



Regione Umbria



# L'ANALISI DEL PREZZO

DALLA DEFINIZIONE ALL'APPLICAZIONE

# CONSIDERAZIONI GENERALI



# COSTO E PREZZO

## COSTO $\neq$ PREZZO

Somma di denaro necessaria per produrre un bene o un servizio, cioè **materie prime**, **lavoro**, **spese** per imballaggio, **trasporto** e **pubblicità**.

Cifra di **vendita** di un prodotto o di un servizio, che **copre i costi** e che tiene conto anche di un **guadagno** (utile).

Il prezzo - in situazioni ordinarie - è sempre più alto del costo.

# TIPOLOGIE DI COSTO

COSTO  
riferibile ad un fattore  
determinante



FISSO (non dipende dal volume  
di produzione)

VARIABILE (dipende dal volume  
di produzione)

COSTO  
imputabile ad oggetti  
specifici



DIRETTO (riferito in modo  
specifico ad un dato  
oggetto)

INDIRETTO (connesso  
contemporaneamente  
a più oggetti)

# COSTO DIRETTO

- ❑ Costo dei **Materiali**
- ❑ Costo della **Manodopera**
- ❑ Costo di **Noli e trasporti**
- ❑ Costo di **Subappalti / distacchi**

# COSTO INDIRETTO

- ❑ Costo di **esercizio** o di **gestione** (affitto, acqua, luce, telefono, fax, combustibile, cancelleria ...)
- ❑ Costo della **Manodopera indiretta** (direttore di cantiere, assistenti, contabili, magazzinieri, meccanici ...)
- ❑ Costo di **funzionamento impianti di cantiere** (mezzi per servizi generali, baracche, mobilitazione e smobilitazione ...)
- ❑ Costo di **viaggi, vitto e alloggio** del personale in trasferta

# SPESE GENERALI E/O ACCESSORIE

- Progettazione, sondaggi, collaudi
- Servizi tecnici e amministrativi
- Assicurazioni
- Fidejussioni e commissioni bancarie
- Consulenze tecniche / legali / amministrative / commerciali
- Oneri finanziari
- Oneri fiscali
- Alea non riconosciuta dalla Revisione prezzi
- Imprevisti
- Spese generali di sede

# COSTO COMPLESSIVO

$$\begin{aligned} & \text{Costi Diretti} + \\ & \text{Costi Indiretti} + \\ & \text{Spese Accessorie} = \\ & \hline & \text{Costo Complessivo} \end{aligned}$$

# COSTO ELEMENTARE

E' il **costo delle singole risorse** che intervengono in una lavorazione.

Per la determinazione di tali costi si ricorre generalmente ad appositi **listini commerciali**, ma è di fondamentale importanza anche la conoscenza dei **dati storici** che l'impresa ha maturato nel corso di lavori similari.

Molto utile anche la **contabilità aziendale**, che mette in evidenza i costi sostenuti per le lavorazioni e diventa strumento essenziale durante l'esecuzione dell'opera al fine di controllare l'andamento economico della Commessa, rilevarne gli scostamenti dal preventivo ed operare le dovute correzioni.

Nel tempo i costi elementari possono variare sia a causa del Mercato, sia per l'evolversi dei **rapporti con produttori e fornitori** (sconti).

# COSTO ELEMENTARE

Il costo di una **risorsa** è funzione di numerose variabili, tra cui:

- Andamento del Mercato
- Vocazione territoriale
- Normativa (incentivi, bonus, tasse)
- Reperibilità delle materie prime
- Sconti applicati
- Tempo a disposizione
- Condizioni ambientali
- Rendimento delle maestranze
- Disponibilità di personale più o meno specializzato
- Disponibilità di mezzi e attrezzature
- Modalità esecutive (personale proprio / subappalto / distacco)

# LE ANALISI DEI PREZZI

*L'analisi del prezzo – dalla definizione all'applicazione*



Regione Umbria



03/12/2021

# INTRODUZIONE

L'elaborazione delle Analisi Prezzi rappresenta un passaggio fondamentale per la pubblicazione delle **voci** che costituiscono l'Elenco Prezzi della Regione Umbria e si configura come strumento utilissimo per avere riferimenti analitici in termini di **costi**, **produttività**, **margini di guadagno** e **spese** associate a specifiche lavorazioni.

