



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. 50 del 11/05/2023**

---

MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N°111 IMPIANTI ELEVATORI SUDDIVISI IN DUE LOTTI –  
APPROVAZIONE DEL PROGETTO E INDIZIONE GARA - CUP H52D23000040005

**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";
- A.P.E.S. nell'ambito della gestione degli alloggi ERP si occupa altresì della manutenzione e conduzione degli impianti elevatori ubicati presso i detti alloggi, con particolare riferimento a n. 106 impianti di ascensore e 5 montascale:
- Considerato che i contratti di manutenzione dei suddetti impianti sono affidati ad imprese specializzate mediante specifici contratti di appalto di prossima scadenza;

### **CONSIDERATO CHE:**

- sussiste la necessità di stipulare uno o più contratti per la conduzione e la manutenzione dei suddetti impianti elevatori;
- il RUP ha ritenuto opportuno, per una migliore gestione degli impianti, accorpate i medesimi, per quanto possibile, in base alla marca di fabbricazione o in quanto similari tra loro. In relazione al detto accorpamento sono stati individuati due lotti, LOTTO 1: comprende 54 ASCENSORI E 2 MONTASCALE (42 impianti nel comune di Pisa; N. 5 impianti nel comune di S. Croce S.A.; N. 4 impianti nel comune di Cascina; N. 2 impianti nel comune di Pontedera; N. 2 impianti nel comune di S. Giuliano Terme; N. 1 impianto nel comune di Castelfranco di Sotto). LOTTO 2: comprende 52 ASCENSORI E 3 MONTASCALE (N. 15 impianti nel comune di Pisa; N. 13 impianti nel comune di Cascina; N. 9 impianti nel comune di Pontedera; N. 5 impianti nel comune di S. Miniato; N. 4 impianti nel comune di Calcinaiia; N. 4 impianti nel comune di Ponsacco; N. 1 impianti nel comune di Castelfranco di Sotto; N. 1 impianto nel comune di S. Croce sull'Arno, N. 1

impianto nel comune di Terricciola, N. 1 impianto nel comune di Santa Maria a Monte).

- entrambi i lotti come sopra descritti sono da considerarsi appalti misti, in quanto prevedono l'esecuzione di una parte di servizi e di una parte di lavori;
- in base allo storico dei contratti precedenti di conduzione e manutenzione dei suddetti impianti, il quadro economico complessivo si articola come di seguito indicato:

A1. Lavori soggetti a ribasso: € 643.200,00  
A2. Servizi soggetti a ribasso: € 309.760,00  
B1. Oneri di scurezza per lavori: € 30.000,00  
B2. Oneri di sicurezza per servizi: € 20.000,00  
C. Imponibile lavori e servizi (A1+A2+B1+B2) € 1.002.960,00  
D1. IVA al 10% sull'imponibile lavori (A1+B1): € 67.320,00  
D2. IVA al 22% sull'imponibile servizi (A2+B2): € 72.547,20  
E. Importo totale lordo di progettazione (C+D1+D2): € 1.142.827,20

L'importo complessivo risulta così suddiviso in relazione ai lotti sopra individuati:

Lotto 1:

A1. Lavori soggetti a ribasso: € 324.700,00  
A2. Servizi soggetti a ribasso: € 157.400,00  
B1. Oneri di scurezza per lavori: € 15.000,00  
B2. Oneri di scurezza per servizi: € 10.000,00  
C. Imponibile lavori (A1+A2+B1+B2) € 507.100,00  
D1. IVA al 10% sull'imponibile lavori (A1+B1): € 33.970,00  
D2. IVA al 22% sull'imponibile lavori (A2+B2): € 36.828,00  
E. Importo totale lordo di progettazione (C+D1+D2): € 577.898,00

Lotto 2:

A1. Lavori soggetti a ribasso: € 318.500,00  
A2. Servizi soggetti a ribasso: € 152.360,00  
B1. Oneri di scurezza per lavori: € 15.000,00  
B2. Oneri di scurezza per sicurezza: € 10.000,00  
C. Imponibile lavori (A1+A2+B1+B2) € 495.860,00  
D1. IVA al 10% sull'imponibile lavori (A1+B1): € 33.350,00  
D2. IVA al 22% sull'imponibile servizi (A2+B2): € 35.719,20  
E. Importo totale lordo di progettazione (C+D1+D2): € 564.929,20

Che l'imponibile di spesa relativa ai due lotti è da imputare ai seguenti capitoli di spesa:

Lotto1

€ 167.400,00 per canoni (capitolo 30-7-5-4);

€ 339.700,00 per lavori extra canone (LM, LP, LR) autorizzati con ordine di lavoro tramite sistema INOPERA (capitoli 30-7-2-1, 30-7-2-6, 30-7-5-6);

Lotto2

€ 162.360,00 per canoni (capitolo 30-7-5-4);

€ 333.500,00 per lavori extra canone (LM, LP, LR) autorizzati con ordine di lavoro tramite sistema INOPERA (capitoli 30-7-2-1, 30-7-2-6, 30-7-5-6);

- 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.
- Vista la verifica del progetto effettuata dall'Ing. Giuseppe Tambellini in data 18/04/2023;
- Vista la validazione del RUP del 18/04/2023.

VISTI

- 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 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";
- la Legge regionale Toscana 85/2016 "Disposizioni per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di uso razionale dell'energia. Modifiche alle leggi regionali 39/2005, 87/2009 e 22/2015".

TENUTO CONTO CHE:

Gli uffici di A.P.E.S., con il supporto di un professionista esterno, hanno provveduto alla redazione della seguente documentazione da porre a base di gara, conservata in atti e che viene approvata unitamente alla presente determinazione:

- capitolato speciale di appalto;
- elenco prezzi;
- elenco ascensori;
- disciplinare di gara comprensivo dell'allegato 1 \_ulteriori dichiarazioni;
- schema accordo quadro lotto 1;
- schema accordo quadro lotto 2.

considerato che gli impianti elevatori di cui in premessa non presentano caratteristiche diversificate e che le operazioni di manutenzione presentano caratteristiche di ripetitività e semplicità di esecuzione tali da non richiedere particolari valutazioni in sede di verifica delle offerte, ritenuto quindi opportuno adottare quale criterio di aggiudicazione il minor prezzo come previsto all'art. 1 comma 3 della L. 120/2020;

considerato che A.P.E.S. dispone di un proprio albo fornitori approvato con determinazione n. 18 del 26/01/2023 nel quale non vi sono iscritte imprese aventi la qualificazione per l'esecuzione delle opere in appalto;

considerato pertanto necessario, individuare gli operatori economici cui affidare la manutenzione degli impianti corrispondenti ai due lotti come descritti in premessa, mediante procedura aperta di cui all'art. 60 del d.lgs.- 50/2016, da svolgere in modalità telematica sulla piattaforma Start e previa pubblicazione del bando, ai sensi del D.M. 2/12/2016, sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana V serie speciale contratti pubblici, su un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale nel luogo ove si eseguono i contratti, sul sito istituzionale di A.P.E.S. e sulla predetta piattaforma Start.

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;

stabilito che l'operatore economico deve possedere, per ciascun lotto, i seguenti requisiti di ordine tecnico organizzativo e professionale, ovvero:

- iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura contenente l'abilitazione di cui al D. M. 37/2008 lettere f);
- Attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA a ciò autorizzata per la Cat. OS 4 o per, per una classifica pari all'importo totale dell'appalto (classifica II), con obbligo di subappaltare le lavorazioni delle categorie per le quali l'impresa è priva della relativa qualificazione.
- aver eseguito nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando uno o più servizi analoghi a quelli posti a base di gara per un importo complessivo corrispondente ad € 167.400,00 per il Lotto 1 ed a € 162.360,00 per il Lotto 2., intendendosi per servizio analogo un servizio avente le caratteristiche descritte ai punti da 8.1 a 8.11 del CSA, con particolare riferimento al pronto intervento e reperibilità.

