



A.P.E.S. s.c.p.a.
Piazza dei Facchini n. 16 – 56125
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. 5 del 31/01/2023

APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DELLA PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO DEI “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PONTEDERA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A

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’A.P.E.S. S.C.p.A. – 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 virtù 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” ;
- in data 06/09/2022 l’Ufficio Controllo e Finanza di A.P.E.S. S.C.p.A. comunicava, al Comune di Pontedera, la disponibilità di euro 132.100,76 derivanti dai canoni di locazione dei fondi commerciali dello stesso comune utilizzabili per il recupero degli alloggi di risulta a Pontedera;
- che in data 22-11-2022 il Comune di Pontedera con nota prot. n. 0047669/2022 comunicava ad APES la necessità e l’urgenza di riassegnare alloggi sfitti di ERP sul proprio territorio;

Considerate le risorse a disposizione e la nota indicata in premessa, l’Ufficio Tecnico di APES ha individuato i seguenti 5 alloggi sfitti da sottoporre a relativo progetto esecutivo di Manutenzione Straordinaria:

- Codice alloggio 702903250203 sito in Via Indipendenza, 38 Comune di Pontedera;
- Codice alloggio 702903230103 sito in Via Indipendenza, 26 Comune di Pontedera;
- Codice alloggio 702903470603 sito in Via Pietro Nenni, 18 Comune di Pontedera;
- Codice alloggio 702903480101 sito in Via De Nicola, 147 Comune di Pontedera;
- Codice alloggio 702903450115 sito in Via Longo, 5 Comune di Pontedera;

Il progetto esecutivo risulta costituito dai seguenti elaborati, conservati agli atti dell'ufficio:

- 1) Relazione tecnica di intervento;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Computo Metrico Estimativo Opere;
- 4) Computo Metrico Estimativo Oneri di Sicurezza;
- 5) Capitolato tecnico impianto idrico - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 6) Capitolato tecnico impianto termico - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 7) Capitolato tecnico sistema di scarico - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 8) Capitolato tecnico impianto elettrico (con computo metrico nuovo impianto) - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 9) Capitolato tecnico opere edili - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 10) Prezzario Ufficiale APES opere di Manutenzione per l'anno 2022 II Semestre;
- 11) Analisi dei prezzi del Prezzario ufficiale;
- 12) CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO CON ELENCO ALLOGGI

Considerato che, in base al progetto esecutivo redatto da APES, il quadro economico dell'intervento si articola come di seguito indicato:

A -Lavori soggetti a ribasso: € 90.175,54

B -Oneri di sicurezza: € 2.070,99

C -Imponibile lavori (A -lavori + B -sicurezza) € 92.246,52

D -IVA al 10% sull'imponibile lavori (A+B) € 9.224,65

E -Spese Tecniche al 5,00 % sull'imponibile lavori (A+B) già comprensive di iva al 22% € 4.612,33

F -Importo totale lordo di progettazione (C+D+E) € 106.083,50

Tali importi risultano essere individuati nella tabella allegata al presente Atto.

VISTO l'atto n.19 del 22.03.2021 dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. con il quale è stato affidato all'Ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per l'intervento in oggetto.

Visti i verbali di verifica e validazione redatti in data 24/11/2022 dal RUP Ing. Chiara Cristiani oltreché alla sua dichiarazione per le procedure di gara del 20/01/2023 già inserita agli atti degli uffici di APES,

Preso atto dell'importo totale come di seguito riportato:

L'importo totale pari a € 92.246,52 di cui € 90.175,54 per lavori soggetti a ribasso, e € 2.070,99 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Viste:

- la Legge Regionale Toscana n. 77/98 e ss.mm.ii. "Riordino della competenza in materia di edilizia residenziale pubblica" ;
- la Legge Regionale Toscana n. 2/2019 e ss.mm.ii. "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica" ;
- il decreto legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici" ;
- Vista la L. n. 25 del 28/03/2022, di conversione del D.L. n. 4 del 27/01/2022, recante: "Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro., salute e servizi territoriali connesse all'emergenza da COVID -19, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi" che prevede all'art. 29 comma 1 lette b) l'inserimento nei documenti iniziali di gara della clausola di revisione dei prezzi di cui all'art. 106 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 50/2016 fermo restando quanto previsto al secondo e terzo periodo della medesima lettera a).
- la Legge n. 120/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (Decreto Semplificazioni)" ;
- la Legge n. 108/2021 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" ;

Richiamato l'art. 105 Comma 1-2 del d.lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni e considerato che nel Capitolato Speciale di Appalto sono indicate le lavorazioni oggetto del contratto d'appalto da eseguire a cura dell'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e le relative motivazioni;

Richiamato inoltre l'art. 51 del D.L. 77/2021, convertito con Legge 108/2021, che ha previsto l'affidamento diretto dei lavori per importi inferiori a € 150.000,00, anche senza la consultazione di più operatori economici, ferma restando l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto dell'appalto.

