



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Codice Fiscale e Numero d'iscrizione del REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO: 01311090532
☎ 0564/423411 ☎ 0564/21112 ✉ info@epgspa.it PEC epgspa@legalmail.it

OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE

Per n. 6 ACCORDI QUADRO di importo pari a € 149.000,00 ciascuno inerenti lavori di pronto intervento, manutenzione prevalentemente ordinaria non urgente e manutenzione per la riassegnazione di alloggi di risulta da effettuarsi sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica in gestione e di proprietà dell'E.P.G. Spa.

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA spa	
NUM. PROT. COLLO	1795
DATA	07 FEB. 2023
PROTOCOLLO INTERNO	

Al Direttore
Al Responsabile Area Tecnica
Al Responsabile Ufficio Appalti
All'Ufficio Segreteria
SEDE

Premesso che

questa Società ha, tra i suoi compiti istituzionali, quello di conservare il Patrimonio ERP soddisfacendo le varie richieste di manutenzione, ma anche mantenendo gli alloggi di risulta da reimmettere nella disponibilità dei rispettivi comuni. Attualmente, per la manutenzione del patrimonio ERP operano sei imprese aggiudicatrici di altrettanti accordi quadro. Stante il considerevole numero di alloggi sfitti, (mediamente si liberano 90/100 all'anno) e di richieste di intervento, (760 nel solo anno 2022), dette imprese non riescono a soddisfare le comande. Peraltro alcune Ditte stanno per esaurire l'importo contrattuale.

Questa condizione comporta disagi per utenza, ma anche per i Comuni che non riescono a contrastare l'emergenza abitativa per mancanza di alloggi ristrutturati.

Da qui la necessità di aggiudicare ulteriori sei accordi quadro ad imprese che possano operare all'interno dell'intera provincia. La scelta nasce dall'esperienza maturata negli anni, quando l'aggiudicazione di accordi quadro era stata distinta per zona territoriale. Questa soluzione ha palesato notevoli problematiche nella gestione dell'appalto. Infatti, trattandosi di opere non prevedibili, la suddivisione per zona comporta che nelle aree dove le richieste sono maggiori le imprese non riescono ad evaderle e dove sono minori le imprese non hanno abbastanza lavoro e minacciano la risoluzione del contratto.

Peraltro con deliberazione del C. di A. n. 5/157 del 10/09/2019, anche al fine di garantire il pieno rispetto delle linee guida ANAC e del Codice erano state approvate le seguenti regole di affidamento degli ordini di lavoro da parte del personale dell'Ufficio Manutenzione:

- Assegnare le richieste con le modalità meglio descritte nel Capitolato Speciale di Appalto, applicando il criterio della rotazione fra le imprese, più volte menzionato dal Codice degli Appalti e dalle Linee Guida ANAC, evitando di stanziare la stessa impresa al medesimo territorio senza una adeguata motivazione;
- Nel caso di interventi aventi precise peculiarità e che richiedano particolari specializzazioni, le richieste potranno essere assegnate in relazione alla capacità operativa dell'impresa e alle rispettive qualifiche e requisiti;
- Per la distribuzione delle richieste di intervento il personale dovrà tener conto degli importi e delle difficoltà logistiche, garantendo una equa ripartizione dei lavori fra tutte le imprese;
- Considerato che gli accordi quadro hanno stesso importo e stessa durata, la progressione delle somme maturate dovrà, per quanto possibile, essere mantenuta omogenea fra i vari operatori economici;
- L'assegnazione dei lavori non dovrà tener conto dei ribassi di aggiudicazione offerti dalle rispettive imprese;
- Al fine di garantire una adeguata manutenzione del patrimonio ERP, qualora gli operatori economici non ottemperino alla esecuzione delle opere nei tempi e modi contrattuali previsti dal Capitolato Speciale di Appalto, contravvenendo anche alle esigenze dell'utenza e dei Comuni proprietari degli immobili, il personale dell'Ufficio Manutenzione potrà andare in deroga alle norme anzidette.

