



A.P.E.S. s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 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. 103 del 17/10/2019

INDIZIONE GARE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA URGENTE DEL PATRIMONIO DI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE ED IN GESTIONE ALL'APES NEI COMUNI DI PISA E PROVINCIA COMPRESA LA MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVE, IMPIANTI ELETTRICI, POMPE DI SOLLEVAMENTO OVE PRESENTI, PER LA DURATA DI 12 MESI.

L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Dott. Luca Paoletti nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 13 Maggio 2019.

PREMESSO CHE

che Apes è la società in house dei Comuni associati nell'ambito ottimale di esercizio corrispondente alla Provincia di Pisa per le funzioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla L.R.T. 77/98 tra cui i lavori di nuova costruzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi comprese le attività tecniche di progettazione e direzione lavori;

che la programmazione dei lavori avviene attraverso l'approvazione in Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano del programma triennale dei lavori e dei piani annuali degli interventi;

che APES opera da Stazione Appaltante per i Comuni associati sulla base degli artt. 6 e 9 del Contratto di Servizio sottoscritto in data 8 Settembre 2011.

CONSIDERATO

che Apes ha attualmente in essere i seguenti contratti aventi ad oggetto la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la manutenzione straordinaria non programmabile degli alloggi di Erp e degli impianti di autoclave, impianti elettrogeni e pompe di sollevamento ubicati in Pisa e Provincia suddivisi in quattro lotti funzionali:

zona	ditta aggiudicataria	n. contratto
Pisa NE	Ediltecna srl	567/2018
Pisa SO	Bartoli Costruzioni srl	564/2018
Colline Valdera Valdicecina	Idrotermica e Servizi srl	566/2018
Lungomonte Cuoio	Na.Pi. Srl	565/2018

VISTA l'imminente scadenza contrattuale dei suddetti Accordi Quadro e la necessità di indire nuove gare di appalto per dare continuità al pronto intervento da eseguire negli alloggi erp in Pisa e provincia in gestione ad Apes;

non essendo possibile stabilire l'importo esatto della manutenzione ordinaria – pronto intervento e di quella straordinaria non programmabile, in quanto derivante essenzialmente da guasti e cause di forza maggiore, si ritiene opportuno non ricorrere alla sottoscrizione di contratti di appalto, ma sottoscrivere Accordi quadro di cui all'art. 54 del D.Lgs. 50/2016;

tale tipologia di accordi vincola le parti ad eseguire le prestazioni che di volta in volta vengono richieste con appositi contratti applicativi con i quali viene data effettiva esecuzione all'accordo, in assenza dei quali nessun obbligo è posto a carico della Stazione appaltante;

per addivenire alla sottoscrizione di tali accordi è necessario indire quattro gare di appalto mediante procedure negoziate di cui all'art. 36 comma 2 lettera c-bis) del D.Lgs. 50/2016 per la durata di 12 mesi e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, invitando a partecipare alla gara tutte le imprese, estratte dall'albo dei fornitori di Apes valido per l'anno 2019, aventi la qualificazione per l'esecuzione dei lavori in appalto, con esclusione degli operatori uscenti nel rispetto del principio di rotazione degli inviti, al fine di favorire la distribuzione temporale delle opportunità di aggiudicazione tra tutti gli operatori potenzialmente idonei e di evitare il consolidarsi di rapporti esclusivi con gli operatori economici aggiudicatari dei contratti in essere;

non essendo possibile definire in anticipo e con esattezza la tipologia di lavori che si renderanno necessari, è opportuno che per ogni zona venga individuata una ditta in grado

di svolgere più lavorazioni anche di carattere specialistico da eseguire nel corso di tutta la durata contrattuale, per consentire una immediata ed efficace manutenzione degli alloggi e dei relativi impianti;

