

**OGGETTO: Procedura n. 05 /2025 ACCORDO QUADRO CON 12 OPERATORI ECONOMICI, AI SENSI DELL'ART. 59 COMMA 4 DEL D.LGS 36/2023, PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO PER OPERE IDRAULICHE ED ELETTRICHE, NONCHE' PER IL SERVIZIO DI REPERIBILITA' AL DI FUORI DEL NORMALE ORARIO DI LAVORO, NEGLI STABILI DI PROPRIETÀ E/O GESTITI DALL'ALER, DISLOCATI IN PROVINCIA DI VARESE, DI MONZA BRIANZA, DI COMO E NEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, DELLA DURATA DI 4 ANNI. Finanziamento: Fondi Aler CUP: G31C24000370005 CIG B87E4A2E8F**

**Verifica dell'anomalia dell'offerta e della congruità della manodopera a seguito delle giustificazioni presentate dall'Impresa**

**PREMESSO**

- che con determina del D.G. n. 676 del 30/09/2025, è stata autorizzata l'indizione di una procedura aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art 108, comma 2 del medesimo decreto;
- che con verbale in data **22/12/25** la commissione giudicatrice ha valutato le offerte tecniche delle imprese partecipanti attribuendo il punteggio tecnico.
- che in data **12/01/2026**, come si evince dal verbale, è stata aperta l'offerta economica e si è data lettura del ribasso offerto dall'impresa, provvedendo altresì all'assegnazione del punteggio relativo l'offerta economica, secondo i criteri indicati nel disciplinare di gara.

Sono risultate prime in graduatoria le seguenti dodici imprese:

1. MULTI MANUTENZIONE SRL	ANOMALA	37,19000 %
2. Edilzito	ANOMALA	33,50000 %
3. NOVA OFFICIA ITALIA S.p.A.	ANOMALA	40,00000 %
4. ital.co.el.srl	ANOMALA	39,29160 %
5. PALADINO COSTRUZIONI SRL	ANOMALA	40,69000 %
6. C.N. COSTRUZIONI GENERALI SPA	ANOMALA	36,56100 %
7. EDILNOVA COSTRUZIONI	ANOMALA	56,32100 %
8. Sistec Srl	ANOMALA	35,00000 %
9. T.S.G. COSTRUZIONI S.R.L.	ANOMALA	32,81800 %
10. Cosbotek s.r.l.	ANOMALA	29,50000 %
11. kineo energy e facility srl	<b>NON ANOMALA</b>	21,21000 %
12. AL.MA. COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	ANOMALA	37,57000 %

**CONSIDERATO**

- che le regole di gara prevedevano la soglia di anomalia, per alcune imprese si è aperta l'istruttoria per la verifica dell'anomalia ai sensi di legge.

**CIO' PREMESSO**

In data **12/01/26** è stato richiesto, a mezzo Sintel, alla soc. **sopra evidenziate**, prime in graduatoria, di produrre entro 10 gg. giustificazioni in merito all'offerta presentata in sede di gara come segue:

*Si richiede, per consentire una più ampia verifica dell'offerta ai sensi dell'art. 110 commi 4 e 5, per le lavorazioni e art. di listino R.L. sotto elencate, la dimostrazione analitica (mediante disaggregazione del prezzo nei suoi elementi fondamentali - voci di costo - come ad esempio: mano d'opera, ammortamenti,*

*consumabili, costi sicurezza, spese generali, utile d'impresa) che il prezzo risultante, al netto del ribasso d'asta, risulti congruo e non anomalo, secondo le specifiche di seguito riportate.*

#### *costi della manodopera*

*Il costo della manodopera è definito dalla tipologia di operai e dalle ore di lavoro necessarie. I costi orari sono desumibili listini e dai documenti di gara diminuiti come dalla vs. offerta presentata, da porre a confronto con i costi riportati nelle tabelle in apposite tabelle pubblicate dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali sulla base dei valori economici definiti dalla contrattazione collettiva nazionale tra le organizzazioni sindacali e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative, tenuto conto del CCNL applicato e dichiarato in gara.*

#### *costi dei materiali*

*sono desunti dai prezziari o dai listini dei produttori con gli sconti medi praticati alle imprese o da offerte documentate praticate da rivenditori.*

#### *costi dei noleggi*

*i noleggi (di mezzi e/o attrezzature) possono essere di 2 tipi:*

- 1. il "nolo a caldo": il nolo del mezzo d'opera e/o attrezzatura è comprensivo anche dell'operatore (esempio: gru e gruista). Il nolo a caldo comprende i costi della manodopera necessaria per il suo impiego, per i materiali di consumo (carburanti, lubrificanti etc.), la normale manutenzione e le assicurazioni R.C.*
- 2. il "nolo a freddo": in tal caso il mezzo d'opera e/o attrezzatura vengono noleggiati senza l'operatore. Il nolo a freddo non comprende i costi della manodopera necessaria per il suo impiego, del carburante, del lubrificante e della manutenzione;*

