



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. 53 del 19/05/2023**

---

APPROVAZIONE DELL'INDIZIONE DI GARA CON PROCEDURA APERTA PER "MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N° 28 CENTRALI TERMICHE OSPITANTI IMPIANTI CENTRALIZZATI A SERVIZIO DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PISA 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";
- l'A.P.E.S. S.C.p.A. è il responsabile di 28 centrali termiche dotate di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale e per la produzione di ACS a servizio di altrettanti fabbricati di E.R.P. ubicati nella provincia di Pisa;
- l'A.P.E.S. S.C.p.A. con determinazione del Direttore n. 228 del 21/11/2022 ha affidato la conduzione e la manutenzione delle suddette centrali, fino al 24/04/2023, ad impresa specializzata.
- che a seguito di interventi necessari e non prevedibili da eseguire su alcuni degli impianti, è stato necessario procedere alla redazione di una variante, in corso di approvazione, che prevede la concessione all'Impresa manutentrice di ulteriori 36 giorni naturali e consecutivi, cessanti il 31/05/2023 per l'esecuzione delle suddette opere con contestuale manutenzione e conduzione degli impianti,
- il rapporto con l'impresa sopra menzionata è regolato in analogia all'Accordo Quadro n° 153/2023 del 23/11/2022 (CIG 9504526679);
- ai sensi del D.P.R. 74/2013 l'A.P.E.S. S.C.p.A. ha nominato come Terzo Responsabile dei suddetti 28 impianti centralizzati l'impresa di cui sopra;
- dalla cessazione del contratto decade la nomina di Terzo Responsabile, e terminano i servizi di conduzione e manutenzione delle Centrali termiche di cui all'accordo quadro sopra citato.

CONSIDERATO CHE

- Sussiste la necessità di stipulare un nuovo contratto per la conduzione e la manutenzione delle 28 centrali termiche di cui A.P.E.S. S.C.p.A. è responsabile;
- in base allo storico dei contratti precedenti di conduzione e manutenzione dei suddetti impianti, il quadro economico si articola come di seguito indicato:

A1. Lavori soggetti a ribasso: € 363.641,00  
A2. Servizi soggetti a ribasso: € 179.640,00  
B1. Oneri di scurezza per lavori: € 10.830,00  
B2. Oneri sicurezza per servizi: € 0,00  
C. Imponibile lavori e servizi (A1+A2+B1+B2): € 554.111,00  
D1. IVA al 10% sull'imponibile lavori (A1+B1): € 37.447,10  
D2. IVA al 22% sull'imponibile servizi (A2+B2): € 39.520,80  
E. Importo totale (C+D1+D2): € 631.079,90

- 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. Preso atto che l'importo totale dell'appalto è pari a € 554.111,00 di cui € 10.830,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

Preso atto che l'importo dei suddetti lavori sarà imputato ai capitoli di bilancio 30-7-2-1, 30-7-5-6, 30-7-2-6 e 30-7-5-3 per una spesa complessiva di € 554.111,00 così suddivisa:

#### ANNO 2023

- LM capitolo 30-7-2-1 € 8.320,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LR capitolo 30-7-5-6 € 2000,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LP capitolo 30-7-2-6 € 80,00 (tramite ordini su INOPERA);
- canoni di manutenzioni centrali termiche 30-7-5-3 € 4.990,00;

#### ANNO 2024

- LM capitolo 30-7-2-1 € 99.840,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LR capitolo 30-7-5-6 € 24.000,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LP capitolo 30-7-2-6 € 960,00 (tramite ordini su INOPERA);
- canoni di manutenzioni centrali termiche 30-7-5-3 € 59.880,00;

#### ANNO 2025

- LM capitolo 30-7-2-1 € 99.840,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LR capitolo 30-7-5-6 € 24.000,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LP capitolo 30-7-2-6 € 960,00 (tramite ordini su INOPERA);
- canoni di manutenzioni centrali termiche 30-7-5-3 € 59.880,00;

#### ANNO 2026

- LM capitolo 30-7-2-1 € 91.620,00 (tramite ordini su INOPERA);
- LR capitolo 30-7-5-6 € 22.650,00 (tramite ordini su INOPERA);

- LP capitolo 30-7-2-6 € 201,00 (tramite ordini su INOPERA);
- canoni di manutenzioni centrali termiche 30-7-5-3 € 54.890,00;

