



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 DEL DIRETTORE DI A.P.E.S. - ATTO N. 1 del 05/01/2021

INTERVENTI PREVISTI DALLA DETERMINAZIONE DEL COMUNE DI PISA N. ATTO

DIREZIONE-04/1166 DEL 06/11/2019 - INDIZIONE DI UNA GARA DI APPALTO AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.LGS. 50/2016 PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SUGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PISA NON ERP E DESTINATI ALL'AGENZIA CASA

Il Direttore di A.P.E.S. S.c.p.a., Dott. Claudio Grossi, vista la procura conferita con atto del Notaio Francesca Acciaioli rep. N. 3161 del 17/01/2020 raccolta n. 2373, registrato a Pisa il 22/01/2020 al n. 543.

PREMESSO CHE

-con deliberazioni di G.C. n°1325 del 16 luglio 1998, n°1208 del 12 ottobre 1999 e n°79 del 23/06/2006 è stata rispettivamente approvata e quindi modificata la disciplina comunale in materia di "Agenzia Casa";

-la delibera C.C. n°28 del 27 maggio 2010 ha approvato la "Nuova disciplina dell'Agenzia Casa del Comune di Pisa" stabilendo che la gestione dell'Agenzia Casa è effettuata da APES S.c.p.A secondo apposita Convenzione con il Comune di Pisa;

-con delibera C.C. n°60 del 2 dicembre 2010 è stata approvata la Convenzione con la quale veniva affidata ad APES S.c.p.A la gestione dell'Agenzia Casa;

-in attuazione di tale delibera, in data 4 agosto 2011 è stata firmata la Convenzione tra il Comune di Pisa ed APES S.c.p.A, per la gestione delle funzioni amministrative in materia di Agenzia Casa, Rep. 55487 Fasc. 375, registrata a Pisa il 23/08/2011 al n. 167 serie 1;

-in pari data 4 agosto 2011 si è provveduto alla cessione dei contratti in essere ad APES S.c.p.a. ed al conseguente trasferimento delle somme necessarie al pagamento dei canoni di locazione e relative al corrispettivo mensile per ogni appartamento;

-con deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 19/07/2012 si è stabilito di revocare la precedente disciplina dell'Agenzia Casa dettata con la deliberazione n°28 del 27/5/2010 e di approvare una "Nuova disciplina dell'Agenzia Casa del Comune di Pisa";
-in data 31 ottobre 2012 è stata firmata la convenzione Rep. n°55582, Fasc. n°468 tra il Comune di Pisa ed APES Scpa, che ha apportato le conseguenti modifiche alla convenzione del 4 agosto 2011 Rep n°55487 Fasc. n°375;

-con delibera di C.C. n°53 del 22/10/2013 è stata ulteriormente modificata la vigente disciplina dell'Agenzia Casa dettata con la deliberazione n°34 del 19/07/2012, fatti salvi gli effetti dei contratti in essere fino alla loro scadenza, che non ha modificato il contributo annuale ed il corrispettivo di gestione in favore di APES.
Preso atto:

-che con determinazione dirigenziale DN-01 n°1040 del 29/10/2014 è stata prorogata per il termine di sei mesi la Convenzione di affidamento ad A.P.E.S. S.c.p.A. della gestione dell'Agenzia Casa;

-che con la determinazione DN-01 n°94 del 06/02/2015 tale convenzione è stata prorogata di ulteriori sei mesi;

-che con la determinazione DD-17 n°906 del 05/08/2015 tale convenzione è stata prorogata di ulteriori sei mesi;

-che con la determinazione DD-17 n°139 del 04/02/2016 tale convenzione è stata prorogata di ulteriori sei mesi;

-che con la determinazione DD-16°A n°1005 del 01/09/2016 tale convenzione è stata prorogata di ulteriori 12 mesi fino al 4 agosto 2017 o comunque fino al momento del passaggio al nuovo soggetto gestore qualora dovesse avvenire entro tale periodo di tempo;

