

Azienda Pisana Edilizia Sociale

Via E. Fermi n.4, 56126 Pisa

Tel. 050/505711 - Fax 050/45040

BANDO DI GARA

Dialogo competitivo finalizzato alla stipulazione di contratti di partenariato pubblico-privato finalizzato alla riqualificazione energetica degli edifici ad uso abitativo gestiti da APES Pisa, mediante i benefici fiscali di cui al decreto legge 19/5/2020 n.34 e s. m., a fronte di totale sconto in fattura.

1. Amministrazione Aggiudicatrice e Committente: Azienda Pisana Edilizia Sociale, con sede in via Enrico Fermi n.4, 56126 Pisa tel. 050/505711 Fax 050/45040, www.apespisa.it ; PEC apespisa@apespisa.it.

Contatti: ufficio gare e contratti – e-mail: romina.fieron@apespisa.eu.

2. L'Azienda Pisana Edilizia Sociale gestisce per conto dei 37 comuni della provincia di Pisa gli immobili destinati all'edilizia sociale. L'Azienda Pisana Edilizia Sociale non è una centrale di committenza.

3. Valore stimato totale dell'appalto € 37.200.000,00.

L'appalto è suddiviso in 5 lotti CPV 45262522-6 (comune a tutti i lotti)

Cup H18G21000010001 (comune a tutti i lotti)

Lotto 1 – Cuoio – CIG: 8634235C1D - Codice NUTS: ITI17 Pisa;

Valore stimato € 5.900.000,00 - Numero di edifici 14 - Numero di alloggi 118

Lotto 2 – Lungomonte - CIG 8634294CCD - Codice NUTS : ITI17 Pisa;

Valore stimato € 6.350.000,00 - Numero di edifici 13 - Numero di alloggi 127

Lotto 3 – Val di Cecina - CIG 8634316EF4 - Codice NUTS ITI17 Pisa;

Valore stimato € 7.250.000,00 -Numero di edifici 19 - Numero di alloggi 145

Lotto 4 – Pisa - CIG 8634335EA2- Codice NUTS ITI17 Pisa;

Valore stimato € 11.550.000,00 - Numero di edifici 9 - Numero di alloggi 231

Lotto 5 – Pontedera - CIG 8634467B91- Codice NUTS ITI17 Pisa;

Valore stimato € 6.150.000,00 -Numero di edifici 5 - Numero di alloggi 123

4. L'Azienda Pisana Edilizia Sociale intende individuare degli operatori economici (di seguito anche OE), interessati a stipulare uno o più contratti di partenariato pubblico-privato (ex art. 180 D.Lgs. 50/2016), finalizzati alla progettazione ed esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e miglioramento/adequamento sismico degli edifici ERP gestiti da APES Pisa con trasferimento all'operatore economico dei benefici fiscali di cui al decreto legge 19/5/2020 n.34, convertito con modificazioni dalla L.17/7/2020 n.77 (cd. "Superbonus 110%") a fronte di totale sconto in fattura.

5. Descrizione dell'appalto.

L'appalto include

- a) servizi di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva;
- b) attività di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- c) attività di emissione di A.P.E. ante e post intervento, attività di asseverazione e di rilascio del visto di conformità;
- d) esecuzione di lavori di efficientamento energetico, comprendenti gli interventi c.d. "trainanti": cappotto, isolamenti termici e sostituzione di impianti di riscaldamento e gli interventi c.d. "trainati": sostituzione delle finestre comprensive di infissi e schermature solari; possono essere

compresi altri interventi di efficientamento energetico, interventi di miglioramento/adequamento sismico, rifacimento facciate e installazione di impianti fotovoltaici.

In relazione ai lavori da effettuare, si precisa:

- che gli interventi di riqualificazione energetica devono essere progettati ed eseguiti dall'operatore economico che risulterà aggiudicatario;
- che APES Pisa non prevede alcun contributo economico, neppure per l'esecuzione di lavori aggiuntivi non rientranti nel beneficio fiscale, ivi compresi i lavori complementari necessari per eseguire l'opera a perfetta regola d'arte (a titolo esemplificativo e non esaustivo: il rifacimento di porzione di impianto di distribuzione gas necessario per la corretta installazione di una nuova caldaia, ecc..);
- che gli immobili sui quali si prevede di intervenire sono indicati nell'allegato 1, sono collocati nella provincia di Pisa e sono o totalmente pubblici o misti pubblico/privati.

