

Indice

1. Prima di cominciare.....	2
1a. La partecipazione.....	2
1b. La trasparenza	4
1c. La semplificazione.....	4
2. Per continuare consapevoli....	5
3. Lo “Strumento” Prezzario	5
4. La validità del Prezzario	6
5. Chi lo applica – art 2 L.R. 38/2007 e s.m.i.	6
6. Soggetti utilizzatori del Prezzario.....	6
7. Commissioni provinciali Prezzi.....	6
8. La struttura del Prezzario	8
9. Metodo utilizzato per la formazione dei prezzi	11
10. La rilevazione dei prezzi.....	13
11. Analisi delle tipologie di opere.....	13
12. Voci che concorrono alla determinazione delle spese generali	15
13. Cosa è compreso nei prezzi.....	16
14. Cosa non è compreso nei prezzi	16
15. Fase sperimentale	16

1. Prima di cominciare.....

La L.R. 38/2007 e s.m.i. in materia di contratti pubblici, di sicurezza e di regolarità del lavoro persegue, tra gli altri, l'obiettivo di migliorare la qualità del sistema dei contratti pubblici; è con questa finalità che dalla volontà del legislatore regionale nasce il Prezzario dei Lavori pubblici della Regione Toscana, strumento di riferimento agile, snello e di facile consultazione a supporto delle stazioni appaltanti e di tutti gli operatori del settore.

Il legislatore regionale ha affidato alla struttura dell'Osservatorio regionale dei Contratti pubblici (di seguito indicato come Osservatorio) il compito di provvedere all'elaborazione, validazione, aggiornamento e manutenzione del Prezzario.

Tale volontà ha indotto, quindi, a ritenere che, se efficacia e trasparenza devono essere i principi ispiratori nella realizzazione delle opere e dei lavori pubblici, questi principi si devono riscontrare anche nella formulazione delle voci del Prezzario.

Il primo Prezzario della Regione Toscana si caratterizza per tre elementi fondamentali: Partecipazione, Trasparenza, Semplificazione.

1a. La partecipazione

La redazione del Prezzario dei Lavori pubblici è stata resa possibile grazie alla partecipazione di tutte le forze sociali, sia pubbliche che private, coinvolte nel settore dei Lavori pubblici, alle quali è stata richiesta una fattiva collaborazione in merito alla definizione del metodo da utilizzare per giungere all'uniformità delle voci e delle unità di misura necessari alla formazione del Prezzario stesso; ciò anche con il fine di eliminare le difficoltà ed i maggiori oneri che Stazioni appaltanti, professionisti e operatori del settore, devono sostenere per redigere elenchi prezzi unitari o formulare offerte appropriate, eque e trasparenti.

Il Regolamento attuativo della legge regionale, il D.P.G.R. 45/R/2008, all'art 33 comma 2 , ha previsto che l'Osservatorio, al fine della predisposizione del Prezzario, possa avvalersi della collaborazione di soggetti esperti, senza oneri per la Regione

L'Osservatorio, consapevole delle professionalità e degli indispensabili apporti dei propri tecnici, ha innanzitutto creato un Gruppo di Lavoro Interdirezionale, che ha consentito la messa a punto del progetto "Prezzario".

In un secondo tempo, coerentemente con i principi espressi nella legge regionale, la Regione ha inteso valorizzare le buone pratiche già presenti sul territorio, addivenendo pertanto alla stipula di due Protocolli d'Intesa.

Il Protocollo di intesa tra Regione Toscana ed Unioncamere Toscana, approvato con D.G.R.T. 627 del 20 luglio 2009 e formalmente sottoscritto dalle parti in data 23 settembre 2009, dettagliando i reciproci impegni di cooperazione, è finalizzato sia a valorizzare le buone pratiche maturate in materia dalla Camera di Commercio di Firenze, sia ad assicurare il progressivo apporto di tutte le Camere di Commercio nei processi di formazione dei Prezzari, a cominciare dal Prezzario dei lavori pubblici. Prezzario che, peraltro, per espressa disposizione di legge, deve articolarsi su base territoriale omogenea, e l'articolazione delle Camere di Commercio su base provinciale ben si adatta al disegno tracciato dal legislatore regionale.

In data 12 gennaio 2010 è stato firmato un altro Protocollo di intesa tra Regione Toscana e Collegio degli Ingegneri, approvato con D.G.R.T. 1191 del 21 dicembre 2009. La Regione infatti ha voluto cogliere l'opportunità di utilizzare l'esperienza e la professionalità del Collegio degli Ingegneri usufruendo pertanto dell'apporto fondamentale di soggetti tecnici che operano da oltre 50 anni nel settore dei lavori pubblici, attribuendo quindi ulteriore valore aggiunto al presente Prezzario.