Stabilito che l'operatore economico deve possedere i seguenti requisiti di ordine tecnico organizzativo, ovvero:

- essere in possesso dei requisiti ex art. 90 del DPR 207/2010 con riferimento ai lavori analoghi eseguiti nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del bando e riferiti all'oggetto del contratto per l'intero importo. Fermo restando l'obbligo di subappaltare le lavorazioni non prevalenti per le quali l'operatore economico non possieda la relativa qualificazione o abilitazione, oppure
- attestazione Soa nella categoria prevalente (OG1) per una classifica corrispondente all'importo totale dell'appalto o all'importo della categoria prevalente più l'importo delle categorie per le quali non possieda la relativa qualificazione, con obbligo di subappaltare ad imprese qualificate le categorie per le quali l'operatore economico è privo della relativa qualificazione.

Stabilito inoltre che l'operatore economico NON deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Stabilito infine che, in ossequio ai criteri di economicità e di buona amministrazione, la stazione appaltante ritiene opportuno, pur potendo operare con affidamento diretto, richiedere 3 preventivi invitando quindi n. 3 alle quali verrà richiesto di fare un'offerta con metodo di aggiudicazione in base al criterio del minor prezzo; il tutto da formalizzare

mediante la piattaforma Start.

Preso atto che A.P.E.S. S.C.P.A. possiede un albo fornitori valido per l'anno 2023, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche sopra indicate e del principio di rotazione.

I primi 3 nominativi individuati con le modalità sopra descritte, formeranno il gruppo di imprese interpellate per la richiesta di ribasso.

Stabilito che il criterio di aggiudicazione scelto è minor prezzo.

Considerato che la durata dell'appalto è stabilita in 90 giorni (3 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2022-2024, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 52 del 30 aprile 2022

APPROVA

1) Il progetto esecutivo composto dalla documentazione tecnica descritta in premessa da porre a base di gara con relativo importo pari a € 92.246,52 di cui € 90.175,54 per lavori soggetti a ribasso, e € 2.070,99 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

2) Di procedere, al fine dell'individuazione delle Imprese esecutrici, con l'affidamento diretto previa consultazione di 3 operatori economici, nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti, individuati con le modalità ed aventi i requisiti descritti in premessa, il tutto ai sensi della Legge n. 120/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (Decreto Semplificazioni)" e della Legge n. 108/2021 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure";

3) Di dare atto che l'aggiudicazione sarà in base al Criterio del minor prezzo.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 92.246,52 oltre IVA, se dovuta

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del Dlgs. 50/2016 e ss.mm.ii. il Responsabile del procedimento è: Chiara Cristiani

Il presente atto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale.

COMUNE DI PONTERA (PI)															
Numero	Comune	codice	Via	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.	Nome ex assegnatario	importo opere a base di gara (lavori + sicurezza)	importo lavori soggetti a ribasso	oneri di sicurezza	IVA su opere a base di gara 10%	Spese Tecniche su opere a base di gara 5% più comprensive di IVA al 22%	importo lordo (tot imponibile + IVA + S.T.)
1	Pontedera	70290325 0203	Via Indipendenza	38	2	77,95	3	1972	Marianelli	€ 27.610,79	27.069,51 €	541,28 €	€ 2.761,08	€ 1.380,54	€ 31.752,41
2	Pontedera	70290323 0103	Via Indipendenza	26	2	77,95	3	1972	Chiti-Franchi	€ 26.444,36	25.903,08 €	541,28 €	€ 2.644,44	€ 1.322,22	€ 30.411,01
3	Pontedera	70290347 0603	Via Pietro Nenni	18	2	45,32	1,5	1985	Roca	€ 16.347,08	16.032,31 €	314,77 €	€ 1.634,71	€ 817,35	€ 18.799,14
4	Pontedera	70290348 0101	Via De Nicola	147	1	43,17	2	1987	Arcaini	€ 9.334,14	9.073,50 €	260,64 €	€ 933,41	€ 466,71	€ 10.734,26
5	Pontedera	70290345 0115	Via Longo	5	5	78,22	4	1980	Lorenzetti	€ 12.510,16	12.097,14 €	413,02 €	€ 1.251,02	€ 625,51	€ 14.386,68
TOTALE DEI PARZIALI DELLE RELATIVE COLONNE										€ 92.246,52	90.175,54 €	2.070,99 €	€ 9.224,65	€ 4.612,33	€ 106.083,51
TOTALE IMPONIBILE INTERVENTO COMUNE DI PONTERA (PI)										€ 92.246,52					
TOTALE IMPORTO DEL LORDO INTERVENTO COMUNE DI PONTERA (PI)										€ 106.083,51					

Il Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 23/01/2023

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 24/01/2023

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 24/01/2023

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/01/2023

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 31/01/2023 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.