



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Provinciale di Varese



**Relatore**  
**Arch. Massimo Pariani**

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)  
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

**MANUTENZIONE, RECUPERO e  
RIQUALIFICAZIONE del  
PATRIMONIO IMMOBILIARE**





### 3

**La documentazione occorrente ai fini della gara  
di appalto.**

**La valutazione delle offerte e l'idoneità tecnico  
professionale delle imprese.**



*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)  
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*



## 3.1

# La documentazione occorrente ai fini della gara di appalto



*L'amministratore ANACI... (che si aggiorna)*  
*... il migliore investimento dopo il tuo corso!*









**Sono elaborati che solitamente vengono predisposti per i progetti e che è bene allegare al contratto, facendone così parte integrante**

## **Il Capitolato Generale di Appalto**

Contiene le condizioni che si applicano ai lavori di qualsiasi genere



2° Parte – Contiene la specificazione delle prescrizioni tecniche e delle norme tecniche di riferimento ai fini delle qualità prestazionali dell'opera o dei lavori

1° Parte – Contiene la descrizione delle opere o delle lavorazioni oggetto di appalto

## **Il Capitolato Speciale di Appalto**

Contempla tutte le norme e le condizioni relative all'opera o ai lavori oggetto di appalto

È uno degli elaborati progettuali più importanti da allegare al contratto di appalto, facendone così parte integrante e complementare

È fondamentale per i lavori da appaltare «a corpo» o «a corpo e a misura»

È bene che prescriva l'obbligo per l'impresa di presentare, prima dell'inizio dei lavori, un **Programma Esecutivo dei Lavori** ove siano riportate le previsioni sul periodo di esecuzione nonché sull'ammontare presunto, parziale e progressivo dell'avanzamento dei lavori, a date contrattualmente stabilite, per la liquidazione degli acconti al fine della programmazione della raccolta delle risorse necessarie



In caso di **appalto con ribasso a prezzi unitari**, la Lista delle Lavorazioni e delle Forniture per l'esecuzione dell'opera o dei lavori contiene

**Per appalto «a corpo»** – l'elenco di tutte le lavorazioni che definiscono i singoli «corpi d'opera», benché i prezzi unitari offerti NON hanno valore negoziale per la definizione dell'importo del corpo d'opera

**Per appalto «a misura»** – tutte le lavorazioni necessarie all'esecuzione del progetto. In questo caso i prezzi offerti dall'appaltatore costituiscono i prezzi a base del contratto.

La lista deve essere strutturata in modo da evidenziare la suddivisione delle quantità di ogni lavorazione tra i corpi d'opera in cui essa è contenuta

<b>Comune di Busto Arsizio</b> Provincia di Varese	
pag. 1	
<b>LISTA DELLE LAVORAZIONI E FORNITURE PREVISTE PER L'ESECUZIONE DELL'OPERA O DEI LAVORI</b>	
<b>OGGETTO:</b>	Condominio LE ARANCE Via degli Agrumi 21 Opere di manutenzione ai prospetti dell'edificio
<b>COMMITTENTE:</b>	Condominio LE ARANCE
	Data, 24/09/2012
	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
	IL CONCORRENTE <i>(timbro e firma)</i>
Dott. Arch. Massimo Pariani - STUDIO DI ARCHITETTURA Viale Venezia n°13 - Busto Arsizio (Va) - tel./fax 0331.62.62.00	



## 3.2

# La valutazione delle offerte e l'idoneità tecnico professionale delle imprese



*L'amministratore ANACI... (che si aggiorna)*  
*... il migliore investimento dopo il tuo corso!*





- **La valutazione delle offerte** costituisce un momento «delicato» per l'individuazione delle potenziali imprese aggiudicatarie e per il futuro esito dell'appalto.
- Pertanto, **NON può essere fatta con superficialità**, privilegiando necessariamente l'impresa che ha indicato l'offerta più bassa.

