



**Schema-tipo per l'affidamento di incarichi tecnici da parte dei condomini ex art. 1, lett. a) del Protocollo di intesa fra CNI e ANACI, sottoscritto in data 23.07.2016**

Ai sensi dell'art. 1 lett. a) del Protocollo di intesa stipulato fra il CNI e l'ANACI, fra gli obiettivi principali delle Parti vi è quello di: *“predisporre procedure e standard per l'affidamento ai professionisti tecnici degli incarichi relativi ai lavori su beni immobili e beni comuni condominiali, al fine di salvaguardare la qualità e la buona riuscita degli interventi stessi, soprattutto relativamente a quelli di messa in sicurezza e qualificazione energetica degli edifici; (...)”*.

A tal fine, si delinea il seguente modello procedimentale:

- A) L'amministratore, in presenza della necessità di eseguire prestazioni del tipo di quelle individuate nella summenzionata lett. a), invita i condomini ad indicare i professionisti disponibili ed interessati alla presentazione di eventuali proposte tecnico – economiche e procede con apposito avviso alla convocazione dell'assemblea condominiale per l'esame delle stesse. L'amministratore può invitare professionisti propria fiducia.
- B) Le proposte dovranno essere ricevute in plico sigillato contenente tre buste chiuse aventi ad oggetto rispettivamente: una offerta tecnica (OT), una offerta economica (OE) ed una offerta tempo (OTE), di cui alla successiva lett. D).
- C) L'amministratore condominiale, verificata la regolarità del plico contenente le buste, procederà all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica (OT) e, solo successivamente alla valutazione di detta offerta, all'apertura della busta OTE e, infine, all'apertura della busta OE.
- D) La proposta dovrà contenere:
  - 1) una offerta tecnica (OT) avente ad oggetto la descrizione delle caratteristiche tecniche e qualitative dell'intervento oggetto di appalto;
  - 2) una offerta economica (OE) avente ad oggetto il prezzo offerto per l'esecuzione dell'intervento. Il prezzo potrà essere offerto in cifre ovvero



come ribasso percentuale rispetto al prezzo posto a base dell'affidamento;

- 3) un'offerta tempo (OTE) contenente l'indicazione del tempo di realizzazione della prestazione o della riduzione, espressa in termini percentuali, del tempo suddetto, rispetto a quanto previsto dagli atti di gara.
- E) Si procederà, dunque, tenuto conto dell'ordine di apertura delle buste di cui alla precedente lett. C), alla valutazione delle proposte pervenute, sulla base di un criterio volto ad evidenziare la migliore offerta per qualità e prezzo, provvedendo all'attribuzione di punteggi articolati secondo le seguenti modalità:
- 1) Offerta tecnica (OT): punti 50;
  - 2) Offerta economica (OE): punti 40;
  - 3) Offerta tempi di realizzazione (OTE): punti 10
- F) Il punteggio per l'offerta tecnica (OT) è rimesso al prudente apprezzamento di una commissione costituita dall'amministratore e da due condomini nominati dall'assemblea, procedendo eventualmente con il metodo del confronto a coppie;
- G) L'offerta economica (OE) è valutata sulla base della seguente procedura, nel caso di offerte economiche con indicazione di ribasso in percentuale sull'importo predefinito:
- 1) una volta aperte le buste OE, verranno escluse dalla gara, nei limiti del 10% arrotondato all'unità superiore (sia per le più alte che per le più basse) del numero dei professionisti concorrenti, le offerte (ribassi) che abbiano presentato rispettivamente i valori più bassi e più alti;
  - 2) viene effettuata una prima media aritmetica delle OE residue;
  - 3) viene, quindi, calcolata una seconda media aritmetica dei reali valori dei ribassi superiori alla media aritmetica di cui al punto n.2 (escludendo quelle di cui al punto n.1);



- 4) il valore di cui al punto n.3 viene considerato quale soglia di anomalia per cui vengono considerate valide solo le offerte (in ribasso) inferiori a tale soglia;
- 5) il punteggio sarà così assegnato: il valore massimo del punteggio all'offerta valida (ribasso) che si avvicina maggiormente alla soglia di anomalia; le altre offerte valide avranno un punteggio proporzionale all'incidenza del valore del ribasso specifico su quello massimo valido.

