



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. 15 del 02/03/2023

RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE DEGRADATE - PROGETTI BINARIO 14: RIQUALIFICAZIONE QUARTIERE SAN GIUSTO INTERVENTI DI RECUPERO PRIMARIO E SECONDARIO DI N. 2 FABBRICATI E.R.P. IN VIA FRA' MANSUETO, 6 - 8 E VIA FRA' MANSUETO, 10 - 12 COMUNE DI PISA. APPROVAZIONE DEI QTE E INDIZIONE DI N. 2 GARE (CUP H52E16000010009).

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

- 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";
- nell'ambito del DPCM 25/05/2016 c.d. "Bando per la riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie delle città metropolitane" è stato finanziato, tra gli altri, un intervento di rigenerazione di n. 16 fabbricati di cui n. 7 di proprietà esclusiva del Comune di Pisa, n. 1 misto pubblico-privato gestito in condominio e n. 8 misti pubblico-privati non gestiti in condominio;
- i 16 fabbricati oggetto di intervento sono identificati al NCT del Comune di Pisa al foglio 45, particelle 609, 610, 611, 612, 621, 622, 623, 624, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822;
- il Quadro Economico dell'intervento, approvato dalla presidenza del Consiglio dei Ministri, e trasmesso al Comune di Pisa con nota n. 470 del 17/06/2020, è stato rimodulato rispetto alle previsioni contenute nella del. GC 154/16 e si articola secondo il seguente schema: € 1 166 579,00 da risorse GSE, € 2 752 234,00 da risorse pubbliche del Comune di Pisa, € 4 492 000,00 a valere sul finanziamento di cui al DPCM 25/5/2016, € 284 572,00 da risorse LODE pisano per un totale di € 8 695 385,00;
- con determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A n. 106 dell'11/08/2021, è stato approvato il progetto esecutivo della rigenerazione dei 16 immobili;
- A.P.E.S. S.c.p.A ha presentato la documentazione di progetto esecutivo approvato dall'A.U. di A.P.E.S. S.c.p.A, con modalità telematiche, al Comune di Pisa (piattaforma incontro.apespisa.it), così come risulta dalla comunicazione al

Prot. APES 6220 del 13/08/2021, inviata via PEC dal R.U.P. al Responsabile del Progetto e per conoscenza al Dirigente alla casa del Comune di Pisa e registrata al Protocollo Generale del Comune n. 81959 del 13/08/2021;

- la presentazione del progetto al Comune di Pisa ha visto successive rimodulazioni, modifiche ed integrazioni, come da comunicazioni Prot. APES n. 8334 del 05/11/2021 (Protocollo Generale Comune di Pisa n.113358 del 05/11/2021) e Protocollo Generale Comune di Pisa n. 121930 del 26/11/2021, pervenute a seguito delle note trasmesse dal Responsabile del Progetto e monitoraggio (Protocollo Generale Comune di Pisa n.97317 del 28/09/2011 e n. 117594 del 16/11/2021) ;

- dette modifiche e rimodulazioni hanno riguardato in particolar modo il Cronoprogramma ed il Quadro Economico di Spesa che, a seguito di rimodulazione, fermo l'importo complessivo di € 8 695 385,00 veniva così articolato: € 597 854,40 da risorse GSE, 3.605.530,6 € da risorse pubbliche del Comune di Pisa, € 4 492 000,00 a valere sul finanziamento di cui al DPCM 25/5/2016;

- nell'ambito della relazione tecnica allegata al progetto così come rimodulato e integrato a seguito del suddetto scambio di comunicazioni tra R.U.P. e Responsabile del Progetto e Monitoraggio, il R.U.P. ha proposto che la realizzazione dell'intervento in oggetto 1.1.2. fosse da suddividere in due (2) Lotti Funzionali: • Lotto Funzionale 1 relativo alla rigenerazione dei 16 fabbricati nel quartiere di San Giusto a Pisa, per € 7.595.358,00 da inserire nel DUP 2021 del Comune di Pisa, a sua volta suddiviso ulteriormente in due lotti: rispettivamente da 7 e 9 fabbricati ciascuno; • Lotto Funzionale 2 relativo alla realizzazione dei progetti relativi al verde, alle piste ciclabili ed ai murali da inserire nel DUP 2022 del Comune di Pisa, a seguito di apposita Convenzione tra A.P.E.S ed il Comune di Pisa, relativamente allo svolgimento di queste attività;

