

Open Book



Chi Siamo

PLT Costruzioni

svolge attività di Project & Construction Management, progetta e realizza edifici “chiavi in mano” nei settori produttivo, terziario, residenziale e infrastrutturale con una specializzazione consolidata nei rapporti contrattuali ad elevato grado di trasparenza, a “libri aperti”.

Le elevate competenze tecniche, la capacità organizzativa e l'affidabilità maturate negli anni dai suoi componenti danno la garanzia del mantenimento degli impegni assunti rispetto alla buona riuscita dell'opera edilizia.

Open Book



Condizioni Generali

Tutti i contratti a seguito elencati sono dal punto di vista civilistico e normativo inquadrabili come contratti d'appalto (i rimborsabili a seguito elencati non sono contratti di consulenza):

I contratti tipo a misura e/o a corpo vengono definiti a Libri Chiusi

I contratti rimborsabili vengono definiti a Libri Aperti o Open Book

Un contratto Open Book (OBA – Open Book Accounting) viene eseguito dall'impresa di costruzioni coinvolgendo il Committente nella selezione dei subappalti condividendo in totale trasparenza tutte le informazioni riguardanti i costi.

La contabilità di progetto è liberamente auditabile dal Committente.

I contratti rimborsabili devono essere necessariamente a libri aperti, in quanto il Committente deve sempre poter monitorare e distinguere i costi dei servizi prestati dall'impresa dai costi delle opere che l'impresa si impegna a realizzare a seguito di gare di subappalto.

Tipi di contratti secondo il codice civile italiano

- **Contratto a misura:**

compensa le opere sulla base dei prezzi unitari;

- **Contratto a consuntivo:**

le opere vengono compensate a consuntivo in €/h per la manodopera o per i servizi e al costo per i materiali;

- **Contratto a corpo:**

compensa le opere sulla base di un prezzo fisso indipendente dalla quantità; questo contratto – anche denominato Chiavi in mano, Lump sum, Turnkey – è quello prevalentemente in uso negli appalti tra privati.

Alle tipologie di contratto già elencate possiamo aggiungere anche le seguenti come da **consuetudini internazionali**, **rimborsabili** per servizi e materiali con diverse varianti:

- **servizi al costo + utile (cost plus fee):**

comprende una parte rimborsata a tariffe che include le spese generali più una fee fissa comprendente l'utile d'impresa;

- **servizi al costo + utile (cost plus fee) con prezzo massimo garantito (GMP):**

comprende una parte rimborsata a tariffe che include le spese generali più una fee fissa comprendente l'utile d'impresa ma con valore complessivo dell'appalto prefissato;

- **contratto convertibile:**

inizia come contratto cost plus fee e in corso d'opera viene convertito in contratto a corpo o Lump sum quando le informazioni di progetto sono sufficienti a fissare un importo.

Assioma dell'Open Book

Il profitto dell'impresa come pure il costo dell'appalto generale che il committente è disposto a sostenere (budget opere), sono due obiettivi chiariti e definiti prima dell'inizio del progetto.

Questo fa sì che almeno sul tema «soldi» non si crei mai contenzioso nell'esecuzione del contratto anzi nella gerarchia di progetto il CM ha un ruolo supportivo e fiduciario verso il Committente.

Tipologie di Contratto

STATO DI AVANZAMENTO LAVORI #01 VALUATION #01

Date: 31 Marzo 2012
 Client: CAR.DIS. S.r.l.
 Location: Mondo Brico, Casale M.to

DESCRIZIONE LAVORI DESCRIPTION OF WORKS	TOTALE TOTAL	% REALIZZATA REALIZED	REALIZZATO REALIZED
SERVIZI DI CONSTRUCTION MANAGEMENT	€ 425.000,00	3%	€ 12.750,00
1 Project Manager @ 100%	€ 90.000,00		
2 Construction Manager @ 100%	€ 120.000,00		
1 Planner @ 50%	€ 30.000,00		
1 Cost Controller @ 100%	€ 60.000,00		
Insurance costs	€ 45.000,00		
Site office, Travels, and other soft costs	€ 80.000,00		
TOTALE SERVIZI DI CM			€ 12.750,00

Costo dei servizi

E.A. N°	DESCRIZIONE LAVORI DESCRIPTION OF WORKS	TOTALE TOTAL	% REALIZZATA REALIZED	REALIZZATO REALIZED
1	Opere strutturali	€ 500.000,00	10%	€ 50.000,00
2	Impianti Meccanici	€ 1.000.000,00	15%	€ 150.000,00
3	Controsoffitti	€ 200.000,00	20%	€ 40.000,00
4	Impianti elettrici	€ 700.000,00	10%	€ 70.000,00
5	Opere civili	€ 1.500.000,00	10%	€ 150.000,00
6	Arredi	€ 1.000.000,00	0%	€ -
X	...			

