



**A.P.E.S. s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

---

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 98 del 03/10/2017**

---

INDIZIONE GARE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTEREVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE DEL PATRIMONIO DI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE ED IN GESTIONE ALL'APES NEI COMUNI DI PISA E PROVINCIA COMPRESA LA MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVE, IMPIANTI ELETTRICI, POMPE DI SOLLEVAMENTO OVE PRESENTI, PER LA DURATA DI 24 MESI

**L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Dott. Lorenzo Bani nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 13 Maggio 2016.**

**PREMESSO CHE**

che Apes è la società in house dei Comuni associati nell'ambito ottimale di esercizio corrispondente alla Provincia di Pisa per le funzioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla L.R.T. 77/98 e comprendenti i lavori di nuova costruzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi comprese le attività tecniche di progettazione e direzione lavori;

che la programmazione dei lavori avviene attraverso l'approvazione in Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano del programma triennale dei lavori e dei piani annuali degli interventi;

che APES opera da Stazione Appaltante per i Comuni associati, tra cui il Comune Capoluogo, sulla base degli artt. 6 e 9 del Contratto di Servizio sottoscritto in data 8 Settembre 2011.

**CONSIDERATO**

che Apes ha attualmente in essere i contratti aventi ad oggetto la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la manutenzione straordinaria non programmabile degli

alloggi di Erp e degli impianti di autoclave, impianti elettrogeni e pompe di sollevamento ubicati in Pisa e Provincia suddivisi in cinque zone per le quali, in vista della scadenza contrattuale o per raggiungimento del relativo importo di contratto, si rende necessario indire nuove gare di appalto:

che Apes, per ragioni di opportunità legate all'omogenità del quantitativo di interventi, intende individuare quattro zone in luogo delle attuali cinque, per i lavori in oggetto, come di seguito specificato:

#### Oggetto

Manutenzione ordinaria e pronto intervento da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione all'Apes compresi i relativi impianti di autoclave ove presenti, posti in S. Croce, S. Miniato, S. Maria a Monte, Montopoli, Castelfranco + Vicopisano, Calcinaia, Cascina, Buti, Bientina, Calci, S. Giuliano T e Vecchiano- Zona Del Cuoio e Lungomonte

Manutenzione ordinaria e pronto intervento da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione all'Apes compresi i relativi impianti di autoclave ove presenti posti in Pisa circoscrizioni 03-04-08-10-11 – Zona Pisa nord est

Manutenzione ordinaria e pronto intervento da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione all'Apes compresi i relativi impianti di autoclave ove presenti, posti in Pisa circoscrizioni 01-05-06 – 02-07-09 – Zona Pisa Sud Ovest. Manutenzione ordinaria e pronto intervento da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione all'Apes compresi i relativi impianti di autoclave ove presenti posti in Capannoli, Palaia, Terricciola, Peccioli, Cascina t, Castellina M.ma, Crespina, Chianti, Fauglia, Lari, Lorenzana, Riparbella, S. Luce, Orciano Pontedera e Ponsacco, Lajatico, Montecatini V.C., Volterra, Casale M.mo Castelnuovo, Guardistallo, Monteverdi, Pomarance e Montescudaio – Zona le Colline, Val D'era e Val di Cecina che la manutenzione delle autoclavi degli impianti elettrogeni e delle pompe di sollevamento è gestita dalle stesse ditte aggiudicatrici delle gare di pronto intervento delle varie zone e che è stato sperimentato che tale affidamento consente di offrire agli inquilini un miglior servizio in termini di celerità degli interventi, essendo gli stessi gestiti, come per le zone, mediante chiamata diretta alla ditta competente; che non essendo possibile stabilire l'importo esatto della manutenzione ordinaria – pronto intervento e di quella straordinaria non programmabile, in quanto derivante essenzialmente da guasti e cause di forza maggiore, si ritiene opportuno non ricorrere alla sottoscrizione di contratti di appalto, ma sottoscrivere Accordi quadro di cui

