

## ESTRATTO DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE

del Consiglio di Amministrazione N°355 Seduta del 27/08/2025

L'anno 2025 il giorno 27 del mese di agosto alle ore 09:00 in una sala dell'azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Piacenza, posta in Piacenza, via XXIV Maggio 28, si sono riuniti i signori:

BERGONZI MARCO	Presidente	Presente
PEZZANI ANDREA	Vice Presidente	Presente
ROSSI ILARIA	Consigliere	Presente
ANCESCHI LUIGI	Presidente Collegio Revisori	Assente
GRILLI LUCIA	Revisore	Presente
GHIZZONI EDOARDA	Revisore	Assente

Espleta le funzioni di Segretario il Direttore Ing. Stefano Cavanna.

Considerato che il numero degli intervenuti è sufficiente per poter validamente deliberare a norma di Statuto, il Presidente – alle ore 09:05 dichiara aperta la seduta.

L'ordine del giorno, trasmesso ai Signori Consiglieri e Revisori in data 12/08/2025 prot. n. 3232 reca la trattazione del seguente oggetto:

2. Decisione a contrarre ai sensi degli artt. 17- 71- 108 del D. Lgs 36/2023 per procedura aperta per l'affidamento dell'Accordo Quadro suddiviso in n. 2 lotti funzionali per esecuzione dei lavori di Manutenzione ordinaria, straordinaria, pronto intervento e recupero di alloggi sfitti nei fabbricati siti in Piacenza e Provincia gestiti da ACER per gli anni 2026 – 2029 - CUP. H11C24000030004.

## OGGETTO N. 02

Decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17-71-108 del D.lgs 36/2023, per procedura aperta per l'affidamento dell'Accordo Quadro suddiviso in due lotti funzionali per esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, pronto intervento e recupero di alloggi sfitti nei fabbricati siti in piacenza e provincia, gestiti da Acer per gli anni 2026-2029. - Cup: H11C24000030004.

### IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE DELL'AZIENDA

- Visto il Manuale della Qualità redatto in base alla normativa vigente UNI EN ISO 9001:2015;
- Vista la Delibera di CDA n. 341/02 del 26.06.2024, con la quale il Presidente ha conferito deleghe al Direttore e ai Responsabili degli uffici (Art. 15 Statuto);
- Visto l'art. 5 del vigente Statuto aziendale;
- la Legge Regionale n. 24 del 08/08/2001 recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.;
- vista la Delibera di CdA di ACER n° 345/05 del 29/10/2024 con la quale viene approvato il Bilancio di previsione 2025 dell'Azienda;
- dato atto che la Conferenza degli Enti nella seduta del 05/12/2024 (verbale n. 60), ha approvato il Bilancio di previsione 2025 dell'Azienda;
- visto il Piano Triennale 2025-2026-2027 e annuale 2025 di Acer Piacenza approvato con Consiglio di Amministrazione di Acer Piacenza seduta n. 345/04 del 29/10/2024, ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs 36/2023;
- Dato atto che Acer Piacenza, in possesso della qualificazione per il livello di affidamento Livello L1 e SF1, ai sensi dell'art. 63 comma 2 D. lgs 36/2023, al fine di ottemperare alla normativa che impone alle Stazioni appaltanti di gestire tutte le procedure di gara in modalità telematica e in attuazione della digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici, si è dotata di una propria piattaforma e-procurement certificata ex art. 26 D. lgs 36/2023, inserita nell'elenco tenuto da Anac (RPC) con disponibilità ad operare per conto di terzi;

#### **Premesso che:**

- Acer Piacenza, nell'ambito delle proprie funzioni istituzionali di gestione del patrimonio immobiliare di E.r.p. dei Comuni della Provincia di Piacenza è tenuta a garantire la costante efficienza e sicurezza degli immobili nonché il ripristino dell'abitabilità degli alloggi sfitti al fine di rispondere alle esigenze abitative dell'utenza;
- La manutenzione risulta essere, dunque, un'attività costante che richiede tempestività e in alcuni casi urgenza di intervento. Per tali motivi il ricorso all'Accordo Quadro risulta essere uno strumento flessibile che consente di gestire interventi di diversa entità senza dover attivare ogni volta singole procedure di affidamento con ottimizzazione sulle tempistiche e sull'efficacia degli stessi garantendo interventi secondo le necessità contingenti di Acer Piacenza. A tal fine si ritiene di attivare un nuovo Accordo Quadro ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 essendo in prossima scadenza quello attualmente in essere;
- Tenuto conto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, trasparenza, concorrenza, il valore stimato del nuovo Accordo quadro determina la necessità di indire una gara con ricorso alla procedura aperta, di rilevanza europea, ai sensi degli artt. 70 e 71 del D.Lgs. 36/2023, per la durata di anni quattro, dal 2026 al 2029, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto;
- L'accordo quadro sarà attuato mediante **contratti applicativi annuali**, sulla base delle esigenze di Acer Piacenza;

