



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. 114 del 08/11/2023**

---

RATIFICA ESITO DI GARA E APPROVAZIONE AGGIUDICAZIONE: MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N. 111 IMPIANTI ELEVATORI SUDDIVISI IN DUE LOTTI CUP: H52D23000040005 CIG LOTTO 1: 9795615D35 CIG LOTTO 2: 9795650A18

**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 Ente Gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, e in virtù dell'art. 9 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, risulta qualificato 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.

Con atto dell'amministratore Unico n. 50 del 11/05/2023 veniva approvata l'indizione della gara di appalto finalizzata all'individuazione di 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.

Nel medesimo atto veniva stabilito che la gara dovesse essere svolta mediante procedura aperta di cui all'art. 60 del D.lgs. 50/2016 in modalità telematica sulla piattaforma Start, con aggiudicazione mediante il criterio del minor prezzo

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

In data 19/05/2023 il bando di gara veniva pubblicato in GURI V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 57 e successivamente un estratto del medesimo bando veniva pubblicato 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.

Entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte stabilito, per entrambi i lotti, nel giorno 08/06/2022 ore 12, sono pervenute per il Lotto 1 n. 17 offerte telematiche e, per il Lotto 2 n. 18 offerte telematiche. Nelle sedute di gara del 08/06/2023, del 09/06/2023, del 13/06/2023, del 19/06/2023, del 20/06/2023 e del 24/07/2023 come risulta dai verbali redatti in pari data, conservati agli atti dell'Ufficio Legale Gare e Contratti di A.P.E.S. e pubblicati sul sito internet [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it) nella specifica sezione relativa alla gara, il Responsabile del procedimento, coadiuvato dal personale di Apes, ha provveduto alla verifica della documentazione amministrativa comune ad entrambi i lotti, a seguito della quale si è ritenuto di procedere con l'esclusione di un operatore economico in quanto non in possesso dei requisiti di ammissione (esclusione comunicata con nota prot. n. 6153 del 24/07/2023 trasmessa a mezzo Start). È stato altresì disposto il soccorso istruttorio per n. 18 operatori economici.

A seguito della procedura del soccorso istruttorio, come risulta dai verbali del 02/08/2023, del 18/09/2023 e dall'errata corrige al verbale del 18/09/2023, quattro operatori economici sono stati esclusi. A tali operatori economici sono state trasmesse le comunicazioni di esclusione prot. n. 7561, 7562, 7563 e 7564 tutte del 19/09/2023.

In data 21/09/2023 sono state aperte le offerte economiche relative al Lotto 1 ed al Lotto 2.

In riferimento al Lotto 1, a seguito dell'apertura delle offerte, il sistema START, in automatico, ha calcolato la soglia di anomalia, ai sensi dell'art. 97 comma 2 bis del D.lgs. 50/2016, che è risultata pari al 34,38133%; il sistema ha altresì effettuato il taglio delle ali e individuato le offerte anomale. A seguito di ciò è risultato primo classificato l'operatore economico TK ELEVATOR ITALIA S.P.A. che ha presentato un ribasso del 33,35 % con un importo totale offerto pari ad € 346.319,65 compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ammontanti ad € 25.000.

In riferimento al Lotto 2, a seguito dell'apertura delle offerte, il sistema START, in automatico, ha calcolato la soglia di anomalia, ai sensi dell'art. 97 comma 2 bis del D.lgs. 50/2016, che è risultata pari al 33,68333%; il sistema ha altresì effettuato il taglio delle ali e individuato le offerte anomale. A seguito di ciò è risultato primo classificato l'operatore economico SCHINDLER S.P.A. che ha presentato un ribasso percentuale del 33,33 % con un importo totale offerto pari ad € 338.922,36 compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ammontanti ad € 25.000.

Il RUP ha proposto l'aggiudicazione del Lotto 1 e del Lotto 2 in favore rispettivamente degli operatori economici TK ELEVATOR ITALIA S.P.A. e SCHINDLER S.P.A., fatta salva la verifica del costo della manodopera come previsto dall'art. 95 comma 10 del D.lgs. 50/2016. Con nota prot. n. 7641 del 21/09/2023 e nota prot. n. 7643 del 21/09/2023 inviate rispettivamente a TK ELEVATOR ITALIA S.P.A. e a SCHINDLER S.P.A. sono state richieste agli operatori economici le spiegazioni di quanto previsto all'articolo 97 comma 5 del predetto codice, al fine di verificare che il costo del personale non sia inferiore ai minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 23, comma 16 D. Lgs. 50/2016.

Visti i verbali datati 19/10/2023 con i quali il RUP ha dato atto dell'avvenuta verifica delle spiegazioni di cui sopra, ritenendole idonee a giustificare la congruità del costo della manodopera indicato in fase di gara, ha proposto l'aggiudicazione:

per il Lotto 1 in favore dell'operatore economico TK ELEVATOR ITALIA S.P.A. con sede legale in Cologno monzese (MI),

20093 Via Alessandro Volta 16, C.F. e P.IVA 03702760962;

per il Lotto 2 in favore dell'operatore economico SCHINDLER S.P.A. con sede legale in in Milano (MI), 20129 VIA E. CERNUSCHI 1, C.F. e P.IVA 00842990152.

Preso atto, infine, che sono stati verificati per entrambi gli operatori economici i requisiti di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 mediante il Fascicolo virtuale dell'operatore economico (FVOE) istituito presso Anac, mentre le comunicazioni antimafia richieste presso la BDNA risultano ancora in istruttoria.

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

### **APPROVA**

La ratifica dell'esito della gara e l'aggiudicazione dell'appalto indicato in oggetto, come risulta dai verbali e dalla documentazione citata in premessa e conservata in atti, in favore:

per il Lotto 1 dell'operatore economico TK ELEVATOR ITALIA S.P.A. con sede legale in Cologno monzese (MI), 20093 Via Alessandro Volta 16, C.F. e P.IVA 03702760962, il quale ha offerto un ribasso del 33,35 % con un importo totale offerto pari ad € 346.319,65 compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ammontanti ad € 25.000.

per il Lotto 2 dell'operatore economico SCHINDLER S.P.A. con sede legale in Milano (MI), 20129 VIA E. CERNUSCHI 1, C.F. e P.IVA 00842990152, il quale ha offerto un ribasso del 33,33 % con un importo totale offerto pari ad € 338.922,36 compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ammontanti ad € 25.000.

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 32 comma 7 del D.lgs. 50/2016, l'aggiudicazione non risulta efficace in quanto sono ancora in istruttoria le comunicazioni antimafia richieste alla BDNA per TK ELEVATOR ITALIA S.P.A. (prot. 0295431 del 25/09/2023) e per SCHINDLER S.P.A. (prot.0295418 del 05/09/2023).

Una volta terminate le verifiche dei sopradetti requisiti il RUP provvederà a dichiarare l'efficacia dell'aggiudicazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del Dlgs. 50/2016 e ss.mm.ii. il Responsabile Unico del procedimento è: Chiara Cristiani

**Il Proponente**

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 23/10/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 25/10/2023

---

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

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 03/11/2023

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 08/11/2023

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 08/11/2023 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.