Costo delle opere

TOTALE LAVORAZIONI APPROVATE DAL CANTIERE TOTAL WORKS APPROVED BY THE CLIENT	€ 4.900.000,00
TOTALE LAVORAZIONI REALIZZATE AD OGGI TOTAL WORKS TO DATE	€ 460.000,00

Profitto d'impresa

CONSTRUCTORS FEES (@10%)	€ 46.000,00
--------------------------	-------------

TOTALE GENERALE REALIZZATO GENERAL TOTAL REALIZED TO DATE	€ 518.750,00
--	--------------

A DETRARRE PRECEDENTI S.A.L. LESS PREVIOUS VALUATIONS	€ -
--	-----

TOTALE REALIZZATO NEL MESE (VAL#01) TOTAL REALIZED IN THIS MONTH (VALUATION #01)	€ 518.750,00
---	--------------

Fatturato al committente

Importi IVA esclusa
All amount excluded V.A.T.

Open Book

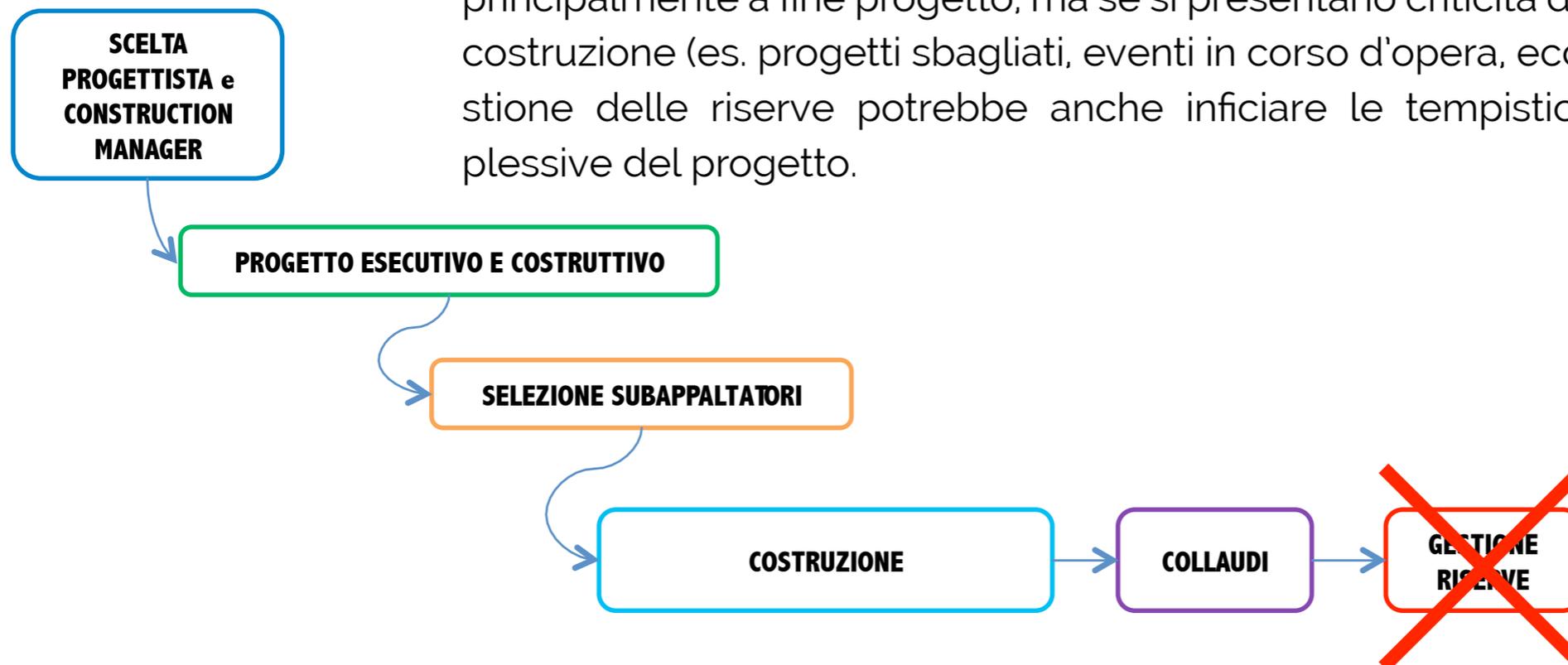
PLT
costruzioni

LUMP SUM



Le fasi del progetto sono seriali e non sovrapponibili salvo incorrere in cambiamenti e costi imprevisti. Chi costruisce non partecipa usualmente alla fase pensiero. **L'ingegneria e la costruzioni sono mestieri simili ma sostanzialmente diversi.** Nel Cost plus fee il CM viene coinvolto già nella fase di progettazione. Ciò consente di definire subito in tale sede, strategie sul processo di costruzione, definire il budget opere, il programma lavori e la wbs degli acquisti. I collaudi parziali, per quanto fattibili ma sono sempre estremamente difficili. in un contesto lumpsum. La gestione delle riserve e dei contenziosi, interviene principalmente a fine progetto, ma se si presentano criticità durante la costruzione (es. progetti sbagliati, eventi in corso d'opera, ecc) la gestione delle riserve potrebbe anche inficiare le tempistiche complessive del progetto.

COST PLUS FEE



Pre Construction

