



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. 48 del 09/05/2023

APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEI "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN MINIATO 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" ;
- vista l'emergenza abitativa, sussiste per il Comune di San Miniato, la necessità e l'urgenza di riassegnare gli alloggi sfitti di ERP sul proprio territorio;
- per quanto sopra, il Comune di San Miniato procedeva con DETERMINAZIONE N. 1226 DEL 15/11/2022 all'assunzione dell'impegno di spesa a favore di APES scpa per € 90 000,00 al fine di effettuare la manutenzione straordinaria di complessivi 6 alloggi ubicati sul territorio comunale, attualmente sfitti e per i quali, al fine della nuova assegnazione, si rendono urgenti e necessari lavori di manutenzione straordinaria.

Considerata, per le ragioni sopra espresse, l'urgenza di effettuare detti lavori in tempi rapidi, l'Ufficio Tecnico di APES ha provveduto alla redazione del progetto esecutivo dei seguenti 6 alloggi:

Comune codice Via civ piano mq Vani utili Anno costr.

San Miniato 703207020103 Via Mario Pagano 33 1 72,60 3,0 1987

San Miniato 703208010102 Via Tosco Romagnola 239 1 60,69 2,5 1968

San Miniato 703203070301 Via della Gioventù 43 T 47,29 2,0 1985

San Miniato 703204020101 Via Bocca d'Elsa 27 T 55,06 2,5 1948

San Miniato 703202090306 Via Berlinguer 56 2 45,35 2,0 2007

San Miniato 703202090309 Via Berlinguer 56 3 45,35 2,0 2007

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 2023;
- 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: 70.117,41 €

B -Oneri di sicurezza: 2.749,98 €

C -Imponibile lavori (A -lavori + B -sicurezza) 72.867,39 €

D -IVA al 10% sull'imponibile lavori (A+B) 7.286,74 €

E -Spese Tecniche al 12,2 % sull'imponibile lavori (A+B) già comprensive di iva al 22% 8.889,82 €

F -Imprevisti 956,05 €

G -Importo totale lordo di progettazione (C+D+E+F) € 90.000,00

Tali importi risultano essere individuati nelle tabelle allegate al presente Atto.

Visti:

- l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affidava alla sottoscritta Ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per gli interventi di APES, salvo diverse indicazioni;

- il verbale di Validazione del progetto esecutivo che è avvenuta in data 06/03/2023 da parte del Responsabile del Procedimento oltre alla Relazione del RUP del 30/03/2023 n. prot 2935 che tratta i criteri di Affidamento della presente Manutenzione Straordinaria;

Preso atto dell'importo già indicato nella tabella riportata all'allegato e comunque sia come di seguito riportate:

L'importo totale pari a 72.867,39 € di cui 70.117,41 € per lavori soggetti a ribasso, e 2.749,98 € per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Viste inoltre:

- 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" ;
- 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 essere in possesso dei seguenti requisiti:

- non trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- al fine di garantire una qualità dell'intervento adeguata alle richieste unitamente ad una migliore celerità dei tempi di esecuzione dei lavori, deve avere una pregressa esperienza in interventi analoghi a quelli oggetto dell'appalto di cui trattasi e che quindi deve possedere i seguenti requisiti di ordine tecnico organizzativo presenti nel presente appalto, ovvero: essere in possesso dei requisiti ex art. 90 del DPR 207/2010 abilitazioni DM 37/2008 lett. a), c), d), e), oppure essere in possesso delle attestazioni Soa nelle seguenti categorie: - OG1 categoria I o superiore + abilitazioni DM 37/2008 lett. a), c), d), e), oppure: - OG1 categoria I o superiore + OS3 I o superiore + OS28 I o superiore + OS30 o superiore, oppure: - OG1 categoria I o superiore + OG11 categoria I o superiore.

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 3 ditte 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, approvato con determinazione del Direttore n. 18 del 26.01.2023, si procederà quindi invitando le imprese iscritte in tale elenco, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche sopra indicate e del principio di rotazione, invitando quelle imprese che non siano mai state invitate nell'anno in corso. Successivamente, se necessario, si scorrerà l'elenco, invitando gli operatori economici che sono stati chiamati una sola volta nell'anno, con esclusione degli operatori economici aggiudicatari nell'anno in corso di un precedente contratto avente ad oggetto la medesima categoria prevalente. I primi 3 nominativi individuati con le modalità sopra descritte, formeranno gruppo di imprese interpellate per la richiesta di ribasso. Tale operazione, come indicato, avverrà sempre nel rispetto del principio di rotazione.

Valutato che il criterio di aggiudicazione scelto è minor prezzo.

Considerato che la durata dell'appalto è stabilita in 120 giorni (4 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2023-2025, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 36 del 29 marzo 2023

APPROVA

1) Il progetto esecutivo composto dalla documentazione tecnica descritta in premessa da porre a base di gara con il relativo importo pari a:

Importo totale 72.867,39 € di cui 70.117,41 € per lavori soggetti a ribasso, e 2.749,98 € 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 € 72.867,39 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

Impegno di spesa del Comune di San Miniato di cui alla DETERMINAZIONE N. 1226 DEL 15/11/2022

Descrizione Capitolo: MANUTENZIONE STRAORDINARIA SAN MINIATO

Codice Capitolo: 09.001.003.00049

Il termine di esecuzione è pari a giorni 0 decorrenti dal 5 GIORNI DAL VERBALE DI CONSEGNA LAVORI

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.

RECUPERO ALLOGGI COMUNE DI SAN MINIATO (PI)

Comune	codice	Via	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.	OPERE	SICUREZZA	IMPORTO TOTALE (OPERE +SIC)	IVA 10%	Spese Tecniche comprensive di IVA al 22% (12,20 % su importo totale)	Importo lordo (compresivo di IVA e S.T.)
San Miniato	703207020103	Via Mario Pagano	33	1	72,60	3,0	1987	€ 8.120,84	€ 435,53	€ 8.556,37	€ 855,64	€ 1.043,88	10.455,88 €
San Miniato	703208010102	Via Tosco Romagnola	239	1	60,69	2,5	1968	€ 21.493,07	€ 566,75	€ 22.059,82	€ 2.205,98	€ 2.691,30	26.957,10 €
San Miniato	703203070301	Via della Gioventù	43	T	47,29	2,0	1985	€ 19.370,68	€ 435,53	€ 19.806,21	€ 1.980,62	€ 2.416,36	24.203,19 €
San Miniato	703204020101	Via Bocca d'Elsa	27	T	55,06	2,5	1948	€ 7.911,32	€ 437,39	€ 8.348,71	€ 834,87	€ 1.018,54	10.202,12 €
San Miniato	703202090306	Via Berlinguer	56	2	45,35	2,0	2007	€ 6.931,95	€ 437,39	€ 7.369,34	€ 736,93	€ 899,06	9.005,33 €
San Miniato	703202090309	Via Berlinguer	56	3	45,35	2,0	2007	€ 6.289,55	€ 437,39	€ 6.726,94	€ 672,69	€ 820,69	8.220,32 €
			Importo totale opere					€ 70.117,41					
			Importo totale sicurezza					€ 2.749,98					
			Importo totale lavori (opere + sic.)					€ 72.867,39					
			Imprevisti					€ 956,05					
			Importo totale lordo (comprensivo di IVA; S.T. ed imprevisti)					90.000,00 €					

Il Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 27/04/2023

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 27/04/2023

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 04/05/2023

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 09/05/2023

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 09/05/2023 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.