



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (FE)

CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

VERBALE DI SEDUTA RISERVATA RELATIVO ALLA VERIFICA DELLA SOSPETTA OFFERTA ANORMALMENTE BASSA per la seguente procedura: *"Lavori di restauro e recupero del Piccolo Teatro della Concordia di Portomaggiore"* (edificio sottoposto a tutela ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, nr. 42) - CUP: D97D17000040002 - CIG: B8BA705E57

L'anno **duemilaventisei** (2026), addì 09 (nove) del mese di **marzo**, alle **ore 09:30**, presso i locali del Settore Tecnico del Comune di Portomaggiore, sito in 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5.

PREMESSO

Che la presente seduta avviene a mezzo di collegamento telematico.

È presente la **Dott.ssa Francesca Pirani**, Dirigente del Settore Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE), in qualità di Responsabile della Fase di affidamento/Soggetto valutatore.

È presente **l'Ing. Leonardo Nascosi**, in qualità di Presidente della Commissione Giudicatrice nominata con determinazione dirigenziale nr. 04 del 08/01/2026 del Dirigente del Settore Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Sono altresì presenti **l'Arch. Federica Urselli** e il **Geom. Francesca Fergnani**, in qualità di componenti effettivi della Commissione giudicatrice sopra nominata.

Si dà atto che è presente inoltre il **Dott. Matteo Mereu**, Funzionario Responsabile del Servizio Gare del Settore Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta Ostellato Portomaggiore

ni Valli e Delizie (FE), che svolge funzioni di Segretario verbalizzante.

Preliminarmente, tutti i soggetti sopra indicati, presa visione dell'identità dei partecipanti alla procedura, dichiarano, sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle conseguenze penali stabilite dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci e false attestazioni, che nei propri confronti non sussistono le cause di incompatibilità/astensione di cui all'art. 16 del D.lgs. n. 36/2023.

La seduta riservata ha inizio alle **ore 09:40**.

IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Preliminarmente, dà atto che in data 19 febbraio 2026, in seguito all'apertura delle offerte economiche relative alla procedura in oggetto, il Presidente della Commissione giudicatrice, richiamato il paragrafo nr. 24 del Disciplinare di gara, ha esercitato la propria insindacabile facoltà di sottoporre a verifica le offerte che, in base anche ad altri ad elementi, ivi inclusi i costi della manodopera dichiarati, appaiano anormalmente bassa.

In tal senso, si è disposta l'attivazione del procedimento di verifica di cui all'art. 110 del D.Lgs. nr. 36/2023 nei confronti dell'offerta presentata dal miglior offerente, ovvero la società Icores Srl (C.F./P.IVA: 04335381218).

In tal senso, dà atto che, in data 19 febbraio 2026, con comunicazione di cui al Registro di Sistema SATER nr. PI097252-26, è stato richiesto al sopra indicato Operatore Economico di fornire giustificazioni al fine di comprovare la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta presentata.

Dà atto che, in data 05 marzo 2026 (con risposta di cui al Registro di Sistema

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta Ostellato Portomaggiore

SATER nr. PI122896-26), l'Operatore Economico Icores Srl (C.F./P.IVA: 04335381218). ha presentato la documentazione richiesta.

IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Dà atto che, con l'ausilio della Commissione giudicatrice, procede alla verifica delle giustificazioni relative all'offerta ritenuta sospetta anomala presentata dal concorrente.

Rileva che, ai sensi dell'art. 110, comma 5 del D.Lgs nr. 36/2023, l'offerta può essere esclusa solo se la prova fornita non giustifica sufficientemente il basso livello di prezzi o di costi proposti, tenendo conto degli elementi di cui al comma 3 oppure se si accerta che l'offerta è anormalmente bassa in quanto:

"a) non rispetta gli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali di diritto del lavoro indicate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;

b) non rispetta gli obblighi di cui all'articolo 119;

c) sono incongrui gli oneri aziendali della sicurezza di cui all'articolo 108, comma 9, rispetto all'entità e alle caratteristiche dei lavori, dei servizi e delle forniture;

d) il costo del personale è inferiore ai minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 41, comma 13."

Rileva, inoltre, che ai sensi dell'art. 110, comma 4 del D.Lgs nr. 36/2023 non

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta Ostellato Portomaggiore

sono ammesse giustificazioni in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge e non sono, altresì, ammesse giustificazioni in relazione ai costi di sicurezza di cui alla normativa vigente.

IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Previa convocazione della Commissione giudicatrice, avvenuta per le vie brevi, procede in codesta seduta riservata, con l'ausilio della Commissione stessa, alla valutazione delle giustificazioni presentate dall'Operatore Economico in questione.

Dà atto che le giustificazioni presentate, nel complesso, dall'Operatore Economico Icores Srl (C.F./P.IVA: 04335381218) con sede legale in 80055 Portici (NA), alla Via Campitelli, 2, sono apparse analitiche, sufficientemente dettagliate, coerenti ed idonee a dimostrare la sostenibilità dell'offerta presentata in sede di gara.

In maggior dettaglio, è stata analizzata la seguente documentazione:

- relazione;
- analisi prezzi unitari;
- preventivi di fornitura.