-che con la determinazione DD-16A n°1389 del 27/11/2017 tale convenzione è stata prorogata per il termine di ulteriori dodici mesi o comunque fino al passaggio al nuovo soggetto gestore qualora avvenisse entro tale periodo di tempo;

-che con la determinazione DD-16A n°1063 del 29/08/2018 tale convenzione è stata prorogata per il termine di ulteriori dodici mesi o comunque fino al passaggio al nuovo soggetto gestore qualora avvenisse entro tale periodo di tempo;

Considerato che la vigente Convenzione per la gestione dell'Agenzia Casa prevede:

1) all' art. 4, un contributo di gestione annuale a favore di APES, da erogare anticipatamente in unica soluzione;

2) all'art. 5, un corrispettivo di gestione annuale, a favore di APES, quantificato in euro 30 mensili per ogni appartamento gestito, da corrispondere annualmente in via posticipata ed in unica soluzione entro 60 giorni dalla presentazione della relativa fattura ed in subordine all'esito favorevole delle verifiche sulla corretta esecuzione del servizio e dei riscontri di legge da parte dell' Ufficio Casa del Comune. Vista la nostra comunicazione al Comune di Pisa del 18/12/2018, da cui risultano: ricavi per € 221.056,41 di cui € 28.590,62 quale contributo di gestione , più € 159.487,20 di canoni di sub-locazione, € 2.686,37 di rimborsi spese condominiali, € 442,00 di rimborsi imposta di bollo e € 603,10 di rimborso registrazione contratto, e costi per euro € 221.056,41, di cui € 5.000,00 per lavori vari, € 15.000,00 per spese varie, € 198.056,41 per canoni di locazione, €3.000,00 per spese condominiali;

Preso atto da parte del Comune di Pisa che Apes ha gestito nell'anno 2018 n° 38 alloggi per una spesa complessiva, IVA compresa, di euro 13.680,00 più IVA per un totale di euro 16.689,60,

Vista la determinazione n°1400 del 19/12/2018 con cui si è stabilito:

1) di prendere atto della nota di rendiconto di gestione di APES relativo alla gestione dell'Agenzia casa per l'anno 2018;

2) di trasferire ad APES S.c.p.a per l'anno 2018 la somma complessiva di € 28.590,62 a titolo di contributo di gestione dell'Agenzia Casa - escluso dal campo di applicazione IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. a), del DPR 633/1972 - impegnando la somma con imputazione al cap. 112730/0 - Missione 12 - Programma 06 – Titolo 1 "Trasferimento ad APES ScpA contributo di gestione agenzia casa" del PEG 2018;

3) di impegnare in favore di APES S.c.p.a. la somma complessiva € 16.689,60 (IVA al 22% inclusa) quale corrispettivo di gestione dell'agenzia casa per l'anno 2018, imputando la spesa al cap. 112680/0 - Missione 12 - Programma 06 – Titolo 1 "Servizio di gestione agenzia casa" del PEG 2018.

Vista la deliberazione di C.C. n° 2 del 14/02/2019 con cui si stabilisce:
1. di prendere atto della proroga della gestione dell'agenzia da parte di APES, come stabilita con determinazione dirigenziale DD-16A n°1063 del 29/08/2018, per il termine di ulteriori dodici mesi agli stessi patti e condizioni stabiliti nella convenzione relativa e secondo le disposizioni dettate dalla deliberazione del Consiglio Comunale

n°8 del 28/04/2016;

2. di dare l'indirizzo ad APES Scpa di continuare a gestire l'agenzia casa senza acquisire nuovi alloggi da privati, utilizzando alla scadenza dei contratti di locazione in corso gli alloggi facenti parte del patrimonio comunale disponibile, al canone stabilito dagli affitti concordati, per sublocarli a i nuclei attualmente in agenzia casa;

