



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. 82 del 20/07/2021

DIALOGO COMPETITIVO FINALIZZATO ALLA STIPULAZIONE DI CONTRATTI DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ERP MEDIANTE I BENEFICI FISCALI DI CUI AL DECRETO LEGGE 19/5/2020 N.34 E S. M. INDIZIONE GARA DI APPALTO PER LOTTI A E B A SEGUITO DELLA REVOCA IN VIA DI AUTOTUTELA DEL LOTTO 1. APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA.

L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Dott. Luca Paoletti nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 13 Maggio 2019.

PREMESSO CHE

con D.L. n. 34/2020 sono stati introdotti incentivi per l'efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico, e colonnine di veicoli elettrici di cui possono beneficiare anche gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, quale è APES scpa;

la Stazione appaltante A.P.E.S. scpa, non disponendo di adeguate risorse umane e materiali, non è in grado di progettare né di affidare l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica che possano beneficiare degli incentivi di cui all'articolo 119 D.L.34/2020 entro il termine di validità dell'incentivo;

molti degli immobili gestiti da APES scpa necessitano di importanti interventi di riqualificazione che se venissero attuati, comporterebbero anche una sensibile riduzione di emissioni inquinanti. la Stazione appaltante deve quindi individuare Operatori Economici in grado di progettare ed eseguire interventi di riqualificazione energetica che possano beneficiare degli incentivi di cui all'articolo 119 D.L.34/2020 e s.m. in

tempi compatibili con il termine ultimo per beneficiare dell'incentivo;

la Stazione appaltante, non disponendo delle risorse economiche, deve altresì chiedere agli Operatori Economici di finanziare la progettazione e l'esecuzione degli interventi mediante successiva acquisizione dell'incentivo fiscale . Tale tipologia di contratto, riconducibile al partenariato pubblico-privato, non può essere definito unilateralmente dalla Stazione appaltante, ma necessita di preventive negoziazioni con gli operatori economici interessati in quanto su di essi deve essere allocato il rischio di disponibilità inteso nel senso che l'operatore economico non riesca ad ottenere in tutto o in parte il beneficio fiscale.

CONSIDERATO che l'articolo 59, comma 2 D.Lgs.50/2016 consente di affidare mediante dialogo competitivo contratti di lavori, servizi e forniture qualora le esigenze dell'amministrazione non possano essere soddisfatte con soluzioni immediatamente disponibili e che prevedano una attività di progettazione che, nel caso specifico, il contratto, per la sua complessità (a causa delle prestazioni richieste all'operatore economico, dei tempi ridotti e dei rischi a suo carico) non può essere definito unilateralmente dalla Stazione appaltante, ma solo con il confronto con gli Operatori economici;

TENUTO CONTO DI QUANTO SOPRA,

in data 22/02/2021 con atto dell'Amministratore n. 11 veniva approvato il bando finalizzato alla riqualificazione energetica degli edifici ad uso abitativo gestiti da Apes, mediante i benefici fiscali di cui al decreto legge 19/5/2020 n.34 e s. m., a fronte di totale sconto in fattura. Unitamente a tale bando veniva altresì approvato l'allegato 1 indicante i fabbricati interessati dai lavori di manutenzione. Tale bando prevedeva la suddivisione nei seguenti cinque 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

Il bando di gara veniva spedito alla gazzetta ufficiale della Comunità europea in data 22/02/2021 e veniva altresì pubblicato in data 26/02/2021 sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana V serie speciale contratti pubblici n. 162 e per estratto su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale, oltrechè sul sito

istituzionale di Apes e sulla piattaforma Start (sistema telematico acquisti della Regione Toscana). La procedura prevedeva la trasmissione, da parte degli operatori economici interessati, di una manifestazione di interesse da inviare tramite la suddetta piattaforma telematica entro il 30/03/2021, termine successivamente prorogato al 16/04/2021. Di tale proroga veniva data pubblicità mediante avviso pubblicato sulla gazzetta europea, sul sito di Apes e sulla piattaforma Start a mezzo della quale dovevano pervenire le manifestazioni di interesse;

VISTA

la comunicazione del comune di Bientina pervenuta pervenuta in data 23/06/2021 al protocollo di Apes n. 4910 che chiedeva di sostituire un fabbricato oggetto degli interventi di riqualificazione energetica (fabbricato sito in piazza Garibaldi n. 4/7 - CUI 70010107) ricadente nel comune di Bientina e riconducibile al Lotto 1, con altro fabbricato (fabbricato sito in via G. Bosco n. 8 - CUI 70010102) al fine di meglio soddisfare l'interesse dei cittadini del comune di Bientina.

