



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. 35 del 28/03/2023

LAVORI DI COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO PER COMPLESSIVI 33 ALLOGGI DI E.R.P. IN PISA VIA EMILIA LOC. S. ERMETE – INDIZIONE PROCEDURA DI GARA (CUP H55G22000020002 CIG 9738245DFC).

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";
- l'A.P.E.S. S.C.p.A. come ente gestore del patrimonio di E.R.P. dei comuni del Lode Pisano si trova a coordinare e gestire, nel settore di competenza, i finanziamenti pubblici riguardanti il patrimonio di E.R.P. per conto di tutti i Comuni della provincia di Pisa;
- con Decreto della Regione Toscana n.4804 del 17.10.2008 (rettificato con successivo Decreto n.327 del 27.01.2009), è stato approvato uno specifico avviso pubblico per la partecipazione dei Comuni al programma sperimentale in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" nonché le specifiche tecniche e procedurali per la presentazione, la selezione e l'attuazione delle proposte di intervento;
- con Delibera del Consiglio Comunale n.51 del 23.07.2009 è stato approvato il Programma di Riqualificazione proposto dal Comune di Pisa;
- con Delibera della Giunta Regionale Toscana n.831 del 20.09.2010 (integrata con successiva Delibera n.948 del 15.11.2010) è stato assegnato al Comune di Pisa un finanziamento complessivo di € 5.000.000,00= di cui 3.846.153,85= a carico dello Stato e € 1.153.846,15= a carico della Regione Toscana;
- in data 17.02.2011 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa fra Regione Toscana, Comune di Pisa e A.P.E.S. S.C.p.A. allo scopo di rimodulare la proposta di Programma integrato riguardante il quartiere di S. Ermete;
- con Delibera della Giunta Comunale n.108 del 12.07.2011 è stato approvato il progetto definitivo del Programma di Riqualificazione urbana del Comune di Pisa che apporta "sostanziali modifiche allo schema progettuale allegato alla domanda di partecipazione al bando regionale" motivate "dalla presenza di un vincolo aeroportuale che interessa

parte dell'area";

-con Delibera della Giunta Regionale n.747 del 29.08.2011 sono state stabilite le modalità generali per l'elaborazione e la presentazione delle proposte di intervento previste dalla L.R. n. 25 del 29.06.2011 (interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa);

- con la Delibera della Giunta Comunale n.109 del 23.07.2013 è stato approvato lo schema di masterplan dell'intervento di riqualificazione del quartiere di San Ermete;

- con la Delibera della Giunta Regionale n.1214 del 22.12.2014 sono stati destinati a favore di A.P.E.S. S.C.p.A. € 10.000.000,00= destinati a:

- demolizione di n. 6 fabbricati (per un totale di 48 alloggi);

- costruzione di fabbricato per 39 alloggi (Blocco "A");

- costruzione di fabbricato per 33 alloggi (di cui 3 e relativi servizi finanziati – Blocco "D");

- costruzione di fabbricato per 20 alloggi (Blocco "B");

- costruzione parcheggi eccedenti gli standard ERP;

- l'articolazione degli interventi è stata modificata con successiva Delibera della Giunta Regionale n.667 del 12.07.2016 prevedendo:

- Demolizione 6 fabbricati;

- Costruzione fabbricato "A";

- Costruzione fabbricato "D";

- Realizzazione servizi collettivi fabbricato "D";

- Costruzione fabbricato "B" con parcheggi;

- Parcheggi interrati (fabbricati A e D + eccedenti);

-con la delibera di Giunta Comunale n.235 del 19.12.2017 è stato approvato "in linea tecnica" il progetto esecutivo per la costruzione di n. 33 alloggi (fabbricato D);

- con la Determina della Direzione Patrimonio - Politiche della casa – servizi assicurativi n.1383 del 15.11.2019 è stata approvata la Variante anche al suddetto progetto;

- con determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n. 126 del 21.12.2017, si è proceduto all'indizione della gare per l'appalto dei lavori di costruzione di un edificio di 33 alloggi di edilizia residenziale pubblica in Pisa via Emilia loc. S.Ermete;