- L'appalto sarà suddiviso in due lotti funzionali ciascuno dei quali sarà affidato ad un unico operatore economico, come segue:  
 LOTTO 1 – Manutenzione ordinaria, straordinaria e pronto intervento nei fabbricati siti in Piacenza e provincia, gestiti da Acer per gli anni 2026-2029;  
 LOTTO 2 – Recupero di alloggi sfitti nei fabbricati siti in Piacenza e provincia gestiti da Acer attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli anni 2026-2029;

Tale suddivisione è ritenuta opportuna in relazione alla natura tecnica e gestionale delle attività richieste. Il Lotto 1 comprende attività che richiedono un intervento immediato, continuativo e pronto intervento che garantisca la sicurezza e l'uso continuato degli immobili; il Lotto 2 richiede, invece, attività che presentano caratteristiche organizzative con margine di programmazione. La divisione in lotti, dunque, in questo caso, incentiva la partecipazione e la specializzazione degli operatori economici garantendo una maggiore efficacia degli interventi, maggiore concorrenzialità e continuità nel rispetto dell'art. 58 del Codice. Viene inoltre favorita la partecipazione delle piccole imprese mediante l'impegno degli operatori economici ad assicurare il 20% dei subappalti alle piccole e medie imprese ex art. 119 c. 2 D. lgs 36/2023.

Ogni operatore potrà partecipare a tutti i lotti ma, ai sensi dell'art. 58 c. 4 D. lgs 36/2023, potrà essere aggiudicatario di un solo lotto. Qualora un solo offerente risulti miglior offerente non anomalo di entrambi i lotti sarà dichiarato aggiudicatario esclusivamente del lotto per il quale avrà offerto il maggior ribasso percentuale. In caso di identici ribassi sarà aggiudicatario del lotto di maggiore importo, mentre per gli altri lotti sarà dichiarato aggiudicatario il concorrente che segue in graduatoria; sarà considerato medesimo miglior offerente di più lotti anche l'operatore che ha partecipato per ciascun lotto nella medesima forma (individuale o associata), ma con diversa composizione, o in forme diverse qualora risulti aggiudicatario di un lotto in forma individuale e in altri lotti in forma associata in qualità di mandatario.

- **Dato atto che** il progetto in oggetto è finanziato tramite:
  - ✓ Fondi di Bilancio di previsione ACER anni 2026 – 2029;
  - ✓ Budget di Bilancio – “*Eccedenze canonici alloggi Erp (anni 2026 – 2029)*”.
- **Dato atto** che il valore stimato dell'appalto è superiore alla soglia di rilevanza europea ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 ed è pari ad € 12.941.000,00 così suddiviso:
  - **LOTTO 1** Manutenzione ordinaria, straordinaria e pronto intervento nei fabbricati siti in Piacenza e provincia per **€ 7.670.000,00**;
  - **LOTTO 2** per la manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero di alloggi sfitti, che risultano in cattivo stato di manutenzione anche impiantistico, nei fabbricati siti in Piacenza e provincia per **€ 5.271.000,00**;
- Dato atto che l'importo posto a base di gara sarà suddiviso nel modo seguente:
- **LOTTO 1:**  
 € 4.600.000,00 di cui € 2.254.000,00 per costi della manodopera non soggetti a ribasso secondo la previsione dell'art. 41 c. 14 D. lgs 36/2023 s.m.i., oltre € 46.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

## RIEPILOGO LOTTO 1

		importi in euro
1	Importo esecuzione lavori a misura (ordinaria)	€ 2.800.000,00
2	Importo esecuzione lavori a misura (straordinaria)	€ 1.800.000,00
3	<u>Di cui</u> per manodopera (non soggetta a ribasso d'asta a norma di legge)	€ 2.254.000,00
	<b>Totale a base d'asta ribassabile</b>	<b>€ 4.600.000,00</b>
	Oltre Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza lavori a misura non soggetti a ribasso	€ 46.000,00

