
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 8 del 16/01/2025

OGGETTO: INDIZIONE DI UNA PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 50 C.1 LETT. D) DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE ACCORDO QUADRO, DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI CONSISTENTI IN OPERE DI NATURA EDILE, IDRAULICA E GAS, ELETTRICA ED INFISSI, NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PISA

L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Chiara Rossi nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 5 Luglio 2022.

PREMESSO CHE

L'Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a., è l'Ente Gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, in forza del contratto di servizio sottoscritto in data 08.09.2011, rep. 55496, registrato in Pisa il 16.09.2011 al n.180/1 serie 1.

Il contratto di servizio, all'art. 9, qualifica A.P.E.S. S.C.p.A. come soggetto attuatore degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio gestito.

Uno degli obiettivi primari di APES è quello di eseguire, su richiesta dei comuni proprietari, la manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti in modo che i medesimi comuni possano riassegnare tali alloggi, in tempi brevi, per far fronte alla crescente emergenza abitativa. Per l'ottenimento dell'obiettivo sopra detto, APES, già alla fine del 2023, in esecuzione della determinazione del direttore n. 146 del 15/12/2023 ha acquisito mediante procedura telematica svolta sulla piattaforma Start (procedura n.030848/2023) la manifestazione di interesse di operatori economici interessati a partecipare alle procedure per l'affidamento della manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti mediante la sottoscrizione di uno o più contratti, anche sotto forma di accordo quadro.

A tale manifestazione è seguita una procedura negoziata senza bando (procedura start n. 005291/2024) avente ad oggetto: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI DI PROPRIETA' DEI COMUNI DEL LODE PISANO E IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A. cui sono stati invitati quarantasei operatori economici partecipanti alla suddetta manifestazione di interesse, indicati nel verbale del 7/3/2024 conservato in atti, ed a seguito dello svolgimento della relativa gara, sono stati individuati i primi 10 operatori economici classificati, con cui è stato sottoscritto l'accordo quadro n. 7531 del 25/7/2024 dell'importo complessivo di € 2.541.998,09.

All'accordo quadro sopra detto è stata data attuazione mediante la sottoscrizione, con ciascuno dei dieci operatori economici aggiudicatari, di singoli contratti applicativi di vari importi, la cui somma raggiungerà a breve l'importo massimo dell'accordo quadro come sopra indicato. Poiché è previsto che tale accordo termini con il raggiungimento dell'importo massimo sopra detto, si rende necessario, in vista dell'erogazione di ulteriori finanziamenti destinati alla

manutenzione di alloggi sfitti, riproporre una nuova procedura in analogia a quella sopra descritta, al fine di individuare dieci operatori economici con cui sottoscrivere un nuovo Accordo Quadro avente il medesimo oggetto e le medesime finalità del precedente, anche tenuto conto dell'esito estremamente positivo di tale procedura che ha soddisfatto pienamente l'interesse ad essa sotteso.

Pertanto, sebbene i finanziamenti non siano ancora materialmente erogati, si ritiene comunque opportuno procedere con l'indizione di una nuova procedura di gara finalizzata alla stipula di un accordo quadro che in ogni caso se non attivato con i successivi contratti applicativi, non sarà impegnativo per APES.

Vista la relazione del rup prot. n. 12147 del 16/12/2024, integrata, a seguito dell'entrata in vigore del correttivo al codice degli appalti (D.lgs. 209/2024), con la relazione prot. n.488 del 13/01/2025, per una migliore e celere gestione della manutenzione degli alloggi sfitti, viene proposto di indire una procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 e s.m.i. al fine di individuare dieci operatori economici con i quali sottoscrivere un accordo quadro, con le modalità indicate all'art.4 del capitolato speciale di appalto.

VISTO il capitolato speciale di appalto avente ad oggetto: "Lavori di ripristino di alloggi sfitti consistenti in opere di natura edile, idraulica e gas, elettrica ed infissi, nei Comuni della Provincia di Pisa" con importo a base d'asta pari a € 4.000.000,00 oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 80.000,00 per un totale di € 4.080.000,00, importo che è stato stimato sulla base dei finanziamenti ottenuti negli ultimi tre anni da APES per la tipologia di interventi in oggetto (fondi regionali, fondi ministeriali, fondi propri dei Comuni soci, POR);

TENUTO CONTO CHE:

-nel suddetto capitolato vengono individuate le lavorazioni di manutenzione straordinaria come di seguito indicate:

CATEGORIA PREVALENTE OG1 - (opere edili) 55,00%.

CATEGORIA SCORPORABILE OS30 - (impianti elettrici) 10,00%.

CATEGORIA SCORPORABILE OS28 - (impianti termici) 25,00%.

CATEGORIA SCORPORABILE OS3 - (impianti idrici) 10,00%.

- il CCNL applicato al personale dipendente nell'attività oggetto dell'appalto è quello del settore edile industria o artigianato.

-Agli operatori economici aggiudicatari, come previsto nel sopra citato capitolato, dopo la sottoscrizione dell'accordo quadro, saranno assegnati, mediante sottoscrizione di uno o più contratti applicativi da un minimo di un alloggio fino ad un massimo di 7 alloggi contemporaneamente, per un importo non superiore a € 150.000,00, e fino a concorrenza dell'importo massimo di adesione all'accordo quadro calcolato con le modalità di cui al predetto art. 4 del Capitolato speciale di appalto.

-Per le considerazioni di cui al punto che precede, per motivi di celerità del procedimento e poiché la manifestazione di interesse svolta con procedura Start n. 030848/2023, risulta ancora pienamente rispondente agli interessi ed esigenze della stazione appaltante, si ritiene di attingere alla suddetta manifestazione, invitando gli operatori economici che abbiano presentato la relativa domanda e siano in possesso dei seguenti requisiti per l'esecuzione delle lavorazioni in appalto:

- Assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.

