

**VERBALE DI PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 60 D. LGS. 50/2016 SVOLTA  
IN MODALITA' TELEMATICA SULLA PIATTAFORMA START AVENTE AD OGGETTO  
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 - CIG: 9809042587; CUP: H82D23000080005**

L'anno **duemilaventitrè** di questo dì **ventisette** del mese di **giugno**, presso la Stazione Appaltante A.P.E.S. S.c.pa. - Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a., di seguito per brevità denominata A.P.E.S. - con sede in Pisa, Piazza dei Facchini n. 16 (P.IVA 01699440507) sono presenti l'avv. Paola Giampaoli, responsabile dell'area amministrativa di Apes, in qualità di Autorità di gara, l'ing. Chiara Cristiani RUP della procedura in oggetto, e la Dott.ssa Romina Fieroni dipendente dell'A.P.E.S., in qualità di segretaria verbalizzante.

L'avv. Paola Giampaoli in qualità di Autorità di gara ha fatto accesso all'area riservata alla Stazione Appaltante della piattaforma Start per procedere con l'apertura delle buste telematiche (documentazione amministrativa) relative alla procedura aperta n. 7308/2023, finalizzata all'individuazione di un operatore economico al quale affidare la 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 - CIG: 9809042587; CUP: H82D23000080005.

La gara è stata indetta con determinazione dell'Amministratore Unico di Apes n. 53 del 19/05/2023. Il bando di gara è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italia V Serie Speciale contratti pubblici n. 62 del 31/05/2023 e per estratto su un quotidiano a diffusione

nazionale e uno a diffusione locale, oltre che sul sito internet di Apes e sulla piattaforma Start dove sono stati messi a disposizione degli operatori economici i documenti necessari per la partecipazione alla gara come di seguito indicati:

1. bando guri v serie speciale n. 62 del 31-5-2023;
2. disciplinare di gara c.t. rev 05;
3. determina a contrarre n. 53 del 19 maggio 2023;
4. allegato 1 \_ulteriori dichiarazioni\_centrali termiche;
5. capitolato c.t.\_rev14;
6. fac-simile\_schema di rapporto di controllo e manutenzione\_uni 8364-3\_allegato b capitolato;
- 7.schema accordo quadro centrali termiche;
8. scheda per valutazione criteri offerta tecnica\_rev02.

L'importo posto a base di gara è pari a € € 554. 111,00 di cui € 10.830,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso per la durata di 36 mesi, oltre Iva. L'importo di € 554.111,00 è così suddiviso:

- € 179.640.00 per servizi di manutenzione e conduzione.
- € 374,471,00 per lavori di manutenzione straordinaria.

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i criteri di valutazione indicati nel disciplinare di gara.

Il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è stabilito dal disciplinare di gara per il giorno 26/06/2022 ore 12:00.

Tutto ciò premesso, si dà atto che entro il suddetto termine di scadenza sulla piattaforma START sono state presentate le seguenti buste:

## Fornitori

ID	Denominazione	Forma di partecipazione	Ragione sociale	Sede legale	PEC	Email	Data sottomissione
0001	IDROT ERMICAE SERVIZI S.R.L.	Impresa o Società	IDROT ERMICAE SERVIZI S.R.L.	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Pisa <b>Città</b> Pecioli <b>Indirizzo</b> VIA I° MAGGIO 3	IDROTERMICAESERVIZI@LEGALMAIL.IT	info@idrotermicasrl.it	22/06/2023 16:27:11
0002	CPL CONCORDIA Soc.Coop.	Impresa o Società	CPL CONCORDIA Soc.Coop.	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Modena <b>Città</b> Concordia sulla Secchia <b>Indirizzo</b> Via Achille Grandi 39	CPLCONCORDIASOCCOOP@PEC.CPL.IT	gare@cpl.it	23/06/2023 10:27:56
0003	PROCOGEN SRL	Impresa o Società	PROCOGEN SRL	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Firenze <b>Città</b> Impruneta <b>Indirizzo</b> VIA COLLE RAMOLE 11	pec.procogen@legalmail.it	info@procogen.net	23/06/2023 14:23:47
0004	DIDDI S.R.L.	Impresa o Società	DIDDI S.R.L.	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Pistoia <b>Città</b> Pistoia <b>Indirizzo</b> VIALE ADUA 348	DIDDI@DIDDI.LEGALMAIL.IT	diddi@diddi.info	26/06/2023 08:26:12

