



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. 24 del 07/03/2024

LAVORI E SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA URGENTE DA ESEGUIRE NEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI ED IN GESTIONE AD APES S.C.P.A- APPROVAZIONE DEI DOCUMENTI TECNICI E DI GARA. INDIZIONE DELLA GARA DI APPALTO.

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'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 forza 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.
- Per quanto sopra è obiettivo primario di A.P.E.S. S.c.p.a. mantenere gli immobili affidati in gestione o di proprietà dell'Azienda in un adeguato stato di uso e manutenzione che ne permetta una corretta fruizione da parte degli assegnatari. Per l'ottenimento di tali risultati APES intende appaltare la manutenzione degli immobili ad un soggetto terzo mediante la sottoscrizione di un contratto di accordo quadro riferito ad una pluralità di servizi e lavori, sostitutivi delle normali attività di manutenzione, con piena responsabilità sui risultati da parte dell'Appaltatore.
- Per meglio soddisfare gli obiettivi sopra richiamati si ritiene opportuno appaltare congiuntamente in un unico lotto i lavori, che costituiscono l'oggetto principale del contratto ed i servizi, poiché la separazione delle due attività potrebbe inficiare l'ottenimento dell'obiettivo come sopra descritto che A.P.E.S. S.c.p.a. si propone di raggiungere con il presente appalto.

CONSIDERATA:

- la necessità di procedere all'affidamento dell'intervento di "Lavori di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria non programmabile da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione ad APES, compresa la manutenzione e conduzione degli impianti autoclave, impianti elettrogeni, pompe di sollevamento, impianti di depurazione ove presenti e servizi tecnici connessi" cd "Global Service" al fine di mantenere gli immobili di E.R.P. e le relative dotazioni tecniche in un adeguato stato di uso e manutenzione per una corretta fruizione da parte

degli assegnatari;

- che il progetto esecutivo è composto dai documenti tecnici depositati agli atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A., che sono parte integrante del seguente atto;

- che il progetto è stato Verificato e Validato in data 16.02.2024 prot. n. 1757;

- che l'importo complessivo dell'appalto è stimato in circa € 4.839.260,00 di cui euro 810.000,00 per servizi, € 4.029.260.00 di cui oneri € 129.379,03 per la sicurezza riferiti ai servizi, per la durata di 30 mesi;

- che l'attività prevalente oggetto del presente appalto consiste in lavori;

- il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto alla provincia di Pisa e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo con la conseguenza che ne discende circa l'applicazione della normativa di cui D.lgs. 36/2023 ed in particolare il Libro II Parte I riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee".

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023 che prevede la procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per lavori di importo pari o superiori a 1 milione di euro e fino alle soglie di cui all'art. 14 sempre del D. Lgs. 36/2023.

TENUTO CONTO CHE:

- l'importo del progetto in oggetto è superiore a 1 milione euro e inferiore alla soglia di cui all'art. 14 si può procedere, ai sensi del sopra richiamato articolo, alla procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici individuati tramite indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;

- con la determinazione dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.C.p.A. n.81 del 02.08.2023 avente ad oggetto "Approvazione avviso di manifestazione di interesse per l'acquisizione di domande da parte di operatori economici interessati a partecipare alla procedura di selezione del contraente cui affidare i lavori e servizi di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione ad APES S.C.P.A", è stata avviata la procedura di manifestazione di interesse per individuare gli operatori economici a cui affidare i lavori e servizi di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione ad A.P.E.S. S.C.p.A.;

- con il verbale datato 04.09.2023 sono stati individuati gli operatori economici le cui domande sono risultate idonee e che, quindi, potranno essere invitati alla successiva procedura negoziata.

- il numero degli operatori economici sopra individuati è superiore al numero minimo previsto all'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023.

SI RITIENE pertanto opportuno procedere, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023, con la procedura negoziata senza bando invitando, per garantire la massima concorrenza, tutti gli operatori economici le cui domande sono risultate idonee alla manifestazione di interesse avviata con atto AU di A.P.E.S. S.C.p.A. n.81/2023.

RICHIAMATO l'art. 14 comma 18 del Dlgs. 36/2023 "I contratti che hanno per oggetto due o più tipi di prestazioni sono aggiudicati secondo le disposizioni applicabili al tipo di appalto che ne costituisce l'oggetto principale. L'oggetto principale è determinato in base all'importo stimato più elevato tra quelli delle prestazioni oggetto dell'appalto. L'operatore economico che concorre alla procedura di affidamento di un contratto misto deve possedere i requisiti di qualificazione e capacità prescritti dal codice per ciascuna prestazione di lavori, servizi e forniture prevista dal contratto."

