

VERBALE DI PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO AI SENSI DELL'ART. 50
COMMA 1 LETT. D) DEL D.LGS 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI E
SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO E
MANUTENZIONE STRAORDINARIA URGENTE NON PROGRAMMABILE DA ESEGUIRE
NEGLI EDIFICI DI ERP DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DEL L.O.D.E PISANO,
IN GESTIONE AD APES.

CUP: H12D23000140005 CIG: B0EF97272F.

L'anno **duemila ventiquattro** di questo dì **venti** del mese di **maggio**
presso la Stazione Appaltante A.P.E.S. S.c.p.a. - Azienda Pisana
Edilizia Sociale S.c.p.a., di seguito per brevità denominata
A.P.E.S. - con sede in Pisa Piazza dei Facchini n. 16 (P.IVA
01699440507) si è riunita la commissione giudicatrice di cui agli
Artt. 51 e 93 del D.Lgs. 36/20236, nominata con atto
dell'Amministratore unico n. 46 del 02/05/2023. Fanno parte della
commissione e partecipano alla presente seduta di gara:

- Ing. Chiara Cristiani - RUP, membro di commissione con
funzioni di presidente;
- Ing. Giacomo Fiorini - membro;
- Ing. Alessandra Piu - membro;

Vi è poi la Dott.ssa Giulia Albani in qualità di segretaria
verbalizzante in sostituzione della Dott.ssa Romina Fieronì.

I membri della commissione hanno sottoscritto apposita
dichiarazione, conservata in atti, in cui hanno dichiarato di non
trovarsi in alcuna situazione di cui all'art. 96 comma 5 del D.
Lgs. 36/2023 compresa l'assenza di conflitto di interessi
rispetto all'operatore economico partecipante alla gara.

La commissione, coadiuvata dalla segretaria fa accesso all'area
riservata alla Stazione Appaltante della piattaforma Start
relativa alla procedura n. 005125/2024, finalizzata

all'individuazione di un operatore economico al quale affidare i "LAVORI E SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA URGENTE NON PROGRAMMABILE DA ESEGUIRE NEGLI EDIFICI DI ERP DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DEL L.O.D.E PISANO, IN GESTIONE AD APES", con importo a base di gara soggetto a ribasso pari ad € 4.709.880,97, , oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 129.379,03, per un totale in appalto ammontante ad € 4.839.260,00.

Premesso che:

nella seduta di gara del 16/04/2024, come risulta dal relativo verbale, era stata esaminata la documentazione amministrativa presentata dall'unica impresa partecipante Napi Edilizia ed Impianti S.R.L.;

avendo l'impresa presentato correttamente la documentazione richiesta, era stata ammessa alla fase successiva della procedura di gara per l'apertura dell'offerta tecnica.

Ciò premesso, alla data odierna il RUP provvede sulla piattaforma Start ad approvare la documentazione amministrativa che era stata verificata nella precedente seduta del 16/04/2024, dopodiché procede all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica. La documentazione presentata dall'operatore economico Napi Edilizia ed Impianti S.r.l. viene scaricata dalla piattaforma e salvata in locale in specifiche cartelle dell'ufficio Legale Gare e Contratti.

La Commissione, visto il disciplinare di gara, prende atto che il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs. 36/2023, con attribuzione di 70 punti all'offerta tecnica e 30 all'offerta

economica. La commissione prende altresì atto dei criteri di valutazione contenuti nell'art. 18.1 del disciplinare di gara in base ai quali dovrà avvenire l'assegnazione dei punteggi. Il testo del disciplinare si richiama integralmente nel presente verbale e di seguito vengono riportati i criteri di valutazione.

	Descrizione del criterio			W _j
A)	<p>Relazione rispetto dei criteri CAM di cui all'art. 57 del DLgs 36/2023</p> <p>Con il presente criterio si intende valutare come l'operatore economico intende gestire l'appalto in ottemperanza alle disposizioni di cui al decreto del Ministero della transizione ecologica del 23-6-2022. A tal fine dovrà produrre una relazione di massimo 4 pagine A4 dalla quale si evinca come vengono soddisfatte le prescrizioni/indicazioni del sopra richiamato decreto nelle varie fasi dell'appalto.</p>	D		Massimo 20 punti
B)	<p>Rispondenza alle disposizioni di cui all'art. 57 del DLgs 36-2023</p> <p>Al fine di valutare come l'operatore economico intenda soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 57 del DLgs 36-23 in merito alle misure orientate, tra l'altro a garantire le pari opportunità generazionali e di genere, verrà valutata con attribuzione proporzionale del punteggio, la dichiarazione resa dal candidato in merito all'impegno ad assumere nei 30 mesi di durata dell'appalto, i seguenti dipendenti:</p> <p>un dipendente giovane o donna 3 punti due dipendenti giovani o donne 5 punti oltre due dipendenti giovani o donne 10 punti</p>	T		Massimo 10 punti
C)	<p>Implementazione del numero di perizie annue sugli alloggi sfitti e modalità di redazione delle medesime</p> <p>Rispetto a quanto previsto dall'art. 3.3.3 del capitolato speciale di appalto, verrà valutata la disponibilità dell'Operatore economico a redigere le perizie tecniche sugli alloggi sfitti o che si dovessero liberare durante l'appalto al fine di effettuare le gare e procedere con i lavori di manutenzione straordinaria degli stessi finalizzata alla nuova locazione.</p> <p>C.1) Al fine di esplicitare l'offerta, l'Operatore economico dovrà presentare una dichiarazione relativa al numero di alloggi che si impegna a periziare, oltre a quelli già compresi nel canone. APES procederà all'attribuzione del punteggio come segue:</p>	C/ 1	C/ 2	Massimo 15 punti
		T	D	