Ciò premesso, preso atto:

- dell'alto numero di richieste di intervento e di alloggi di risulta già periziati e pronti per essere affidati alle imprese;
- che questa Società dispone di un Elenco di Operatori Economici approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 7/187 del 22/12/2022;
- che gli Accordi Quadro oggetto della presente determina hanno pari importo, **149.000 euro ciascuno**, e che al fine stabilire le procedure di gara si dovrà tener conto del valore complessivo dei lotti pari a **894.000 euro** secondo quanto disposto dall'art. 35 comma 9 del Codice degli Appalti;
- che l'art 51 comma 1 punto 2.2 della LEGGE 29 luglio 2021, n. 108, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure", per l'importo oggetto della presente determina prevede che la stazione appaltante proceda all'affidamento delle attività di esecuzione di lavori tramite una procedura negoziata senza bando, (articolo 63 del decreto legislativo n. 50 del 2016), previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli Inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate, individuati in base tramite elenchi di operatori economici;
- che i sei A.Q. saranno aggiudicati secondo il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 36 comma 9 bis, decreto legislativo n. 50 del 2016, determinato dal ribasso offerto sul prezzario posto a base di gara, considerato che l'importo complessivo dei lavori non è quantificabile in modo puntuale, in quanto gli interventi verranno effettuati di volta in volta secondo le necessità e le richieste di manutenzione;
- che la copertura economica degli interventi sarà garantita dai fondi che annualmente questa Società destina alla Manutenzione nonché da eventuali finanziamenti pubblici;

rilevato che:

- a seguito dell'esperienza pregressa è stato elaborato il progetto, validato in data 31/01/2023 con protocollo n. 1469, che ha originato il seguente quadro economico che individua le categorie di lavorazioni omogenee riferite ad un accordo quadro per un importo a base di gara pari a 149.000 euro:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Importi in euro			%
			Lavori «1» (L)	Costi di sicurezza da PSC «2» (CSC)	Totale	
					«T = 1 + 2» (L + CSC)	
1	OG1	Edifici civili e industriali	€ 83.131,19	€ 4.156,56	€ 87.287,75	58,58%
2	OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 25.762,99	€ 1.288,15	€ 27.051,14	18,16%
3	OS28	Impianti termici e di condizionamento	€ 18.922,79	€ 946,14	€ 19.868,93	13,33%
4	OS30	Impianti elettrici	€ 14.087,79	€ 704,39	€ 14.792,18	9,93%
TOTALE A MISURA			€ 141.904,76	€ 7.095,24	€ 149.000,00	
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 141.904,76	€ 7.095,24	€ 149.000,00	100,00%

- nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, dettati dal codice degli appalti e dalle linee guida ANAC, le imprese, presenti nel citato elenco degli operatori economici approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 7/187 del 22/12/2022, dovranno possedere i seguenti requisiti necessari per l'esecuzione dei lavori oggetto di appalto:
 - > Categoria SOA OG1 in quanto prevalente, od in alternativa qualificazione semplificata prevista dall'articolo 90 del d.P.R. n. 207 del 2010, trattandosi di categorie di importo inferiore a 150.000 euro;
 - > Obbligo di qualificazione per la Categoria OS3.
- per quanto previsto in materia di subappalto dall'art. 105 comma 1-2 del Codice degli Appalti le prestazioni da eseguire a cura dell'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto, ivi comprese quelle di cui all'art. 89 comma 11, sono le seguenti:

SUBAPPALTO:

le prestazioni da eseguire a cura dell'aggiudicatario sono:

- la prevalente esecuzione della Categoria OG1 (art. 105 c. 1);
- l'intera Categoria scorporabile OS3 (art. 105 c. 2), per la seguente motivazione: l'accordo quadro è costituito da singoli affidamenti che nella fattispecie contemplano frequentemente solo ed esclusivamente lavori ricadenti in suddetta categoria, spesso aventi caratteristiche di urgenza con tempistiche troppo brevi, nonché un elevato numero di incarichi (cantieri) affidati in tempi ristretti, per consentire le consuete autorizzazioni al subappalto e per il rispetto del decreto lgs. 81/2008, dovendo peraltro, le imprese, operare in ambienti abitati dai nuclei familiari assegnatari. In tal modo verrebbe meno il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro, non potendo la stazione appaltante garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori nonché degli assegnatari. Per le motivazioni suddette è sottinteso che tutta la prestazione necessaria per assolvere alle richieste, sia di pronto intervento che di ordinaria manutenzione, dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario non potendosi nelle fattispecie subappaltare la quota della prevalente. Pertanto, secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 105 del Codice, appresso si elencano le prestazioni o lavorazioni da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario:

tracce ed assistenza muraria di categoria prevalente OG1 necessarie per opere idrauliche in Cat. OS3, (con esclusione dei lavori di manutenzione per la riassegnazione di alloggi di risulta) e relativi smaltimenti e ripristini individuate in elenco prezzi alle voci:

004.041 - 004.042 - 004.043 - 004.046 - 004.051 - 002.001 - 002.007 - 005.127 - 005.142 - 005.076 - 005.078 - 005.081 - 005.082 - 005.088.

AVVALIMENTO:

- ammesso ai sensi dell'art. 89 c. da 1 a 9 del Codice dei Contratti;
- stante la tipologia delle lavorazioni, non prevedibili a priori, il progetto è composto dai seguenti elaborati:
- Progetto degli interventi e tipologie delle lavorazioni
 - Prezzario ed analisi dei prezzi;
 - Capitolato Speciale di Appalto;
 - Relazione tecnica;
 - Bando di gara;
 - Schema di accordo quadro;
 - PSC e costi della sicurezza;
 - Incidenza della manodopera;

Considerato che:

dalla verifica dei requisiti dichiarati dalle imprese inserite nel citato elenco O.E. e necessari per l'appalto in argomento sono state estrapolate **quarantadue imprese** appresso elencate (per il rispetto del principio della rotazione sono state escluse le sei imprese aggiudicatarie degli ultimi accordi quadro attualmente in corso). Al fine di rispettare la rotazione degli inviti, tutte le quarantadue imprese saranno invitate alle sei procedure negoziate senza previa pubblicazione del bando, tuttavia **ciascuna impresa potrà aggiudicarsi un solo accordo quadro**. In tal modo verrà rispettata non solo la rotazione degli inviti ma anche la rotazione dell'affidamento. Il bando di Gara dovrà disciplinare le modalità di aggiudicazione che tenga conto del criterio suddetto.

Questo l'elenco delle imprese da invitare:

N.	NOME IMPRESA	COMUNE
1	Omissis	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

11	Omissis
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	

- che i sei accordi quadro sono stati registrati con il seguente CIG:

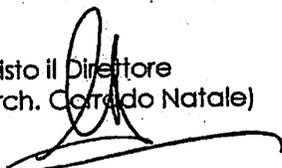
- A.Q. 2023/A CIG: **96436721E4**
- A.Q. 2023/B CIG: **964373992C**
- A.Q. 2023/C CIG: **9643796836**
- A.Q. 2023/D CIG: **9643858B5F**
- A.Q. 2023/E CIG: **9643902FAD**
- A.Q. 2023/F CIG: **9643939E36**

DETERMINA

di attivare una procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando prevista dall'art 51 comma 1 punto 2.2 della LEGGE 29 luglio 2021, n. 108, invitando, tramite la piattaforma START, tutti gli operatori economici come sopra individuati, a produrre offerta in ribasso sul prezzario posto a base di gara per tutti e sei gli A.Q..

Come meglio specificato nelle premesse, ciascuna impresa potrà risultare aggiudicataria di un solo A.Q. .

Visto il Direttore
(Dott. Arch. Corrado Natale)



IL R.U.P.
(Geom. Marco Paffetti)