In questa fase diamo assistenza ai Clienti nello stabilire le strategie di gestione complessiva del progetto di ristrutturazione o nuova costruzione. In questa fase valutiamo le tempistiche, la fattibilità, i costi del manufatto e le attività di cantierizzazione.

In particolare durante questa fase:

Si organizzano le riunioni di start up di progetto nei quali vengono **definiti tempi e obiettivi**

Si sviluppa il **budget delle opere** e forniamo eventuali indicazioni operative ai progettisti

Si effettuano analisi **comparative dei costi** e studi di value engineering

Si sviluppa il **programma lavori** identificando il percorso critico e i punti cardine di consegna intermedi

Si prequalificano i subappaltatori in caso di gestione progetto in modalità open-book

Si organizza la gestione amministrativa del progetto

Construction

La gestione di progetti come Construction Manager, consente invece la minimizzazione dei rischi di costruzione in contesti di progetto ove è richiesta la massima flessibilità di cambiamento in corso d'opera

Si eseguono le **attività di cantierizzazione**

Si **coordinano tutti i fornitori e maestranze**, si organizzano e/o presenziano le riunioni con il Cliente e i progettisti

Si effettua la gestione amministrativa e il **controllo costi di progetto**

teniamo tutta la **reportistica verso il Cliente** nei modi e nella frequenza pattuiti

Prepariamo la lista dei difetti a fine lavori

Post Construction

Si effettua la consegna degli spazi e assiste il Cliente nella definizione dei programmi di manutenzione e nel training ai personale preposto

Raccogliamo tutta la documentazione di fine lavori, le certificazioni, le garanzie e i disegni as built

Supportiamo il Cliente nelle attività di trasferimento nei nuovi spazi.