Per sovrintendere e garantire gli obiettivi dei Protocolli e al fine di ottenere un risultato di qualità e tecnicamente sempre più accurato, è stato creato un Gruppo tecnico di Coordinamento che, tramite l'Osservatorio, provvede a:

- promuovere presso gli Enti appaltanti operanti sul territorio regionale l'adozione del Prezzario regionale di riferimento anche alla luce della nuova normativa vigente in materia di opere pubbliche, ferme restando le autonome responsabilità sia dei funzionari degli enti che degli uffici delle stazioni appaltanti;
- favorire la pubblicizzazione e l'utilizzo del Prezzario, così come definito, fra gli operatori del Settore (consultazione ed acquisizione dei dati dal sito web ufficiale della Regione Toscana);
- fornire consulenza e assistenza tecnica e logistica alle stazioni appaltanti e a tutti i soggetti che lo richiedano;
- attuare la revisione e l'aggiornamento delle tipologie attualmente esistenti, alla luce anche delle nuove normative in vigore nelle varie discipline settoriali (sicurezza sul lavoro, risparmio energetico, diffusione delle nuove tecnologie costruttive);

1b. La trasparenza

Da qui la necessità della massima trasparenza non solo dei prezzi finali, ma dell'intera metodologia utilizzata per giungere al prezzo pubblicato. Dalla comune volontà della parte pubblica e di quella privata di adottare procedure trasparenti in ogni fase di elaborazione del Prezzario **è nata la decisione di rendere evidente il sistema della formazione dei prezzi mediante pubblicazione delle analisi delle opere compiute.**

Con la medesima finalità di garantire la trasparenza sulla formazione dei prezzi e la massima partecipazione possibile di tutti gli attori del sistema, a entrambi i Protocolli d'Intesa è stato allegato un disciplinare che regola la costituzione ed il funzionamento delle Commissioni provinciali Prezzi. Le Commissioni, insediate presso ciascuna articolazione territoriale di Unioncamere, incaricate di rilevare le voci e di verificare i prezzi delle opere compiute e delle relative voci elementari, ottenuti questi ultimi attraverso una rilevazione di mercato su base campionaria che ha visto il coinvolgimento di circa 20.000 imprese, hanno anche il compito di verificare le analisi che stanno alla base della formazione dei prezzi medesimi. Il disciplinare prevede infatti la partecipazione di tutti gli *stakeholders* (associazioni di categoria, stazioni appaltanti, organizzazioni sindacali, ordini professionali, oltre all'Osservatorio) e, a garanzia dell'imparzialità dell'operato delle Commissioni stesse, è stata prevista la presenza maggioritaria della parte pubblica rispetto alle rappresentanze dei privati.

1c. La semplificazione

L'Osservatorio ha il compito di monitorare l'applicazione e la validità del Prezzario, verificando costantemente la congruità dei prezzi elaborati, rilevando inoltre eventuali problemi di interpretazione e d'uso da parte delle Stazioni appaltanti, dei professionisti e delle Imprese.

L'attuale Prezzario sarà ampliato con quelle ulteriori Tipologie ritenute importanti per la realizzazione di un'opera pubblica.

La necessità di fornire uno strumento utile ma snello ai tecnici del settore nasce dalla consapevolezza che non è possibile racchiudere il variegato mondo degli appalti dei lavori pubblici in uno strumento completo in tutte le sue innumerevoli voci, e si ritiene pertanto più significativo e produttivo fornire i principali parametri di riferimento.

Per assicurare un confronto costante e una condivisione delle problematiche afferenti la specifica tematica tra tutti i soggetti interessati, che permetta di garantire la graduale uniformità delle procedure di formazione dei prezzi, la Regione invita tutti gli utilizzatori di questo Prezzario a fornire il loro prezioso contributo per migliorare quello che deve essere e svilupparsi come uno strumento di lavoro utile e flessibile.

L'indirizzo al quale potere inviare contributi è:

consulenza.osservatoriocontratti@regione.toscana.it

La Regione Toscana intende in questo modo giungere alla formazione di un prezzario non statico ma flessibile e dinamico che acquisti col tempo efficacia e autorevolezza.

Il Prezzario dei Lavori pubblici, nell'ottica della dematerializzazione, della trasparenza e della semplificazione delle procedure, è reso disponibile on line a tutti i soggetti interessati, e le voci e i prezzi ivi contenuti sono utilizzabili da tutti gli operatori, sia pubblici che privati, in quanto scaricabili ed integrabili con i principali software di progettazione e computo metrico esistenti in commercio.

2. Per continuare consapevoli...

La presente Nota metodologica e le Specifiche tecniche, premesse a ciascuna Risorsa/Tipologia e Capitolo del Prezzario, così come le Norme di Misurazione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale, necessari a comprendere la formazione dei prezzi ivi contenuti.