CONSIDERATO CHE:

- gli operatori economici individuati, nella sopra indicata manifestazione di interesse, sono in possesso della qualificazione sia per la parte dei lavori che per la parte dei servizi;
- l'appalto in oggetto non è suddivisibile in lotti in quanto la sua efficace esecuzione richiede l'unitarietà del lotto e la suddivisione potrebbe pregiudicare la corretta esecuzione dell'appalto;
- il contratto in oggetto sarà sottoscritto sotto forma di Accordo Quadro, di cui all'art. 59 del D.lgs. 36/2023, con una durata pari a 30 mesi che decorreranno dal verbale di consegna dell'appalto o dall'emissione del primo contratto applicativo.

PRECISATO CHE la procedura negoziata dovrà essere interamente svolta tramite la piattaforma telematica accessibile all'indirizzo <https://start.toscana.it>

VISTA la relativa documentazione tecnica e di gara depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A., parte integrante del seguente atto.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affida all'ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per gli interventi di A.P.E.S. S.c.p.A., salvo diverse indicazioni.

VISTA la relazione del RUP prot. n. 1758 del 16-02-2024.

VISTI i seguenti IMPEGNI SUI CAPITOLI DI SPESA per un totale di 4 839 260,00 € :

2024 (dal 01/09/2024)

canoni lavori 30.7.2.1 204 480,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 32 754,67 €

canoni servizi 30.7.2.1 108 000,00 €

lavori extra canone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 233 333,33 €

lavori extra canone 30.7.2.11 66 666,67 €

2025

canoni lavori 30.7.2.1 613 440,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 98 264,00 €

canoni servizi 30.7.2.1 324 000,00 €

lavori extracanone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 700 000,00 €

lavori extracanone 30.7.2.11 200 000,00 €

2026

canoni lavori 30.7.2.1 613 440,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 98 264,00 €

canoni servizi 30.7.2.1 324 000,00 €

lavori extracanone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 700 000,00 €

lavori extracanone 30.7.2.11 200 000,00 €

2027 (fino al 28/02/2027)

canoni lavori 30.7.2.1 102 240,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 16 377,33 €

canoni servizi 30.7.2.1 54 000,00 €

lavori extracanone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 116 666,67 €

lavori extracanone 30.7.2.11 33 333,33 €

CONSIDERATO CHE, ai sensi dell'allegato n. I.3 del D.Lgs. n. 36/2023, la durata della seguente procedura è fissata in mesi 4 decorrenti all'invio degli inviti.

VISTO il D.Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2024-2026, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31 gennaio 2024

APPROVA

Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

1) La documentazione tecnica e di gara relativa ai "Lavori e servizi di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione ad APES S.c.p.a", tale documentazione è depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.c.p.a.

2) L'indizione di gara con procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d), relativa ai "Lavori e servizi di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione ad APES S.C.P.A" per un importo complessivo di € 4.839.260,00, invitando tutti gli operatori economici le cui domande sono risultate idonee alla manifestazione di interesse indetta con atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a. n. 81/2023.

3) Che l'affidamento in oggetto, per un totale di 4 839 260,00 €, trova copertura finanziaria nei seguenti IMPEGNI
CAPITOLI DI SPESA :

2024 (dal 01/09/2024)

canoni lavori 30.7.2.1 204 480,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 32 754,67 €

canoni servizi 30.7.2.1 108 000,00 €

lavori extra canone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 233 333,33 €

lavori extra canone 30.7.2.11 66 666,67 €

2025

canoni lavori 30.7.2.1 613 440,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 98 264,00 €

canoni servizi 30.7.2.1 324 000,00 €

lavori extracanone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 700 000,00 €

lavori extracanone 30.7.2.11 200 000,00 €

2026

canoni lavori 30.7.2.1 613 440,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 98 264,00 €

canoni servizi 30.7.2.1 324 000,00 €

lavori extracanone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 700 000,00 €

lavori extracanone 30.7.2.11 200 000,00 €

2027 (fino al 28/02/2027)

canoni lavori 30.7.2.1 102 240,00 €

canoni autoclave 30.7.5.5 16 377,33 €

canoni servizi 30.7.2.1 54 000,00 €

lavori extracanone ordine INOPERA 30.7.2.1, 30-7-2-6, 30-7-5-6 116 666,67 €

lavori extracanone 30.7.2.11 33 333,33 €

4) Di applicare il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs. 36/2023.

5) Di gestire la procedura negoziata mediante la piattaforma della regione Toscana "START".

6) Di riservare all'amministrazione la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 4.839.260,00 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento:

Baget approvato dall'assemblea dei Comuni soci

Descrizione Capitolo: Canoni lavori e servizi-Canoni autoclave, lavori extracanone ordine INOPERA

Codice Capitolo: 30.007.002.00001

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 il Responsabile Unico del progetto è: Chiara Cristiani

Il Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 07/03/2024

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 07/03/2024

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 07/03/2024

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 07/03/2024

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 07/03/2024 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.