Non solo in ambito Pubblico, ma anche negli appalti privati, la possibilità di approfondire aspetti legati alle singole voci di costo consente a progettisti, imprese ed operatori del settore di avere maggiore consapevolezza delle proprie **capacità tecniche**, **economiche** e **tecnologiche** (convenienza delle forniture, competenza del personale e delle maestranze, remuneratività della commessa).

# INTRODUZIONE

Per ogni voce di prezzo è possibile elaborare la relativa analisi a partire dallo studio di tutte le risorse presenti in termini di **materiali**, **uomini**, **parametri di produttività**, **mezzi** ed **attrezzature** inerenti la lavorazione in oggetto.

Si ricorre alle analisi anche quando è necessario valutare voci **non contemplate nei prezziari ufficiali di riferimento** (N.P. o P.A.). In alcuni casi il prezzo e la relativa analisi devono essere concordate con il Responsabile del Procedimento e/o con il Direttore dei Lavori (es. Ricostruzione Post-Sisma Centro Italia 2016), altre volte è sufficiente una asseverazione del progettista (es. Superbonus 110%).

# INTRODUZIONE

Una volta determinato analiticamente il **costo complessivo** della voce di prezzo occorre tenere conto di altri fattori che concorrono alla formulazione del prezzo: **spese generali** ed **utile d'impresa**.

Si giunge così al **prezzo unitario applicato**.

Per avere un controllo diretto su tutti i processi lavorativi si ricorre molto spesso all'elaborazione di **sottoanalisi** (o sub-analisi) degli elementi componenti (es. semilavorati, attrezzature, mezzi d'opera).

# ELEMENTI BASE

**MATERIALI**  
**MANODOPERA**  
**NOLI**  
**SPESE GENERALI**  
**UTILI D'IMPRESA**

# STRUTTURA DI UNA ANALISI PREZZI

A) MATERIALI	Costo A	+
B) MANODOPERA	Costo B	+
C) NOLEGGIO MEZZI	Costo C	=
<hr/> <hr/>		
	<b>COSTO DIRETTO</b>	+
D) SPESE GENERALI	C. Diretto x 15%	=
<hr/> <hr/>		
	<b>COSTO TOTALE</b>	+
E) UTILI D'IMPRESA	C. Totale x 10%	=
<hr/> <hr/>		

## PREZZO DI ANALISI

# VOCI DI COSTO

Sono gli elementi base che concorrono alla formulazione analitica di un prezzo di analisi.

Possono essere raggruppate in CATEGORIE:

**MATERIALI**  
**MANODOPERA**  
**NOLI**

# ALTRE COMPONENTI DI ANALISI

**SPESE GENERALI**

**UTILI D'IMPRESA**

# COSTO DEI MATERIALI

Generalmente ottenuto da appositi **listini commerciali**.

Può far riferimento a **contratti di fornitura già stipulati**, ovvero a documentazione attestante **l'impegno alla vendita** da parte del fornitore con le relative condizioni tecnico-economiche.

I valori, se espressi franco magazzino o franco cava, devono essere incrementati di tutti i costi inerenti il **trasporto** in cantiere ivi compresi quelli di **carico** e **scarico** del materiale, salvo specifiche condizioni contrattuali.

Qualora l'impresa sia già in possesso di **scorte di materiali** utilizzabili per l'appalto oggetto di analisi, occorre documentare con opportuni **atti contabili** l'effettiva esistenza di tali scorte sia per quantità che per qualità.

# COSTO DELLA MANODOPERA

Viene determinato sulla base delle **Tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali** (o utilizzando tabelle emesse dagli enti territorialmente competenti quali Provv. OO.PP, A.N.C.E., Regione).

Non deve essere inferiore a quello stabilito dai **Contratti Collettivi** Nazionali e territoriali in vigore per il settore e la zona nella quale si svolgono i lavori.

Deve tenere conto di eventuali **maggiorazioni** dovute a voci di retribuzione o indennità applicabili al caso specifico quali **turni, lavorazioni disagiate, trasferte**, ecc.