	<p>fino a 5 perizie 3 punti</p> <p>da 6 perizie a 10 perizie 5 punti</p> <p>oltre 10 perizie fino ad un massimo di 15 perizie 10 punti</p> <p>C/2 Oltre alla dichiarazione sopra detta, l'operatore economico dovrà presentare una relazione di massimo 3 pagine A4 da cui si evinca come intende gestire il servizio di cui al presente criterio. Alla relazione potranno essere attribuito fino ad un massimo di 5 punti.</p>			
D)	<p>ISO_14001. L'operatore economico dovrà presentare copia dell'attestazione sopra detta in corso di validità.</p>	T		0/5 punti
E)	<p>Autoveicoli elettrici</p> <p>L'operatore economico dovrà indicare il numero di autoveicoli elettrici che intende utilizzare nell'appalto. La commissione procederà con l'attribuzione del seguente punteggio</p> <p>1 autoveicolo elettrico 3 punti</p> <p>Più di un autoveicolo elettrico 8 punti</p> <p>L'operatore economico dovrà presentare o prova della proprietà o noleggio dell'autoveicolo ovvero dichiarazione di impegno all'acquisto o noleggio dell'autoveicolo entro e non oltre 60 giorni dall'inizio dei lavori in caso di aggiudicazione.</p>	T		Massimo 8 punti
F)	<p>Lavori su fabbricati soggetti a DLgs 42-2004.</p> <p>Considerando la natura del patrimonio ERP gestito da APES, con questo criterio si intende valutare le capacità dell'O.E. di intervenire su fabbricati soggetti all'applicazione del c.d. "Codice dei beni culturali". A tal fine, l'operatore economico dovrà produrre una relazione di massimo 4 pagine A4 dalla quale sia possibile evincere la capacità dello stesso di intervenire su questa tipologia di immobili.</p>	D		Massimo 10 punti
G)	<p>Presenza di personale dipendente in possesso della qualifica di project manager.</p> <p>Con il presente criterio, vista la complessità dell'appalto, si intende valutare la capacità dell'operatore economico di gestire e pianificare appalti complessi. A tal fine l'operatore economico dovrà produrre una dichiarazione con la quale attesta la presenza nel proprio organico di almeno un dipendente con la qualifica di project manager. Alla dichiarazione dovrà essere allegato l'attestato dal quale si desuma l'effettivo possesso della qualifica richiesta.</p>	T		2 punti

Per quanto riguarda la valutazione dei criteri dell'offerta tecnica ogni commissario esprimerà il proprio giudizio in una

scala compresa tra 0 e 1, dove 0 corrisponde ad una valutazione insufficiente e 1 ad una valutazione eccellente. Di seguito viene riportata la scala di valutazione.

<i>valutazione</i>	<i>Coefficiente per $V_{i,a}$ $V_{i,c2}$ $V_{i,f}$</i>
Eccellente	1
Ottimo	0,80
Buono	0,70
Più che sufficiente	0,60
Sufficiente	0,50
Mediocre	0,40
Insufficiente	0,00

La commissione ha quindi dato lettura dei criteri di valutazione sopra richiamati, svolgendo laddove necessario, gli opportuni approfondimenti.

Si procede all'esame dell'offerta tecnica dell'operatore economico Napi Edilizia ed Impianti S.r.l.

