Procedura Aperta (ai sensi degli art. 71 del D.Lgs. 36/2023) del D.Lgs. 36/2023) per affidamento dei lavori di riqualificazione con campo in sintetico e ampliamento del Centro Sportivo Comunale di via Roma - Comune di SALVIROLA CR

CIG n BB7C67ACAF

CUP: G78E25000100006

VERBALE DELLE OPERAZIONI DI GARA n. 4

seduta riservata - ANALISI GIUSTIFICATIVI e risoluzione anomalia

proposta di aggiudicazione

L'anno 2026, il giorno 3, del mese di luglio, alle ore 15.00, presso la sede di Consorzio It S.p.A. (nel prosieguo: CIT), in Via Del Commercio, 29, in Crema, il RUP geom. Mario Cesare Campanini ha proceduto alla verifica dell'offerta anomala, relativamente al procedimento di affidamento, mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'aggiudicazione dei lavori in oggetto.

Prima di procedere alla valutazione della documentazione prodotta, sulla base della giurisprudenza consolidatasi in materia di verifica delle giustificazioni dell'offerta anomala si rileva che:

1. La verifica di anomalia si concentra sulla dimostrazione della congruità del complessivo rapporto tra costi e ricavi (**TAR Lazio Roma, sez. I bis, 10 febbraio 2025 n. 2949**);
2. in sede di procedimento di verifica dell'anomalia è pacificamente ammessa la progressiva riperimetrazione, nella dialettica della fase giustificativa, dei parametri di costo con compensazione delle precedenti sottostime e sovrastime sia per porre rimedio a originari errori di calcolo sia, più in generale, in tutti i casi in cui l'entità dell'offerta economica rimanga immutata (**Consiglio di Stato, sez. V, 26 giugno 2024 n. 5626**);
3. il procedimento di verifica dell'anomalia non ha per oggetto la ricerca di specifiche e singole inesattezze dell'offerta economica, mirando piuttosto ad accertare se in concreto l'offerta, nel suo complesso, sia attendibile e affidabile in relazione alla corretta esecuzione dell'appalto; pertanto la valutazione di congruità deve essere globale e sintetica, senza concentrarsi esclusivamente e in modo parcellizzato sulle singole voci di prezzo (**TAR Lazio Roma, sez. IV-ter, 3 febbraio 2025 n. 2335**);
4. non sono ammesse giustificazioni dalle quali deriva la violazione del trattamento salariale minimo (**Consiglio di Stato, sez. V, 24 febbraio 2025 n. 1514**);
5. il giudizio di verifica della congruità di un'offerta sospettata di anomalia ha natura globale e sintetica sulla serietà o meno dell'offerta nel suo insieme e costituisce espressione paradigmatica di un potere tecnico-discrezionale dell'amministrazione di per sé insindacabile in sede di legittimità, salve le ipotesi in cui le valutazioni siano manifestamente illogiche, irragionevoli e fondate su insufficiente motivazione o affette da errori di fatto. Infatti, nell'ambito di una gara ad evidenza pubblica, la verifica dell'anomalia è finalizzata all'esame dell'attendibilità e della serietà dell'offerta, oltre che all'accertamento dell'effettiva possibilità dell'impresa di eseguire correttamente l'appalto alle condizioni proposte. La relativa valutazione della stazione appaltante ha natura globale e sintetica e costituisce espressione di un tipico potere tecnico-discrezionale riservato all'Amministrazione che, come tale, è insindacabile in sede giurisdizionale, salvo che la manifesta e macroscopica erroneità o irragionevolezza dell'operato, renda palese l'inattendibilità complessiva dell'offerta, aspetti che nella specie non si rinvengono (**TAR Campania Napoli, sez. IV, 21 febbraio 2025 n. 1463**);