- era previsto dal Cronoprogramma approvato con il progetto, così come rimodulato da A.P.E.S. S.c.p.A e trasmesso con nota assunta al Prot. n. 121930 del 26/11/2021, l'avvio, nell'annualità 2021, della procedura per il solo lotto 1, quindi per un importo complessivo di 7.595.358,00, finanziato dal Comune di Pisa con l'accertamento di entrata della totalità del finanziamento € 4.492.000,00 derivante dal DPCM 25/5/2016 (c.d. Bando Periferie") e dalla totalità del finanziamento € 597.854,40 GSE "Gestore Servizi Energetici" e con la quota rimanente finanziata dall'avanzo libero in conto capitale € 2.505.503,60;

- relativamente all'incentivo del Gestore Servizi Energetici (GSE), al fine di ottenere l'importo delle somme stanziato, è necessario procedere con la prenotazione che deve essere fatta, in via definitiva, a ridosso dell'inizio dei lavori, come specificato dal R.U.P. nella Nota integrativa del 05/11/2021 (Prot. Gen. 113358/2021);

- con DD 1707 del 10/12/2021 il Comune di Pisa approvava il progetto esecutivo in linea tecnica e assumeva l'impegno di spesa per la somma complessiva di € 7.595.358,00, sul Titolo 2, Miss.08, Progr. 0802, Capitolo 208700/00 "Investimenti in immobili alloggi E.R.P." del Bilancio 2021, che presentava sufficiente disponibilità, a favore di A.P.E.S. S.c.p.A, per "Rigenerazione di n.16 fabbricati siti in Pisa, loc. San Giusto", come da programmazione contenuta nel Piano Triennale dei LL.PP, finanziando la spesa con le entrate vincolate di cui ai punti successivi e, per la differenza, con avanzo di amministrazione;

- gli edifici di proprietà esclusiva del Comune di Pisa sono 7, mentre 9 edifici sono di proprietà mista pubblico-privati.

CONSIDERATO che con la determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A n. 36 del 15/03/2022 avente ad

oggetto "Rigenerazione di 16 fabbricati nell'ambito del programma per la Riqualficazione urbana e sicurezza delle periferie delle città metropolitane di cui al DPCM 25/05/2016. Approvazione QTE. Indizione di n. 7 gare di appalto per la manutenzione di n. 7 edifici su 16" sono state indette 7 gare di appalto per gli edifici di proprietà esclusiva del Comune di Pisa.

VISTI i verbali delle suddette procedure di gara, svolte ai sensi dell'art. 1 del D.L. 76/2020 convertito con legge 120/2020 modificato dall'art. 51 del D.L. 77/2021 convertito con legge 108/2021, del 28/04/2022 con i quali vengono dichiarate deserte due gare, che sono:

1. Bando riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14 - riqualficazione quartiere San Giusto - interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi tutti di proprietà del comune di Pisa, via Fra' Mansueto 6-8 (CUP H52E16000010009 – CIG 9093858904);

2. Bando riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14 - riqualficazione quartiere San Giusto - Interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato di E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi tutti di proprietà del comune di Pisa, via Fra' Mansueto 10-12 (CUP H52E16000010009 - CIG9093900BAC);

CONSIDERATA quindi la necessità, nell'ambito del Bando riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14 - Riqualficazione quartiere San Giusto - Interventi di recupero primario e secondario fabbricati di E.R.P, di indire 2 nuove gare per i lavori nei seguenti fabbricati:

- via Fra' Mansueto 6-8 in Pisa;

- via Fra' Mansueto 10-12 in Pisa;

CONSIDERATO che il quadro economico, relativo agli interventi di rigenerazione di n. 2 edifici, rientra nell'ambito del QTE approvato dal Comune di Pisa con la succitata DD 1707/21.