Vista la deliberazione di G.C. n° 48 del 11/04/2019, con cui si stabilisce:

1. Di assegnare i seguenti immobili:

APPARTAMENTO VIA FLAMINI N. 5 PIANO 1° (ID 37216 - FG. 29 PART. 1068 SUB 13 E 6) E APPARTAMENTO PIANO 2° (ID 37218 - FG. 29 PART. 1068 SUB 14 E 9) E APPARTAMENTO VIA PERUGIA N. 4 PIANO TERRA (ID 37239 - FG. 11 PART. 293 SUB 15 E 10) alla Direzione politiche Abitative per destinarli all'Agenzia Casa secondo l'indirizzo approvato con deliberazione C.C. n. 2 del 14.2.2019, esecutiva;

Vista la determina del Comune di Pisa N. atto DIREZIONE-04 / 1166 del 06/11/2019 con cui il Comune ha deciso di:

1) affidare ad APES S.c.p.a., in regime in house ai sensi degli artt. 5 e 192 del D.Lgs. 50/2016, i lavori di manutenzione straordinaria degli edifici di proprietà comunale di cui in premessa narrativa, per un importo complessivo di € 200.000,00 (Iva inclusa);
2) impegnare, allo scopo, la somma di € 200.000,00 (IVA

inclusa al 10%) in favore di APES S.c.p.a. con imputazione al Capitolo 207804 "Investimenti in immobili alloggi non ERP" del P.E.G. 2019;

3) dare atto che la liquidazione degli importi come sopra impegnato avverrà a seguito di presentazione di regolare fattura soggetta ad Iva al 10% ai sensi della lettera b) del punto 127-duodecies e 127-quaterdecies della tab. A, parte III, del DPR 633/1972. Vista la tabella allegata alla suddetta determina del Comune di Pisa N. atto DIREZIONE-04 / 1166 del 06/11/2019 nella quale venivano riportati gli alloggi oggetto del presente atto con una stima di perizia pari rispettivamente ad € 18.000,00 (iva 10% esclusa), € 17.000,00 (iva 10 % esclusa) ed € 26.000,00 (iva 10 % esclusa). Visto l'importo dei lavori da affidarsi, tenuto conto che in data 17/07/2020 è entrato in vigore il Decreto-legge 16 luglio 2020 n . 76 recante: "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale".

Visto l'art. 1 del sopra citato decreto che prevede l'affidamento diretto per lavori, servizi e forniture di importo inferiore a 150.000 euro e, comunque, per servizi e

forniture nei limiti delle soglie di cui al citato articolo 35; e che in tale ipotesi l'aggiudicazione o l'individuazione definitiva del contraente avviene entro il termine di due mesi dalla data di adozione dell'atto di avvio del procedimento;

Poiché gli immobili su cui si renderà necessario eseguire la manutenzione straordinaria, anche se parzialmente indicati nella tabella succitata, potrebbero subire variazioni dovute alla possibilità di valutare da parte del Comune di Pisa l'opportunità di procedere direttamente alla vendita di tali alloggi sul mercato immobiliare, magari per acquisirne invece altri con caratteristiche di dimensioni o tipologie più rispondenti alle richieste degli utenti, si ritiene opportuno non ricorrere alla sottoscrizione di un contratto di appalto, ma sottoscrivere un accordo quadro di cui all'art. 54 del D.Lgs. 50/2016. Tale tipologia di accordi vincola infatti 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.