La tipologia di contratto di partenariato pubblico-privato prevederà che il promotore si faccia carico, a titolo indicativo e non esaustivo, dei seguenti rischi:

- Rischio di progettazione, inteso nel senso:
 - a) che il ritardo nel completamento della progettazione determina il ritardo nella esecuzione dei lavori che a sua volta può determinare la perdita totale o parziale del beneficio fiscale e/o
 - b) che il costo della progettazione esecutiva risulti maggiore di quanto stimato e/o
 - c) che la progettazione esecutiva dimostri che per ottenere il miglioramento di 2 (due) classi energetiche, è necessario sostenere spese superiori al massimale previsto dalla norma non pagate da APES Pisa;
- Rischio di esecuzione, inteso nel senso
 - a) che i lavori possono avere un costo a consuntivo maggiore di quanto stimato e/o
 - b) che i lavori non siano ultimati in tempo utile per ottenere il beneficio fiscale;
- Rischio di finanziamento, inteso nel senso:
 - a) del mancato reperimento delle risorse finanziarie necessarie a coprire le spese di progettazione e/o di esecuzione e/o
 - b) che i tassi di interesse del finanziamento siano maggiori di quanto stimato;
- Rischio di disponibilità, inteso nel senso che l'operatore economico:

- a) non riesce ad ottenere in tutto o in parte il beneficio fiscale e/o
- b) perde il beneficio fiscale a seguito dell'attività di controllo da parte dell'Agenzia delle entrate.

6. Nel corso del dialogo verranno definite le caratteristiche progettuali minime e le eventuali tipologie di varianti ammissibili.

7. La durata dell'appalto verrà definita in sede di dialogo con gli operatori economici interessati. I tempi di esecuzione del contratto devono essere compatibili con i termini massimi imposti dal decreto legge 19/5/2020 n.34, convertito dalla L.17/7/2020 n.77 e s.m.i., per ottenere il beneficio fiscale. Il committente non prevede alcun rimborso per le attività parzialmente eseguite dall'operatore economico che, a causa del ritardo, non abbiano potuto beneficiare del credito di imposta.

8. Requisiti per l'ammissione al dialogo competitivo.

Sono ammessi alla procedura gli operatori economici di cui all'articolo 45 D.Lgs.50/2016:

- a) che non si trovino in alcuna delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 D.Lgs.50/2016, né in altre cause e/o divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) che abbiano la qualificazione SOA nelle seguenti categorie e classifiche:

	Categoria prevalente OG 1	Categoria scorporabile OS 28
Lotto 1	IV bis	III bis
Lotto 2	V	IV
Lotto 3	V	IV
Lotto 4	VI	IV bis
Lotto 5	V	IV

- c) che abbiano eseguito nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando (dal 1/1/2016 al 31/12/2020), lavori di efficientamento energetico almeno pari all'importo del lotto a cui intendono partecipare.
Non è ammesso l'avvalimento per il requisito di cui alla lettera c).

Qualora un concorrente intenda manifestare il proprio interesse per più lotti, dovrà avere la qualificazione SOA necessaria per il lotto di importo più elevato.

Ai fini della valutazione del requisito c), il concorrente che intenda manifestare il proprio interesse in forma di costituendo raggruppamento, verrà valutato sulla base della sommatoria del requisito dichiarato da tutte le imprese del costituendo raggruppamento; si precisa che se tale raggruppamento verrà selezionato per le successive fasi 2 e 3, il

raggruppamento non potrà essere modificato in senso riduttivo, pena l'esclusione dalle successive fasi.

9. Modalità di svolgimento del dialogo competitivo

Il dialogo competitivo è articolato in 3 fasi:

Fase 1 – Presentazione delle domande di partecipazione e ammissione al dialogo competitivo dei candidati in possesso dei requisiti.

Fase 2 – Presentazione di progetti di fattibilità, delle soluzioni progettuali e delle eventuali varianti, dialogo con gli operatori economici per definire le modalità tecniche e contrattuali per soddisfare le esigenze della stazione appaltante.