Viene esaminato il criterio A)

A)	<p>Relazione rispetto dei criteri CAM di cui all'art. 57 del DLgs 36/2023</p> <p>Con il presente criterio si intende valutare come l'operatore economico intende gestire l'appalto in ottemperanza alle disposizioni di cui al decreto del Ministero della transizione ecologica del 23-6-2022. A tal fine dovrà produrre una relazione di massimo 4 pagine A4 dalla quale si evinca come vengono soddisfatte le prescrizioni/indicazioni del sopra richiamato decreto nelle varie fasi dell'appalto.</p>	D	Massimo 20 punti
----	--	---	---------------------

La commissione procede a dare lettura delle pag. da 1 a 4 della relazione presentata dall'operatore economico contenente la descrizione del criterio A). Al termine ciascun commissario procede alle proprie valutazioni e viene attribuito all'operatore economico il punteggio di 12 punti.

Viene esaminato il criterio B)

B)	<p>Rispondenza alle disposizioni di cui all'art. 57 del DLgs 36-2023</p> <p>Al fine di valutare come l'operatore economico intenda soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 57 del DLgs 36-</p>	T	Massimo 10 punti
----	--	---	---------------------

	<p>23 in merito alle misure orientate, tra l'altro a garantire le pari opportunità generazionali e di genere, verrà valutata con attribuzione proporzionale del punteggio, la dichiarazione resa dal candidato in merito all'impegno ad assumere nei 30 mesi di durata dell'appalto, i seguenti dipendenti:</p> <p>un dipendente giovane o donna 3 punti due dipendenti giovani o donne 5 punti oltre due dipendenti giovani o donne 10 punti</p>		
--	---	--	--

La commissione, in base a quanto dichiarato alla Pag. 5 della relazione presentata dall'operatore economico, attribuisce il seguente punteggio: 10 punti.

Viene esaminato il criterio c)

C)	<p>Implementazione del numero di perizie annue sugli alloggi sfitti e modalità di redazione delle medesime</p> <p>Rispetto a quanto previsto dall'art. 3.3.3 del capitolato speciale di appalto, verrà valutata la disponibilità dell'Operatore economico a redigere le perizie tecniche sugli alloggi sfitti o che si dovessero liberare durante l'appalto al fine di effettuare le gare e procedere con i lavori di manutenzione straordinaria degli stessi finalizzata alla nuova locazione.</p> <p>C.1) Al fine di esplicitare l'offerta, l'Operatore economico dovrà presentare una dichiarazione relativa al numero di alloggi che si impegna a periziare, oltre a quelli già compresi nel canone. APES procederà all'attribuzione del punteggio come segue:</p> <p>fino a 5 perizie 3 punti da 6 perizie a 10 perizie 5 punti oltre 10 perizie fino ad un massimo di 15 perizie 10 punti</p> <p>C/2 Oltre alla dichiarazione sopra detta, l'operatore economico dovrà presentare una relazione di massimo 3 pagine A4 da cui si evinca come intende gestire il servizio di cui al presente criterio. Alla relazione potranno essere attribuito fino ad un massimo di 5 punti.</p>	C/ 1 T	C/ 2 D	Massimo 15 punti
----	---	------------------	------------------	----------------------------

In riferimento al sub criterio C.1) la commissione, in base a quanto dichiarato alla Pag. 6 della relazione presentata dall'operatore economico attribuisce il seguente punteggio: 10 punti.

In riferimento al sub criterio C.2), letto quanto dichiarato dall'operatore economico alle pag. da 7 a 9 della relazione, ciascun commissario procede alle proprie valutazioni e viene attribuito il punteggio di 2,5 punti.

In riferimento quindi al criterio c) l'operatore economico raggiunge il punteggio totale di 12,5 punti.

Viene esaminato il criterio D)

D)	ISO_14001. L'operatore economico dovrà presentare copia dell'attestazione sopra detta in corso di validità.	T	0/5 punti
----	--	---	-----------

La commissione, preso atto del possesso da parte dell'operatore economico della certificazione ISO_14001 attribuisce il punteggio di 5 punti.

Viene esaminato il criterio E)

E)	<p>Autoveicoli elettrici</p> <p>L'operatore economico dovrà indicare il numero di autoveicoli elettrici che intende utilizzare nell'appalto. La commissione procederà con l'attribuzione del seguente punteggio</p> <p>1 autoveicolo elettrico 3 punti</p> <p>Più di un autoveicolo elettrico 8 punti</p> <p>L'operatore economico dovrà presentare o prova della proprietà o noleggio dell'autoveicolo ovvero dichiarazione di impegno all'acquisto o noleggio dell'autoveicolo entro e non oltre 60 giorni dall'inizio dei lavori in caso di aggiudicazione.</p>	T	Massimo 8 punti
----	---	---	-----------------

La commissione, in base a quanto dichiarato alla Pag. 12 della relazione presentata dall'operatore economico, attribuisce il seguente punteggio: 8 punti.