ID	Denominazione	Forma di partecipazione	Ragione sociale	Sede legale	PEC	Email	Data sottomissione
0005	GETEC Italia S.p.A.	Impresa o Società	GETEC Italia S.p.A.	Nazione Italia Provincia Piacenza Città Gragnano Trebbiese Indirizzo Via Madre Teresa di Calcutta - Loc. Gragnano 12	ufficiogare@pec.getec-italia.com	ufficiogare@getec-italia.com	26/06/2023 09:01:42
006	TERMO-SERVIZI S.R.L.	Impresa o Società	TERMO-SERVIZI S.R.L.	Nazione Italia Provincia Prato Città Prato Indirizzo Via F. Brunelleschi 3/a	TERMO-SERVIZI@LE.GALMAIL.IT	amministrazione@termo-service.com	26/06/2023 11:56:56

Il RUP procede quindi all'apertura della busta amministrativa al fine di esaminare la relativa documentazione presentata dalle imprese partecipanti. Si procede quindi ad esaminare la documentazione, rilevando quanto di seguito specificato.

**0001 - IDROTERMICA E SERVIZI SRL:** in relazione alle categorie dei lavori in appalto si rileva che l'operatore economico è in possesso dell'attestazione Soa per le categorie OS28 e OG1 classifica II, ma non possiede invece l'attestazione Soa nella categoria OS30 né dichiara di voler subappaltare tali lavori né di possedere i requisiti di cui all'art. 90 del DPR 207/2010 e l'abilitazione di cui al DM 37/2008 lett.a) come previsto all'art. 8.3 del disciplinare di gara. Tale articolo, con

riferimento alla qualificazione della parte dei lavori, prevede infatti che l'operatore economico deve: "essere in possesso dell'attestazione Soa nella categoria OS28 o OG 11 per la classifica II o superiore, con obbligo di subappaltare le lavorazioni della categoria scorporabile OS30 e quelle riconducibili alla Cat. OG1 qualora l'operatore economico sia privo della relativa qualificazione (per la categoria OS 30: attestazione Soa cat OS 30 classifica I o superiore, oppure requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010 e abilitazione di cui al DM 37/2008 lett. a); per la categoria OG1: attestazione Soa cat OG1 classifica I o superiore, oppure requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010)".

Per quanto sopra si ritiene che il concorrente debba dichiarare il subappalto nella categoria scorporabile OS 30 (c.d. subappalto qualificante) oppure, se ne è in possesso, dichiarare i requisiti previsti all'art. 8.3 del disciplinare con riferimento ai lavori della suddetta categoria. A tal fine sarà attivata la procedura del soccorso istruttorio.

Per quanto attiene invece alla qualificazione per la parte dei servizi, si rileva che l'operatore economico nell'allegato 1- ulteriori dichiarazioni, sebbene dichiarati i servizi analoghi non specifica, come invece richiesto al punto 8.3 del disciplinare e nella nota al suddetto allegato, se i servizi comprendono la reperibilità, il pronto intervento, la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica almeno pari a 116 KW e la manutenzione e conduzione di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. Per quanto sopra si ritiene che l'operatore economico debba integrare la dichiarazione resa nell'Allegato 1 riguardante i servizi analoghi svolti, specificando se i medesimi comprendono la reperibilità ed il pronto intervento, fatta eccezione per il servizio prestato in favore di Apes dal 25/10/2022 al 24/4/2023 in quanto il medesimo, come risulta dagli atti d'ufficio, comprende la reperibilità, il pronto intervento e la manutenzione di una centrale di portata termica pari a 116 KW e di una centrale termica che ospita macchine soggette alla

normativa F-Gas. Per quanto attiene invece il servizio prestato in favore di Apes dal 25/4/2023 al 31/5/2023, sempre rispondente alle caratteristiche sopra dette, lo stesso potrà essere preso in considerazione esclusivamente per la parte del medesimo svolta in data antecedente a quella di pubblicazione del bando di gara. Si specifica infine che il servizio prestato in favore di Apes a partire dall'1/6/2023 e ad oggi in corso, non potrà essere preso in considerazione in quanto svolto successivamente alla data di pubblicazione del bando, senza che ciò incida sul raggiungimento dell'importo richiesto dal disciplinare di gara per lo svolgimento, nel triennio, dei servizi analoghi pari a complessivi € 179.640,00. La rimanente documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico è conforme alle richieste del disciplinare di gara.