Gli elaborati sopra elencati sono stati analizzati e valutati da un punto di vista tecnico ed economico, in relazione all'offerta economica presentata in sede di gara.

Si ritengono coerenti le argomentazioni contenute negli elaborati analizzati sia

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta Ostellato Portomaggiore

dal punto di vista logico dell'esposizione dei dati riportati, sia da un punto di vista della completezza dell'analisi effettuata: tali argomentazioni consentono la comprensione dell'offerta economica e tecnica presentata in fase di gara.

Dagli elaborati sono fornite adeguate giustificazioni che permettono di confermare la congruità:

1. Rispetto dei Costi della Manodopera

L'elemento più critico per la valutazione di un'anomalia è il rispetto dei minimi salariali.

- **Conformità CCNL:** La ditta ha applicato rigorosamente i minimi tabellari del CCNL Edili Industria e Cooperative (CNEL F012).
- **Tariffe orarie:** Sono stati utilizzati i valori di € 30,58/h per l'operaio specializzato, € 28,36/h per il qualificato e € 25,45/h per il comune.
- **Ribasso non applicato alla manodopera:** L'impresa dichiara espressamente che il ribasso del 17,22% non intacca i costi del personale, ma agisce solo su materiali, noli, spese generali e utile.

2. Condizioni Eccezionalmente Favorevoli (Logistica e Personale)

La ditta dimostra una riduzione reale dei costi grazie a fattori organizzativi specifici:

- **Riduzione Spese Generali (12%):** La percentuale del 12% (inferiore alla media di settore del 13-15%) è giustificata dalla presenza stabile in Emilia-Romagna dal 2019, che ha permesso di ammortizzare i costi di insediamento.
- **Risparmio Trasferte:** La presenza di **3 operai residenti a Forlì** elimina i costi di vitto, alloggio e trasferta per il nucleo principale, con un risparmio stimato tra € 66.000 e € 99.000 sui 550 giorni di cantiere.

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta Ostellato Portomaggiore

- **RSPP Interno:** Il Direttore Tecnico svolge anche le funzioni di RSPP, eliminando consulenze esterne stimate in € 8.000-15.000.

3. Modello Produttivo Specifico (Categoria OS-18A)

Per le strutture in acciaio, Icores S.r.l. adotta un modello "Officina + Montaggio Interno":

- Invece di subappaltare l'intera opera, l'impresa acquista i profili a prezzo di fornitura (offerte allegate a € 1,90/kg) e provvede al montaggio con la propria squadra di Forlì.
- Questo genera un risparmio stimato del **10-15%** sulla fase di montaggio (circa € 30.000-44.000).

4. Sostenibilità dell'Utile

L'utile d'impresa è fissato all'**8%**. È una percentuale congrua per il settore del restauro (OG2) e dimostra l'assenza di dumping o di un'offerta "a perdere" che metterebbe a rischio l'esecuzione.

5. Analisi Prezzi e Preventivi

La relazione è corredata da analisi prezzi unitari dettagliate (es. scavo a € 67,21/mc, acciaio B450C a € 1,37/kg) che mostrano la scomposizione in manodopera, materiali, noli, spese generali e utile. Sono presenti preventivi reali di fornitori locali (Edilferro, Unical, Lodi Albino) aggiornati al 2026.

In conclusione: Le giustificazioni appaiono **accoglibili**. Il ribasso non deriva da una compressione illegittima dei costi, ma da una reale efficienza logistica e da una struttura organizzativa già presente sul territorio.

Per quanto sopra, pertanto, **propone** di concludere con esito favorevole il procedimento di cui all'art. 110 del D.Lgs. nr. 36/2023.

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

All'esito della verifica di cui sopra, effettuata con l'ausilio della Commissione giudicatrice e di concerto con essa, preso atto delle valutazioni rese, dichiara che le giustificazioni presentate dal concorrente sono da ritenersi **idonee** a dimostrare la sostenibilità dell'offerta, e che pertanto la stessa può ritenersi **valida** e dunque **non anomala**, alla stregua delle motivazioni sopra esposte.

Pertanto, il Responsabile della Fase di affidamento, unitamente ai componenti della Commissione giudicatrice, **dichiara congrua, seria, sostenibile e realizzabile l'offerta in oggetto.**

IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Dichiara chiusa la presente seduta riservata alle **ore 12:50.**

Dà atto che si provvederà, previa successiva convocazione, a comunicare l'esito del procedimento di verifica dell'offerta anormalmente bassa, e quindi a formulare la proposta di aggiudicazione.

Dispone altresì di procedere alla pubblicazione del presente verbale unitamente alla successiva determinazione dirigenziale di approvazione dei verbali di gara e della proposta di aggiudicazione.

Di quanto sopra si redige il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto digitalmente come segue:

- **Dott.ssa Francesca Pirani** - Responsabile della Fase di affidamento/soggetto valutatore;

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta Ostellato Portomaggiore

- **Ing. Leonardo Nascosi** - Presidente della Commissione giudicatrice;
- **Arch. Federica Urselli** - Componente della Commissione giudicatrice;
- **Geom. Francesca Fergnani** - Componente della Commissione giudicatrice;
- **Dott. Matteo Mereu** - Funzionario Responsabile del Servizio Gare del Settore Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (con funzione di Segretario verbalizzante).

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it