Viene esaminato il criterio F)

F)	<p>Lavori su fabbricati soggetti a DLgs 42-2004.</p> <p>Considerando la natura del patrimonio ERP gestito da APES, con questo criterio si intende valutare le capacità dell'O.E. di intervenire su fabbricati soggetti all'applicazione del c.d. "Codice dei beni culturali". A tal fine, l'operatore economico dovrà produrre una relazione di massimo 4 pagine A4 dalla</p>	D	Massimo 10 punti
----	--	---	------------------

	quale sia possibile evincere la capacità dello stesso di intervenire su questa tipologia di immobili.		
--	---	--	--

La commissione procede a dare lettura delle pag. 13 e 14 della relazione presentata dall'operatore economico contenente la descrizione del criterio F). Al termine ciascun commissario procede alle proprie valutazioni e viene attribuito all'operatore economico il punteggio di 7 punti.

Viene esaminato il criterio G)

G)	<p>Presenza di personale dipendente in possesso della qualifica di project manager.</p> <p>Con il presente criterio, vista la complessità dell'appalto, si intende valutare la capacità dell'operatore economico di gestire e pianificare appalti complessi. A tal fine l'operatore economico dovrà produr una dichiarazione con la quale attesta la presenza nel proprio organico di almeno un dipendente con la qualifica di project manager. Alla dichiarazione dovrà essere allegato l'attestato dal quale si desuma l'effettivo possesso della qualifica richiesta.</p>	T	2 punti
----	---	---	---------

La commissione, in base a quanto dichiarato alla pag. 16 della relazione presentata dall'operatore economico, non avendo lo stesso alcun dipendente in possesso della qualifica di Project Manager, attribuisce il punteggio di 0 punti.

Terminata la valutazione dell'offerta tecnica, si procede al calcolo del punteggio complessivo conseguito che risulta pari a 54,5 punti e la commissione dà atto che il concorrente può essere ammesso alla fase successiva della procedura di gara per l'apertura dell'offerta economica.

Il RUP provvede sulla piattaforma Start ad approvare l'offerta tecnica presentata e ad inserire il relativo punteggio tecnico raggiunto dall'operatore economico, procede poi ad aprire la busta contenente l'offerta economica; l'offerta viene scaricata e salvata in locale nelle apposite cartelle dell'Ufficio Legale Gare e Contratti.

Il RUP dà atto che l'operatore economico ha presentato un ribasso

del 18,13% con un importo offerto di € 3.985.358,58 compresi € 129.379,03 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Si procede sulla piattaforma Start a completare l'esame della documentazione economica; la piattaforma attribuisce in automatico il punteggio di 30 punti all'offerta presentata dall'unico operatore economico partecipante Napi Edilizia Impianti S.r.l.

La commissione determina il punteggio complessivo sommando il punteggio conseguito all'offerta tecnica e quello attribuito all'offerta economica così come segue:

IMPRESA	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO TOTALE
NAPI EDILIZIA ED IMPIANTI S.R.L.	54,5	30	84,5

Visto l'art. 23 del disciplinare di gara relativo alla verifica dell'anomalia delle offerte, il RUP da atto che l'offerta economica presentata non risulta essere anomala in quanto non supera di 4/5 il punteggio massimo assegnato contemporaneamente nell'offerta tecnica ed economica. Inoltre l'operatore economico Napi Edilizia ed Impianti ha indicato nella propria offerta, così come previsto all'art. 108 c. 9 del d.lgs. 36/2023, i propri oneri della sicurezza ed i costi della manodopera e, questi ultimi, risultano in linea rispetto a quelli indicati nel capitolato speciale di appalto (€ 1.210.890,00); infine l'operatore economico ha dichiarato di applicare al personale dipendente impiegato nell'appalto il medesimo CCNL indicato dalla stazione appaltante e, pertanto, non è necessario procedere con

le verifiche di cui all'art. 11 c.4 e 110 del Dlgs. 36/2023. Alla luce di quanto sopra il RUP ritiene che non vi siano elementi tali da far ritenere che l'offerta presentata sia anormalmente bassa.

La commissione formula quindi la proposta di aggiudicazione in favore dell'operatore economico Napi Edilizia ed Impianti S.r.l. con sede in 56022, Castelfranco di Sotto (PI), Via E. Ferrari n. 84 P.IVA 01956980500 fatta salva la verifica dei requisiti di cui all'art. 94 e seguenti del Dlgs. 36/2023 e la successiva approvazione dell'esito della gara con determinazione dell'amministratore unico di Apes.

Il presente verbale, scritto su pagine dieci, è stato letto approvato e sottoscritto da:

Ing. Chiara cristiani - RUP e presidente di commissione

Ing. Giacomo Fiorini - membro di commissione

Ing. Alessandra Piu - membro di commissione

Dott.ssa Giulia Albani - Segretaria Verbalizzante