**0002 - CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA:** l'operatore economico all'interno del DGUE, nella parte II lett. D, dichiara di voler subappaltare la manutenzioni e opere elettriche, manutenzioni e opere di scavo e demolizione e edili in genere, rilievo, censimento, catalogazione e trasposizione grafica sistemi di controllo e monitoraggio a distanza di nolo, trasporto, autogrù e ponteggi; manutenzioni e opere specialistiche come consentito da capitolato; manutenzione e opere impianti di cogenerazione. Poiché dalla dichiarazione resa non si evince in maniera univoca la corrispondenza con le lavorazioni subappaltabili indicate all'art. 10 del capitolato, si ritiene di dover chiedere all'operatore di integrare la dichiarazione con la specificazione che si impegnerà a subappaltare esclusivamente le lavorazioni riconducibili alle categorie OG1 e OS30 per le quali è prevista al citato art. 10 la possibilità del subappalto. Tale dichiarazione dovrà altresì essere accompagnata dall'impegno del concorrente a non subappaltare la categoria OS 28 ed in particolare gli impianti di cogenerazione rientranti nella predetta categoria poiché la medesima, a norma del più volte citato art. 10 non può formare oggetto di subappalto. Per consentire all'operatore economico di

rendere tale dichiarazione sarà attivata la procedura del soccorso istruttorio.

L'operatore economico nella parte III lett. B del DGUE: **omissis...**, dichiara **omissis...**

Per quanto attiene ai servizi analoghi svolti, il concorrente specifica, per uno dei servizi dichiarati, che il medesimo comprende la reperibilità ed il pronto intervento, mentre non si evince dalle dichiarazioni rese se i servizi comprendano la manutenzione di una centrale di portata termica almeno pari a 116 KW e di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. Il concorrente sarà invitato a specificare quanto sopra richiesto mediante l'attivazione del soccorso istruttorio. La rimanente documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico è conforme alle richieste del disciplinare di gara.

**0003 - PROCOGEN SRL:** l'operatore economico nell'allegato 1 - ulteriori dichiarazioni, dichiara i servizi analoghi svolti senza tuttavia precisare come richiesto all'art. 8.3 del disciplinare e nella nota al suddetto allegato, se tali servizi comprendono il pronto intervento, la reperibilità, e la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica pari ad almeno 116 KW e la manutenzione e conduzione di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. L'operatore economico sarà quindi invitato a specificare quanto sopra richiesto mediante l'attivazione della procedura del soccorso istruttorio. L'operatore dichiara inoltre che i servizi analoghi svolti risultano ancora in corso. Poiché il disciplinare di gara prevede all'art. 8.3 che vengano presi in considerazione i servizi eseguiti nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando (31/5/2023), si ritiene che l'operatore economico debba specificare l'importo dei servizi svolti antecedentemente alla suddetta data, ciò al fine di verificare se i medesimi raggiungono l'importo richiesto nel disciplinare ovvero € 179.640,00 nel triennio.

Anche in questo caso sarà attivato il soccorso istruttorio per chiedere al concorrente di precisare quanto sopra indicato.

La rimanente documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico è conforme alle richieste del disciplinare di gara.

**0004- DIDDI SRL:** l'operatore economico nel modello DGUE dichiara di voler subappaltare quota parte percentuale nei limiti previsti dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara per opere ricomprese nella categoria OG11, OS28, OG1 e OS30 e lavorazioni rientranti al comma 53 dell'art 21 della legge 6 novembre 2012 n. 190. Poiché la categoria OS28, a norma dell'art. 10 del capitolato speciale di appalto, non può essere subappaltata, si chiede all'operatore economico di presentare una dichiarazione contenente l'impegno a non subappaltare tale categoria nel rispetto di quanto previsto al sopra citato articolo. L'operatore economico sarà quindi invitato a presentare quanto sopra richiesto mediante l'attivazione della procedura del soccorso istruttorio.

L'operatore economico nell'allegato 1 - ulteriori dichiarazioni, dichiara i servizi analoghi svolti senza tuttavia precisare come richiesto all'art. 8.3 del disciplinare e nella nota al suddetto allegato 1, se tali servizi comprendono il pronto intervento, la reperibilità, e la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica pari ad almeno 116 KW e la manutenzione e conduzione di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. L'operatore economico sarà quindi invitato a presentare una dichiarazione con l'indicazione delle precisazioni sopra richieste mediante l'attivazione della procedura del soccorso istruttorio. La rimanente documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico è conforme alle richieste del disciplinare di gara.