- a seguito di procedura ad evidenza pubblica, con il contratto di appalto stipulato con l'impresa Proter s.r.l., avente ad oggetto lavori di costruzione di un edificio di 33 alloggi di edilizia residenziale pubblica in Pisa via Emilia loc. S.Ermete, sottoscritto con atto n. 585 in data 08.06.2018, registrato a Pisa il 25.06.2018 al n.1604 serie III, per un importo pari a complessivi € 2.394.348,35=, sono stati affidati i lavori all'impresa Proter s.r.l.;

- con determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n. 9 del 27.01.2022, si è proceduto alla risoluzione del contratto n. 585 del 08.06.2018, per inadempimento, relativo all'assegnazione dei lavori all'impresa Proter s.r.l., per la realizzazione di un fabbricato per complessivi 33 alloggi da realizzare in Pisa, via Emilia, loc. S. Ermete;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 226 del 08/09/2022 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a fornire le prime determinazioni di indirizzo per l'aggiornamento e la revisione complessiva del masterplan del quartiere di Sant'Ermete, previo accertamento degli esiti della procedura di verifica di interesse culturale;

- con la suddetta delibera si riconosce l'esigenza di completare quanto prima la ricognizione degli interventi e delle

opere necessarie per il completamento dell'edificio in corso di realizzazione e procedere a nuovo appalto, valutando anche l'opportunità di rivedere le soluzioni progettuali adottate;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 17/02/2023 l'Amministrazione Comunale ha provveduto, accertati gli esiti della verifica di interesse culturale ex art. 12 del DLGS 42/04, ad aggiornare definitivamente la revisione del masterplan del quartiere di Sant'Ermete;

- in data 03.03.2023 si è conclusa la fase di verifica progettuale da parte dell'ing. Chiara Cristiani, con risultanze finali positive da un punto di vista strettamente tecnico, ma non per quanto attiene le coperture economiche e il rispetto dei massimali di costo per l'E.R.P.;

- in data 06.03.2023 si è conclusa la fase di validazione del progetto da parte del RUP ing. Alessandra Piu, con la decisione di validare esclusivamente in linea tecnica tale progetto.

- è stato appositamente costituito un Gruppo Tecnico (composto dalla Regione Toscana, Comune di Pisa e A.P.E.S. S.c.p.A.) per addvenire alla ricerca delle coperture economiche dell'intervento e della risoluzione delle problematiche inerenti il superamento dei massimali di costo regionale;

- il Gruppo Tecnico si è riunito più volte per la risoluzione delle complessità emerse, in particolare il giorno 08.03.2023, sono state espresse dalla Regione Toscana le seguenti considerazioni:

- in merito alla coerenza del quadro economico rispetto alle risorse a disposizione, la RT sta pianificando l'approvazione da parte della Giunta Regionale di una delibera che effettui una ricognizione delle risorse disponibili, fondi comunali, fondi della contabilità speciale e fondi regionali, da destinare al progetto in oggetto, per i lavori di completamento del fabbricato di 33 alloggi di E.R.P. sito a Pisa via Emilia loc. S. Ermete;

- in merito alla coerenza del quadro economico rispetto ai massimali imposti dalla Regione Toscana per gli edifici di E.R.P, la RT sta programmando l'approvazione da parte del Consiglio Regionale di una delibera che permetta alle stazioni appaltanti, considerato il generale aumento dei prezzi dei materiali edili, di poter procedere in deroga a tali massimali;

- in ogni caso è stata rilevata la possibilità per A.P.E.S. S.c.p.A, per completare l'edificio di E.R.P. dei 33 alloggi, di utilizzare le risorse residue dell'impegno originario del progetto rimaste a disposizione;

- tra le complessità siamo in attesa anche della definizione della destinazione di euro 1.000.000 giacenti sui fondi della Tesoreria Provinciale dello Stato al C/C n. 1865.

- con determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n. 23 del 16.03.2023, i cui contenuti si richiamano integralmente, avente ad oggetto "Approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo relativo ai lavori di completamento di un fabbricato per complessivi 33 alloggi di E.R.P. in Pisa via Emilia loc. S. Ermete" viene approvato in linea tecnica il progetto esecutivo, a causa delle suddette complessità, per un importo complessivo di € 3.982.373,00, distinto come di seguito:

A -Lavori soggetti a ribasso: € 2.850.305,48

B -Oneri di sicurezza: € 179.446,62

C -Imponibile lavori (A lavori + B sicurezza) € 3.029.752,10

D -IVA al 10% sull'imponibile lavori € 302.975,21

E -Allacciamenti € 85.000,00

F -IVA AL 22% sugli allacciamenti € 18.700,00

G -Spese Tecniche € 338.885,03

H -Imprevisti € 207.060,66

I -Importo totale lordo di progettazione (C+D+E+F+G+H) € 3.982.373,00.