In particolare esse costituiscono un elemento fondamentale di definizione contrattuale circa le modalità di computazione e soprattutto di contabilizzazione delle opere.

E' pertanto opportuno che la Stazione appaltante le richiami integralmente all'interno del proprio capitolato speciale d'appalto ai fini di una corretta definizione contrattuale dell'importo dell'opera pubblica.

3. Lo "Strumento" Prezzario

Il presente Prezzario:

- è stato redatto ai sensi dell'art. . [art 12](#) della L.R. 38/2007 e s.m.i.
- è articolato in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali delle dieci province toscane o degli altri ambiti territoriali omogenei
- costituisce la base di riferimento per l'elaborazione dei capitolati, per la definizione degli importi posti a base d'appalto e per le valutazioni relative all'anomalia delle offerte
- tiene luogo, ai sensi del predetto art. 12 comma 4, degli elenchi prezzi del genio civile, di cui all'art 89, comma 2, del D.lgs. 163/2006 e s.m.i
- evidenzia i costi unitari utili al calcolo dell'incidenza del costo della manodopera
- evidenzia i costi per la sicurezza
- La Giunta regionale con Deliberazione n° _____ del _____, in

adempimento a quanto previsto dall'art. 12 comma 6 della L.R. 38/2007 e s.m.i., ha approvato il Prezzario Regionale dei Lavori pubblici" in Toscana, entrato in vigore il 27 Aprile 2010

4. La validità del Prezzario

Ai sensi dell' art. 34 comma 2 del Regolamento attuativo della legge regionale, D.P.G.R. 45/R/2008, i prezzi hanno validità fino al 31 dicembre 2010, e possono comunque essere utilizzati fino al 30 giugno 2011.

5. Chi lo applica – art 2 L.R. 38/2007 e s.m.i.

I Soggetti tenuti all'applicazione della L.R. 38/2007 e s.m.i.

Le Stazioni Appaltanti indicate all'art. 2 della Legge regionale sono tenute a utilizzare il Prezzario ai fini dell'elaborazione dei capitolati, per la definizione degli importi posti a base di gara e per le valutazioni relative all'anomalia delle offerte. Nel caso in cui intendano discostarsene, e solo per le voci presenti nel Prezzario stesso, ne forniscono adeguata motivazione (art 12 comma 3 L.R. 38/2007 e s.m.i.).

6. Soggetti utilizzatori del Prezzario

Il Prezzario dei Lavori pubblici della Regione Toscana è utile strumento di riferimento per professionisti e imprese che partecipano alle procedure di appalti di lavori pubblici.

Può risultare un valido supporto anche per i medesimi soggetti nello svolgimento della loro attività privata.

E' altresì strumento di confronto per quelle Amministrazioni pubbliche sul territorio toscano, che non sono comunque soggette all'applicazione della L.R. 38/2007 e s.m.i.

7. Commissioni provinciali Prezzi

Le Commissioni provinciali Prezzi hanno il compito di rilevare le voci, analizzare ed accertare i

relativi prezzi, in modo da garantirne l'uniformità e l'adeguatezza ai valori medi di mercato in rapporto alle prestazioni oggetto dei contratti.

Le Commissioni sono composte da esperti rappresentanti sia degli Enti di cui all'art. 2 della L.R.38/2007, cui è riservata prevalenza numerica, che dei soggetti indicati all'art. 6 comma 3 della medesima legge, e ciò in modo da assicurare l'adeguata rappresentatività delle Commissioni avuto riguardo alla specificità operativa, all'ambito territoriale di rappresentanza. Ciascuna Commissione è composta da 23 membri che sono richiesti in designazione ai soggetti di seguito individuati:

- a) 2 membri rappresentanti di Regione Toscana di cui uno dell'Osservatorio
- b) 1 membro rappresentante le CCIAA
- c) 1 membro rappresentante UNCEM
- d) 3 membri rappresentanti degli Enti del Servizio Sanitario Toscano
- e) 2 membri rappresentanti UPI
- f) 3 membri rappresentanti ANCI

Gli ulteriori membri richiesti in designazione sono da individuarsi rispettivamente:

- g) 1 membro rappresentante le Associazioni Industriali
- h) 1 membro rappresentante le Associazioni Artigiani
- i) 1 membro rappresentante le Associazioni Cooperative
- l) 1 membro rappresentante le Associazioni del Commercio
- m) 1 membro rappresentante degli Ordini Professionali
- n) 3 membri rappresentanti le Parti Sindacali
- o) 1 membro rappresentante del mondo dell'Agricoltura
- p) 2 membri del Collegio degli Ingegneri della Toscana.