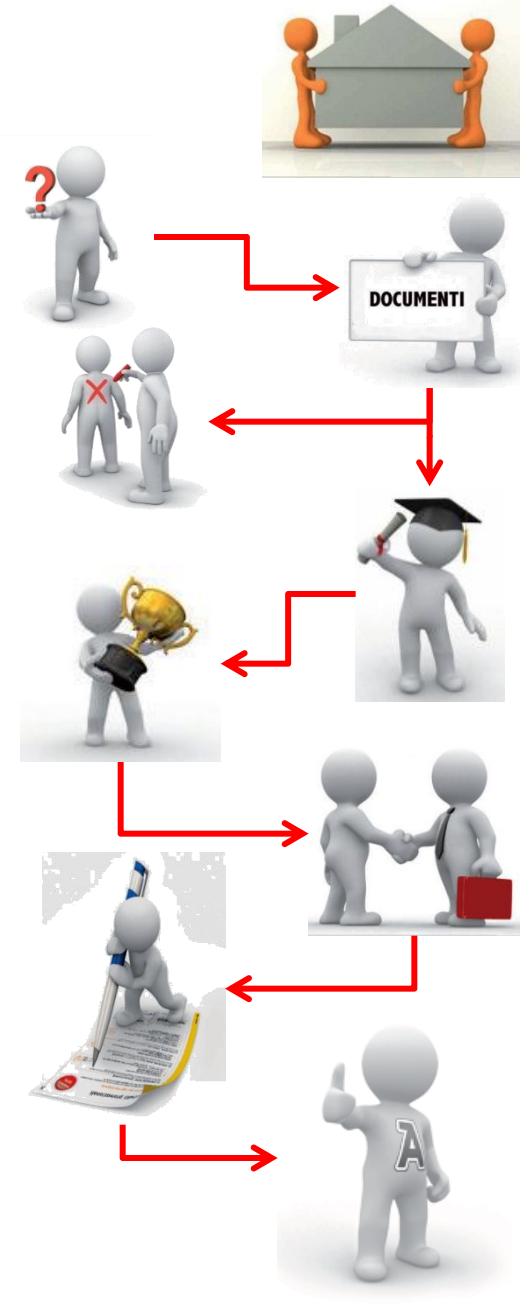




- **Occorre valutare la congruità dell'offerta** alla luce degli effettivi impegni che l'appalto comporta.
- **La valutazione delle offerte è bene sia effettuata con l'ausilio del Progettista o del Direttore dei Lavori**, facendo in modo di escludere le imprese «sotto soglia».



- Ma **l'impresa NON deve essere scelta solo in funzione della offerta economica**, ancorché congrua.
- La designazione deve anche scaturire da un esame critico sulla sua «**idoneità tecnico-professionale**», le cui prime ed obbligatorie indicazioni sono fornite dal D.Lgs.81/2008





## Appalto lavori Edili

### **Verifica idoneità tecnico professionale ex D.Lgs. 81/2008, art.90 c.9 lett. a)**

Le imprese affidatarie dovranno indicare al committente o al responsabile dei lavori almeno il nominativo del soggetto o i nominativi dei soggetti della propria impresa, con le specifiche mansioni, incaricati per l'assolvimento dei compiti di cui all'art.97

**Ai fini della verifica dell'idoneità tecnico professionale le imprese, le imprese esecutrici nonché le imprese affidatarie, ove utilizzino anche proprio personale, macchine o attrezzature per l'esecuzione dell'opera appaltata, dovranno esibire al committente o al responsabile dei lavori almeno:**

**Dovranno cioè dare prova sulla avvenuta formazione dei lavoratori ai sensi del decreto e cioè:**

- Sulla formazione dei preposti;
- Sulla formazione del personale addetto al primo soccorso;
- Sulla formazione del personale addetto alla prevenzione incendi ed alle misure antincendio;
- Sulla nomina e formazione dei preposti;
- Sulla nomina del RSPP e del Medico Competente;
- Sull'effettuazione della sorveglianza sanitaria;