all'art. 54 del D.Lgs. 50/2016;

che tale tipologia di accordi vincola le parti ad eseguire le prestazioni che di volta in volta vengono richieste con appositi contratti applicativi con i quali viene data effettiva esecuzione all'accordo, in assenza dei quali nessun obbligo è posto a carico della Stazione appaltante;

che per addivenire alla sottoscrizione di tali accordi è necessario indire quattro gare di appalto mediante procedure negoziate di cui all'art. 36 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 50/2016 per la durata di 24 mesi;

che non essendo possibile definire in anticipo e con esattezza la tipologia di lavori che si renderanno necessari, è opportuno che per ogni zona venga individuata una ditta in grado di svolgere più lavorazioni anche di carattere specialistico da eseguire nel corso di tutta la durata contrattuale, per consentire una immediata ed efficace manutenzione degli alloggi e dei relativi impianti;

che per assolvere a quanto sopra le imprese esecutrici dovranno essere in possesso di tutti i requisiti per poter svolgere i suddetti lavori in particolare opere edili, impianti idro-sanitari e termici oppure di eseguire gli stessi nelle forme consentite dal D.Lgs. 50/2016;

che per ciascuna zona non è possibile definire in anticipo e con esattezza l'importo dei lavori e che pertanto tale importo è puramente indicativo e desunto dagli importi spesi nei precedenti anni;

che è opportuno, dato che le richieste di intervento possono verificarsi contemporaneamente in diverse aree, al fine di garantire la tempestività dell'intervento, di dover affidare a quattro ditte distinte le quattro aree di intervento della provincia;

che l'offerta presentata dalla Ditta che risulterà provvisoriamente aggiudicataria di una zona nell'ordine di apertura delle offerte, sarà esclusa dalle successive zone;

Descrizione Capitolo: imputare le spese relative al presente atto come da prospetto allegato al presente atto

**Codice Capitolo: 30-7-5-5; 30-7-2-6; 30-7-2-1; 30-7-5-6**

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore

## DECIDE

di indire quattro gare di appalto della durata di 24 mesi mediante procedure negoziate di cui all'art. 36 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 50/2016 e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i parametri di valutazione individuati nel disciplinare di gara, per addivenire alla stipulazione di quattro accordi quadro con quattro distinti operatori economici per la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la manutenzione straordinaria non programmabile degli alloggi di erp e dei relativi impianti di autoclave, impianti elettrogeni e pompe di sollevamento, come di seguito indicate:

### ZONEIMPORTO TOTALE

Cuoio e lungomonte€ 950.000,00

Pisa nord est€ 735.000,00

Pisa sud ovest€ 735.000,00

Le colline, valdera, val di cecina€ 800.000,00

di stabilire la base d'asta delle suddette gare in maniera indicativa, tenendo conto degli importi spesi nel biennio precedente non essendo possibile definire con certezza né le categorie né l'importo esatto dei lavori che si renderanno necessari durante il biennio contrattuale;

di invitare a partecipare alla gara le imprese presenti nell'elenco di cui all'art. 36 comma 7 del D.lgs. 50/2016, valido per l'anno 2017, in ordine di sorteggio ed aventi la qualifica per l'esecuzione di tutte le lavorazioni in appalto ( opere edili, impianti idro - termo sanitari e di condizionamento);

di imputare le spese relative al presente atto come da prospetto allegato;  
di approvare il Bando di gara, il disciplinare, il Capitolato Speciale di Appalto e lo schema di accordo Quadro.

