

LINEE-GUIDA LA DEFINIZIONE DI PREZZI MEDIANTE ANALISI DEI COSTI ELEMENTARI CONFORME ALL'ART. 32, COMMA 2 DEL D.P.R N. 207/2010 - REGOLAMENTO DI ESECUZIONE ED ATTUAZIONE DEL D. LGS 163/2006.

L'analisi dei prezzi è un procedimento attraverso il quale è possibile determinare il prezzo di realizzazione di ogni singola voce del capitolato d'appalto o del computo metrico estimativo di un progetto di realizzazione di una opera edile: ciò è particolarmente utile quando l'elenco prezzi regionale non contempla la lavorazione prevista dal progetto, o ne riporta una con caratteristiche molto diverse da quella che si intende realizzare (in questo caso, l'analisi diviene *giustificativa*).

Le modalità con cui procedere per la effettuazione dell'analisi prezzo di un'opera o di una lavorazione, sono definite dall'art. 32 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 "Regolamento di esecuzione e attuazione del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163", che prevede che essa sia formata dalle seguenti componenti:

- *Manodopera* necessaria per eseguire il lavoro, attraverso la definizione del numero di operai impiegati, la loro qualifica e le ore lavorative. I costi unitari da utilizzare sono riportati dall'elenco prezzi regionale;
- *Materiali* occorrenti comprendenti il prezzo d'acquisto, il trasporto in cantiere, lo scarico, l'accatastamento e lo sfrido. I materiali utilizzati nelle analisi possono essere distinti in materiali base o semilavorati (come ad esempio il calcestruzzo, se viene acquistato da ditte di prefabbricazione e trasportato in cantiere con autobetoniere, a sua volta formato da materiali base lavorati e quindi con l'utilizzo di manodopera e macchine); i prezzi devono essere determinati mediante opportuna indagine di mercato con riferimento alla specifica piazza;
- *Noli* dei mezzi necessari per eseguire l'opera, attraverso la definizione della tipologia di mezzo necessario e le ore impiegate. I costi unitari da utilizzare sono riportati dall'elenco prezzi regionale (da cui detrarre spese generali ed utili dell'impresa);
- *Spese generali* quantificate nella misura del 15%;
- *Utile di impresa* nella misura del 10%.

Inoltre è necessario considerare che per eseguire un'opera compiuta possono essere necessarie delle opere provvisorie, cioè opere che vengono eseguite prima della costruzione dell'opera compiuta; sono provvisorie, ma necessarie (un esempio è la cosiddetta "carpenteria" e cioè le cassature per eseguire getti di calcestruzzo, le centinature dei volti, le sbadacchiature, i ponteggi e così via).

Le analisi che prevedono l'impiego anche di semilavorati possono essere eseguite con due metodi diversi:

- **senza dettaglio dei semilavorati**, poiché si considera il semilavorato come un materiale elementare e quindi non analizzato nella medesima analisi (per esempio: il calcestruzzo, nell'esecuzione di un solaio misto in lamiera grecata, può essere considerato un materiale elementare se viene acquistato da ditte di prefabbricazione e trasportato in cantiere con autobetoniere);
- **con dettaglio dei semilavorati**, poiché si considera il semilavorato come tale e quindi analizzato partitamente nella medesima analisi (il calcestruzzo, nell'esecuzione di un solaio come sopra specificato, viene confezionato e prodotto in cantiere dalla medesima impresa di costruzione).

SCHEMA DI RIFERIMENTO PER LA PRODUZIONE DI UNA ANALISI DEI PREZZI ELEMENTARI

ANALISI PREZZI ELEMENTARI							
ART. DI ELENCO						DATA	
DESCRIZIONE DELLA VOCE							
	DESCRIZIONE	U.M.	COSTO UNITARIO	QUANTITÀ	COSTO	TOTALE PARZ.	INC.%
A) Materiali			€		€	€	%
	Materiale 1	q.li	€		€	€	%
	Materiale 2	cad.	€		€	€	%
	Materiale 3	mq	€		€	€	%
		TOTALE MATERIALI		€		€	€
B) Mano d'opera							
	operaio specializzato	ora	€		€	€	%
	operaio qualificato	ora	€		€	€	%
	operaio comune	ora	€		€	€	%
		TOTALE MANO D'OPERA		€		€	€
C) Noli e Trasporti			€		€	€	%
	Nolo attrezzatura 1	mq	€		€	€	%
	Nolo attrezzatura 2	ora	€		€	€	%
	Nolo attrezzatura 3	ora					
		TOTALE NOLI E TRASPORTI		€		€	€
TOTALE GENERALE (A+B+C)						€	
D) Spese generali	(15%)					€	
TOTALE PARZIALE (A+B+C+D)						€	
E) Utile di impresa	(10%)					€	
TOTALE COMPLESSIVO (A+B+C+D+E)						€	
PREZZO APPLICATO						€	