- con Delibera di Giunta Comunale n. 92 del 23/03/2023 viene approvato in linea tecnica il progetto esecutivo per un importo complessivo di € 3.982.373,00.

TENUTO CONTO che il progetto "Lavori di completamento di un fabbricato per complessivi 33 alloggi di E.R.P. in Pisa via Emilia loc. S. Ermete" ammonta ad un importo complessivo pari ad € 3.982.373,00.

DATO ATTO che per l'appalto dei lavori di completamento del fabbricato per complessivi 33 alloggi di E.R.P. in Pisa via Emilia loc. S. Ermete può essere preventivata una spesa complessiva di euro 3.029.752,10 di cui per la sicurezza euro 179.446,62.

PRECISATO che il contratto avrà ad oggetto le seguenti prestazioni: lavori di completamento nella categoria prevalente OG1 e nelle categorie scorporabili OS3, OS28, OS30.

RAVVISATA, pertanto, la necessità di attivare le procedure necessarie per l'affidamento dei lavori sopra descritti.

CONSIDERATO che l'importo del progetto è superiore a € 1.000.000 ed inferiore alla soglia comunitaria e che ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) del D.L. n.76/2020, convertito con Legge n.120/2020, come modificato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, convertito con Legge n.108/2021, è possibile indire una procedura negoziata, senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti.

STABILITO

che l'operatore economico deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Non trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- Possedere i requisiti di ordine tecnico organizzativo ovvero attestazione Soa nella categoria prevalente OG1 per la classifica IV o superiore, con obbligo di subappaltare le categorie scorporabili per le quali l'operatore economico sia privo della relativo qualificazione.

VISTO che A.P.E.S. S.C.p.A. possiede un albo fornitori valido per l'anno 2023, approvato con determina del Direttore n. 18 del 26.01.2023 e che pertanto è possibile procedere invitando le imprese iscritte in tale elenco, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche sopraindicate.

TENUTO CONTO che nell'albo di cui sopra sono presenti un numero di imprese di poco superiore al minimo richiesto dalla normativa in materia, al fine di consentire la massima partecipazione e quindi scongiurare che la gara possa andare deserta, si ritiene di invitare alla procedura tutte le suddette imprese, indipendentemente dal numero di inviti ricevuti per le procedure già effettuate nel corso del presente anno e considerato, inoltre, che nessuna delle suddette imprese è risultata aggiudicataria, sempre in corso d'anno, di una gara avente ad oggetto la medesima categoria di lavori.

RITENUTO opportuno, ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L. 120/2020, vista la particolarità e complessità dell'intervento sotto i diversi profili esposti in premessa, richiedere agli operatori economici la presentazione della cauzione provvisoria pari all'1% dell'importo a base di gara.

VISTI:

- Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante "Nuovo codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e ss.mm.ii.;
- Legge 11 settembre 2020, n. 120 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" (Decreto Semplificazioni);
- Legge 29 luglio 2021, n. 108. 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 inoltre l'art. 105 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO l'art. 50 del Capitolato Speciale di Appalto dove 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.

VISTO l'atto n. 101 del 18.05.2022 del Direttore di A.P.E.S. S.c.p.A. con il quale è stato affidato all'Ing. Alessandra Piu l'incarico di R.U.P del progetto in oggetto.

TENUTO CONTO che il R.U.P. ha provveduto ad acquisire il codice CIG 9738245DFC.

VISTO:

- l'art. 58 del D.Lgs. 50/2016 in base al quale le procedure di gara vengano svolte mediante piattaforme telematiche di negoziazione;
- l'art. 1 comma 3 della legge 120/2020 che prevede come criterio di aggiudicazione il prezzo più basso.