# COSTO DEI NOLI...

Con il termine “**nolo**” si intende l'utilizzo di **mezzi d'opera**, **attrezzature** e **impianti di cantiere** necessari per la corretta esecuzione di una specifica lavorazione.

Per questa categoria di costo possono essere redatte opportune **sottoanalisi** considerando:

- costo a nuovo del macchinario
- anni di ammortamento
- tasso d'interesse
- tempo medio annuo di utilizzo previsto

Il costo orario si ottiene calcolando il costo di ammortamento, l'eventuale valore residuo ed i costi relativi a ricambi, manodopera per il funzionamento, manodopera per la manutenzione ordinaria e straordinaria, energia, carburanti e lubrificanti, tasse di proprietà ed assicurazioni.

# COSTO DEI NOLI...

Qualora l'impresa intenda utilizzare mezzi ed impianti in **suo possesso**, può far riferimento ai dati riportati nel **Registro dei beni ammortizzabili** (libro dei cespiti).

Per il calcolo del costo orario dei macchinari - in caso di **leasing** - si può far riferimento all'importo del **rateo annuo**.

Se l'impresa ricorre al **nolo "a caldo"**, comprensivo cioè di operatore, può essere allegata l'**offerta del noleggiatore** al fine di documentare l'effettivo costo sostenuto.

## ...E DEI TRASPORTI

Sono i costi da sostenere per l'approvvigionamento dei materiali e delle attrezzature, per il trasporto dei materiali di risulta nelle discariche e per ogni movimentazione di persone o cose.

Il costo del trasporto **da** e **verso** il cantiere può essere documentato con apposite **sottoanalisi**.

Quando l'impresa non intenda utilizzare mezzi propri ma voglia ricorrere al nolo o a specifico contratto di trasporto può produrre idonea **documentazione contabile**.

# SPESE GENERALI

Le spese generali possono essere valutate analiticamente come sommatoria dei costi relativi a:

- Spese di stipula del contratto
- Fidejussioni ed assicurazioni
- Affitto dell'area di cantiere
- Impianto e gestione del cantiere
- Utenze varie
- Campagna geologica integrativa
- Segnaletica di cantiere
- Guardiania
- Sondaggi, bonifiche ecc.
- Assistenza alle prove
- Assistenza alla D.L.
- Esecutivi di cantiere
- Parcelle per il collaudo statico
- Espropri e frazionamenti
- Personale fisso di cantiere
- Maggiori onerosità e fermi improduttivi
- Spese fisse di sede
- Imposte e tasse
- Manutenzione fino al collaudo

# SPESE GENERALI

L'importo che deriva dal calcolo delle spese generali viene riportato come **valore percentuale unico** per tutte le analisi di prezzo.

Per la formulazione delle analisi prezzi la normativa pone le spese generali tra il 13% ed il 17%.

Nell' E.P. della Regione Umbria si considerano:

- spese generali = 15%

# UTILE D'IMPRESA

E' frutto della politica aziendale dell'impresa.

Tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'impresa ed è funzione di fattori economici, tecnici e di interazione con il Mercato.

Viene espresso in **valore percentuale unico** per tutte le analisi di prezzo ed è applicato sull'importo dell'analisi comprensivo di spese generali.

Deve essere sempre **> 0** (fanno eccezione Onlus e cooperative sociali per cui l'utile può essere = 0)

# UTILE D'IMPRESA

Per la formulazione delle analisi prezzi la normativa pone l'utile d'impresa al 10%.

Nell' E.P. della Regione Umbria si considera:

- utile d'impresa = 10%

# RIEPILOGO ANALISI PREZZI

A) MATERIALI	Costo A	+
B) MANODOPERA	Costo B	+
C) NOLEGGIO MEZZI	Costo C	=
<b>COSTO DIRETTO</b>		+
D) SPESE GENERALI	C. Diretto x 15%	=
<b>COSTO TOTALE</b>		+
E) UTILI D'IMPRESA	C. Totale x 10%	=

## PREZZO DI ANALISI

# ESEMPI E RIFERIMENTI



ESEMPI

**ANALISI PREZZI**

**SOTTOANALISI**