PRESO ATTO che i quadri economici risultanti dai CME aggiornati a seguito della modifica dei prezzi revisionati con il prezzario regionale aggiornamento del 18 luglio 2022 sono i seguenti:

- "Riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualficazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 6 – 8 comune di Pisa" è così formulato:

A. IMPORTO LAVORI € 479.110,00;

B. IMPORTO SICUREZZA € 62.948,04;

C. TOTALE LAVORI + SICUREZZA (A+B) €542.058,04;

D. IVA SUI LAVORI € 54.205,80;

E. SPESE TECNICHE € 52.238,05;

F. IMPREVISTI € 54.205,80;

TOTALE QTE VIA FRA' MANSUETO, 6-8 - PISA (C+D+E+F) € 702.707,70.

- "Riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualficazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 10 - 12 comune di Pisa" è così formulato:

A. IMPORTO LAVORI € 478.343,98;

B. IMPORTO SICUREZZA € 62.948,04;

C. TOTALE LAVORI + SICUREZZA (A+B) € 541.292,02;

D. IVA SUI LAVORI € 54.129,20;

E. SPESE TECNICHE € 52.238,05;

F. IMPREVISTI € 54.129,20;

TOTALE QTE VIA FRA' MANSUETO, 10 - 12 PISA (C+D+E+F) € 701.788,47

TENUTO CONTO CHE:

- le spese tecniche sono da considerare come: 1) importi a disposizione di A.P.E.S. S.c.p.A per il pagamento dei professionisti che verranno incaricati della direzione operativa, del collaudo, della redazione delle APE e di quant'altro si rendesse necessario per l'esecuzione dei lavori; 2) ricavi di A.P.E.S. S.c.p.A;
- gli interventi di rigenerazione dei 2 edifici possono configurarsi, seppur ricadenti nel medesimo asse di finanziamento, dal punto di vista edilizio, completamente indipendenti l'uno dall'altro;
- il Comune di Pisa ha impegnato le somme necessarie per l'esecuzione dei lavori solo a dicembre 2021 e che, per questo, non avendo APES potuto procedere alle indizioni delle gare entro l'anno 2021, si è accumulato un ritardo sul cronoprogramma approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- gli immobili sono abitati e, pertanto, risulta di primaria importanza comprimere i tempi di esecuzione dei lavori per evitare disagi agli occupanti.

DATO ATTO che:

- per l'appalto dei lavori degli alloggi di E.R.P. in via Fra' Mansueto 6 - 8 nel Comune di Pisa è stata preventivata una spesa complessiva di euro 542.058,04 di cui per la sicurezza euro 62.948,04;
- per l'appalto dei lavori degli alloggi di E.R.P. in via Fra' Mansueto 10 - 12 nel Comune di Pisa è stata preventivata una spesa complessiva di euro 541.292,02 di cui per la sicurezza euro 62.948,04.

PRECISATO che il contratto avrà ad oggetto le seguenti prestazioni: interventi di recupero primario e secondario nella categoria prevalente OG1 e nelle categorie scorporabili OS6, OS28 e OS30.

CONSIDERATO che l'importo di entrambi gli interventi è superiore a € 150.000,00 ed inferiore a € 1.000.000,00 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 cinque operatori economici nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti.

TENUTO CONTO 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 sottoindicate e del principio di rotazione, invitando prima le imprese mai invitate nel corso del presente anno e poi in caso di insufficienza, invitando le imprese invitate una sola volta, con esclusione di quelle uscenti ossia aggiudicatarie di precedenti gare, sempre in corso d'anno per la medesima categoria prevalente di lavori (OG1).

PRECISATO che i prezzi in appalto sono stati revisionati sulla base del prezzario regionale del 18 luglio 2022 e la base d'asta risulta diversa da quella delle gare andate deserte, si ritiene opportuno non escludere dalla rotazione le imprese precedentemente invitate.

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 II o superiore.

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. 28 del Capitolato Speciale di Appalto di entrambi gli interventi 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. 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 R.U.P.

VISTA la relazione del RUP prot. n. 218 del 12.01.2023.