## 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";
- il D.P.R. n. 412 del 26/09/1993, recante "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10";
- il D.P.R. n. 551 del 21/12/1999 recante "Regolamento recante modifiche al d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia";
- il D.P.R. n. 74 del 16/04/2013 recante "Criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici";
- la DPGR n. 25/R del 3/03/2015, recante "Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia). Esercizio, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici";
- 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 Apes hanno provveduto alla redazione della seguente documentazione da porre a base di gara, conservata in atti che ha formato oggetto di verifica e validazione da parte del RUP in data 08/05/2023:

- capitolato speciale di appalto comprensivo dell'allegato A - ubicazione e specifiche tecniche delle 28 centrali termiche e dell'allegato B - schema di rapporto di controllo e manutenzione;
- Disciplinare di gara comprensivo dell'allegato 1 \_ulteriori dichiarazioni centrali termiche

- Fac-simile scheda per valutazione criteri offerta tecnica;
- Schema accordo quadro.

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 ed i servizi 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, trattandosi di appalto misto di cui all' art. 28 del Dlgs. 50/2016, deve possedere 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 c), d), e);
- iscrizione al Registro telematico nazionale delle persone e delle imprese certificate per apparecchi dotati di F-Gas (art. 15 del D.P.R. 146/2018).
- Attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA a ciò autorizzata per la Cat. OS 28, o per la Cat. OG 11, 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 di € 179.640,00. Per servizio analogo si intende un servizio avente le caratteristiche descritte ai punti da 9.3 a 9.9 del Capitolato speciale di appalto, con particolare riferimento al pronto intervento e reperibilità. Tali servizi dovranno comprendere almeno la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica almeno pari a 116 KW e di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas.

Tenuto conto che:

- l'operatore economico NON deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016.
- la stazione appaltante procederà allo svolgimento della gara di appalto con procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, 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 Apes e sulla piattaforma Start.
- l'aggiudicazione della gara sarà effettuata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (art. 95 comma 2 del D.lgs. 50 /2016) sulla base di un punteggio massimo di 100 punti costituito da un'offerta economica (max. 30 punti) e un'offerta tecnica (max. 70 punti);
- la gara si svolgerà in modalità telematica sulla piattaforma Start.
- È considerato dal Rup congruo il termine di 25 giorni per la ricezione delle offerte, e che tale termine risulta così ridotto nel rispetto di quanto previsto all'art. 8 comma 1 lett. b) della L. 120/2020.

Considerato infine che:

- la durata dell'appalto è stabilita in 36 mesi (3 anni) decorrenti dalla data di sottoscrizione di specifico verbale di consegna che potrà avvenire anche prima della sottoscrizione del 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

Vista la relazione del responsabile del procedimento prot. n. 4351 del 17/05/2023.

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

### **APPROVA**

- le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto
- l'indizione di una gara di appalto con procedura aperta (art. 60 del D.lgs. 50/2016) al fine di individuare un operatore economico cui affidare la manutenzione e la conduzione delle 28 centrali termiche di cui A.P.E.S. S.C.P.A. è responsabile;
- l'aggiudicazione con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (art. 95 comma 2 del D.lgs. 50 /2016), con attribuzione di 70 punti all'offerta tecnica e 30 punti all'offerta economica;
- la documentazione da porre a base di gara, conservata in atti, ovvero: capitolato speciale di appalto comprensivo dell'allegato A - ubicazione e specifiche tecniche delle 28 centrali termiche e dell'allegato B - schema di rapporto di controllo e manutenzione, disciplinare di gara comprensivo dell'allegato 1- \_ulteriori dichiarazioni centrali termiche, fac-simile scheda per valutazione criteri offerta tecnica e schema accordo quadro.

Dà atto che la pubblicazione del bando avverrà nel rispetto di quanto previsto al DM 2/12/20216 e che il termine di ricezione delle offerte è stabilito in 25 giorni dalla data di pubblicazione del bando di gara sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 554.111,00 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi propri di Apes (bilancio)

30.7.2.1; 30.7.2.6; 30.7.5.6;30.7.5.3

Descrizione Capitolo: Fondi propri di APES

Codice Capitolo: 30.007.002.00001;30.007.002.00006;30.007.005.00006;30.007.005.00003

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: 18/05/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 18/05/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 19/05/2023

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 19/05/2023

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 19/05/2023 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.