La formula da applicare sarà, per l'offerta "iesima":

$$P_i = \frac{P_{\max} * OE_i}{OE_{\max}}$$

Dove:

$P_i$  = Punteggio per l'offerta del concorrente "i"

$P_{\max}$  = valore massimo del punteggio

$OE_i$  = ribasso del concorrente iesimo

$OE_{\max}$  = ribasso massimo valido

- H) Per l'offerta tempo (OTE), si procederà come per quella economica;
- I) La gara è aggiudicata al professionista che abbia riportato il maggior punteggio scaturente dalla sommatoria dei punti assegnati alle tre componenti OT, OE ed OTE.
- J) Al fine di semplificare l'attività di comparazione delle offerte, può farsi riferimento ai prospetti (*fac simile*) in allegato al presente documento. In particolare, il prospetto n. 1 si riferisce alla valutazione delle offerte economiche con indicazione del prezzo sotto forma di ribasso in percentuale sull'importo predefinito; il prospetto n. 2 si riferisce, invece, alla valutazione delle offerte economiche il cui prezzo sia espresso in cifre.
- K) Per quanto riguarda il prezzo da porre a base di gara, si può far riferimento, a solo titolo esemplificativo ed indicativo, alle previsioni del



D.M. 143/2013 (Determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria, ai sensi del Decreto del Ministero di Giustizia del 31 ottobre 2013, n. 143, e del relativo regolamento del 20 dicembre 2013) e ss.mm.ii.

Si allega:

- 1) *"Fac simile prospetto di comparazione delle offerte economiche (OE) con prezzo sotto forma di ribasso percentuale"*
- 2) *"Fac simile prospetto di comparazione delle offerte economiche (OE) con prezzo in cifre"*

1. FAC SIMILE PROSPETTO PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO PERCENTUALE

CONDOMINIO \_\_\_\_\_  
 GARA D'APPALTO PER LE PRESTAZIONI TECNICHE \_\_\_\_\_  
 QUADRO DI COMPARAZIONE DELL'OFFERTA

\_\_\_\_\_ di cui:

N. OFFERTE	Professionista – Raggruppamento temporaneo di professionisti – Società di professionisti	Offerta	Percentuale di ribasso		Punteggio spettante (max 40)
1	Mario Rossi	€ XXXX	7,00%	offerta anomala prima fase	
2	Giuseppe Verdi	€ XXXX	7,30%	offerta anomala prima fase	
3	Società AAAAAAAA	€ XXXX	8,40%	offerta valida	17,68
4	Raggr. Temp BBBBBBBB	€ XXXX	9,00%	offerta valida	18,95
5	Società CCCCCC	€ XXXX	9,90%	offerta valida	20,84
6	Anna Bianchi	€ XXXX	10,50%	offerta valida	22,11
7	Società DDDDDDD	€ XXXX	17,25%	offerta valida	36,32
8	Società EEEEEEE	€ XXXX	18,50%	offerta valida	38,95
9	Raggr. Temp FFFFFFFF	€ XXXX	19,00%	migliore offerta	40,00
10	Società GGGGGG	€ XXXX	19,90%	offerta valida prima fase/ anomala seconda fase	
11	Raggr. Temp HHHHHHH	€ XXXX	23,00%	offerta valida prima fase/ anomala seconda fase	
12	Raggr. Temp IIIIIIIII	€ XXXX	23,50%	offerta anomala prima fase	
13	Società LLLLLLLL	€ XXXX	25,00%	offerta anomala prima fase	

n. offerte 13 MEDIA DEI RIBASSI TAGLIO DELLE ALI



**OPERAZIONI DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI ANOMALIA**

DOPO AVER CALCOLATO LE PERCENTUALI DI RIBASSO SULLA BASE DELL'IMPORTO TOTALE OFFERTO DAI CONCORRENTI, AL NETTO DEGLI ONERI DELLA SICUREZZA, SI PROCEDE CON LE SEGUENTI MODALITA':