Poiché, stante la possibilità di ridurre o variare gli alloggi oggetto di intervento, non è possibile definire in anticipo e con esattezza la tipologia di lavori che si renderanno necessari nei vari edifici durante il periodo di vigenza del contratto, è opportuno che venga individuata un'impresa in grado di svolgere più lavorazioni anche di carattere specialistico, per consentire una immediata ed efficace manutenzione degli immobili e dei relativi impianti;

Che per assolvere a quanto sopra le imprese esecutrici dovranno essere in possesso dell'attestazione Soa nella cat. OG 1 per quanto attiene alle opere edili, oltre alle abilitazioni impiantistiche di cui al D.M. 37/2008 lett a), b) c), d) e), per quanto attiene alla realizzazione degli impianti idro-sanitari, termici ed elettrici o in alternativa Soa cat OG1 e cat. OS3+OS28+OS30 oppure attestazione Soa cat OG1 + OG11. Trattandosi di appalto di importo inferiore a € 150.000,00 costituisce requisito minimo di ammissione, in alternativa alla Soa in Og1, l'aver realizzato lavori edili analoghi.

Considerato che con il presente atto viene indetta una gara di appalto con il criterio del minor prezzo, per l'individuazione di un operatore economico con cui sottoscrivere un accordo quadro per dare esecuzione ai lavori di manutenzione straordinaria da eseguire sugli alloggi di proprietà del Comune di Pisa non ERP e destinati all'Agenzia Casa,

per una spesa complessiva di € 67.100,00, di cui per lavori:

Importo dei lavori € 56.000,00

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso € 5.000,00

Totale opere € 61.000,00

e di cui per IVA 10% € 6.100,00

Che l'appalto sarà aggiudicato secondo la procedura di cui all'art. 36 che regola i contratti sotto soglia;

Poiché il D.L. 76/2020 convertito con L. 120/2020, all'art. 1 prevede l'affidamento diretto, alla gara sarà invitata la prima impresa utile collocata nell'albo fornitori di Apes valido per l'anno 2020 approvato con determinazione dell'amministratore Unico n. 10 del 5/2/2020, avente i requisiti per l'esecuzione delle opere in appalto; Considerato che la ditta affidataria potrà emettere fattura ad Apes successivamente alla trasmissione alla ditta stessa da parte del Responsabile Unico del Procedimento dell'autorizzazione all'emissione della fattura;

Finanziamento:

Determina del Comune di Pisa N. atto DIREZIONE-04 / 1166 del 06/11/2019

Descrizione Capitolo: fondi agenzia casa lavori

Codice Capitolo: 9-1-3-115

Decorrenza: 15/11/2020 - Scadenza: 30/12/2021

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2020-2022, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 7 del 31/01/2020

APPROVA

L'indizione di una procedura di cui all'art. 36 c. 2 lett b) del D.Lgs. 50/2016, con il criterio del minor prezzo, per l'individuazione di un operatore economico con cui sottoscrivere un accordo quadro per dare esecuzione ai lavori di manutenzione

straordinaria da eseguire sugli alloggi di proprietà del Comune di Pisa non ERP e destinati all'Agenzia Casa, per gli importi di seguito indicati:

Denominazione Zona	Importo a base di gara (escluso oneri s.)	Oneri Sicurezza	Importo a base di gara (compreso oneri s.)	Iva su lavori 10%	Spese tecniche	Iva su spese tecniche 22%	Totale
Alloggi Agenzia Casa	€ 56 000,00	€ 5 000,00	€ 61 000,00	€ 6 100,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 67 100,00

di nominare ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Ing. Alessandra Piu dipendente di ruolo di Apes, in possesso di adeguate competenze professionali in relazione ai compiti per i quali è nominata, Responsabile Unico del presente procedimento di manutenzione straordinaria edifici comunali alloggi non erp destinati alla Agenzia Casa;

Ai sensi dell'articolo 31 del D. Lgs. 50/2016 il Responsabile del Procedimento è nominato nella persona di: Alessandra Piu

Il Proponente

Firmato digitalmente da Alessandra Piu

Data: 23/12/2020

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da Paola Giampaoli

Data: 29/12/2020

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da Teresa Serrentino

Data: 29/12/2020

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del APES s.c.p.a. firmato digitalmente da GROSSI CLAUDIO il 05/01/2021 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.