**Il presente contratto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.**

**Gara pronto intervento anno 2017-2019**  
**previsioni di spesa anno 2017 (mesi 3)**

<b>canoni (impianti autoclave)</b>	
importo biennale canoni impianti autoclave	€ 150 000,00
mesi anno 2017	3
	<u>€ 18 750,00</u>

servizi a rimborso a carico assegnatari (30-7-5-5)	<b>€ 18 750,00</b>
--	--------------------

<b>manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non programmabile</b>	
importo totale	<b>€ 383 750,00</b>

LP proprietari (30-7-2-6)	<b>€ 17 268,75</b>
LM Apes (30-7-2-1)	<b>€ 328 106,25</b>
LR assegnatari e proprietari (30-7-5-6)	<b>€ 38 375,00</b>

**TOTALE impegnato nel 2017** **€ 402 500,00**

**Gara pronto intervento anno 2017-2019**  
**previsioni di spesa anno 2018 (mesi 12)**

<b>canoni (impianti autoclave)</b>	
importo biennale canoni impianti autoclave	€ 150 000,00
mesi anno 2018	12
	<b>€ 75 000,00</b>

servizi a rimborso a carico assegnatari (30-7-5-5)	<b>€ 75 000,00</b>
--	--------------------

<b>manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non programmabile</b>	
importo totale	<b>€ 1 535 000,00</b>

LP proprietari (30-7-2-6)	<b>€ 69 075,00</b>
LM Apes (30-7-2-1)	<b>€ 1 312 425,00</b>
LR assegnatari e proprietari (30-7-5-6)	<b>€ 153 500,00</b>

**TOTALE impegnato nel 2018** **€ 1 610 000,00**

**Gara pronto intervento anno 2017-2019**  
**previsioni di spesa anno 2019 (mesi 9)**

<b>canoni (impianti autoclave)</b>	
importo biennale canoni impianti autoclave	€ 150 000,00
mesi anno 2019	9
	<b>€ 56 250,00</b>

servizi a rimborso a carico assegnatari (30-7-5-5)	<b>€ 56 250,00</b>
--	--------------------

<b>manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non programmabile</b>	
importo totale	<b>€ 1 151 250,00</b>

LP proprietari (30-7-2-6)	<b>€ 51 806,25</b>
LM Apes (30-7-2-1)	<b>€ 984 318,75</b>
LR assegnatari e proprietari (30-7-5-6)	<b>€ 115 125,00</b>

**TOTALE impegnato nel 2019** **€ 1 207 500,00**

**QUADRO RIEPILOGATIVO GARA PRONTO INTERVENTO 2017-2019**

<b>canoni (impianti autoclave)</b>	
servizi a rimborso a carico assegnatari (30-7-5-5)	<b>€ 150 000,00</b>

<b>manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non programmabile</b>	
LP proprietari (30-7-2-6)	<b>€ 138 150,00</b>
LM Apes (30-7-2-1)	<b>€ 2 624 850,00</b>
LR assegnatari e proprietari (30-7-5-6)	<b>€ 307 000,00</b>

TOTALE **€ 3 070 000,00**

**TOTALE € 3 220 000,00**



# PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

---

INDIZIONE GARE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTEREVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE DEL PATRIMONIO DI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE ED IN GESTIONE ALL'APES NEI COMUNI DI PISA E PROVINCIA COMPRESA LA MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVE, IMPIANTI ELETTROGENI, POMPE DI SOLLEVAMENTO OVE PRESENTI, PER LA DURATA DI 24 MESI

Proponente: braccini

---

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

NOTE

# PROPOSTA DI ATTO NR. 65

Decisione dell'Amministratore

---

INDIZIONE GARE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTEREVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE DEL PATRIMONIO DI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE ED IN GESTIONE ALL'APES NEI COMUNI DI PISA E PROVINCIA COMPRESA LA MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVE, IMPIANTI ELETTROGENI, POMPE DI SOLLEVAMENTO OVE PRESENTI, PER LA DURATA DI 24 MESI

Proponente: braccini

---

## PARERE CONTABILE

### VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

Impegno: .

Capitolo: 30-7-5-5; 30-7-2-6; 30-7-2-1; 30-7-5-6

Importo: € 0,00

---

## NOTE

La firma digitale del parere tecnico amministrativo è stata apposta in data: 28/08/2017

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 19/09/2017

La firma digitale dell'Amministratore Unico è stata apposta in data: 03/10/2017