L'ambito di operatività delle Commissioni è definito in termini provinciali. E' costituita una Commissione speciale di coordinamento, composta da tecnici esperti ed incaricata di sovrintendere e verificare la coerenza interna dei prezzi con particolare riferimento a quelli delle voci elementari.

8. La struttura del Prezzario

Un edificio, come qualsiasi opera di ingegneria civile, è un sistema di elementi strutturati che rispondono - nel loro insieme e ciascuno per la sua parte – alla funzione assegnatagli. In tale contesto avere un unico ed efficiente strumento di comunicazione nel settore delle costruzioni richiede innanzitutto dei modi “standardizzati” per la descrizione dei manufatti edilizi. La classificazione è uno dei mezzi per raggiungere questi obiettivi.

Il Prezzario della Regione Toscana è stato elaborato sia nel rispetto delle indicazioni del Gruppo di Lavoro “Capitolati e Prezzari” e Gruppo di Lavoro “Sicurezza negli appalti pubblici” dell’Istituto ITACA, organismo tecnico della Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome, che nel rispetto della norma UNI 11337/2009 “Edilizia e opere di ingegneria civile. Criteri di codificazione di opere e prodotti da costruzione, attività e risorse”. Quest’ultima si è posta l’obiettivo di giungere alla creazione di un sistema univoco di codificazione e di realizzare un elevato grado di condivisione nel riconoscimento di soggetti, oggetti e attività del dominio delle costruzioni, per mezzo di un linguaggio comune e condiviso.

La Norma UNI 11337/2009 risponde a due caratteristiche fondamentali:

- realizza una corrispondenza diretta tra gli elementi della classificazione e gli elementi fisici della costruzione;
- pone in relazione questi ultimi con i singoli fattori di produzione

Ai sensi della Norma UNI il Prezzario è codificato in termini di Opere, Attività e Risorse. Le definizioni dei termini utilizzati nel Prezzario sono riportate nel seguente glossario.

8a. Glossario del Prezzario

Codice identificativo: codice alfanumerico e di interpunzione con funzioni identificative e di ordinamento

Termini relativi alle Opere:

Opera: edificio od opera di ingegneria civile o, comunque, il risultato di un insieme di lavori, che di per se’ espliciti una funzione economica o tecnica. Le opere comprendono sia quelle che sono il risultato di un insieme di lavori edilizi o di ingegneria civile, sia quelle di presidio e difesa ambientale e di ingegneria naturalistica. Prodotto risultante della produzione edilizia e

dell'ingegneria civile.

Tipologia: individuazione di opere in ragione delle proprie funzioni e caratteristiche tecnologiche.

Termini relativi alla Attività

Attività: aggregazione organizzata di una o più risorse in termini di lavori, forniture e servizi.

Lavoro: attività avente per oggetto l'organizzazione/aggregazione di risorse ai fini della costruzione, demolizione, recupero, ristrutturazione, restauro e manutenzione di un'opera nel suo insieme o di sue parti o dell'ambiente in cui è inserita. I lavori sono individuati nel D.lgs 163/2006 e s.m.i.

Servizio: attività predeterminata intrapresa affinché una o più persone possano soddisfare specifiche esigenze secondo le loro aspettative. I servizi sono classificati nel D.lgs 163/2006 e s.m.i.

Fornitura: attività rivolta all'acquisto, alla locazione finanziaria, alla locazione e/o all'acquisto a riscatto, con o senza opzione per l'acquisto, di prodotti.

Le ATTIVITA' sono articolate in "tipologia, capitolo, voce ed articolo" e la successione degli elementi che le compongono, segue la struttura del processo produttivo.

Tipologia: individuazione di opere in ragione delle proprie funzioni e caratteristiche tecnologiche.

Capitolo: segmento di carattere organizzativo nell'ambito della classificazione delle attività.

Voce: classificazione subordinata al capitolo

Articolo: classificazione subordinata alla voce di riferimento

Termini relativi alle risorse

Risorsa: qualsiasi soggetto, oggetto o azione che costituisce fattore produttivo in un lavoro, una fornitura od un servizio.

Risorsa umana: fattore produttivo lavoro, come attività fisica o intellettuale dell'uomo. Nella terminologia comune si utilizza il termine manodopera.

Attrezzatura (produttiva): fattore produttivo capitale (beni strumentali, macchine, mezzi, noli, trasporti, ecc.). Nella terminologia comune si utilizzano termini quali noli e trasporti.

Prodotto: risultato di un'attività produttiva dell'uomo, tecnicamente ed economicamente definita; effetto della produzione. Per estensione anche eventuali materie prime impiegate direttamente nell'attività produttiva edilizia o delle costruzioni.

Prodotto da costruzione: ogni prodotto fabbricato al fine di essere incorporato in modo permanente negli edifici e nelle altre opere di ingegneria civile. Nella terminologia comune si utilizza il termine materiali o provviste.