CONSIDERATO

che compete a ciascun comune facente parte del L.O.D.E. pisano stabilire gli indirizzi da impartire ad Apes, società in house dei comuni medesimi, in merito alla gestione del patrimonio di proprietà comunale. Considerato, inoltre, che la sostituzione dei fabbricati relativi al lotto 1, andando a modificare l'oggetto della prestazione contrattuale ha comportato il necessario ritiro del relativo bando in via di autotutela; che con atto dell'amministratore Unico di APES n. 67 del 30/6/2021 veniva revocato, in via di autotutela, il lotto suddetto;

che permane la volontà dei comuni del LODE pisano di appaltare i lavori del lotto 1 ritirato, con il nuovo assetto degli immobili, così come rimodulato a seguito della suddetta comunicazione del comune di Bientina;

che i lavori dovranno raggiungere il 60% entro il giugno 2022 e la necessità di ampliare la concorrenza delle imprese che parteciperanno alla gara

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2021-2023, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 24 del 29 marzo 2021

DECIDE

per gli immobili appartenenti all'elenco dei Comuni di cui alla determina dell'amministratore 67/21, di avviare le procedure di dialogo competitivo finalizzato alla stipulazione di contratti di partenariato pubblico-privato per la 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. Decide altresì, per le motivazioni espresse in premessa, di suddividere l'elenco degli immobili di cui al lotto 1, in due gruppi, come da tabella allegata, effettuando due gare distinte, rispettivamente con base d'asta di € 2 950 000,0 (LOTTO A) e € 3 000 000,0 (LOTTO B). Decide infine di utilizzare lo schema di bando allegato all'atto 11/21 modificato per adattare il contenuto ai lotti A e B.

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

Il presente atto è corredato da n. 2 allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale.

IMPORTI A BASE D'ASTA LOTTO A e LOTTO B

LOTTO A		OG1	OS28
Montopoli	300.000,00 €	165.000,00 €	135.000,00 €
San Giuliano	900.000,00 €	495.000,00 €	405.000,00 €
San Miniato	900.000,00 €	495.000,00 €	405.000,00 €
Santa Croce	850.000,00 €	467.500,00 €	382.500,00 €
TOTALE	2.950.000,00 €		

LOTTO B		OG1	OS28
Bientina	300.000,00 €	165.000,00 €	135.000,00 €
Buti	250.000,00 €	137.500,00 €	112.500,00 €
Calci	450.000,00 €	247.500,00 €	202.500,00 €
Calcinaia	200.000,00 €	110.000,00 €	90.000,00 €
Castelfranco di Sotto	1.800.000,00 €	990.000,00 €	810.000,00 €
TOTALE	3.000.000,00 €		

Fabbricati da porre a gara per individuazione GENERAL CONTRACTOR SUPERBONUS LOTTO A

Immobile	Indirizzo	anno di costruzione	Tipologia	numero alloggi	num. piani	altezza complessiva sottogronda	piano terra a PILOTIS	tipologia costruttiva (mur/c.a.)	involucro opaco (tipologia e spessore) cm.	inf
BIENTINA										
70010102	VIA BOSCO N. 8	1955	MISTO	6	3	10,00	no	mur	laterizio ~ 30	l
BUTI										
70020201	VIA VECCHIA DELLE VIGNE 91	1961	LOC. SEMPLICE	5	2 - 3	8,70 - 10,00	S parte	mur	laterizio ~ 30	l
CALCI										
70030112	VIA DON MINZIONI 224	1945	LOC. SEMPLICE	9	2	8,30	S parte	c.a. tamp.	laterizio ~ 30	l
CALCINAIA										
70040202	PIAZZA DELLA REPUBBLICA 1/4	1951	MISTO	4	2	6,8	no	mur	laterizio ~ 30	l
CASTELFRANCO DI SOTTO										
70090126	VIA ALDO MORO 18/22	1982	LOC. SEMPLICE	16	3	9,80 - 8,50	no	c.a. tamp.	laterizio ~ 30	m
70090125	VIA DON MINZIONI 40/44	1982	MISTO	20	2 parte 3	6,20-9,00	no	c.a. tamp.	laterizio ~ 30	m

Fabbricati da porre a gara per individuazione GENERAL CONTRACTOR SUPERBONUS LOTTO B

MONTOPOLI VAL D'ARNO										
70220202	VIA MUSCIANO 55	1958	MISTO	6	3	10,00	no	mur	laterizio ~ 30	l
SAN GIULIANO TERME										
70310605	VIA AURELIA 29	1960	LOC. SEMPLICE	6	S+3	11	S = 1,90	mur.	laterizio ~ 30	l
70310606	VIA AURELIA 27	1960	LOC. SEMPLICE	6	S+3	11,00	S = 1,90	mur.	laterizio ~ 30	l
70310607	VIA AURELIA 25	1960	LOC. SEMPLICE	6	S+3	11	S = 1,90	mur.	laterizio ~ 30	l
SAN MINIATO										
70320501	VIA GRAMSCI 341/45	1948	LOC. SEMPLICE	12	3	10,50	no	mur.	laterizio ~30	l
70320502	VIA GRAMSCI 339	1948	LOC. SEMPLICE	6	S+3	11,00	S = 1,90	mur.	laterizio ~ 30	l
SANTA CROCE SULL'ARNO										
70330201	VIA DEL VINO 24	1960	LOC. SEMPLICE	5	parte 2 parte 3	da 7 a 10	no	mur.	laterizio~ 30	l
70330122	VIA FILIPPO TURATI 1/2	1949	MISTO	12	3	10,50	no	muratura	laterizio ~ 30	l

Il Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 15/07/2021

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da Paola Giampaoli

Data: 16/07/2021

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da Teresa Serrentino

Data: 16/07/2021

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da PAOLETTI LUCA il 20/07/2021 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.