che per assolvere a quanto sopra le imprese esecutrici dovranno essere in possesso di tutti i requisiti per poter svolgere i suddetti lavori in particolare opere edili, impianti idro-sanitari e termici oppure di eseguire gli stessi nelle forme consentite dal D.Lgs. 50/2016 e pertanto le imprese selezionate dall'albo fornitori di Apes valido per l'anno 2019 dovranno essere in possesso delle qualificazioni SOA corrispondenti alle categorie di lavori sopraindicate e le abilitazioni impiantistiche corrispondenti; che per ciascuna zona non è possibile definire in anticipo e con esattezza l'importo dei lavori e che pertanto tale importo è puramente indicativo e desunto dagli importi spesi nei precedenti anni;

che è opportuno, dato che le richieste di intervento possono verificarsi contemporaneamente in diverse aree, al fine di garantire la tempestività dell'intervento, dover affidare a quattro ditte distinte le quattro aree di intervento della provincia e che pertanto le imprese partecipanti potranno aggiudicarsi uno soltanto dei lotti funzionali messi a gara;

vista la relazione del Responsabile Unico del Procedimento, ing. Martina Braccini, nominato con Decisione del Dirigente n. 88 del 08/04/2019, allegata al presente atto;

Descrizione Capitolo: che la spesa sarà indicativamente così suddivisa:

- canoni per impianti, capitolo di bilancio 30-7-5-5: € 85.000,00
- ordini da INOPERA, LM, LP, LR, capitoli di bilancio 30-7-2-1, 30-7-2-6, 30-7-5-6: € 1.355.000,00 come meglio specificato nel prospetto allegato alla presente

Codice Capitolo:

Decorrenza: 01/01/2020 - Scadenza: 31/12/2020

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 13 del 31/01/2017

DECIDE

di indire quattro gare di appalto della durata di 12 mesi mediante procedure negoziate di cui all'art. 36 comma 2 lettera c-bis) del D.Lgs. 50/2016 e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i parametri di valutazione individuati nella lettera di invito, per addvenire alla stipulazione di quattro accordi quadro con quattro distinti operatori economici per la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la manutenzione straordinaria urgente degli alloggi di Erp e dei relativi impianti di autoclave, impianti elettrogeni e pompe di sollevamento, come di seguito indicate:

Zona Pisa nord est, importo a base d'asta € 350.000,00

Zona Pisa sud ovest, importo a base d'asta € 350.000,00

Zona Cuoio e Lungomonte, importo a base d'asta € 370.000,00

Zona Le colline, Valdera, Val di Cecina, importo a base d'asta € 370.000,00 di stabilire la base d'asta delle suddette gare in maniera indicativa, tenendo conto degli importi spesi nel biennio precedente non essendo possibile definire con certezza né le categorie né l'importo esatto dei lavori che si renderanno necessari durante il contratto;

di invitare a partecipare alla gara le imprese presenti nell'elenco di cui all'art. 36 comma 7 del D.lgs. 50/2016, valido per l'anno 2019, in ordine di sorteggio ed aventi la qualifica per l'esecuzione di tutte le lavorazioni in appalto (opere edili, impianti idro-termo sanitari e di condizionamento);

di imputare le spese relative al presente atto come indicato in premessa e meglio specificato nel prospetto allegato al presente atto;

di approvare la lettera di invito, il Capitolato Speciale di Appalto e lo schema di accordo Quadro, conservati in atti presso l'Ufficio Manutenzione e l'Ufficio Gare e Appalti di Apes.

Il presente contratto è corredato da n. 2 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 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

PROGRAMMAZIONE DELLE PROSSIME GARE DI MANUTENZIONE E PRONTO INTERVENTO

La manutenzione ed il pronto intervento riguardano lavori di manutenzione non programmabile ed urgente da eseguire sugli alloggi erp e sulle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente da Apes o in Autogestione.

Il numero di alloggi gestiti è pari a 6323 unità abitative distribuiti su 521 fabbricati.

Attualmente il pronto intervento è organizzato su quattro zone omogenee: per ogni zona il contratto è affidato a un operatore economico selezionato tramite gara di appalto.

