

Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.

Sede in Carrara

--

ESTRATTO DEL VERBALE

Adunanza del Consiglio di Amministrazione seduta del giorno 12 febbraio 2024 ore 15.00

L'anno 2024 addì 12 del mese di febbraio, alle ore 15.00, presso la sede di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., in via Roma 30, si è riunito il Consiglio di amministrazione della suddetta Società, convocato a mezzo e-mail in data 8 febbraio 2024 prot. 1644 notificato ai Sig.ri Consiglieri, al Collegio Sindacale ed al Revisore legale dei Conti per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

..... omissis

4) Procedura negoziata per la conclusione di n. 3 accordi quadro relativi all'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e pronto intervento presso i complessi immobiliari di edilizia residenziale pubblica suddivisi in 3 zone funzionali dell'ambito L.O.D.E. Provincia di Massa Carrara, gestiti da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. – Approvazione atti progettuali e indizione gara d'appalto;

..... omissis

Sono presenti di persona per il Consiglio di amministrazione:

Dott. Luca Panfietti	PRESIDENTE
Avv. Simona Ricci	Vicepresidente
Avv. Nicola Baruffi	Consigliere

Sono presenti in videoconferenza per il Collegio sindacale:

Dott. Roberto Del Vecchio	membro effettivo
Dott.ssa Maria Gemma Ceccarelli	membro effettivo

Assente giustificato:

Rag. Athos Juri Fabbri	Presidente
------------------------	------------

Assume la Presidenza del Consiglio di amministrazione il Dott. Luca Panfietti, come previsto dallo Statuto e assume le funzioni di Segretario verbalizzante, il Direttore generale Arch. Paolo Bechi.

IL PRESIDENTE

alle ore 15.10 accertata e constatata la regolarità della convocazione e la validità dell'adunanza dichiara il Consiglio validamente costituito ed atto a deliberare sull'ordine del giorno.

Si dichiara aperta la seduta e si avviano i lavori passando quindi all'esame dei singoli argomenti posti all'ordine del giorno.

..... omissis

4) Procedura negoziata per la conclusione di n. 3 accordi quadro relativi all'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e pronto intervento presso i complessi immobiliari di edilizia residenziale pubblica suddivisi in 3 zone funzionali dell'ambito L.O.D.E. Provincia di Massa Carrara, gestiti da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. – Approvazione atti progettuali e indizione gara d'appalto;

IL PRESIDENTE, Luca Panfietti: illustra i tre accordi quadro relativi all'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e pronto intervento presso i complessi immobiliari di edilizia residenziale pubblica suddivisi in 3 zone funzionali dell'ambito L.O.D.E. Provincia di Massa Carrara, gestiti da E.R.P. Massa Carrara S.p.A.

Dopo discussione,

**Il Consiglio di Amministrazione
Nella seduta del 12 febbraio 2024**

- **VISTO** il d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36 "Codice dei contratti pubblici";
- **RICHIAMATO** il Regolamento interno delle gare e dei contratti di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., approvato con decisione del Consiglio di Amministrazione del 10.03.2021;
- **CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 17, comma 1, d.lgs. 36/2023 prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- **RICHIAMATO** il prot. ERP n. 1581 del 07.02.2024, tramite il quale il Geom. Guido Costa, Responsabile del Servizio Manutenzione e Recupero Alloggi presentava al Direttore Generale la documentazione progettuale essenziale per l'indizione della procedura di affidamento in parola;
- **APPURATO**, in applicazione all'art. 58 d.lgs. 36/2023 intitolato "suddivisione in lotti", che:
 - al fine di garantire l'effettiva partecipazione delle micro delle piccole e delle medie imprese, anche di prossimità, E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha inteso suddividere il presente appalto in 3 lotti funzionali, ciascuno dei quali corrisponde ad una diversa zona territoriale della Provincia di Massa Carrara;
 - per ragioni connesse all'efficienza e alla tempestività di esecuzione degli interventi manutentivi richiesti, anche in servizio di reperibilità, in conformità al comma 4 del su indicato art. 58 è prevista l'aggiudicazione al medesimo concorrente di un solo lotto, sebbene sia consentita la partecipazione a tutti i lotti;
 - qualora il medesimo operatore economico risultasse potenzialmente aggiudicatario di più di un lotto, E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha previsto l'aggiudicazione del solo lotto per il quale il concorrente avrà formulato l'offerta più vantaggiosa in termini economici per E.R.P. Massa Carrara S.p.A.;
- **ACCLARATO** che la modalità di scelta del contraente è la procedura negoziata senza bando, da condursi mediante la piattaforma telematica certificata START Toscana;
- **CONSIDERATO** quanto stabilito dall'art. 83, comma 2, d.lgs. 36/2023 in merito alla durata del procedimento di gara, ai sensi dell'allegato I.3 al Codice, i termini

per la conclusione delle gare condotte secondo il criterio del minor prezzo è stabilito in 3 mesi, decorrente dall'invio degli inviti a offrire;

