



COMUNE DI  
GARDONE RIVIERA  
Provincia di Brescia

**Relazione finale di valutazione dell'offerta anomala**

procedura: negoziata articolo 36, comma 2, lettera c) del decreto legislativo n. 50 del 2016

**Lavori di "Riqualificazione Ex Cinema Casinò a Gardone Riviera 2° lotto 2° stralcio"**

**CUP: B87B17000690006**

**CIG (SIMOG) : 7282636D55**

L'anno 2018, il giorno 19 novembre 2018 presso il Municipio del Comune di Gardone Riviera,

il Responsabile dell'Area Tecnica, in qualità di R.U.P. della procedura di gara, preso atto dei verbali di valutazione dell'offerta anomala:

- 1° fase -contraddittorio scritto in data 9 ottobre 2018;
- 2° fase -contraddittorio orale in data 31 ottobre 2018;

terminate le operazioni riguardanti il contraddittorio orale, procede alla valutazione conclusiva delle offerte risultate anomale in sede di gara.

**premesse:**

- che con determinazione a contrattare del Responsabile Area Tecnica numero 66 in data 17 luglio 2018, è stata indetta la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di cui in epigrafe, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera c) del decreto legislativo n. 50 del 2016 e pubblicata in Sintel Regione Lombardia la procedura di gara con scadenza presentazione offerte alle ore 10.00 del 19 settembre 2018;
- che il criterio per l'aggiudicazione è il minor prezzo ai sensi dell'articolo 95, comma 4, lettera a) decreto legislativo n. 50 del 2016;
- che, previa ammissione di tutti i partecipanti alla successiva fase di gara, nella seduta del 19 settembre 2018 si è proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche presentate dai concorrenti dando avvio ai sensi e per gli effetti dell'art.97 del D.Lgs. n.50/2016, alla valutazione della congruità dell'offerta mediante sorteggio del metodo di calcolo;
- che, sulla scorta del criterio sorteggiato di cui all'art.97, comma 2, lettera d) del D.Lgs. n.50/2016, determinata la soglia di anomalia in applicazione del suddetto articolo nella misura del 19,95774 % sono risultate anomale le offerte presentate dalla CREA.MI SRL con sede a Milano, prima classificata, che ha presentato un ribasso pari al 26,62% e dalla Società Generali Costruzioni con sede a Toscolano Maderno, seconda classificata, che ha presentato un ribasso pari al 22,77%;
- che, alla luce di quanto sopra, si procedeva alla sospensione delle operazioni di gara al fine di dar corso al subprocedimento di verifica dell'anomalia nei termini e con le modalità previste dall'art,97 del D.Lgs, n.50/2016;

- che, immediatamente dopo la seduta di gara, con note prot.6820 in data 19 settembre 2018, inviate a mezzo PEC, la CREA.MI SRL e la Società Generali Costruzioni sono state invitate a fornire per iscritto, entro e non oltre il termine del 3 ottobre 2018, le giustificazioni relative all'offerta presentata;
- che la CREA.MI SRL con nota PEC del 3 ottobre 2018 riscontrava la richiesta di giustificazioni;
- che l'Impresa Generali Costruzioni Srl entro il termine perentorio e non prorogabile del 3 ottobre 2018, non ha presentato alcun giustificativo e/o comunicato e/o riscontrato alcunchè in proposito;

#### CRITERI GENERALI

La valutazione finale ripercorre i criteri generali che si sono dati all'inizio dei lavori. Il R.U.P. sulla base della giurisprudenza consolidata in materia rileva che:

- L'anomalia può riguardare il margine utile, qualora i costi e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile margine di utile d'impresa, Peraltro, pur escludendosi che un'impresa possa produrre un'offerta economica sguarnita di qualsiasi previsione di utile, non sussiste una quota di utile rigida al disotto della quale la proposta dell'appaltatore debba considerarsi incongrua per definizione;
- la verifica di congruità deve comunque considerare analiticamente tutti gli elementi giustificativi forniti dai concorrenti, analizzando le voci di prezzo che concorrono a formare l'offerta e la loro incidenza sull'offerta complessiva;
- Il giudizio sul carattere anomalo o meno delle offerte non deve mirare a ricercare inesattezze in ogni singolo elemento, bensì a valutare se l'offerta nel suo complesso sia seria ed attendibile e trovi rispondenza nella realtà di mercato ed in quella aziendale; può pertanto ritenersi anomala un'offerta quando il giudizio negativo sul piano dell'attendibilità riguardi voci che, per loro rilevanza ed incidenza complessiva, rendano l'intera operazione economica non plausibile e, pertanto, non suscettibile di accettazione da parte della stazione appaltante;

#### CIO' PREMESSO

Il Responsabile Unico del Procedimento riassume di seguito i risultati degli esami condotti,

Concorrente : Impresa **CREA.MI SRL** – 1° CLASSIFICATA (ribasso 26,62 % - soglia di anomalia 19,95774%)

#### **1° fase – contraddittorio scritto:**

- La Commissione di Gara ha proceduto all'analisi della documentazione presentata dall'impresa CRA-MI SRL in data 3 ottobre 2018 prot.7190 e degli elementi forniti e, dopo attento lavoro di valutazione, ha ritenuto le giustificazioni presentate non esaustive e sufficienti a dimostrare che l'offerta risulti nel suo complesso affidabile ed attendibile per i motivi illustrati nel verbale di valutazione offerte anomale redatto in data 9 ottobre 2018 e depositato in atti.
- dopo aver concluso la prima fase del contraddittorio scritto, il RUP preso atto che la documentazione trasmessa risultava incompleta rispetto a quanto richiesto e insufficiente al fine di una verifica di congruità dell'offerta presentata ha ritenuto di procedere alla convocazione del legale rappresentante dell'impresa CREA.MI SRL il giorno 31 ottobre 2018 alle ore 9:30, per la fase del contraddittorio orale affinché possa egli fornire ogni elemento che ritenga utile;
- che con nota PEC prot.7722 del 23 ottobre 2018 il legale rappresentante dell'impresa CREA.MI SRL è stato convocato con congruo anticipo per il contraddittorio.