Gli attuali contratti della manutenzione e pronto intervento di durata biennale, sono i seguenti:

zona	ditta aggiudicataria	n. contratto	importo di contratto	Importo comprensivo della proroga	inizio contratto	fine contratto presunta
Pisa NE	Ediltecna srl	567/2018	€ 566 302,80	€ 673 900,33	15/01/2018	20/09/2019
Pisa SO	Bartoli Costruzioni srl	564/2018	€ 568 467,38	€ 676 476,18	15/01/2018	15/11/2019
Colline Valdera Valdicecina	Idrotermica e Servizi srl	566/2018	€ 640 248,00	€ 761 895,12	15/01/2018	15/11/2019
Lungomonte Cuoi	Na.Pi. Srl	565/2018	€ 768 326,75	-	15/01/2018	15/11/2019

I contratti in essere arriveranno a scadenza entro il 15/11/2019 eccezion fatta per la zona di Pisa NE per la quale il termine è previsto è il 20/09/2019.

Considerato che i tempi di scadenza contrattuale sono prossimi, occorre procedere all'indizione delle gare per la scelta degli operatori economici cui affidare la manutenzione ed il pronto intervento.

In ogni caso, per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure di gara, sarà necessario affidare alle attuali ditte delle proroghe che consentano il proseguimento del servizio.

Proposta per la gestione della manutenzione - anno 2020 -

L'attuale gestione della manutenzione e pronto intervento è per lotti funzionali: in ognuna delle quattro zone della provincia le ditte aggiudicatarie hanno il compito di raccogliere le richieste degli utenti, intervenire per il pronto intervento e per la manutenzione ordinaria e, qualora Apes lo ritenga necessario, anche per la manutenzione straordinaria non programmabile.

Al fine di contenere la spesa dei lavori di manutenzione, la prossima gara avrà ad oggetto la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la manutenzione straordinaria indifferibile ed urgente mentre la manutenzione straordinaria programmabile ma localizzata (non riconducibile all'intera manutenzione straordinaria del fabbricato, che seguirà altri percorsi di programmazione e progettazione) sarà affidata mediante altri contratti di quadro suddivisi in lotti prestazionali.

In questo modo l'Ufficio Manutenzione gestirebbe il pronto intervento e la manutenzione ordinaria con quattro contratti secondo altrettanti lotti funzionali mentre le manutenzioni straordinarie, programmabili



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 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

e differibili a breve termine, potrebbero essere affidate mediante tre contratti corrispondenti a tre lotti prestazionali (opere edili, opere elettriche e opere idrauliche).

Sia i lotti funzionali che quelli prestazionali saranno affidati con contratti di Accordo Quadro di durata annuale.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 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

Pronto intervento, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria urgente

Durata

I contratti di pronto intervento, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria indifferibile ed urgente avranno durata di 12 mesi e saranno stipulati sotto forma di Accordo Quadro.

Importi

Gli importi, suddivisi per lotti funzionali, sono i seguenti:

zona pronto intervento	Importo annuale a base d'asta
Pisa NE	€ 350.000,00
Pisa SO	€ 350.000,00
Colline Valdera Valdicecina	€ 370.000,00
Lungomonte Cuoio	€ 370.000,00
TOTALE	€ 1.440.000,00

Procedura di gara

La procedura di gara dovrà essere scelta tra procedura aperta (art. 60 del D. Lgs 50/2016) o procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando (art. 36 c.2 lett c-bis e art.63 del D. Lgs 50/2016) attingendo dall'albo fornitori di Apes in corso di validità.

In caso di procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando, gli operatori uscenti dovranno essere esclusi dall'invito alla procedura stessa.

