



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

Dipartimento Territoriale

**VERBALE DI VALUTAZIONE DELL'ANOMALIA DELL'OFFERTA  
PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO ACCORDO QUADRO PER LA  
MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' O IN  
USO ALLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**

L'anno duemiladiciotto (2018) il giorno 26 del mese di febbraio alle ore 12:00 , alla presenza dell'Ing. Gianni Paolo Cianchi, Dirigente della Direzione Edilizia, viene esaminata la documentazione richiesta alla ditta Mondo Service s.r.l. in merito alla valutazione dell'anomalia dell'offerta della procedura in parola.

*Si premette quanto segue:*

- *in data 01/06/2017, in prima seduta, si procedeva all'apertura dei documenti presentati dalle 6 imprese partecipanti . La procedura di gara veniva conclusa ammettendo n. 5 imprese mentre per n. 1 impresa veniva disposto ai sensi del comma 9 dell'art. 83 del d.lgs 50/2016 il soccorso istruttorio per una integrazione documentale ai fini della ammissione alla apertura delle offerte economiche.*
- *in data 07/06/2017, in seconda seduta, si procedeva all'esame della documentazione e delle successive integrazioni presentate da ciascuna impresa. In seguito a tale esame il Presidente di gara disponeva l'ammissione al proseguo della procedura di gara per n.6 imprese partecipanti e pertanto si procedeva all'apertura dei plichi virtuali contenenti l'offerta tecnica.*
- *l'offerta economicamente più vantaggiosa è risultata quella della ditta Mondo Service s.r.l., che ha proposto un ribasso rispetto al prezzario di riferimento (Assoverde 2015-2017 ) del 57,89%; tale offerta è risultata anormalmente bassa come segnalato dal sistema che stabilisce la soglia dell'anomalia economica in punti 24,00 e la soglia di anomalia tecnica in punti 56,00;*

*Come risulta dal verbale di gara la valutazione delle offerte si conclude in data 07/06/2017*

*Il giorno 26/06/2017 con nota prot. n. 28079, viene inviata alla ditta Mondo Service s.r.l. comunicazione con la richiesta di presentare , a norma dell'art. 97 comma 1 e comma 2 del d.lgs 50/2016, le idonee giustificazioni del prezzo offerto ed assegnando nel contempo un termine massimo di quindici giorni.*

*Nello specifico si richiede di presentare l'analisi dei prezzi offerti con riferimento al prezzario Assoverde 2015-2017 e le valutazioni che hanno consentito di praticare il ribasso offerto facendo un particolare riferimento a:*

- 1) I costi orari lordi della manodopera utilizzata;*
- 2) L'impiego giornaliero stimato di manodopera per l'esecuzione del servizio, indicando le ore stimate per ogni qualifica (operaio specializzato, qualificato comune etc.)*



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

Dipartimento Territoriale

- 3) *I costi di automezzi necessari allo svolgimento del servizio, comprensivi di ammortamento, carburante, spese assicurative etc.*
- 4) *I costi stimati di attrezzature e materiali di consumo;*
- 5) *Utili di impresa*
- 6) *Spese generali*

Con pec del 11/07/2017 alle ore 18:37 la ditta Mondo Service s.r.l. presentava le proprie giustificazioni. Nelle schede inviate dalla ditta ( allegato 1) la sostenibilità del ribasso effettuato viene motivata diminuendo la percentuale di incidenza della manodopera: pur mantenendo infatti il costo della manodopera conforme a quanto concordato con la contrattazione collettiva del settore Agricolo-Florovivaistico (riportato alla pagina 10 del prezzario Assoverde edizione 2015-2017) si prevede di poter effettuare i lavori in tempi molto rapidi. Ad esempio si prevede di abbattere, smaltire ed eliminare il ceppo di un albero adulto a chioma espansa di altezza da 12 a 16 metri (Codice Prezzo 300100033) impiegando tre persone per circa mezz'ora con un'incidenza della manodopera sul costo complessivo del 20 % a fronte di un'incidenza prevista dal prezzario Assoverde del 36,88 %.

Si ritiene tale previsione non realistica tenuto conto che gli interventi si svolgono non solo in spazi aperti ma, per la maggioranza dei casi, in aree scolastiche (molte delle quali ubicate in contesto urbano) con la presenza di manufatti, studenti, personale docente, non docente e visitatori esterni e pertanto è necessaria un'adeguata preparazione ed esecuzione dell'intervento in modo da regolarne la caduta; spesso sarà necessario smontare la pianta per lavorare in sicurezza ed evitare danni a cose e persone.

