



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. 62 del 27/06/2023

RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE DEGRADATE - PROGETTI BINARIO 14 APPROVAZIONE CRITERI DI INDIZIONE DI DUE NUOVE GARE DI APPALTO A SEGUITO DI GARE RISULTATE DESERTE: 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 (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 25.05.2016, € 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 il 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. A.P.E.S. S.c.p.a. 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, € 3.605.530,60= da risorse pubbliche del Comune di Pisa, € 4 492 000,00= a valere sul finanziamento di cui al DPCM 25.05.2016;

- 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. S.c.p.a. 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 in entrata della totalità del finanziamento € 4.492.000,00= derivante dal DPCM 25.05.2016 (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 ha approvato il progetto esecutivo in linea tecnica e ha assunto 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;

- 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 Riqualificazione 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;

- 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, due risultano andate deserte e sono:

1. Bando 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 tutti di proprietà del comune di Pisa, via Fra' Mansueto 6-8 (CUP H52E16000010009 – CIG 9093858904);

2. Bando riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14 - 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 - CIG9093900BAC);

-con la determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a. n.15 del 02.03.2023 avente ad oggetto "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)", sono state nuovamente indette le due gare;

- le due procedure negoziate senza bando, sopra previste, 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, si sono svolte invitando a mezzo START n.5 operatori economici per ogni gara, alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte non è pervenuta alcuna offerta e le due procedure sono state dichiarate deserte.

CONSIDERATA quindi la necessità, nell'ambito del Bando riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14 - Riqualificazione 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;

PRESO ATTO che l'importo complessivo dei progetti, risultante dai quadri economici approvati con la determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a n.15 del 02.03.2023, ammonta a:

- "Riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualificazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n.1 fabbricato di E.R.P. per complessivi n.12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 6 – 8 Comune di Pisa" totale € 702.707,70=.

- "Riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualificazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n.1 fabbricato di E.R.P. per complessivi n.12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 10 - 12 Comune di Pisa" totale € 701.788,47=.

DATO ATTO che:

per l'appalto dei lavori degli alloggi di E.R.P. in via Frà Mansueto 6 – 8, nel Comune di Pisa, è stata preventivata una spesa complessiva, predisposta sulla base di prezzi unitari estrapolati dai prezzi ufficiali validi per l'anno 2023 II Semestre, di euro 534.787,27 di cui per la sicurezza € 66.775,72=;

per l'appalto dei lavori degli alloggi di E.R.P. in via Frà Mansueto 10 – 12, nel Comune di Pisa, è stata preventivata una spesa complessiva, predisposta sulla base di prezzi unitari estrapolati dai prezzari ufficiali validi per l'anno 2023 II Semestre, di euro 533.894,57= di cui per la sicurezza € 66.775,72=.

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.

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:

- si rende necessario adottare le procedure più idonee al fine di individuare il contraente a cui affidare i lavori relativi alle due gare andate deserte (via Fra' Mansueto 6-8 in Pisa; via Fra' Mansueto 10-12 in Pisa) nel più breve tempo possibile, per non incorrere nella perdita dei finanziamenti;

- 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.

VALUTATO che le due precedenti gare sono andate deserte, in quanto gli operatori economici invitati, 5 per ogni gara, non hanno presentato alcuna offerta.

RAVVISATA, quindi, la necessità di procedere con l'individuazione degli operatori economici per l'esecuzione dei lavori dei progetti in oggetto, si ritiene opportuno invitare, al fine di evitare che le gare possano nuovamente andare deserte, per ogni procedura di gara, un numero maggiore di operatori economici rispetto a quelli precedentemente invitati, corrispondente a 10 per ogni lotto.

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 necessarie per l'esecuzione dell'appalto (attestazione soa categoria OG 1 classifica II o superiore) 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 e così proseguendo, con esclusione di quelle uscenti ossia aggiudicatrici di precedenti gare, sempre in corso d'anno per la medesima categoria prevalente di lavori (OG1).

TENUTO CONTO che gli operatori economici individuati con le modalità sopra indicate saranno abbinati ai rispettivi lotti secondo il seguente ordine, i primi 10 al lotto via Fra' Mansueto 6-8 e i successivi 10 al lotto via Fra' Mansueto 10-12.

VISTA la relazione del responsabile unico del procedimento acquisita al protocollo di A.P.E.S. S.c.p.a. n. 5339 del 22.06.2023.

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 categorie 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 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.

TENUTO CONTO che il R.U.P. ha provveduto ad acquisire, in data 21.06.2023, i seguenti CIG:

- intervento "Riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualificazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato di E.R.P. per complessivi n.12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 6 – 8 Comune di Pisa" codice CIG 9907343614;

- intervento "Riqualificazione delle periferie degradate - Progetti Binario 14: Riqualificazione quartiere San Giusto interventi di recupero primario e secondario a n. 1 fabbricato di E.R.P. per complessivi n.12 alloggi sito in via Fra' Mansueto, 10 - 12 Comune di Pisa" codice CIG 99073847E9 .

VISTO:

- l'art. 58 del D.Lgs. 50/2016 in base al quale le procedure di gara vengono 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.

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 2023-2025, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 36 del 29 marzo 2023

APPROVA

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

1. 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 di E.R.P. per complessivi n.12 alloggi tutti di proprietà del Comune di Pisa, via Fra' Mansueto 6-8" (CUP H52E16000010009 – CIG 9907343614) - Base di gara per lavori di € 534 787,27 di cui per la sicurezza € 66.775,72=;

- "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 – CIG 99073847E9) – Base di gara per lavori di € 533 894,57 di cui per la sicurezza € 66.775,72=;

2. Di indire nuovamente, 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 dieci operatori economici nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti, secondo le modalità indicate in premessa.

3. Di invitare a ciascuna procedura negoziata n.10 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.

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

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

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

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

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 1.068.681,84 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 30/04/2024

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: 22/06/2023

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 23/06/2023

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 26/06/2023

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 27/06/2023

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 27/06/2023 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.