6. nella verifica dell'anomalia non va assunto a criterio di calcolo il "*monte-ore teorico*", comprensivo anche delle ore medie annue non lavorate (per ferie, festività, studio, etc.) di un lavoratore che presti servizio per tutto l'anno, ma deve invece considerarsi il "*costo reale*", o costo ore lavorative effettive (**Consiglio di Stato, sez. IV, 12 febbraio 2025 n. 1166**);
7. il procedimento di verifica d'anomalia non può risolversi in una inammissibile caccia all'errore (**Consiglio di Stato, sez. VII, 21 febbraio 2025 n. 1470**) ma mira a verificare che l'offerta sia, nel complesso, attendibile;
8. un margine esiguo di utile impedisce di considerare anomala l'offerta (**TAR Venezia, sez. II, 29 gennaio 2025 n. 135**);
9. in sintesi, come chiarito dal Consiglio di Stato, la valutazione in ordine alla non anomalia dell'offerta deve muoversi lungo i binari di un riscontro di natura globale e sintetico, non potendo risolversi in una parcellizzazione delle singole voci di costo ed in una caccia all'errore. Il subprocedimento di verifica dell'anomalia non mira, infatti, ad individuare singole inesattezze, quanto piuttosto ad accertare che la proposta contrattuale sia nel suo complesso seria ed affidabile ai fini di una corretta esecuzione dell'appalto. Inoltre, *la motivazione del giudizio di non anomalia non deve essere specifica ed estesa, potendo essere effettuata anche mediante rinvio per relationem alle risultanze procedimentali e alle giustificazioni fornite dall'impresa*. Il giudizio di congruità va configurato come "*tipico potere tecnico-discrezionale*" (**Consiglio di Stato, sez. V, 16 dicembre 2024 n. 10107**);
10. la valutazione con cui l'Amministrazione faccia proprie le ragioni prospettate dall'impresa a giustificazione dell'offerta in sede di verifica dell'anomalia, e consideri pertanto attendibili le spiegazioni fornite, non va corredata da motivazione diffusa ed analitica, ripetitiva delle medesime giustificazioni. A dover essere motivato in modo analitico è solo il giudizio di sussistenza dell'anomalia (**TAR Lazio Roma, sez. I-bis, 10 febbraio 2025 n. 2949**);
11. l'anomalia può anche riguardare il margine utile, qualora i costi esposti e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile margine di utile d'impresa. Peraltro, pur escludendosi che una impresa possa produrre un'offerta economica sguarnita di qualsiasi previsione di utile, non sussiste una quota di utile rigida al di sotto della quale la proposta dell'appaltatore debba considerarsi incongrua per definizione;
12. sono valutabili le giustificazioni che riguardino l'economia del procedimento di svolgimento della prestazione, le condizioni favorevoli di cui dispone l'offerente per svolgere i servizi nonché il metodo e le soluzioni adottate;
13. la verifica di congruità deve comunque considerare analiticamente tutti gli elementi giustificativi forniti dai concorrenti, e non può essere limitata alle voci di prezzo più significative che concorrono a formare l'offerta: non devono, infatti, essere giustificati i singoli prezzi, ma si deve tenere conto della loro incidenza sull'offerta complessiva;
14. come affermato dalla giurisprudenza sopra richiamato, 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 solo quando l'istruttoria porti a individuare elementi in forza dei quali l'intera operazione economica non plausibile e, pertanto, non suscettibile di accettazione da parte della stazione appaltante;

Inoltre:

CONSIDERATO che la ratio del sub procedimento di verifica dell'anomalia è quella di accertare la serietà, la sostenibilità e la sostanziale affidabilità della proposta contrattuale, in maniera da evitare

che l'appalto sia aggiudicato a prezzi eccessivamente bassi, tali da non garantire la qualità e la regolarità dell'esecuzione del contratto oggetto di affidamento e che, per tale ragione, come evidenziato dalla giurisprudenza, in linea di principio il procedimento di verifica di anomalia è avulso da ogni formalismo, essendo improntato alla massima collaborazione tra l'amministrazione appaltante e l'offerente, quale mezzo indispensabile per l'effettiva instaurazione del contraddittorio ed il concreto apprezzamento dell'adeguatezza dell'offerta (Tar Lazio, sez. I ter, 30 dicembre 2016, n. 9182)