- **CONSIDERATO** che l'Amministrazione intende individuare gli operatori economici da invitare tramite consultazione dell'Albo della Stazione Appaltante, suddiviso idealmente in fasce, in base al valore economico dei lavori;

- **DATO ATTO**, ai sensi del citato art. 17 d.lgs. 36/2023, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di contratti le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

- oggetto dell'affidamento, in lotti, sono i lavori di manutenzione ordinaria e di pronto intervento da eseguirsi, a seguito di richiesta espressa, presso i complessi immobiliari di edilizia residenziale pubblica gestiti da E.R.P. Massa Carrara S.p.A.;

- il valore indicativo, presunto e complessivo dell'appalto, riferito all'intera durata contrattuale, è pari a € 995.000,00 (novecento novantacinquemila/00 euro) oltre iva, importo suddiviso come riportato nella tabella sottostante:

lotti	Valore annuale	Valore semestrale	plafond per recupero alloggi	Valore dell'appalto
1 - CARRARA	235.866,00 €	117.933,00 €	70.000,00 €	423.799,00 €
2 - MASSA MONTIGNOSO	202.521,00 €	101.260,50 €	70.000,00 €	373.781,50 €
3 - LUNIGIANA	131.613,00 €	65.806,50 €		197.419,50 €
totali	570.000,00 €	285.000,00 €	140.000,00 €	995.000,00 €

- l'utilizzo dei plafond di € 70.000,00 a disposizione sia per il lotto 1 che per il lotto 2, destinati al recupero di alloggi è, allo stato attuale, eventuale ed ipotetico stante l'assenza di apposita copertura finanziaria; pertanto, tali affidamenti sono subordinati al reperimento di apposita e completa copertura finanziaria. A insindacabile giudizio di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., in assenza di copertura economico finanziaria la Stazione Appaltante non procederà dunque all'impiego di tali somme e l'Appaltatore non potrà pretendere né ottenere alcun compenso e/o indennizzo e/o rivalsa economica nei confronti di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. per tale ragione;

- gli operatori economici risultati aggiudicatari del lotto 1 e del lotto 2, si impegnano ad accettare, senza riserva alcuna, l'esecuzione dei lavori di recupero alloggi - se richiesti dalla Stazione Appaltante nel corso dell'appalto - applicando all'importo delle opere eseguite il ribasso percentuale offerto in sede di gara;

- la durata di ciascun contratto è di 12 (dodici) mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori di ciascun lotto, oltre alla previsione della c.d. opzione di proroga - prevista dall'art. 120 co. 10 del Codice -, attivabile esclusivamente su richiesta espressa della Stazione Appaltante, per un periodo di 6 (sei) mensilità;

- in caso di attivazione dell'opzione di proroga gli aggiudicatari saranno tenuti all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ai prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto o alle condizioni di mercato ove più favorevoli per la stazione appaltante;

- stante l'obbligo per le imprese aggiudicatrici di maturare una conoscenza diretta del patrimonio abitativo oggetto degli interventi, di acquisire un'adeguata esperienza operativa sullo stesso e di instaurare un rapporto diretto e continuo con la Stazione Appaltante, nonché per l'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro e di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute sicurezza dei lavoratori, la Stazione Appaltante ritiene opportuno che le lavorazioni appartenenti alla categoria prevalente (OG1) siano eseguite a cura dell'aggiudicatario come

previsto dall'art.119 c.2 D.lgs. 36/2023, vietando pertanto il subappalto delle stesse;

- la tipologia di ciascun contratto da stipulare, compiuto nella forma della scrittura privata, è l'accordo quadro con un unico operatore economico ex art. 59 c. 3 d.lgs. 36/2023, posto che oggetto dell'appalto sono i lavori di pronto intervento su chiamata e, appunto per questo, non è predeterminabile a priori il numero degli interventi da eseguire nel corso della durata degli accordi quadro stessi;

- l'operatore economico aggiudicatario, pertanto, non potrà pretendere variazioni di prezzo o indennizzi qualora le richieste di intervento e le somme impegnate, al termine dell'appalto risultassero inferiori a quelle preventivabili - posto che la Stazione Appaltante non è vincolata all'effettivo raggiungimento del valore stimato dell'accordo quadro - oppure nel caso in cui si raggiungesse l'importo massimo prima della scadenza contrattuale;