**0005 - GETEC ITALIA SPA:** si rileva che l'operatore economico nella parte III lett. C del DGUE: **omissis**, dichiara **omissis**...

Con riferimento ai servizi analoghi dichiarati nell'allegato 1- ulteriori dichiarazioni non si evince se tali servizi comprendono, come richiesto



all'art. 8.3 del disciplinare di gara e nella nota al medesimo allegato, la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica pari ad almeno 116 KW e la manutenzione e conduzione di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. L'operatore economico sarà quindi invitato a specificare quanto sopra richiesto mediante l'attivazione della procedura del soccorso istruttorio. La rimanente documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico è conforme alle richieste del disciplinare di gara.

**0006 - TERMOSERVICE SRL:** in relazione alle categorie dei lavori in appalto si rileva che l'operatore economico è in possesso dell'attestazione Soa per la categoria OS28 classifica III, ma non possiede invece l'attestazione Soa nella categoria OG 1 e OS30 né dichiara di possedere i requisiti di cui all'art. 90 del DPR 207/2010 come previsto all'art. 8.3 del disciplinare di gara. In relazione a tali lavorazioni (OG1 e OS30) il concorrente dichiara l'eventuale subappalto. L'art. 8.3 sopra richiamato prevede invece che per la qualificazione della parte dei lavori l'operatore economico deve: "essere in possesso dell'attestazione Soa nella categoria OS28 o OG 11 per la classifica II o superiore, con obbligo di subappaltare le lavorazioni della categoria scorporabile OS30 e quelle riconducibili alla Cat. OG1 qualora l'operatore economico sia privo della relativa qualificazione (per la categoria OS 30: attestazione Soa cat OS 30 classifica I o superiore, oppure requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010 e abilitazione di cui al DM 37/2008 lett. a); per la categoria OG1: attestazione Soa cat OG1 classifica I o superiore, oppure requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010)".

Per quanto sopra si ritiene che il concorrente debba integrare la dichiarazione già resa riguardante l'eventuale subappalto con l'impegno a subappaltare obbligatoriamente (c.d. subappalto qualificante) le lavorazioni di cui alle categorie OG 1 e OS 30, oppure, qualora ne sia in possesso, dichiarare i requisiti ex art. 90 DPR 207/2010 come previsto al

citato art. 8.3 del disciplinare con riferimento ai lavori analoghi svolti nelle sopra dette categorie. A tal fine sarà attivata la procedura del soccorso istruttorio.

Per quanto attiene invece alla qualificazione per la parte dei servizi, si rileva che l'operatore economico nell'allegato 1- ulteriori dichiarazioni, pur indicando i servizi analoghi non specifica, come invece richiesto al punto 8.3 del disciplinare e nella nota al suddetto allegato, se i detti servizi comprendono la reperibilità, il pronto intervento, la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica almeno pari a 116 KW e la manutenzione e conduzione di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. Per quanto sopra si ritiene che l'operatore economico debba integrare la dichiarazione resa nell'Allegato 1 riguardante i servizi analoghi svolti, specificando se i medesimi comprendono la reperibilità, il pronto intervento, la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica almeno pari a 116 KW e la manutenzione e conduzione di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. Inoltre, poiché tutti i servizi dichiarati risultano iniziati in data 1/1/2020 ovvero antecedentemente all'inizio del triennio, calcolato dalla data di pubblicazione del bando (31/5/2023) e ad oggi ancora in corso, è necessario, al fine di verificare il raggiungimento dell'importo di € 179.640,00 riferito ai servizi analoghi svolti, che l'operatore indichi l'importo dei servizi svolti nello specifico triennio antecedente il 31/5/2023. Per consentire all'operatore economico di presentare le precisazioni sopra richieste sarà attivata la procedura del soccorso istruttorio.

La rimanente documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico è conforme alle richieste del disciplinare di gara.

Si dà atto che è stata scaricata dalla piattaforma START la documentazione relativa agli operatori economici.

Di tutte le operazioni sopra descritte si è redatto il presente verbale,

composto da quindici pagine che viene letto, approvato e sottoscritto come appresso.

Ing. Chiara Cristiani - RUP

---

Avv. Paola Giampaoli - con funzioni di Autorità di Gara

---

Dott.ssa Romina Fieroni con funzioni di segretaria verbalizzante

---