Anche le *RISORSE* sono articolate in "famiglie, capitolo, voce ed articolo"

Famiglia: individuazione delle risorse umane, del prodotto/prodotto da costruzione e attrezzature in ragione delle opere e delle attività

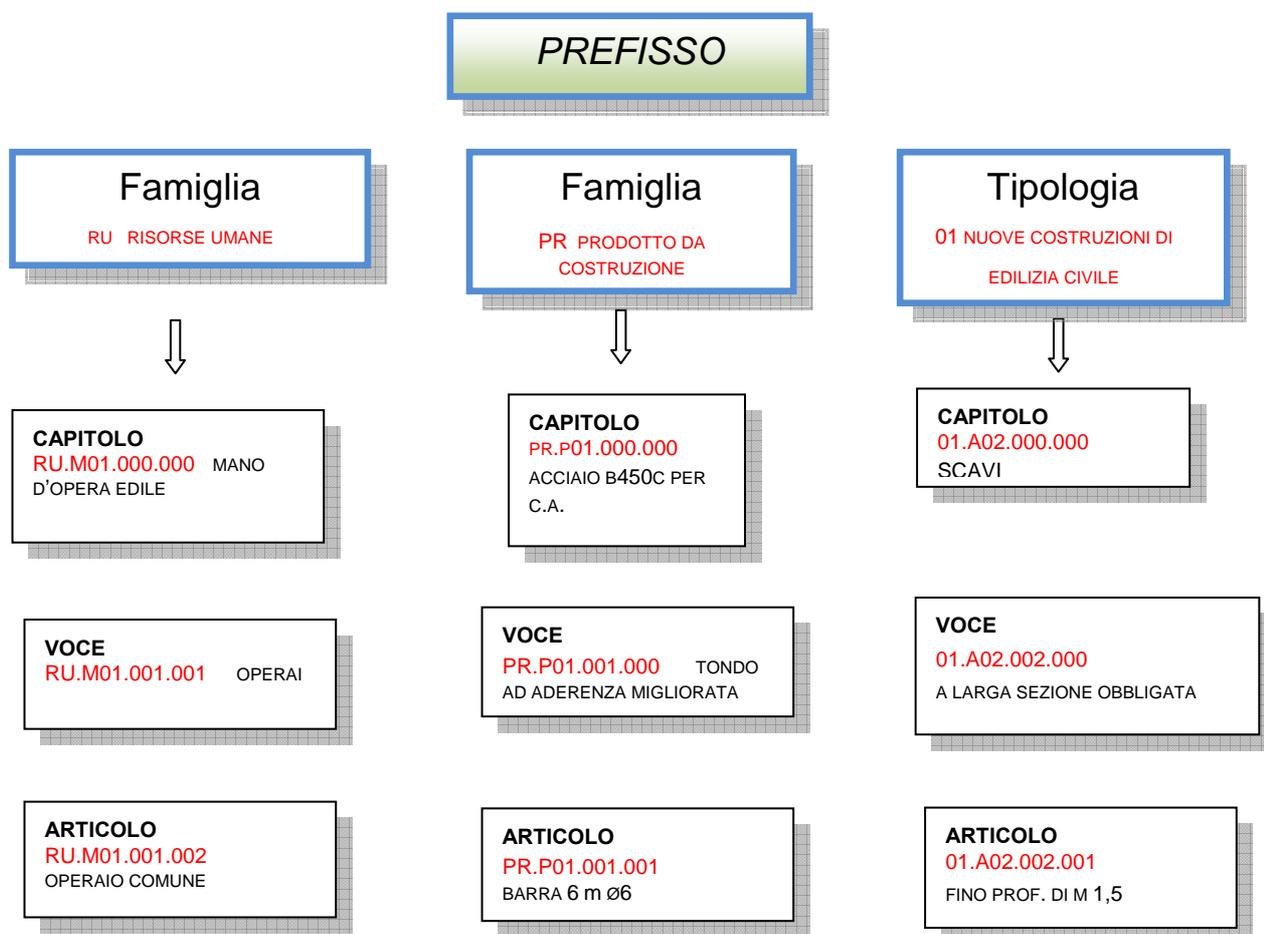
Capitolo: segmento di carattere organizzativo nell'ambito della classificazione delle attività.

Voce: classificazione subordinata al capitolo

Articolo: classificazione subordinata alla voce di riferimento

Prefisso: Il Prefisso non utilizza elementi della codifica; la prima parte del "Prefisso", composta da un numero di 2 cifre, indica l'anno a cui fanno riferimento i prezzi (09=2009; 10=2010; 11=2011....) mentre la seconda parte del "Prefisso", composta da una coppia di lettere, indica la Regione (TS = Toscana).