I tempi previsti per effettuare gli interventi richiesti all'interno della documentazione fornita dalla ditta Mondo Service s.r.l. non sono allineati né con quanto si evince dall'analisi effettuata dal prezzario Assoverde né da quanto emerge da un'analisi condotta da questo ufficio con l'ausilio di personale specializzato (vedi allegato 2).

Inoltre, prendendo in esame l'analisi dei prezzi riportata nel prezzario Assoverde edizione 2015-2017 relativa ad alcuni degli interventi più richiesti dall'amministrazione (vedi Allegato 3) si rileva che l'incidenza della manodopera, nella maggior parte dei casi, supera il 50% del prezzo complessivo pertanto, dal momento che la ditta effettua un ribasso del 57,89% e viene corrisposta una cifra pari a 42,11 % si deduce che le spese relative alla manodopera, in condizioni di ordinarietà, non vengono coperte. Ad esempio, dovendo effettuare il taglio di una siepe lunga 100 metri (Codice Prezzo 30020010), dal momento che l'importo unitario è di 2,64 euro al metro lineare, risultano da corrispondere 264 euro che applicando il ribasso del 57,89 % diventano 111,18 euro. L'incidenza della manodopera su questa voce è del 62,56 % corrispondenti a 165,15 euro.

*Da quanto sopra esposto si evince che, dal momento che il prezzario Assoverde è stato redatto dopo avere effettuato un'analisi dei tempi di lavoro e delle voci di costo in condizioni ordinarie, le giustificazioni presentate non sono né esaustive né convincenti in quanto non si basano sulla descrizione di una particolare struttura aziendale o sulla dotazione di particolari attrezzature che permettono all'azienda di ottimizzare il lavoro e di uscire dall'ordinarietà.*



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

Dipartimento Territoriale

Inoltre, la Stazione Appaltante, con pec del 12/01/2018, comunicava alla ditta la propria volontà a valutare l'anomalia dell'offerta proponendo un incarico al fine di valutare sia le modalità di esecuzione dei lavori sia i tempi realmente necessari. Nella proposta venivano richiesti interventi per un importo complessivo di 2321,21 euro che ribassato del 57,89% scendeva a 978 euro.

La ditta, con pec del 15/01/2018, rispondeva dicendo di avere effettuato un sopralluogo sul posto stabilito per l'intervento, di avere individuato la necessità di effettuare lavori non previsti dall'amministrazione e di avere pertanto formulato un proprio preventivo per l'ammontare di 14771,60 euro ribassati a 6220,32.

*Risulta quindi che a fronte di un intervento richiesto e prezzato in base al prezzario Assoverde con riferimento all'effettivo stato di manutenzione dell'area, la ditta Mondo Service ha corretto l'intervento inserendo voci diverse da quelle richieste per un importo oltre sei volte superiore a quello stimato dalla Città Metropolitana, sollevando con ciò consistenti dubbi sulla sostenibilità del ribasso offerto.*

In data 18/01/2018, la Città metropolitana ha incontrato la ditta nell'ambito del procedimento di valutazione dell'anomalia dell'offerta. In tale incontro la ditta ha illustrato il preventivo proposto spiegando i diversi interventi riportati.

La Città metropolitana ha contestato gli interventi proposti ed ha illustrato le finalità dell'oggetto dell'appalto che si concretizzano sostanzialmente nello sfalcio delle aree verdi e nella potatura ed abbattimento delle alberature pericolose al solo fine di osservare il decoro e la fruibilità in sicurezza delle aree verdi con interventi da stimare secondo il prezzario a base di gara.

*Per quanto sopra esposto, sia dall'analisi del Prezzario che è stata effettuata, come già detto precedentemente (vedi allegato 2), sia dall'analisi della giustificazione dei prezzi (allegato 1) inviata dalla ditta che si basa sostanzialmente sulla riduzione dei tempi di lavoro e non sulla descrizione di una particolare struttura aziendale e sulla dotazione di macchinari che permettono di ottimizzare il lavoro stesso, si ritiene l'offerta della Ditta Mondo Service s.r.l anomala e se ne dispone l'esclusione.*

Firenze, 26/02/2018

**Ing. Gianni Paolo Cianchi**