KICK OFF

TENDERING

PURCHASE

OPERATION

HAND OVER

Open Book

Processo di Costruzione - Cost Plus Fee

TIPO DI CONTRATTO	A CORPO - LUMP SUM	COST PLUS FEE
CARATTERISTICHE	Richiede un progetto esecutivo di offerta con specifiche dettagliate ed inequivocabili che prestabiliscono tecnologie e materiali entro tempi di esecuzione prestabiliti e layout definito.	Non richiede la definizione dettagliata dello scope of work dell'offerta, bastano gli outline del progetto sui date base di input e sui target di performance. La costruzione può iniziare con parte del progetto esecutivo completo ma che fa riferimento ad un budget generale che tiene conto di tutti i costi di progetto.
APPLICAZIONI	Appalti pubblici e privati ove si ha consapevolezza della qualità del progetto e certezza che non ci saranno cambiamenti di esso durante la costruzione e si ha a disposizione un ampio frame temporale sia per le attività di progettazione che costruzione.	Appalti privati, ove il fattore tempo e la qualità sono determinanti e in cui le fasi di progetto debbano essere parzializzate per esigenze del committente.
VANTAGGI	Il rapporto contrattuale è facile da gestire, il tema prezzi è risolto al conferimento dell'incarico all'impresa, salvo eventuali varianti.	Massima flessibilità rispetto a cambiamenti di progetto e materiali. Per i committenti si ha il controllo sulla selezione dei subappaltatori e il pieno controllo dei costi e dei saving sugli acquisti. Minori tempi di esecuzione delle opere grazie alla possibilità di sovrapporre le fasi di progetto-acquisti-costruzione.
SVANTAGGI	Lunghi tempi e maggiori costi di preparazione, valutazione e negoziazione dell'offerta. Il rapporto contrattuale è poco flessibile nel recepire cambiamenti in corso d'opera. Non si controllano i costi del cambiamento e delle varianti. Maggiore tempi di realizzazione dell'opera e maggior costo dell'opera. <u>Obiettivi impresa e committente divergenti: impresa ha l'unico target salvaguardare e/o aumentare il profitto, il Committente rispettare i costi, tempi e qualità</u>	Per l'impresa i profitti sono moderati a causa della condivisione dei rischi finanziari con il committente. La gestione del processo è onerosa e può essere svolta solo da società che hanno un DNA client oriented.
RISCHI PER IMPRESA	Rischio massimo per extracosti, penali nonché rischi finanziari e tecnici con responsabilizzazione globale sui risultati	Rischio minimo di avere extra costi da gestire.
RISCHI PER COMMITTENTE	Poca certezza del costo dell'opera e soprattutto per la qualità finale.	Rischio minimo di avere extra costi da gestire. Va posta particolare attenzione alla tipologia di Construction manager che si sceglie

Open Book

Appalto Tipo a Corpo - Lump Sum

Conviene se:

Il progetto è completo al 100% (ma perché il progetto è incompleto??)

Ci sono tempi lunghi a disposizione

Buona affidabilità dell'impresa

Si è certi che ci saranno poche varianti e/o integrazioni

Non si vogliono scegliere e/o controllare i subappalti

Appalto Tipo a Corpo - Open Book

Conviene se:

Se la progettazione in alcune parti è ancora in fase preliminare definitiva

Si vogliono sovrapporre le fasi di costruzione con la progettazione viene preconcordato

un budget con il committente fisso e invariabile

Eventuali risparmi sui pacchetti d'appalto sono a beneficio del budget Cliente

Il committente vuole controllare ogni singolo subappalto;

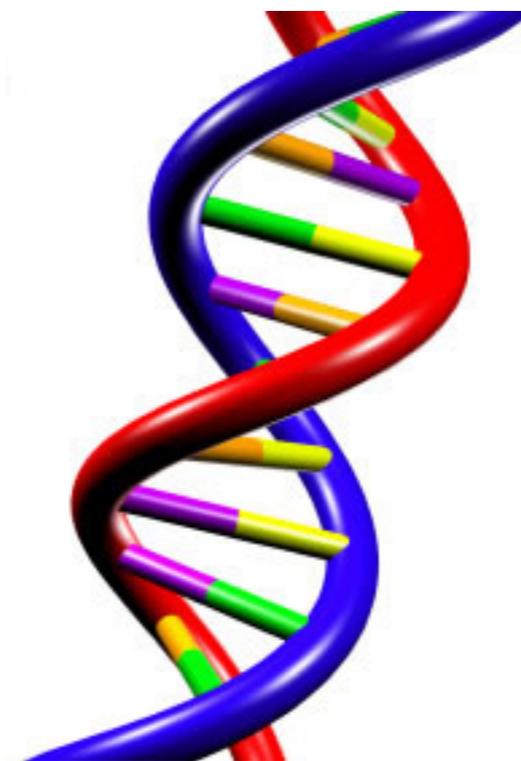
Parte dell'appalto si vuole gestirlo in lump sum e in parte in open book

se si necessita una massima flessibilità di cambiamento anche in un'ottica di eventuali

adeguamenti richiesti per l'ottenimento della certificazioni tipo LEED

e o attività di value engineering

Lo si comprende, lo si sa fare e... **...si ha il DNA!**



Open Book

PLT

costruzioni

Mondo Brico



Casale M.to (AL)

Destinazione: Commerciale

Progetto: CN STUDIO

Superficie: 6.750 mq totali

Tempo di realizzazione: 6 mesi

Open Book

PLT
costruzioni

EuroSpin



Valenza (AL)