Premesso che:
come evidenziato nel *Verbale n.3 Valutazione punteggio Economico,* l'offerta è risultata anomala per il superamento dei quattro quinti, sia di offerta tecnica che di economica.
Il Nuovo codice ha concesso alla Stazione Appaltante discrezionalità nella definizione di anomalia nei punteggi OEPV, con richiamo a quanto indicato, nel disciplinare, *Verifica di anomalia delle offerte - regola*, veniva riportato:
"*Sarà soggetta a verifica, in quanto considerata anomala, ogni offerta nella quale sia il punteggio relativo alla proposta economica che quello complessivo afferente la proposta qualitativa siano pari o superiori ai quattro quinti del massimo, considerando i punteggi tecnici ante-riparametrazione.*"

Preso atto che:

-
- in data 15.06.2026, a mezzo Comunicazioni SINTEL, il RUP, ha richiesto un maggior dettaglio e delucidazioni concedendo un termine di 15 giorni;
- in data 30.06.2026 sono pervenute le analisi dei prezzi di offerta, ma ancora non complete degli elementi di preventivi o valori di listino, pertanto il RUP ha fatto una nuova richiesta in pari data;
- in data 03/07/2026, attraverso Comunicazioni SINTEL è pervenuta la risposta con gli elementi a completamento;

Elemento Costo del Personale e dei Costi Generali

Rilevato che prima dell'aggiudicazione occorre procedere a verificare il rispetto di quanto previsto all'art. 110, co. 2, lettera a), del D.Lgs. n. 36/2023 (e s.m.i.) ossia che il costo del personale non sia inferiore ai minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'art. 41, co. 13, del medesimo Decreto Legislativo n. 36/2023 (e s.m.i.);

Premesso che l'Impresa ha indicato che tutti i costi da cui è stata ricavata la manodopera fanno riferimento al CCNL Edile e Industria F012
A sostegno la **Impresa ITALGREEN**, nei giustificativi con dettaglio e argomentazione, ha motivato l'adeguatezza del costo del suo personale
Inoltre la **Impresa** descrive con puntuale dettaglio tutte le fasi e attività attinenti l'opera, sviluppando una analisi delle singole lavorazioni e dei singoli pesi e prezzi, che aiuta a ricostruire il complessivo Schema di Conto Economico Commessa

Le argomentazioni e i numeri forniti da Italgreen S.p.A. giustificano l'offerta economica e dimostrano la sostenibilità dei costi relativi alle migliorie tecniche proposte.
L'azienda ha risposto alla richiesta di verifica di anomalia spiegando nel dettaglio come le migliorie non rappresentino lavorazioni extra prive di copertura, ma siano state calcolate e assorbite all'interno dei ricarichi standard previsti per legge.

Ecco il dettaglio del confronto con l'analisi dei prezzi e la verifica sulle migliorie:

1. Confronto con le Analisi dei Prezzi (Sostenibilità Economica)

In tutte le schede di Analisi Prezzi Unitari (ANPU) allegate (es. sbancamento, massicciata, posa del manto, recinzioni, ecc.), Italgreen ha applicato un ricarico fisso composto da:
15% per Spese Generali.
10% per Utile d'Impresa.
Nel documento di integrazione, Italgreen ha aperto la voce "Spese Generali", dimostrando che l'incidenza reale di tali spese (che includono direzione del cantiere, trasporti, polizze assicurative e la quota dedicata alle migliorie tecniche) ammonta in realtà al 14,48% dell'importo netto offerto.
Questo significa che l'offerta è giustificata perché:

- I costi delle migliorie rientrano perfettamente nel 15% di spese generali dichiarato nei prezzi unitari, lasciando un ulteriore margine residuo dello 0,52%.
- L'Utile d'impresa del 10% rimane completamente intatto e funge da ulteriore "cuscinetto" economico per assorbire eventuali oscillazioni di costo, confermando che l'azienda non andrà in perdita.
- I prezzi base dei materiali (es. sabbia, tubi di drenaggio, manto sintetico, irrigazione) sono supportati da fatture, ordini e preventivi reali forniti dai subfornitori (es. Scarabelli per l'irrigazione, Sabbie di Parma, Pircher per le canalette, ecc.), a dimostrazione che i costi vivi indicati nelle analisi sono veritieri.