#### *spese generali*

*le spese generali sono i costi sostenuti in maniera indiretta, non riconducibili alla lavorazione ed al cantiere. Sono quantificabili mediamente con una percentuale fissa compresa tra il 13% ed il 17%. Tra le spese generali rientrano le seguenti voci:*

- gestione amministrativa e organizzativa*
- verifiche*
- custodia*
- ecc.*

#### *utile d'impresa*

*l'utile d'impresa rappresenta il guadagno atteso dell'impresa. Viene quantificato generalmente con una percentuale pari al 10% dei costi sostenuti.*

**ELENCO DELLE LAVORAZIONI DA ANALIZZARE E RELATIVI ARTICOLI DEL LISTINO R.L. DA ANALIZZARE: (così come comunicato nell'errata corrige del 13/01/2026 e successiva del 16/01/2026)**

#### **1) SOSTITUZIONE CALDAIETTA, articoli:**

- 1.1. - LOM251.OC.EEA.Pa01.F6000.Za001.0030 - caldaietta**
- 1.2 - LOM251.RM.68.10.00.Sb013.0000.A – Intubaggio canna fumaria**
- 1.3 - LOM251.OC.EEA.Pa01.I8206.Sa000.0065 Radiatori in alluminio**
- 1.4 - LOM251.OC.EEA.Pa02.I9762.Za000.0255.- Detentori**
- 1.5 - LOM251.OC.EEA.Pa02.I9762.Za000.1005 Valvole termostattizzabili**

#### **2) IMPIANTO CITOFOONO, articoli:**

**Voce... LOM251.OC.EEA.Pa01.H8269.D0000.0095 – Citofoni**

**Voce ...LOM251.1E.10.080.0010 - Derivazione da incasso per impianto centralizzato di antenna radio-TV**

**Voce...LOM251.OC.EEA.Pa01.G8235.Za001.1010 - Derivazione da incasso per impianti di energia realizzate con tubo protettivo**

---

#### **Sede Legale**

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese  
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879  
PEC: info@pec.alervarese.it  
e-mail: info@alervarese.com

Sito: [www.alervarese.com](http://www.alervarese.com)

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:  
00214310120





# ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale  
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

In data **23/01/2026** il sottoscritto Arch. Roberto Tadiello in qualità di Responsabile di fase affidamento, nominato con determina del Direttore Generale n. 212 del 19/03/2025, ha dato avvio alla disamina degli elementi costitutivi dell'offerta tesa a dimostrare la NON anomalia dell'offerta, tenendo conto delle precisazioni fornite dall'impresa. Nella tabella che segue sono riportate le valutazioni per ciascun operatore economico.

nome O.E.	Valutazione
01-MULTI MANUTEN ZIONE SRL	dalla relazione e dalle schede di analisi si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali della prov. di MB. Sono altresì rispettati i costi della manodopera esposti in progetto. Altre condizioni aziendali favorevoli evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
02-Edilzito	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. Altre condizioni favorevoli evidenziate in relazione permettono l'applicazione di quantità determinate per ciascuna attività. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
03-NOVA OFFICIA ITALIA S.p.A.	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali, si attiene alle quantità orarie del listino RL. alcune voci sono leggermente superiori ma sono compensate dalle voci maggiormente ribassate rispetto all'offerta. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
06-C.N. COSTRUZIO NI GENERALI SPA	si rileva che alcuni articoli sono leggermente superiori al prezzo di listino al netto del ribasso d'asta, ma complessivamente come dimostrato dall'impresa con la tabella del computo metrico estimativo complessivo d'appalto sono inferiori all'importo netto. sono rispettati gli importi della manodopera di progetto. L'offerta nel suo complesso è giustificata.
09-T.S.G. COSTRUZIO NI S.R.L.	dalla relazione e dalle schede di analisi si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. Sono per la maggior parte delle voci altresì rispettati i costi della manodopera esposti in progetto. Altre condizioni aziendali favorevoli evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
10- Cosbotek s.r.l.	dalla relazione e dalle schede di analisi si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera di progetto. sono rispettati gli importi nelle voci di listino. Altre condizioni aziendali favorevoli evidenziate in relazione evidenziano vantaggi dell'impresa. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.