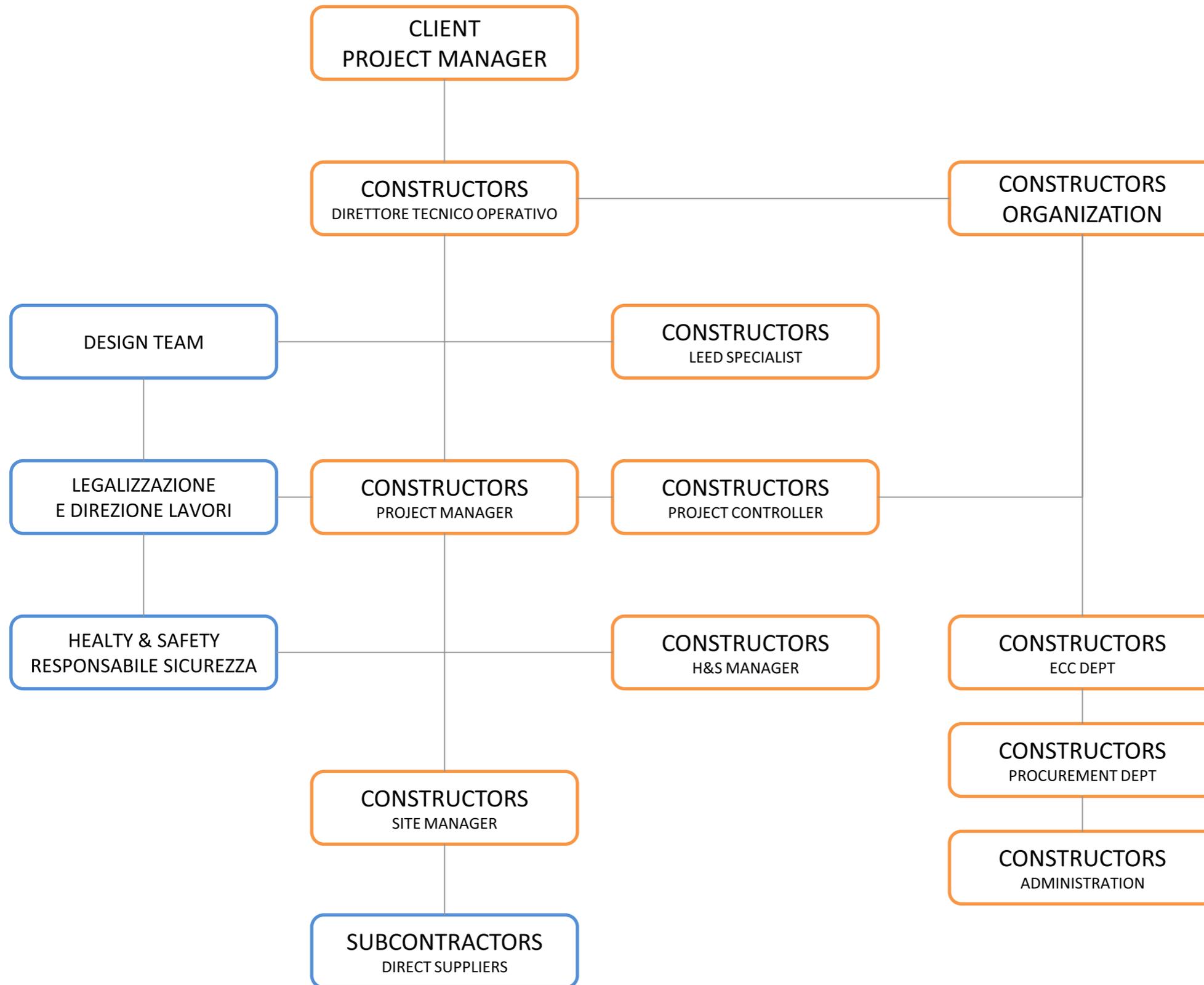
Destinazione: Commerciale

Costruito in tempi strettissimi (meno di 6 mesi solari) e in totale sicurezza 0% (zero per cento) ore di infortuni su 11.330 ore lavorate, ha superato i rigorosi collaudi qualitativi e prestazionali che il Committente e la Direzione Lavori hanno imposto.

Open Book

PLT
costruzioni

Case History Plus Fee



Open Book

Open Book



PLT COSTRUZIONI srl - Via Milano, 174 - 15121 Alessandria (AL) - IT - Tel +39 0131 224139 Fax +39 0131 224219
C.F. P. IVA e iscrizione al Registro Imprese di Alessandria: 02176810063 -Iscrizione al R.E.A. n° 233179
Capitale sociale: € 60.000,00 interamente versato - email: info@pltcostruzioni.it