Di seguito si riporta lo schema di codifica



In questa prima edizione il Prezzario della Regione Toscana è strutturato come segue:

Risorse umane

Attrezzature

Prodotti da Costruzione

Nuove costruzioni di edilizia civile

Impianti tecnologici

Sicurezza

9. Metodo utilizzato per la formazione dei prezzi

I prezzi sono relativi a quotazioni medie di mercato, rielaborate, secondo i seguenti criteri esposti, dalle Commissioni provinciali Prezzi:

I prezzi sono riferiti a un cantiere relativo a una nuova costruzione di edilizia civile di circa 5000 m³, vuoto per pieno e si riferisce a lavori con normali difficoltà di esecuzione.

Per i prezzi che a giudizio del progettista presentano eccezionali situazioni di mercato e per le voci non presenti nel Prezzario, è demandato allo stesso progettista il compito di definire un valore congruo supportato da analisi prezzi in base al Regolamento vigente e tramite ragguagli, ove possibile, a lavori consimili compresi nel presente Prezzario. A tal fine dovranno essere utilizzati, ove possibile, i prezzi elementari riportati nella relativa famiglia, applicando le tariffe in vigore nella provincia in cui si svolgono i lavori.

Non è possibile introdurre modifica alcuna alle voci del prezzario ed alle relative analisi; nel caso in cui, a giudizio del progettista, si rendesse necessario la modifica/integrazione di una voce del prezzario, per renderla maggiormente coerente alla specificità del progetto in questione, si dovrà agire attraverso la introduzione di nuove voci aventi la tipologia del sovrapprezzo/riduzione alle voci del prezzario interessate. Contestualmente il progettista dovrà dare conto della coerenza tra queste nuove voci e la relativa voce del prezzario.

Risorse umane

Il costo orario della mano d'opera impiegata nelle lavorazioni è quello risultante dal CCNL per il settore produttivo in cui rientra la lavorazione e dagli accordi territoriali di riferimento e deve essere comprensivo degli oneri assicurativi e previdenziali ed ogni altro onere connesso.

Si riferisce a lavori normali, svolti in orario ordinario; in essi non sono comprese pertanto le percentuali di aumento previste per il lavoro straordinario, notturno e/o festivo.

Incidenza percentuale della manodopera: per ogni opera compiuta è stata calcolata la percentuale di incidenza della mano d'opera secondo la relazione:

$$\text{IMO} = \Sigma \text{MO} / \text{C}$$

IMO = incidenza percentuale della manodopera

Σ MO= costo totale della manodopera (sommatoria del costo orario della manodopera moltiplicato per le relative quantità)

C = costo totale dell'opera compiuta (maggiorato delle spese generali e dell'utile di impresa)

Attrezzature

Noli: il nolo è rilevato a "freddo" del mezzo d'opera e/o dell'attrezzatura cioè non comprensivo del costo della mano d'opera necessaria per il suo impiego, carburante, lubrificante e manutenzione. Anche nel caso dei noleggi i prezzi sono da intendersi al netto dell'IVA e fanno riferimento a listini di fornitori con l'eventuale sconto applicato, consegnati franco cantiere (distanza massima dal cantiere 20 km stradali) senza altre maggiorazioni di qualsiasi natura.

Trasporti: Nel prezzo del trasporto è compreso il prezzo della mano d'opera del conducente, le assicurazioni di ogni genere, le spese per i materiali di consumo e ogni altra spesa per dare il mezzo in pieno stato di efficienza. Anche nel caso dei trasporti i prezzi sono da intendersi al netto dell'IVA.

Prodotti e Prodotti da costruzione

I prezzi dei materiali sono da intendersi al netto dell'IVA e fanno riferimento a listini di rivenditori o fornitori con l'eventuale sconto applicato, comprensivi di carico, trasporto e scarico nel cantiere, senza altre maggiorazioni di qualsiasi natura. Tutti i materiali dovranno essere conformi alle norme di qualità e accettazione vigenti.

I prezzi riguardano forniture di quantità media di materiali conformi a quanto richiesto dalla normativa tecnica nazionale.

Nel prezzo dei materiali sono compresi tutti gli oneri derivanti all'Appaltatore dalla loro fornitura a piè d'opera e l'accantonamento nell'ambito del cantiere e non comprendono l'IVA. L'accettazione dei materiali e dei componenti è definitiva solo dopo la loro posa in opera.

Spese generali e utili d'impresa: Il prezzo pubblicato sia delle voci elementari che delle opere compiute è comprensivo delle spese generali e degli utili d'impresa, al fine di tenere conto degli oneri derivanti da una conduzione organizzata e tecnicamente qualificata del cantiere, (spese generali 15% sul costo totale, utili pari al 10%); l'I.V.A. è a carico del committente.