- durante la vigenza dei contratti gli Amministratori condominiali esterni, che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, potranno chiedere a ciascuna delle imprese aggiudicatarie - dunque non solo all'impresa aggiudicataria del lotto ove il condominio è posto - l'esecuzione di lavori sulle parti comuni dei condomini alle medesime condizioni contrattuali scaturenti dalla presente procedura di gara;

- clausole ritenute essenziali quelle contenute nella documentazione della procedura, a questo atto allegata e a cui si rinvia;

- **RITENUTO** inoltre, in aderenza al principio della massima adesione alla gara da parte delle micro, piccole e medie imprese:

- il possesso dei requisiti di capacità economica finanziaria, tecnica e professionale sono parametrati sul valore del singolo lotto, perciò inevitabilmente meno gravosi di quelli che, in termini di capacità economica e prestazionale, sarebbero richiesti per la partecipazione all'intera procedura di gara;

- in caso di partecipazione a più lotti, il partecipante dovrà possedere i requisiti di capacità economico finanziaria e tecnica professionale richiesti dal lotto di maggior valore;

- **PRECISATO** che l'affidamento avverrà mediante il criterio del minor prezzo, ovvero ciascun lotto sarà affidato all'operatore economico che avrà presentato il miglior ribasso percentuale unico da applicare all'elenco prezzi, fermo restando il vincolo di aggiudicazione di un solo lotto, come sopra esposto;

- **TENUTO CONTO**

- di quanto previsto dall'art. 54, comma 1, primo periodo, del d.lgs. 36/2023, a monte del quale nel caso di aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso, di contratti di appalto di lavori di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea che non presentano un interesse transfrontaliero certo, le stazioni appaltanti, in deroga a quanto previsto dall'articolo 110, prevedono negli atti di gara l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;

- di quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo 54, la stazione appaltante indica quale metodo per l'individuazione delle offerte anomale, scelto fra quelli descritti nell'allegato II.2, il metodo A;

- **PRECISATO** che in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023 in considerazione della tipologia e specificità della procedura indetta col presente atto, la richiesta della garanzia provvisoria, pari all'uno per cento dell'importo contrattuale, ha funzione di tutela della serietà ed affidabilità dell'offerta;

- **VERIFICATO** che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 d.lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'art. 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea e agli appalti basati su un accordo quadro;

- **ACCERTATO** che i lavori oggetto della presente procedura trovano copertura finanziaria nei fondi di bilancio di E.R.P. Massa Carrara S.p.A.;

- **RITENUTO OPPORTUNO** nominare quale responsabile unico di progetto ai sensi dell'art. 15 d.lgs. 36/2023 per l'affidamento dei lavori in parola il Responsabile del Servizio Manutenzione e Recupero Alloggi, Geom. Guido Costa;

- **APPURATO** che in tema di imposta di bollo, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del d.lgs. 36/2023;

**Delibera
(n.7 del 12 febbraio 2024)**

- 1) DI STABILIRE che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante della presente determina;
- 2) DI INDIRE, per i motivi descritti in premessa, una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) d.lgs. 36/2023 per l'appalto indicato in oggetto;
- 3) DI PRECISARE che si procederà all'affidamento mediante procedura negoziata senza bando con invito a n. 5 operatori economici in possesso dei necessari requisiti ed iscritti alla piattaforma telematica certificata START Toscana e all'Albo della Stazione Appaltante tra le imprese iscritte nella fascia corrispondente al valore economico dei lavori in parola;
- 4) DI APPROVARE la documentazione progettuale presentata dal Geom. Guido Costa e i relativi atti di gara all'uopo predisposti;
- 5) DI STABILIRE che ai fini del contratto conseguente alle aggiudicazioni, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle richiamate in narrativa e comunque comprese nella documentazione della procedura regolante il rapporto tra le parti;
- 6) DI TRASMETTERE altresì il presente provvedimento per gli adempimenti di competenza relativi alla procedura al RUP, all'Ufficio Segreteria Generale e Appalti e l'Ufficio Segreteria Tecnica e Verifica Progetti.

La presente determinazione è immediatamente esecutiva.

--

..... omissis

--

IL PRESIDENTE

null'altro essendovi da deliberare, alle ore 16:07 toglie l'adunanza.

SEGRETARIO VERBALIZZANTE
(Arch. Paolo Bechi)

IL PRESIDENTE
(Dott. Luca Panfietti)