## **2° fase – contraddittorio orale:**

- in data 31 ottobre 2018 alle ore 12.00 alla presenza della Commissione di gara e del Direttore Lavori arch. Roberto Baga, il RUP ha proceduto all'esame della documentazione giustificativa, integrativa a quella presentata in data 3 ottobre 2018, prodotta dalla ditta CREA.MI SRL, rappresentata dall' arch. Rovagnati Federica, in qualità di Direttore Tecnico dell'impresa, le risultanze del contraddittorio orale sono contenute nel verbale di valutazione offerte anomale redatto in data 9 ottobre 2018 e depositato in atti.

### **Conclusioni.**

Il Responsabile del Procedimento ritiene che le giustificazioni fornite dall'impresa CRE.AMI Srl con nota del prot. n° 7190 e in sede di contraddittorio orale, risultano insufficienti a giustificare la congruità del ribasso offerto, considerato che:

- In fase di contraddittorio scritto era stato formulato dal R.U.P. un giudizio negativo sul piano dell'attendibilità dell'offerta che, valutata nel suo complesso, prendendo in esame le voci più significative (stimate in percentuale del 40% dell'importo complessivo dei lavori), se ne rilevava un'incidenza complessiva, che rendeva l'intera operazione economica non plausibile, e per l'effetto, non suscettibile di accettazione da parte della stazione appaltante risultando inidonea a garantire la serietà nell'esecuzione del contratto;
- l'impresa CREA.MI. Srl in fase di contraddittorio orale ha risposto in termini generici senza dare alcuna giustificazione economica puntuale alla propria offerta e senza produrre preventivi di spesa di ditte fornitrici, a corredo delle analisi e quale giustificativi dell'offerta;
- il ribasso formulato, se applicato al prezzo unitario delle voci più significative (serramenti, pavimentazioni esterne e pavimentazione in "parquet") risulta eccessivo tanto da esporre l'Amministrazione Comunale al rischio di esecuzione delle prestazioni in modo irregolare, tecnicamente insufficiente o con l'impiego di materiali di minor costo rispetto a quelli di progetto;
- nulla dice poi l'impresa in merito a soluzioni che consentano una effettiva economicità nel procedimento di costruzione, tali da giustificare il prezzo offerto, tenuto conto della propria organizzazione imprenditoriale e dell'impiego delle attrezzature possedute;
- la ditta CRE.AMI Srl, aveva la possibilità (nelle varie fasi di giustificazione, compreso il contraddittorio orale), a fronte di determinate voci di prezzo giudicate eccessivamente basse, di dimostrare, altre voci di prezzo che fossero state inizialmente sopravvalutate, e che in relazione alle stesse sarebbe stata in grado di conseguire un concreto, effettivo, documentato e credibile risparmio, che andasse a compensare il maggior costo di altre voci. Tale facoltà non è stata esercitata dalla ditta CRE.AMI srl.
- le ulteriori giustificazioni fornite dall'impresa CRE.AMI Srl, in sede di contraddittorio orale, risultano comunque insufficienti a giustificare la congruità del ribasso offerto, sull'importo a base d'asta. Si ritiene quindi
- che un ribasso di tale entità comporta un'eccessiva compressione economica e finanziaria dell'appalto, tale da non garantire al committente l'aspettativa di una corretta esecuzione del lavoro. Inoltre non può essere considerata seria ed affidabile nel suo complesso un'offerta in cui le giustificazioni portate dall'impresa su elementi oggettivamente sottostimati (e perciò oggetto di verifica di anomalia) risultano o non documentate, o ancora incongrue e/o inammissibili.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene che la ditta CRE.AMI srl non ha giustificato l'anomalia dell'offerta presentata.

Concorrente : **Impresa Generali Costruzioni Srl** – 2° CLASSIFICATA (ribasso 22,77 % - soglia di anomalia 19,95774%)

Il RUP ritiene, essendo stato assegnato all'Impresa anzidetta un termine perentorio e non prorogabile al 3 ottobre 2018, e stabilendo che il mancato puntuale riscontro entro la data fissata avrebbe comportato l'automatica esclusione dell'offerta dell'impresa della gara, e considerato che l'impresa entro il termine suddetto, non ha presentato alcun giustificativo e/o comunicato e/o riscontrato alcunchè in proposito, di confermare l'anomalia dell'offerta senza dover richiedere ulteriori elementi e senza ulteriori adempimenti.

Il R.U.P., conseguentemente propone:

- di dichiarare l'offerta presentata dalla ditta CRE.AMI S.r.l. con sede a Milano anormalmente bassa ritenuta la stessa nel suo complesso non affidabile e non attendibile;
- di procedere a confermare l'anomalia dell'offerta presentata dall'Impresa Generali Costruzioni Srl in quanto definita anormalmente bassa;
- di dar prosieguo alla procedura di gara e dar seguito all'adozione del provvedimento di esclusione delle offerte che, all'esito del procedimento di verifica, sono risultate non congrue e dichiarare l'aggiudicazione provvisoria in favore della migliore offerta risultata congrua, con scorrimento della graduatoria degli offerenti compilata in sede di gara dall'apposita Commissione nella seduta del 19 settembre 2018.

Il R.U.P.  
(geom. Giacomo Frigerio)