Nell'analisi dell'opera compiuta le voci elementari sono ovviamente inserite al netto sia dell'IVA che delle spese generali e degli utili.

10. La rilevazione dei prezzi

Ai fini di un primo popolamento della banca dati dei prezzi delle voci elementari, le imprese più strutturate con sede in Toscana (es: Soa, Società di capitali, imprese con un numero rilevante di addetti) appartenenti ad i diversi settori di attività di interesse, sono state invitate, con lettera e con una campagna pubblicitaria a supporto, a segnalare i propri prezzi per via informatica.

Si è in questo modo potuto mettere a disposizione delle Commissioni una prima base informativa minima per il confronto e la discussione utile all'individuazione del "giusto valore".

La rilevazione ha avuto per oggetto i prezzi elementari riferiti a Risorse umane, Attrezzature e Prodotti e Prodotti da costruzione.

11. Analisi delle tipologie di opere

I prezzi delle tipologie di opere (nella prima fase circa 450 voci di interesse regionale riferite a un edificio residenziale) sono il risultato dell'elaborazione di analisi prezzi - [scarica l'esempio](#) - definite e discusse dalle Commissioni provinciali prezzi.

L'analisi dei prezzi è un procedimento attraverso il quale è possibile ottenere il costo di un'opera compiuta mediante la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione dell'opera stessa.

L'analisi dei prezzi unitari è una tipica attività della fase di formazione del prezzo.

Le Commissioni provinciali hanno proceduto ad analizzare la composizione delle tipologie di opere suddividendo le attività nei singoli fattori produttivi ed attribuendo delle quantità di fattore con relativo prezzo unitario. I fattori produttivi considerati sono:

- unità di tempo delle risorse umane
- quantità di prodotti/prodotti da costruzioni
- attrezzature
- spese generali e utile d'impresa (% sul Costo tecnico)

COSTO TECNICO

Per ogni categoria di opere, e in riferimento alla relativa unità di misura, si sono individuate le incidenze relative al tempo di risorse umane necessarie (per ciascuna qualifica operaia presente),

alla quantità di prodotti/prodotti da costruzioni occorrente e alle attrezzature occorrenti; le quantità così definite sono poi moltiplicate per i prezzi elementari, onde ottenere dei prezzi unitari.

Periodicamente, e ove necessario, si procederà alla verifica delle incidenze per adeguare le stesse alle tecnologie e alle normative più attuali.

Inoltre si intendono inclusi nei prezzi tutte quelle dotazioni che l'Impresa specializzata nell'esecuzione delle attività di lavoro deve necessariamente avere nella propria organizzazione di cantiere. Pertanto nei prezzi delle opere compiute sono state aggiunte ai sensi [dell'art. 5](#) del DM n. 145 del 19/04/00 e dell'art. 34 del DPR n. 554/99 e fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni del capitolato speciale d'appalto:

- quote per spese generali 15% , che fanno riferimento a condizioni ambientali ed operative normali e medie.
- utili dell'appaltatore 10%,

Nelle analisi sono inoltre evidenziate l'incidenza percentuale delle risorse umane e il costo della sicurezza.

Gli oneri della sicurezza, strumentali alla esecuzione in sicurezza delle singole lavorazioni e non riconducibili agli oneri stimati previsti al punto 4 dell'Allegato XV "Contenuti minimi dei cantieri temporanei o mobili" al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., sono stati individuati quale quota-parte delle spese generali; tali oneri essendo già compresi nel prezzo unitario della singola lavorazione, sono compresi pertanto nel costo dell'opera, risultando un "di cui " delle spese generali stesse. In particolare, e in forma non esaustiva, si evidenzia che per le voci del prezzo che prevedono lavori in quota posta ad altezza inferiore a 2 m, il costo della sicurezza riconducibile all'utilizzo di un'opera provvisoria per l'esecuzione della lavorazione deve essere ricompreso all'interno della singola voce e non scorporato a parte come costo della sicurezza, in quanto la normativa di settore non prevede un obbligo specifico di protezione per lavori in quota posta ad altezza inferiore a 2 m. Analoga considerazione è stata fatta per le voci del Prezzo che prevedono lavori di scavo ad una profondità inferiore ad 1,5 m. I costi della sicurezza così definiti e afferenti all'esercizio dell'attività svolta da ciascuna impresa saranno sottoposti alla verifica di congruità, rispetto all'entità e alle caratteristiche del lavoro ai sensi dell'art. 86, comma 3 bis, del D.lgs. 163/2006.

Ne consegue la necessità di una stretta collaborazione fra il progettista dell'opera e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione/in fase di esecuzione al fine di provvedere ad individuare nel PSC quei costi della sicurezza non compresi nel prezzo unitario della singola lavorazione, così come indicati al punto 4 dell'allegato XV del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., compresi nell'importo totale dei lavori da appaltare e da non assoggettare a ribasso.