TENUTO CONTO che il R.U.P. ha provveduto ad acquisire i seguenti CIG:

- intervento "Riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualficazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 6 - 8 comune di Pisa" codice CIG 9556490905;
- intervento "Riqualficazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualficazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 10 - 12 comune di Pisa" codice CIG 9556061700.

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.

COSTATATO CHE la documentazione tecnica per la rigenerazione di n. 2 fabbricati E.R.P. in via Fra' Mansueto, 6 - 8 e via Fra' Mansueto, 10 - 12 Comune di Pisa coincide con quella di progetto esecutivo approvata con il sopra richiamato atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A n. 106 dell'11/08/2021.

PRESO ATTO delle circostanze specifiche che inducono A.P.E.S. S.c.p.A ad eseguire i lavori nel più breve tempo possibile onde evitare la perdita del finanziamento riducendo i disagi per i residenti del quartiere e che, pertanto, la procedura prescelta risulta essere maggiormente rispondente alle esigenze di celerità.

TENUTO CONTO dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento.

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

DECIDE

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

1. Di dare atto che i nuovi quadri economici così come risultante dai CME aggiornati a seguito della modifica dei prezzi, in base al prezzario regionale del 18 luglio 2022, sono i seguenti:

- "Riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualificazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 6 – 8:

A. IMPORTO LAVORI € 479.110,00;

B. IMPORTO SICUREZZA € 62.948,04;

C. TOTALE LAVORI + SICUREZZA (A+B) €542.058,04;

D. IVA SUI LAVORI € 54.205,80;

E. SPESE TECNICHE € 52.238,05;

F. IMPREVISTI € 54.205,80;

TOTALE QTE VIA FRA' MANSUETO, 6-8 - PISA (C+D+E+F) € 702.707,70.

- "Riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualificazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 10 - 12 comune di Pisa":

A. IMPORTO LAVORI € 478.343,98;

B. IMPORTO SICUREZZA € 62.948,04;

C. TOTALE LAVORI + SICUREZZA (A+B) € 541.292,02;

D. IVA SUI LAVORI € 54.129,20;

E. SPESE TECNICHE € 52.238,05;

F. IMPREVISTI € 54.129,20;

TOTALE QTE VIA FRA' MANSUETO, 10 - 12 PISA (C+D+E+F) € 701.788,47.

2. Di procedere con l'indizione di n. 2 distinte gare di appalto:

- "Riqualificazione quartiere San Giusto - interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi tutti di proprietà del comune di Pisa, via Fra' Mansueto 6-8" (CUP H52E16000010009 – CIG 9556490905) - Base di gara per lavori euro 542.058,04 di cui per la sicurezza euro 62.948,04;

- "Riqualificazione quartiere San Giusto - Interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato di E.R.P. per complessivi n. 12 alloggi tutti di proprietà del comune di Pisa, via Fra' Mansueto 10-12 (CUP H52E16000010009 – CIG9556061700) – Base di gara per lavori euro 541.292,02 di cui per la sicurezza euro 62.948,04.

3. 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 e previa consultazione di cinque operatori economici nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti, secondo le modalità indicate in premessa.

4. Di invitare a ciascuna procedura negoziata n.5 imprese iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.A valido per l'anno 2023, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche richieste e del principio di rotazione come descritto in premessa.

5. Di aggiudicare i lavori in base al criterio del minor prezzo.

6. Di riservare alla società la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.
7. Di riservare alla società la facoltà di non aggiudicare, revocare o annullare la gara in qualsiasi momento.
8. Di stabilire che la gara verrà gestita telematicamente mediante piattaforma informatica START

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 1.404.496,17 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi statali

DPCM 25.05.2016 unitamente a risorse proprie del Comune di Pisa di cui alla DD 1707/2021 e fondi GSE

Descrizione Capitolo: Rigenerazione 16 fabbricati Binario 14

Codice Capitolo: 09.009.001.00006

Il presente lavoro/fornitura/servizio terminerà il 31/12/2023

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 Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 01/03/2023

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 02/03/2023

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 02/03/2023

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 02/03/2023

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 02/03/2023 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.