Di seguito la valutazione delle criticità delle due procedure:

Svantaggi (= costi)

	Probabilità di impugnazione del bando criteri offerta tecnica (peso = 0,5)	probabilità di contestazione dell'Elenco prezzi mancante dell'analisi del prezzo (peso = 0,3)	Tempistica svolgimento gara (peso = 0,2)	Punteggio (giudizio x peso)
Procedura di gara aperta	2	2	2	2
Procedura di gara negoziata senza previa pubblicazione del bando	1	1	1	1

Giudizio: **1** bassa; **2** normale; **3** alta



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 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

Vantaggi (= benefici)

	Probabilità che l'aggiudicatario abbia una buona conoscenza della tipologia di lavoro appaltato (peso = 0,8)	Probabilità che l'aggiudicatario sia in possesso di tutti i requisiti tecnici e che quindi possa intervenire su lavori complessi come ditta unitaria (peso = 0,2)	Punteggio (giudizio x peso)
Procedura di gara aperta	2	1	1,8
Procedura di gara negoziata senza previa pubblicazione del bando	1	3	1,4

Giudizio: **1** bassa; **2** normale; **3** alta

Indice del rapporto tra benefici e costi ovvero tra vantaggi e svantaggi:

I = B/C

Procedura di gara aperta I = B/C = 1,8/2 = 0,9

Procedura di gara negoziata senza previa pubblicazione del bando I = B/C = 1,4/1 = 1,4

Dall'analisi del rapporto tra benefici e costi risulta che la procedura di gara negoziata senza previa pubblicazione del bando è quella migliore.

Pisa, 12 settembre 2019

Ing. Martina Braccini

Gara pronto intervento anno 2020
previsioni di spesa anno 2020 (mesi 12)

canoni (impianti autoclave)	
importo biennale canoni impianti autoclave	€ 85 000,00
mesi anno 2020	<u>12</u>
	€ 85 000,00

servizi a rimborso a carico assegnatari (30-7-5-5)	€ 85 000,00
--	--------------------

manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non programmabile	
importo totale	€ 1 355 000,00

LP proprietari (30-7-2-6)	€ 60 975,00
LM Apes (30-7-2-1)	€ 1 158 525,00
LR assegnatari e proprietari (30-7-5-6)	€ 135 500,00

TOTALE impegnato nel 2020 **€ 1 440 000,00**

PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

INDIZIONE GARE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA URGENTE DEL PATRIMONIO DI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE ED IN GESTIONE ALL'APES NEI COMUNI DI PISA E PROVINCIA COMPRESA LA MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVE, IMPIANTI ELETTRICI, POMPE DI SOLLEVAMENTO OVE PRESENTI, PER LA DURATA DI 12 MESI.

Proponente: braccini

PARERE DI LEGITTIMITA'

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

NOTE

Si fa presente che nel prospetto di ripartizione della spesa allegato all'atto è rimasto come refuso il termine "biennale" in luogo di "annuale".

Tale refuso non rileva dal momento che all'interno dell'atto è più volte citata la durata annuale dei contratti.

PROPOSTA DI ATTO NR. 104

Decisione dell'Amministratore

INDIZIONE GARE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA URGENTE DEL PATRIMONIO DI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE ED IN GESTIONE ALL'APES NEI COMUNI DI PISA E PROVINCIA COMPRESA LA MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVE, IMPIANTI ELETTRICI, POMPE DI SOLLEVAMENTO OVE PRESENTI, PER LA DURATA DI 12 MESI.

Proponente: braccini

PARERE CONTABILE

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

Impegno: 1+LP12+LP13+LM12+LM13+LR12

Capitolo:

Importo: € 1.440.000,00

NOTE

IMP.2020/1 € 85.000 CAP. 30-7-5-5 X CANONI AUTOCLAVE

IMP. 2020/LP12 € 50.475 CAP. 30-7-2-6 X LP PROPRIETARI

IMP. 2020/LP13 € 10.500 CAP. 30-7-2-6 X LP PROPRIETARI

IMP. 2020/LM12 € 1.100.000 CAP. 30-7-2-1 X LM APES

IMP. 2020/LM13 € 58.525 CAP 30-7-2-1 X LM APES

IMP. 2020/LR12 € 135.500 CAP. 30-7-5-6 LR ASSEGNATARI E PROPRIETARI

La firma digitale del parere di legittimità è stata apposta in data: 15/10/2019

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 17/10/2019

La firma digitale dell'Amministratore Unico è stata apposta in data: 17/10/2019