- attestazione Soa nelle categorie oggetto dei lavori OG1, OS3, OS28 e OS30 (classifica I o superiore) oppure,

- OG1 e OG11 (classifica I o superiore), oppure per le imprese prive di Soa anche in una sola delle categorie di lavori sopra dette:

- aver eseguito, nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse, lavori analoghi di manutenzione straordinaria degli alloggi, compreso il rifacimento degli impianti, risultanti dalla dichiarazione resa in sede di domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse oppure accertati d'ufficio da Apes nel caso in cui siano stati eseguiti per conto di Apes medesima.

-Ai fini dell'invito alla gara saranno selezionati gli operatori economici che abbiano eseguito lavori analoghi almeno pari alle percentuali sopra indicate, calcolate con riferimento all'importo massimo di ciascun contratto applicativo non superiore a € 150.000,00.

-Saranno altresì invitati alla gara gli operatori economici che pur non in possesso di alcuni dei requisiti sopra detti, abbiamo indicato, nella domanda di manifestazione di interesse, di voler partecipare in avvalimento, RTI o di voler subappaltare le categorie di lavori della cui qualificazione siano privi, sempreché tali lavori siano indicati come subappaltabili all'art. 11 del capitolato speciale di appalto.

-L'elenco degli operatori come sopra individuati è allegato alla relazione del Rup prot. n. 12147 del 16/12/2024 ; dal detto elenco sono stati esclusi gli operatori che, pur avendo i suddetti requisiti, ai sensi dell'art. 49 c. 2 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., in applicazione del principio di rotazione, risultano uscenti, in quanto aggiudicatari della precedente procedura negoziata (procedura Start n. 005291/2024).

TENUTO CONTO INOLTRE CHE:

-nel caso in cui i contratti applicativi prevedano il rifacimento degli impianti, gli operatori economici aggiudicatari dovranno altresì, in fase di esecuzione, garantire il rilascio delle certificazioni di cui al DM. 37/2008 lett. a,c,d,e.

CONSIDERATO CHE:

-l'accordo Quadro avrà la durata di due anni, fermo restando che in caso in cui l'importo dell'accordo quadro, calcolato con le modalità di cui al già citato articolo 4 del capitolato speciale di appalto, sia raggiunto prima dello scadere del termine biennale, l'accordo si intenderà cessato;

-Il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto alla provincia di Pisa e quindi non ravvisandosi un interesse transfrontaliero certo si applica il Libro II Parte I del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee";

-il criterio di aggiudicazione è quello del minor prezzo di cui all'art. 54 comma 1 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., con esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, in base al calcolo di cui al "METODO A" indicato all'allegato II.2 del suddetto d.lgs., da effettuarsi qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;

-l'appalto, ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., sebbene non sia suddiviso in lotti è comunque finalizzato ad individuare dieci operatori economici garantendo la partecipazione delle micro-piccole e medie imprese, anche in ragione degli importi dei singoli contratti applicativi non superiori a € 150.000,00.

VISTA la documentazione tecnica e di gara depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A., quale parte integrante del seguente atto, consistente in:

capitolato speciale di appalto_08012025;

capitolato tecnico impianti elettrici_08012025;

capitolato tecnico impianto idrico_08012025;

capitolato tecnico impianto termico_08012025;

capitolato tecnico infissi e sistemi oscuranti esterni_08012025;

capitolato tecnico opere edili_08012025;

capitolato tecnico sistema di scarico interno_08012025;

Prescrizioni tecniche in merito ai componenti e materiali anche nel rispetto dei criteri ambientali minimi (cam)_08012025;

prezzario Apes Cam recupero alloggi aggiornato 2024_08012025;

lettera di invito che funge da disciplinate di gara e schema di accordo quadro_08012025.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affida all'ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per gli interventi di A.P.E.S. S.c.p.A., salvo diverse indicazioni.

VISTO il D.Lgs. n. 36/2023: "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici", come modificato dal D.Lgs. n. 2029/2024: "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36".

VISTA e richiamata la relazione del RUP prot. n.12147 del 16.12.2024, integrata con la relazione prot n.488 del 13/01/2025.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2024-2026, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31 gennaio 2024

DECIDE

Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

- 1) di approvare la documentazione indicata in premessa relativa all'intervento avente ad oggetto: "Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero di alloggi sfitti consistenti in opere di natura edile, idraulica e gas, elettrica ed infissi, nei Comuni della Provincia di Pisa", con importo a base di gara pari a € 4.080.000,00 di cui € 80.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
- 2) Di indire una gara mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 e s.m.i., invitando gli operatori economici individuati secondo le modalità descritte in premessa e indicati nell'elenco allegato alla relazione del Rup prot. n. 12147 del 16.12.2024.
- 3) Di utilizzare come criterio di aggiudicazione, quello del minor prezzo di cui all'art. 50 c. 4 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. con esclusione automatica delle offerte anomale.
- 4) Di dare atto che la gara verrà gestita telematicamente mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale della regione Toscana "START".
- 5) Di riservare all'amministrazione scrivente la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta, oppure di non procedere con l'aggiudicazione se nessuna offerta risulti congrua.
- 6) Di dare atto che all'ottenimento del finanziamento, per poter sottoscrivere i singoli contratti applicativi, non saranno necessari ulteriori atti, in quanto i vari finanziamenti ottenuti saranno attivati con le procedure previste dai singoli soggetti erogatori.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. il Responsabile Unico del progetto è: Chiara Cristiani

Il Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 15/01/2025

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 15/01/2025

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 16/01/2025

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 16/01/2025

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 16/01/2025 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i.