ESEMPIO DI APPLICAZIONE DEL MODELLO AD ALCUNE VOCI D'OPERA DELL'ELENCO PREZZI REGIONALE 2014

ESEMPIO 1 : SOLAI IN LATEROCEMENTO

MO%

MT%

NO%

Solaio misto di cemento armato e laterizio gettato in opera, per strutture piane, costituito da pignatte interposte fra nervature parallele di conglomerato armato, compresa l'eventuale formazione di nervature di ripartizione nei solai di luce eccedente i 5,00 m, di travetti per sostegno di sovrastanti tramezzi, di fasce piane o svasate a coda di rondine alle estremità dei travetti, oltre l'onere delle casseforme, delle armature provvisorie di sostegno per un'altezza massima di 4,00 m dal piano di appoggio all'intradosso del solaio, del disarmo, e quanto altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte, idoneo al particolare uso richiesto, esclusa la sola fornitura in opera delle armature in ferro, con laterizio composto da un solo elemento (monoblocco) con soletta superiore in calcestruzzo da 4 cm:

A06001

A06001c per altezza totale di 20 cm

mq

€ 67,87

	UM	COSTO UNITARIO	QUANTITA'	PREZZO			
Specializzato edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	27,77	0,08	2,22			
Qualificato edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	25,82	0,16	4,13			
Comune edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	23,30	0,16	3,73			
Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza caratteristica e classe di esposizione XC1, dimensione massima degli inerti pari a 31,5 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida)	mc	185,93	0,085	12,49			
Pignatte::altezza 16 cm:	cad	0,68	10	6,80			
Armatura per solai data in opera e compreso lo smontaggio; per altezza dal piano sottostante e fino a m 4,5; per solai gettati completamente in opera e per sovraccarichi fino a kg/m2 400 (codice GP 1886 inserita_qui a mano):	mq	30,73	1	24,29			
TOTALE (con spese generali e utile d'impresa)	mq			67,87	67	31	2

ESEMPIO 2 : INTONACI PREMISCELATI DI SOTTOFONDO**MO% MT% NO%**

A08012 Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, a base di cemento, calce idrata, sabbia e additivi specifici, applicato a spruzzo su supporto in laterizio, in spessore di 1,5 cm, livellato e frattazzato mq € 12,25

	UM	COSTO UNITARIO	QUANTITA'	PREZZO			
Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, a base di cemento, calce idrata e inerti calcarei per applicazione meccanica:	kg	0,08	22,5	1,80			
Specializzato edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	27,77	0,106	2,94			
Comune edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	23,30	0,106	2,47			
Comune edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	23,30	0,106	2,47			
TOTALE (con spese generali e utile d'impresa)	mq			12,25	81	19	0

ESEMPIO 3: PAVIMENTI IN GRES**MO% MT% NO%**

Pavimento di gres fine porcellanato in piastrelle di 1a scelta, superficie naturale antiscivolo, ottenute per pressatura, a massa unica omogenea, per pavimentazioni ad intenso calpestio, rispondenti alla norma UNI EN 14411 gruppo B la UGL (non smaltato), poste in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, con giunti connessi a cemento bianco, compresi tagli, sfridi e pulitura finale:

A13025 dimensioni 30 x 30 cm, spessore 8,5 mm:

A13025a tinta unita

mq € **37,53**

	UM	COSTO UNITARIO	QUANTITA'	PREZZO			
Qualificato edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	25,82	0,246	6,35			
Comune edile:costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa:	ora	23,30	0,246	5,73			
Collanti e vernici per pavimenti: per pavimenti in ceramica e pietre naturali, a base di leganti idraulici: adesivo in polvere con buona deformabilità bianco (resa pari a circa 2500-5000 g/m2), confezione da 2	kg	0,59	3,2	1,89			
Gres fine porcellanato 1a scelta in piastrelle con superficie naturale antiscivolo, ottenute per pressatura, a massa unica omogenea, per pavimentazioni ad intenso calpestio, rispondenti alla norma UNI EN 14411 gruppo B la UGL (non smaltato): d	mq	15,55	1	15,55			
Cemento bianco, in sacchi da 25 kg: tipo 32.5:	100 kg	18,65	0,008	0,15			
TOTALE (con spese generali e utile d'impresa)	mq			37,53	41	59	0