- **Le imprese affidatarie e le esecutrici dovranno inoltre fornire:**
- **Informazioni sull'elenco dei DPI dati in dotazione;**
- **La documentazione sulla sicurezza delle macchine, delle attrezzature e delle opere provvisorie.**



a) certificato iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;

b) DVR di cui all'art.17, c.1, lett. a) o autocertificazione di cui all'art.29, c.5, del D.Lgs.81/2008;

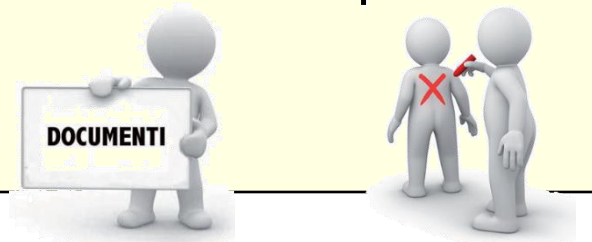
c) documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007 (DURC);

d) dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art.14 del D.Lgs.81/2008.

**In caso di subappalto il datore di lavoro dell'impresa affidataria verifica l'idoneità tecnico professionale dei subappaltatori con gli stessi criteri previsti per le imprese e per i lavoratori autonomi**

**I LAVORATORI AUTONOMI** dovranno esibire (fornire) almeno la seguente documentazione:

- a) iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto
- b) specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui D.Lgs.81/2008 di macchine, attrezzature e opere provvisionali
- c) elenco dei D.P.I. in dotazione
- d) attestati inerenti la propria formazione e la relativa idoneità sanitaria, ove espressamente previsti dal presente D.Lgs.81/2008
- e) D.U.R.C. di cui al D.M. 24.10.2007





Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Provinciale di Varese

Appalto lavori Edili

Verifica idoneità tecnico professionale  
ex D.Lgs. 81/2008, art.90 c.9 lett. a)

**Cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI**

**VERIFICA SODDISFATTA con la presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi della seguente documentazione:**

Certificato di iscrizione alla  
Camera di Commercio, Industria  
e Artigianato;

D.U.R.C. corredato da  
autocertificazione in ordine al  
possessione degli altri requisiti  
previsti dall'ALLEGATO XVII;







Appalto lavori Edili

**Obbligo acquisizione documentazione  
ex D.Lgs. 81/2008, art.90 c.9 lett. b)**

## **II COMMITTENTE alle IMPRESE ESECUTRICI chiede:**

una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili;

una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'ALLEGATO XI, la verifica e l'acquisizione della documentazione si considera soddisfatte con:

la presentazione da parte di **tutte** le imprese del D.U.R.C.,

la presentazione da parte di **tutte** le imprese dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;





Appalto lavori Edili

**Verifica idoneità tecnico professionale  
ULTERIORI ELEMENTI SUGGERITI**

**Ai fini della verifica è opportuno che venga visionata/acquisita anche la seguente  
ulteriore documentazione:**

Organigramma dell'azienda;

Esistenza del documento di valutazione dei rischi (DVR) per le attività svolte;

Esistenza dell'organizzazione della prevenzione con individuazione del RSPP, del Medico Competente (MC) e del RLS (se interni o esterni all'azienda);

Esistenza di un modello di gestione della sicurezza a livello interno;

Informazione e formazione data ai lavoratori e periodicità del rinnovo;

Numero e tipo di infortuni verificatisi in passato e adempimenti di rimedio attivati in conseguenza (con attenzione alla loro periodicità);

Organico medio annuo aziendale, distinto per qualifica / Numero di lavoratori regolarmente inquadrati e livello professionale di inquadramento;

Eventuale ricorso a lavoratori occasionali;

Mezzi e attrezzature antinfortunistiche in dotazione per i lavori da eseguire;

Mezzi e attrezzature previste ed in dotazione all'azienda (possedute) o chieste a nolo per l'esecuzione dei lavori;

Dichiarazione su eventuali sanzioni erogate dagli enti competenti in materia di sicurezza e salute per i lavoratori e individuazione delle relative tipologie;

Referenze;

Ogni altra informazione che l'appaltatrice voglia fornire sul livello di organizzazione e programmazione della sicurezza e sul livello di qualificazione dell'impresa.