Fase 3 – Invito a presentare offerta per ciascun lotto, valutazione delle offerte e aggiudicazione dei lotti.

Fase 1

Gli operatori economici interessati possono manifestare il proprio interesse a partecipare alla procedura presentando la relativa istanza entro il **30 marzo 2021**.

Gli operatori economici interessati dovranno trasmettere l'istanza di partecipazione esclusivamente mediante la piattaforma telematica Star (Sistema Telematico Acquisiti Regionale della Toscana) accessibile all'indirizzo: [www://start.toscana.it](http://www.start.toscana.it). Unitamente alla domanda dovranno essere inseriti sempre sulla medesima piattaforma gli ulteriori documenti richiesti nel bando. Per identificarsi, gli operatori dovranno completare la procedura di registrazione on line presente sul sistema. Le istruzioni su come completare tale procedura sono disponibili sul sito stesso nella specifica sezione dedicata alla procedura di registrazione, oppure richieste al call center del gestore della piattaforma al numero 0810084010 oppure all'indirizzo: Start.oe.pa.i-faber.com.

Non verranno presi in esame plichi consegnati a mano o a mezzo PEC, posta o corriere.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere redatte utilizzando i moduli predisposti dalla stazione appaltante (allegati 2, 3, 4, 5 e 6)

Le carenze della documentazione comporteranno l'attivazione del soccorso istruttorio ai sensi dell'articolo 83, comma 9 D.Lgs.50/2016.

Verranno esclusi i concorrenti privi dei requisiti di ammissione.

Alla successiva fase di dialogo verranno ammessi non più di 10 concorrenti per ciascun lotto. Qualora il numero dei candidati per ciascun lotto sia superiore a 10, la stazione appaltante selezionerà i 10 concorrenti tra quelli che hanno indicato il più elevato importo medio del requisito di ammissione di cui alla lettera c).

Qualora un concorrente possa essere selezionato per più lotti, verrà invitato alle successive fasi solo per il lotto di importo più elevato.

Fase 2

I concorrenti ammessi al dialogo verranno invitati a presentare un progetto di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 23 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii, uno per ciascun lotto.

Il dialogo è finalizzato all'individuazione ed alla definizione delle soluzioni più idonee a soddisfare le esigenze della stazione appaltante in relazione al disposto del D.L. 34/2020 e ss.mm.

La S.A. agevolerà gli OE nel reperimento della documentazione relativa agli immobili oggetto dell'appalto, rendendosi parte attiva:

- nel richiedere ai Comuni i titoli edilizi necessari a documentare lo stato legittimo degli immobili oggetto di intervento e
- nel mettere a disposizione degli OE la predetta documentazione.

Tuttavia, la S.A. non garantisce agli OE la prestazione dei Comuni. Pertanto, resta a carico degli OE ogni verifica sulla completezza della documentazione messa a disposizione dalla S.A. e sulla conformità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di intervento. Laddove, durante la fase di redazione del progetto di fattibilità, l'OE dovesse riscontrare delle difficoltà di esecuzione degli interventi nell'ambito dell'incentivo di cui al D.L. 34/2020, verrà comunicato alla SA che provvederà, entro 48 ore, alla sostituzione del fabbricato da scartare con uno, nella stessa area territoriale, con idonee caratteristiche.

Poiché ciascun lotto prevede una pluralità di edifici, ai concorrenti è richiesto di presentare un progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alle varie tipologie di interventi che possano essere comuni ad un gruppo omogeneo di edifici. La proposta dovrà contenere, laddove ritenuto possibile, gli interventi riconducibili al c.d. sismabonus con particolare riferimento agli interventi locali da valutare sulle coperture.

Nella proposta il concorrente dovrà indicare, per ciascun edificio,

- gli interventi trainanti
- gli interventi trainati e
- gli eventuali ulteriori interventi che possono beneficiare dello sconto in fattura anche se per un valore inferiore al 110%.

Il dialogo si svolgerà per singoli lotti con le modalità che saranno successivamente comunicate.

La stazione appaltante avrà cura di garantire parità di trattamento a tutti gli operatori economici e di non fornire informazioni che possano avvantaggiare determinati operatori economici.