- 1) FORMAZIONE DELL'ELENCO DEI RIBASSI IN ORDINE CRESCENTE
- 2) CALCOLO DEL 10% DEL NR. DELLE OFFERTE AMMESSE ARROTONDATO ALL'UNITA' SUPERIORE, IN QUESTO CASO PARI A 2 (CELLE EVIDENZIATE IN GIALLO) DA NON COMPUTARE AI FINI DELLA MEDIA
- 3) CALCOLO DELLA MEDIA ARITMETICA DEI RIBASSI DELLE OFFERTE (CELLA AZZURRA), DETERMINATO SENZA COMPUTARE NELLA MEDIA I RIBASSI FITTIZIAMENTE ESCLUSI; IN QUESTO CASO SONO ESCLUSI I RIBASSI CONTENUTI NELLE CELLE EVIDENZIATE IN GIALLO
- 4) CALCOLO DELLA SOGLIA DI ANOMALIA (CELLA ARANCIONE), DETERMINATA CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DEI RIBASSI SUPERIORI ALLA MEDIA ARITMETICA INDIVIDUATA AL PUNTO 3) (IN QUESTO CASO MEDIA ARITMETICA FRA LE CELLE EVIDENZIATE IN ARANCIONE)
- 5) ESCLUSIONE DELLE OFFERTE SUPERIORI ALLA SOGLIA DI ANOMALIA (IN QUESTO CASO CELLE VERDI)

**N.B. Per un migliore esito della procedura è consigliabile disporre di almeno 7-8 offerte**

2. FAC SIMILE DI PROSPETTO PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE IN CIFRE

CONDOMINIO \_\_\_\_\_  
 GARA D'APPALTO PER LE PRESTAZIONI TECNICHE \_\_\_\_\_  
 QUADRO DI COMPARAZIONE DELL'OFFERTA

\_\_\_\_\_ di cui:

N. OFFERTE	Professionista – Raggruppamento temporaneo di professionisti – Società di professionisti	Offerta	Percentuale di ribasso		Punteggio spettante (max 40)
1	Mario Rossi	€ 10.100	X,XX%	offerta anomala prima fase	
2	Giuseppe Verdi	€ 10.500	X,XX%	offerta anomala prima fase	
3	Società AAAAAAAA	€ 12.850	X,XX%	offerta valida	17,68
4	Raggr. Temp BBBBBBBB	€ 14.000	X,XX%	offerta valida	18,95
5	Società CCCCCC	€ 17.500	X,XX%	offerta valida	20,84
6	Anna Bianchi	€ 18.600	X,XX%	offerta valida	22,11
7	Società DDDDDDD	€ 20.200	X,XX%	offerta valida	36,32
8	Società EEEEEEE	€ 21.000	X,XX%	offerta valida	38,95
9	Raggr. Temp FFFFFFFF	€ 21.100	X,XX%	migliore offerta	40,00
10	Società GGGGGG	€ 22.850	X,XX%	offerta valida prima fase/ anomala seconda fase	
11	Raggr. Temp HHHHHHH	€ 23.000	X,XX%	offerta valida prima fase/ anomala seconda fase	
12	Raggr. Temp IHHHHHHH	€ 23.900	X,XX%	offerta anomala prima fase	
13	Società LLLLLLLL	€ 24.500	X,XX%	offerta anomala prima fase	

n. offerte 13 MEDIA DEI RIBASSI TAGLIO DELLE ALI

€ 19.011	€ 21.630
----------	----------

**OPERAZIONI DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI ANOMALIA**

- 1) FORMAZIONE DELL'ELENCO DELLE OFFERTE IN ORDINE CRESCENTE
- 2) CALCOLO DEL 10% DEL NR. DELLE OFFERTE AMMESSE ARROTONDATO ALL'UNITA' SUPERIORE, IN QUESTO CASO PARI A 2 (CELLE EVIDENZIATE IN GIALLO) DA NON COMPUTARE AI FINI DELLA MEDIA
- 3) CALCOLO DELLA MEDIA ARITMETICA DELLE OFFERTE (CELLA AZZURRA), DETERMINATO SENZA COMPUTARE NELLA MEDIA LE OFFERTE FITTIZIAMENTE ESCLUSE; IN QUESTO CASO SONO ESCLUSE LE OFFERTE CONTENUTE NELLE CELLE EVIDENZIATE IN GIALLO
- 4) CALCOLO DELLA SOGLIA DI ANOMALIA (CELLA ARANCIONE), DETERMINATA CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE OFFERTE SUPERIORI ALLA MEDIA ARITMETICA INDIVIDUATA AL PUNTO 3) (IN QUESTO CASO MEDIA ARITMETICA FRA LE CELLE EVIDENZIATE IN ARANCIONE)
- 5) ESCLUSIONE DELLE OFFERTE SUPERIORI ALLA SOGLIA DI ANOMALIA (IN QUESTO CASO CELLE VERDI)

**N.B. Per un migliore esito della procedura è consigliabile disporre di almeno 7-8 offerte**