VALUTATE le complessità indicate in premessa, relative in particolare alla copertura finanziaria, al rispetto dei massimali di costo per l'E.R.P. e alla definizione della destinazione di euro 1.000.000 giacenti sui fondi della Tesoreria Provinciale dello Stato al C/C n. 1865, si stabilisce che:

- il contratto con l'operatore economico aggiudicatario non potrà avvenire prima della definizione dei suddetti aspetti
- In deroga al termine previsto all'art. 32 comma 8 del D.lgs 50/2016 il contratto potrà essere sottoscritto nel termine di 120 giorni dall'avvenuta efficacia dell'aggiudicazione ovvero nel più ampio termine concordato con l'aggiudicatario,
- qualora le sopra dette condizioni non dovessero verificarsi l'operatore economico non potrà avanzare alcuna pretesa e resta inteso che la stazione appaltante non potrà subire alcun pregiudizio.

VISTA la documentazione di gara, conservata agli atti dell'ufficio Affari Generali di A.P.E.S. S.C.p.A., con particolare riferimento alla lettera di invito che funge da disciplinare di gara, al documento "Allegato 1- Ulteriori dichiarazioni" e allo schema di contratto.

TENUTO CONTO che la procedura verrà svolta nel rispetto dei principi dell'evidenza pubblica quali quello di pubblicità preventiva, di non discriminazione, di parità di trattamento, di proporzionalità e di trasparenza, economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, nonché del principio di rotazione al fine di assicurare la dovuta pubblicità di selezione dei concorrenti.

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

APPROVA

Richiamate le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente riportate,

1) Di indire, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) del D.L. n.76/2020, convertito con Legge n.120/2020, come modificato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, convertito con Legge n.108/2021, una procedura negoziata, senza bando per l'individuazione di un operatore economico a cui affidare, mediante sottoscrizione di specifico contratto di appalto, i lavori di completamento del fabbricato per complessivi 33 alloggi di E.R.P. in Pisa via Emilia loc. S. Ermete per un importo complessivo di euro 3.029.752,10 di cui per la sicurezza euro 179.446,62.

2) Di approvare la documentazione di gara, conservata agli atti dell'ufficio Affari Generali di A.P.E.S. S.C.p.A., con particolare riferimento alla lettera di invito che funge da disciplinare di gara, al documento "Allegato 1- Ulteriori dichiarazioni" e allo schema di contratto.

3) Di impegnare con successivo atto l'importo per i lavori pari a euro 3.029.752,10 di cui per la sicurezza euro 179.446,62 oltre IVA.

4) Di stabilire che il contratto con l'operatore economico aggiudicatario non potrà avvenire prima della definizione degli aspetti relativi alla copertura finanziaria, al rispetto dei massimali e alla definizione della destinazione di euro 1.000.000 giacenti sui fondi della Tesoreria Provinciale dello Stato al C/C n. 1865.

5) Di stabilire, in deroga al termine previsto all'art. 32 comma 8 del D.lgs 50/2016, che il contratto potrà essere sottoscritto nel termine di 120 giorni dall'avvenuta efficacia dell'aggiudicazione ovvero nel più ampio termine concordato con l'aggiudicatario,

6) Di stabilire che qualora le sopra dette condizioni non dovessero verificarsi l'operatore economico non potrà avanzare alcuna pretesa e resta inteso che la stazione appaltante non potrà subire alcun pregiudizio.

7) Di invitare alla procedura negoziata tutte le imprese iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.A valido per l'anno 2023, indipendentemente dal numero di inviti ricevuti per le procedure già effettuate nel corso del presente anno, considerato, inoltre, che nessuna delle suddette imprese è risultata aggiudicataria, sempre in corso d'anno, di una gara avente ad oggetto la medesima categoria di lavori.

8) Di richiedere agli operatori economici, ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L. 120/2020, vista la particolarità e complessità dell'intervento sotto i diversi profili esposti in premessa, la presentazione della cauzione provvisoria pari all'1% dell'importo a base di gara.

9) Di utilizzare, ai sensi dell'art. 1 comma 3 della legge 120/2020, quale criterio di aggiudicazione il prezzo più basso.

10) Di riservare alla società la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.

11) Di riservare alla società la facoltà di non aggiudicare, revocare o annullare la gara in qualsiasi momento.

12) Di stabilire che la gara verrà gestita telematicamente mediante piattaforma informatica START.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 3.029.752,10 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: Alessandra Piu

Il Proponente

Firmato digitalmente da Alessandra Piu

Data: 28/03/2023

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 28/03/2023

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 28/03/2023

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 28/03/2023

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 28/03/2023 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.