I prezzi si intendono riferiti a lavori eseguiti con fornitura e impiego di prodotti/prodotti da costruzioni della migliore qualità e comprendono ogni prestazione di risorse umane occorrente per dare il lavoro compiuto a regola d'arte¹, secondo le norme del buon costruire.

12. Voci che concorrono alla determinazione delle spese generali

Sono voci che concorrono alla determinazione delle spese generali:

- a) le spese di contratto ed accessorie e l'imposta di registro;
- b) gli oneri finanziari generali e particolari, ivi comprese la cauzione definitiva o la garanzia globale di esecuzione, ove prevista, e le polizze assicurative;
- c) la quota delle spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrativa di sede dell'esecutore;
- d) la gestione amministrativa del personale di cantiere e la direzione tecnica di cantiere;
- e) le spese per l'impianto, la manutenzione, l'illuminazione e il ripiegamento finale dei cantieri, ivi inclusi i costi per la utilizzazione di aree diverse da quelle poste a disposizione dal committente; sono escluse le spese relative alla sicurezza nei cantieri stessi non assoggettate a ribasso;
- f) le spese per trasporto di qualsiasi materiale o mezzo d'opera;
- g) le spese per attrezzi e opere provvisionali e per quanto altro occorre alla esecuzione piena e perfetta dei lavori;
- h) le spese per rilievi, tracciati, verifiche, esplorazioni, capisaldi e simili che possono occorrere, anche su motivata richiesta del direttore dei lavori o del responsabile del procedimento o dell'organo di collaudo, dal giorno in cui comincia la consegna fino al compimento del collaudo provvisorio o all'emissione del certificato di regolare esecuzione;
- i) le spese per le vie di accesso al cantiere, l'istallazione e l'esercizio delle attrezzature e dei mezzi d'opera di cantiere;
- l) le spese per idonei locali e per la necessaria attrezzatura da mettere a disposizione per l'ufficio di direzione lavori;

¹ in una descrizione di opera compiuta si richiede sempre che una lavorazione venga "realizzata a regola d'arte" con riferimento al fatto che si prevede che l'opera verrà fatta seguendo tutte le precauzioni, le regole e, quindi, le tecniche del buon costruire relative a quel particolare manufatto

- m) le spese per passaggio, per occupazioni temporanee e per risarcimento di danni per abbattimento di piante, per depositi od estrazioni di materiali;
- n) le spese per la custodia e la buona conservazione delle opere fino al collaudo provvisorio o all'emissione del certificato di regolare esecuzione;
- o) le spese di adeguamento del cantiere in osservanza del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, di cui è indicata la quota di incidenza sul totale delle spese generali, ai fini degli adempimenti previsti dall'articolo 86, comma 3-bis, del D.lgs. 163/2006;
- p) gli oneri generali e particolari previsti dal capitolato speciale di appalto.

13. Cosa è compreso nei prezzi

Nelle singole voci, anche se non specificatamente indicato nel testo degli articoli e salvo quanto in essi sia diversamente precisato, dovrà intendersi compreso tutto quanto non è esplicitamente escluso per l'esecuzione delle opere.

- i cali dei materiali
- i sollevamenti dei materiali
- gli sfridi delle lavorazioni
- consumi, carburanti, lubrificanti, normale manutenzione delle macchine e delle apparecchiature
- assicurazioni R.C. delle macchine e delle apparecchiature
- fissaggio delle tubazioni e delle scatole per le opere compiute di impiantistica

14. Cosa non è compreso nei prezzi

Se non diversamente specificato nelle singole voci non è compreso tutto quanto non indicato nei precedenti punti 12 e 13.

15. Fase sperimentale

Il Gruppo di Lavoro Interdirezionale in questa prima fase di sperimentazione ha ritenuto di focalizzare la prima uscita del Prezzario sui principali cicli lavorativi di edilizia residenziale

tradizionale (tipologia nuove costruzioni). Pertanto, nella prima parte del lavoro le voci prese in esame sono state scelte adottando i seguenti criteri:

1. Selezione delle voci relative alle lavorazioni maggiormente ricorrenti nella realizzazione di un edificio per civile abitazione.
2. Confronto delle descrizioni delle singole opere compiute per evidenziare le differenti lavorazioni: difformità descrittiva, difformità sugli oneri, ecc.
3. Scelta delle voci più esaustive ed implementazione ed omogeneizzazione delle stesse con inserimento degli oneri inclusi ed esclusi.
4. Individuazione delle variabili di prezzo e scelta delle stesse in funzione del materiale, delle caratteristiche dimensionali e prestazionali.