Per alcuni operatori sottoelencati in tabella, con nota in data **26/01/2026** è stato richiesto, a mezzo Sintel, di produrre ulteriori giustificazioni/chiarimenti ad integrazione come segue.

nome O.E.	Valutazione

#### Sede Legale

Via Monte Rosa 21 - 21100 - Varese  
Tel. 0332 806911 - Fax 0332 283879  
PEC: info@pec.alervarese.it  
e-mail: info@alervarese.com

Sito: [www.alervarese.com](http://www.alervarese.com)

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:  
00214310120



# ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale  
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

04-ital.co.el.srl	la documentazione presentata non è sufficiente a dimostrare la congruità del prezzo rispetto all'offerta. è richiesto un ulteriore approfondimento atto a dimostrare analiticamente per ogni articolo (mediante disaggregazione del prezzo nei suoi elementi: mano d'opera, materiali, noli, spese generali, utile d'impresa) che il prezzo risultante risulti pari o inferiore al prezzo di listino con applicazione del ribasso d'asta. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
05-PALADINO COSTRUZIONI SRL	il prezzo netto per ogni articolo deve essere giustificato tenuto conto delle indicazioni del disciplinare di gara che a pag 8 prevede l'applicazione del ribasso all'importo totale comprensivo dei costi di manodopera, ribadendo che questi ultimi non sono soggetti a ribasso. Per quanto sopra si chiede di rimodulare le giustificazioni con l'applicazione di tale criterio. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
07-EDILNOVA COSTRUZIONI	per le voci analizzate non si risulta chiaro il riferimento alle offerte dei fornitori riportato sulla scheda di analisi. Si prega di inviare le schede di analisi con il corretto riferimento all'offerta del fornitore interpellato. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
08-Sistec Srl	il prezzo della manodopera esposto nella tab riassuntiva - per alcune voci - non risulta pari a quello di progetto come dichiarato in sede di offerta; se inferiore dovrà essere giustificato nelle quantità e nel rispetto dei minimi tabellari. Il prezzo di ogni voce comprensiva di sp. generali e utile dovrà essere inferiore al prezzo di listino al netto dello sconto d'appalto. Diversamente dovrà essere dimostrato che l'offerta complessivamente è congrua e conveniente. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
12-AL.MA. COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	dalle schede di analisi si evince che per le voci 1.1, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3 la componente manodopera risulta inferiore alle previsioni di progetto. Si chiede pertanto all'impresa di giustificare la riduzione dei tempi di applicazione di ciascuna lavorazione. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie

Nei termini assegnati le imprese hanno fornito ulteriori giustificazioni e chiarimenti. In data **04/02/2026** il sottoscritto Arch. Roberto Tadiello ha dato avvio alla valutazione conclusiva degli elementi costitutivi dell'offerta tesa a dimostrare la congruità e non anomalia, tenendo conto delle ulteriori precisazioni fornite dall'impresa. Le valutazioni finali, per le imprese rinviate a chiarire, sono riportate nella tabella che segue.

nome O.E.	Valutazione
04-ital.co.el.srl	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 28/01/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. Altre condizioni aziendali favorevoli evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
05-PALADINO COSTRUZIONI SRL	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 02/02/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. i prezzi netti sono verificati. Le condizioni aziendali evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
07-EDILNOVA COSTRUZIONI	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. Altre condizioni favorevoli permettono l'applicazione di quantità determinate per ciascuna attività. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.

#### Sede Legale

Via Monte Rosa 21 - 21100 - Varese  
Tel. 0332 806911 - Fax 0332 283879  
PEC: info@pec.alervarese.it  
e-mail: info@alervarese.com

Sito: [www.alervarese.com](http://www.alervarese.com)

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:  
00214310120



08-Sistec Srl	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 28/01/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. i prezzi netti sono verificati. Le condizioni aziendali evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
12-AL.MA. COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 02/02/26 risulta giustificato il fattore della manodopera. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.

**CONCLUSIONI DEL Responsabile di Fase**

In data **04/02/2024** alle ore 12,00, il Rdf, ha ritenuto congrue tutte le offerte presentate dalle imprese, per le ragioni espresse in relazione per ciascuna impresa, e non anomale ai sensi dell'art. 110 del d.lgs. 36/2023.

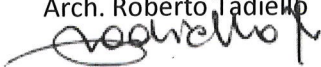
Si trasmette il presente verbale al RUP e alla stazione appaltante al fine di procedere alle ulteriori verifiche strumentali all'aggiudicazione dell'appalto.

Nota: Tutta la documentazione inoltrata dalle imprese è presente sulla piattaforma Sintel nella sezione comunicazioni.

Varese 04-02-2026

IL Rdf

Arch. Roberto Tadiello



V.to

IL RUP

Ing. Andrea Monti



All.: Giustifiche