Considerato infine che:

- la durata dell'appalto è stabilita, per ciascun lotto, in 36 mesi (3 anni) decorrenti dalla data di sottoscrizione del relativo contratto da stipulare sotto forma di Accordo Quadro (art. 54 del D.lgs. 50/2016) a seguito dell'aggiudicazione con le modalità descritte nel disciplinare di gara.

- gli operatori economici interessati ed possesso dei requisiti di ammissione potranno partecipare ad entrambi i lotti, fermo restando che nel caso in cui l'impresa aggiudicataria del Lotto 1, presenti l'offerta anche per il lotto 2, la medesima non sarà presa in considerazione e tale impresa potrà aggiudicarsi esclusivamente il predetto lotto 1. A.P.E.S. si riserva tuttavia la facoltà di aggiudicare, all'impresa aggiudicataria del lotto 1 anche il lotto 2, nell'ipotesi in cui la sua offerta sia l'unica presentata nel predetto lotto 2.

Vista la relazione del RUP prot. n. 3652 del 21/04/2023.

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

## **APPROVA**

1. le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. l'indizione di una procedura aperta (art. 60 del D.lgs. 50/2016), al fine di individuare due distinti operatori economici cui affidare la manutenzione completa e la conduzione degli impianti elevatori, in gestione ad A.P.E.S., suddivisa nei seguenti lotti:

LOTTO 1: comprende 54 ASCENSORI E 2 MONTASCALE (42 impianti nel comune di Pisa; N. 5 impianti nel comune di S. Croce S.A.; N. 4 impianti nel comune di Cascina; N. 2 impianti nel comune di Pontedera; N. 2 impianti nel comune di S. Giuliano Terme; N. 1 impianto nel comune di Castelfranco di Sotto), con importo a base di gara pari a € 507.100,00 di cui € 25.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

LOTTO 2: comprende 52 ASCENSORI E 3 MONTASCALE (N. 15 impianti nel comune di Pisa; N. 13 impianti nel comune di Cascina; N. 9 impianti nel comune di Pontedera; N. 5 impianti nel comune di S. Miniato; N. 4 impianti nel comune di Calcinaia; N. 4 impianti nel comune di Ponsacco; N. 1 impianti nel comune di Castelfranco di Sotto; N. 1 impianto nel comune di S. Croce sull'Arno, N. 1 impianto nel comune di Terricciola, N. 1 impianto nel comune di Santa Maria a Monte), con importo a base di gara pari a € 495.860,00 di cui € 25.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

3. l'aggiudicazione con criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 1 comma 3 del D.L. n. 76/2021 convertito con legge n. 120/2020.

4. la documentazione da porre a base di gara, conservata in atti, ovvero: capitolato speciale di appalto comprensivo dell'elenco prezzi e elenco ascensori, disciplinare di gara comprensivo dell'allegato 1- \_ulteriori dichiarazioni, schema accordo quadro Lotto 1 e schema di accordo quadro lotto 2.

Dà atto che la pubblicazione del bando avverrà nel rispetto di quanto previsto al DM 2/12/20216

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 1.002.960,00 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi propri di Apes (bilancio)

30-7-2-1; 30-7-2-6; 30-7-5-6; 30-7-5-4

Descrizione Capitolo: manutenzione ordinaria e lavori a rimborso (bilancio Apes)

Codice Capitolo: 30.007.002.00001;30.007.002.00006;30.007.005.00006;30.007.005.00004

Il presente lavoro/fornitura/servizio terminerà il 31/12/2026

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 Martina Braccini

Data: 27/04/2023

---

**Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale**

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 28/04/2023

---

**Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse**

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 02/05/2023

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 11/05/2023

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 11/05/2023 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.