Il dialogo si concluderà nel momento in cui saranno stati definiti tutti gli aspetti tecnici e contrattuali che definiscono la soluzione o le soluzioni che possono soddisfare le esigenze della S.A.

Qualora nessuna delle soluzioni discusse soddisfi pienamente le esigenze della stazione appaltante, il dialogo si chiuderà senza passare alla fase 3; in tal caso, nessun compenso né risarcimento viene riconosciuto ai partecipanti.

Fase 3

I candidati verranno invitati a presentare la propria offerta finale per ciascun lotto. L'offerta dovrà contenere l'offerta tecnica (comprensiva della progettazione esecutiva) e quella economica.

Si precisa che i concorrenti che, pur essendo stati invitati alla fase 2 non abbiano presentato progetti di fattibilità, non verranno invitati a presentare offerta.

La lettera di invito specificherà anche l'importo a base di gara di ciascun lotto. L'operatore economico invitato individualmente, avrà facoltà di presentare offerta in qualità di mandatario di un costituendo raggruppamento costituito anche con altri operatori economici che non hanno partecipato alle fasi 1 e 2.

In sede di offerta ciascun concorrente dovrà indicare professionisti iscritti agli albi professionali in possesso di specifici requisiti di fatturato e di esperienza che assumeranno la responsabilità della redazione della progettazione e delle relative asseverazioni.

La successiva procedura di gara sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

	Punteggio
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnica potranno essere presi in considerazione i seguenti sub-criteri:

- miglioramento di ulteriori classi energetiche oltre alle due previste dal D.L.34/2020
- realizzazione di ulteriori interventi trainati
- realizzazione di ulteriori interventi che possono beneficiare dello sconto in fattura per un valore inferiore al 110%.
- contenimento dei tempi di esecuzione degli interventi – contemporaneità dei cantieri
- organizzazione del cantiere – riduzione degli impatti del cantiere
- caratteristiche estetiche e/o funzionali degli interventi

Il punteggio dei sub-criteri e le modalità di valutazione dell'offerta tecnica saranno definiti nella lettera di invito e potranno essere differenziati per ciascun lotto.

Ciascun concorrente non potrà risultare aggiudicatario di più di 1 lotto.

10. Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per APES e non fa sorgere alcun diritto, ragione, credito o aspettativa a favore dei soggetti che avessero manifestato interesse rispondendo al presente avviso; APES si riserva quindi la piena possibilità di revocare il presente avviso o di interrompere la procedura con lo stesso avviata. Il presente avviso infine non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

11. L'appalto non rientra nell'ambito di applicazione dell'AAP.

12. La stazione appaltante si riserva, nel caso di modifiche della attuale normativa di cui all'articolo 119 D.L.34/2020 e s. m. consentendo la previsione di ulteriori interventi, la possibilità di proporre ai promotori già qualificati di effettuare ulteriori progetti di fattibilità, oppure di avviare una nuova fase di raccolta delle disponibilità di promotori attraverso un altro avviso pubblico.

13. I documenti per la manifestazione di interesse saranno pubblicati all'indirizzo Internet www.apespisa.it e saranno disponibili per l'accesso gratuito, illimitato e diretto;

14. Il presente bando è stato spedito alla Gazzetta ufficiale europea in data 22/2/2021.

15. Il responsabile del presente procedimento è l'ing. Chiara Cristiani.

Allegati

- 1) Elenco degli immobili oggetto di possibile interventi di riqualificazione energetica
- 2) Fac-simile di istanza per manifestazione di interesse e DGUE
- 3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa alle condanne penali
- 4) Dichiarazione relativa alla posizione dei soggetti che rivestono il ruolo di titolare, socio accomandatario, legale rappresentante, direttore tecnico o amministratore munito di poteri di rappresentanza
- 5) Dichiarazione sostitutiva relativa ai soggetti cessati dalla carica
- 6) Dichiarazione degli interventi eseguiti negli ultimi 5 anni delle tipologie di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a), b) e c) D.L.32/2020 e s.m.
- 7) Informativa agli operatori economici nell'ambito delle procedure di gara di cui al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm., resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo sulla la protezione dei dati (GDPR).

Il direttore
dott. Claudio Grossi