2. Controllo della Dichiarazione sulle Migliorie

Le migliorie tecniche, che valgono complessivamente € 32.959,16 (pari all'8,74% delle spese generali), sono state giustificate in modo analitico e prudenziale:
Costi di Manutenzione Estesa (Criterio G): I 10 interventi gratuiti nell'arco di 5 anni sono stati valorizzati economicamente. L'azienda ha accantonato € 12.000,00 per la manodopera (2 operatori per 10 interventi) e € 11.200,00 per 20.000 kg di intaso prestazionale di reintegro. Sono coperti anche i costi per i macchinari (es. € 1.207,50 per la macchina SMG Rototine, € 800 per l'erpice, € 980 per la spazzola).
Mitigazione Impatto Ambientale e Controlli (Criteri A1, B1): I dispositivi per ridurre rumori e polveri o per le verifiche di qualità sono regolarmente a bilancio:
Gestione Viabilità (Criterio A2): La figura del "moviere" per gestire il traffico dei mezzi pesanti all'ingresso di via Roma non è stata quotata a parte, ma è stata correttamente imputata all'interno degli oneri per la "Gestione e direzione del cantiere" (€ 4.510,50 complessivi).
Un elemento di forza della giustificazione (Il calcolo "Pro-Quota"): Per attrezzature di grande valore (come la macchina SMG Rototine, le pompe o le barriere acustiche) e per i costi del personale di sede, Italgreen non ha caricato l'intero costo di acquisto sul cantiere di Salvirola. Avendo attualmente altri 29 cantieri attivi in Italia, ha imputato all'offerta solo una quota del 3,45% (cioè 1 cantiere su 30) del costo totale. Questo criterio contabile rende la giustificazione realistica ed evita sovrastime.
Conclusione: Le integrazioni presentate smontano l'ipotesi di anomalia dell'offerta. Italgreen dimostra che il forte ribasso o le molte migliorie offerte non derivano da omissioni di costo, ma da economie di scala (avendo attrezzature proprie e cantieri multipli) e dalla decisione di "pagare" le migliorie attingendo in modo trasparente dalle spese generali, senza intaccare l'utile aziendale.

Condizioni particolarmente favorevoli

L'azienda opera da tempo nel campo, dispone di esperienza e ha sede magazzino ed uffici a breve distanza dal luogo dell'intervento.
Come ha spiegato nella relazione, ha Fornitori consolidati in zona, e anche logisticamente non deve affrontare onerose spese di trasporto e trasferte, che andrebbero ad incidere sul costo del personale.

Soluzioni tecniche adottate -

L'impresa ha descritto nella relazione le modalità che intende utilizzare per la gestione del cantiere e le soluzioni per la rapida posa in opera.

Il RUP ha espresso un parere sulla sostenibilità della proposta.

Dopo attento lavoro di valutazione, si ritiene l'offerta in esame congrua per i seguenti motivi:

1. le giustificazioni presentate sono esaustive per ogni elemento significativo preso in esame, sono sufficientemente dettagliate in termini di costi per la sicurezza e del personale, costi vivi, spese generali, utile d'impresa e condizioni favorevoli per svolgere il lavoro, pertanto è possibile ricavare un giudizio complessivamente positivo circa l'affidabilità e la sostenibilità economica dell'offerta;
2. i valori delle voci sono raffrontabili ad altre analisi generalmente raccolte e di letteratura;
3. dalle stesse giustificazioni si rilevano le motivazioni a sostegno dei costi per la manodopera, i lavori e le altre voci determinanti ai fini della stima dei costi di produzione dell'opera oggetto della gara;

Alla luce di quanto sopra evidenziato, il Responsabile del Procedimento, ritiene che le giustificazioni prodotte dal concorrente siano sufficienti a dimostrare la non anomalia dell'offerta presentata e, pertanto, la sua congruità, non ritenendo quindi necessario acquisire ulteriori chiarimenti o precisazioni per la giustificazione della medesima.

Il RUP non ravvisando necessario acquisire ulteriori chiarimenti o precisazioni per la giustificazione delle offerte in esame dispone per la Proposta di Aggiudicazione della procedura di gara e, la conseguente trasmissione del presente verbale e delle allegate giustificazioni, nonché dei precedenti verbali, all'Amministrazione destinataria del servizio per le decisioni di competenza.

Letto confermato e sottoscritto

Crema, 03/07/2026
Il RUP e Verbalizzante: geom. Mario Campanini.

