

**OGGETTO: Procedura n. 04 /2025 - ACCORDO QUADRO CON PIU' 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 DELLE OPERE EDILI ED AFFINI, 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** Finanziamento: Fondi Aler CUP: G31C24000380005 CIG B87BC57E5A

**Verifica della congruità della manodopera a seguito delle giustificazioni presentate dall'Impresa**

**PREMESSO**

- che con determina del D.G. n. 675 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 **08/01/2026**, 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.
- che la soc. I.M.G. con sede in Milano, Via Mascheroni, n. 5, è risultata 11<sup>a</sup> in graduatoria con un'offerta al ribasso del 27,73000 % sull'elenco prezzi posto a base di gara;

**CONSIDERATO**

- che oltre al ribasso l'impresa ha esposto un costo della manodopera inferiore a quello indicato nel bando di gara pari a 7.492.504,48 indicando il proprio costo pari a € 5.245.743,36; il sottoscritto Rdf ha ritenuto necessario richiedere all'operatore economico di dimostrare che la diminuzione dei costi della manodopera deriva da una più efficiente organizzazione aziendale e che il costo del personale (comprensivo di spese generali e utili d'impresa) non risulti inferiore ai minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 41, comma 13 del codice.

**CIO' PREMESSO**

In data **09/01/2026** è stato richiesto, a mezzo Sintel, alla soc. I.M.G., di produrre entro 10 gg. giustificazioni in merito all'offerta presentata in sede di gara come segue:

*Ai sensi dell'articolo 110, comma 4 e 5, in tale sede non sono ammesse giustificazioni in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge e agli oneri di sicurezza di cui alla normativa vigente. L'O.E., potrà giustificare l'offerta di un costo del personale inferiore rispetto a quello individuato dalla stazione appaltante dimostrando ad esempio che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.*

*L'elaborazione dovrà essere analitica, in particolare dovrà provare che il costo del personale (scorporato da spese generali e utile d'impresa) non risulti inferiore ai minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 41, comma 13 del codice, 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.*

*spese generali*

---

**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

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.

Con nota in data **14/01/2026** l'O.E. ha fornito delucidazioni e chiarimenti in merito all'offerta presentata.

In data **04/02/2026** il sottoscritto Arch. Roberto Tadiello in qualità di Responsabile di fase affidamento, nominato con determina del Direttore Generale n. 213 del 19/03/2025, ha dato avvio alla valutazione degli elementi costitutivi dell'offerta tesa a dimostrare la congruità della manodopera, tenendo conto delle precisazioni fornite dall'impresa.

Ciò premesso il RUP, ha proceduto all'analisi della documentazione trasmessa iniziando dapprima con la lettura delle valutazioni complessive che riportano testualmente che: *"A giustificazione di questo scostamento, si sottolinea la previsione, sempre con riferimento all'importo complessivo dell'appalto, della messa a disposizione per la durata dei lavori di 12 coppie di Operai Specializzati per un parziale di 13.312 ore per ciascuna coppia, affiancate, per le lavorazioni che lo richiederanno, da 12 ulteriori coppie di Operai Specializzati per un parziale di 1.120 ore per ciascuna coppia, corrispondenti a un totale di 173.184 ore; valore peraltro proporzionalmente congruo alla luce dell'esperienza maturata nell'esecuzione dei contratti di manutenzione e pronto intervento nel tempo stipulati, in particolare con codesta spettabile Amministrazione, nel corso degli anni e tutt'ora in essere; preme inoltre segnalare che si tratta di manodopera altamente specializzata, in grado quindi di ottimizzare e ridurre i tempi di esecuzione"*

A supporto l'impresa allega le Tabelle con i costi orari della manodopera non inferiori ai trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti per Legge. Il valore della manodopera risulta pari a € 30,29 per l'operaio specializzato di 3° livello. L'impresa ha allegato una tabella riassuntiva che di seguito si riporta

TABELLA MANODOPERA						
Numero Addetti	Qualifica Professionale	Livello	Costo medio orario	N. ore stimate per addetto	N. ore stimate per qualifica	Costo totale per qualifica
	Caposquadra	IV			-	-
	Caposquadra	IV			-	-
24	Operaio specializzato	III	30,29	6.656	159.744	4.838.645,76
24	Operaio specializzato	III	30,29	560	13.440	407.097,60
	Operaio qualificato	II			-	-
	Operaio qualificato	II			-	-
	Operaio comune	I			-	-
	Operaio comune	I			-	-
48	Totale monte ore				173.184	
Costo della manodopera						5.245.743,36

dalla quale si evince la dimostrazione della congruità dei costi complessivi indicati in sede di gara.

In merito alla riduzione delle ore rispetto al progetto e all'impiego di mano d'opera specializzata in luogo delle previste risorse di tipo qualificato e comune, le giustificazioni addotte dall'impresa sono convincenti e sufficienti per dimostrare la congruità complessiva dell'offerta.

Alla luce di quanto sopra, il Rdf, ritiene le giustificazioni e le informazioni fornite dall'impresa **I.M.G.** valide e convincenti ai fini del giudizio definitivo circa la **congruità della manodopera**.

## CONCLUSIONI DEL RUP

### 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

In data **04/02/2026** alle ore 12,00, il Rdf, ha ritenuto congrua l'offerta dell'impresa I.M.G. sotto il profilo della manodopera, per le ragioni evidenziate in relazione.

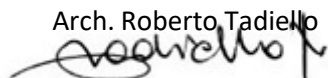
Si trasmette il presente verbale al RUP e alla stazione appaltante al fine di procedere alle ulteriori verifiche strumentali all'aggiudicazione dell'appalto.

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

Arch. Andrea Savoini

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO  
IL QUADRO DIRETTIVO  
Arch. Andrea Savoini

All.: Giustifiche