- **LOTTO 2:**  
€ 3.012.000,00 di cui € 1.325.280,00 per costi della manodopera non soggetti a ribasso secondo la previsione dell'art. 41 c. 14 D. lgs 36/2023 s.m.i., oltre € 30.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

## RIEPILOGO LOTTO 2

		importi in euro
1	Importo esecuzione lavori a misura (ordinaria)	€ 1.512.000,00
2	Importo esecuzione lavori a misura (straordinaria)	€ 1.500.000,00
3	<u>Di cui</u> per manodopera (non soggetta a ribasso d'asta a norma di legge)	€ 1.325.280,00
4	<b>Totale a base d'asta ribassabile</b>	<b>€ 3.012.000,00</b>
	Oltre Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza lavori a misura non soggetti a ribasso	€ 30.000,00

- **Dato atto che** il costo della manodopera è stato valutato secondo i criteri di cui all'art. 41 c. 13-14 del D. Lgs 36/2023, con un'incidenza pari al:  
LOTTO 1- 49,00 % (pari a € 2.254.000,00);  
LOTTO 2 - 44,00 % (pari a € 1.325.280,00);
- **Dato atto che** Il CCNL richiesto nel seguente appalto è il seguente: EDILIZIA o equivalente;
- **Rilevato che** il RUP è l'ing. Stefano Cavanna Direttore Generale di Acer Piacenza che Direttore dei lavori è l'ing. Matteo Stragliati di Acer Piacenza;

- **Vista** la delibera n. 350/05 del 27/03/2025 con la quale il C.d.A di Acer ha approvato il Progetto di fattibilità tecnico economica per l'affidamento di Procedura Aperta finalizzata alla stipulazione di Accordo Quadro con un unico operatore per la gestione dell'appalto in oggetto per la durata di anni quattro;
- **Visto** il Progetto Esecutivo, Validato in data 11.08.2025, approvato con delibera del C.d.A. di Acer Piacenza n. 355/01 del 27/08/2025, costituito dai seguenti elaborati:

## LOTTO 1 E LOTTO 2

Allegato	Oggetto
EL 1	Relazione generale e quadro economico
EL 2.a	Capitolato Speciale d'Appalto - Manut. Ordinaria/str./pronto intervento - <b>Lotto 1</b>
EL 2.b	Capitolato Speciale d'Appalto - Recupero alloggi sfitti - <b>Lotto 2</b>
EL 3.a	Schema di Accordo Quadro - <b>Lotto 1</b>
EL 3.b	Schema di Accordo Quadro - <b>Lotto 2</b>
EL 4.a	Schema di Contratto Applicativo - <b>Lotto 1</b>
EL 4.b	Schema di Contratto Applicativo - <b>Lotto 2</b>
EL 5	Piano di Sicurezza e Coordinamento
EL 6	Elenco Prezzi Unitari – Specifiche tecniche

- **Visto** il Quadro Tecnico Economico di Progetto:

## LOTTO 1

Q. T. E. PROGETTO APPALTO MANUTENZIONE 2026-2029"- " LOTTO 1"					
MAN. ORDINARIA-STRAORDINARIA E PRONTO INTERVENTO					
QUADRO ECONOMICO					
A) LAVORI DA APPALTARE			Quinto d'obbligo (art. 120 c. 9)	Proroga (art. 120 c. 10)	TOTALE COMPLESSIVO
A1)	Opere murarie	€ 2.571.500,00			
A2)	Opere da fabbro e falegname	€ 358.000,00			
A3)	Opere da tinteggiatore e verniciatore	€ 332.000,00			
A4)	Impianti idrico-sanitari	€ 445.500,00			
A5)	Impianti termici	€ 495.000,00			
A6)	Impianti elettrici	€ 398.000,00			
Totale Lavori			€ 4.600.000,00	€ 920.000,00	€ 287.500,00
di cui per manodopera (non soggetta a ribasso)		€ 2.254.000,00			
Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)			€ 46.000,00	€ 9.000,00	€ 2.500,00
TOTALE LAVORI COMPLESSIVO "A"			€ 4.646.000,00	€ 929.000,00	€ 290.000,00
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:</b>					
B 1)	Per assolvimento I.V.A. (10% su lavori + 22% su o.s.)	€ 470.120,00	€ 93.980,00	€ 29.300,00	€ 593.400,00
B 2)	Spese Tecniche, Consulenze ecc (iva 22% compresa)	€ 314.174,40	€ 59.877,60	€ 17.934,00	€ 391.986,00
B 3)	Incentivi alle funzioni tecniche e fondo innovazione (art. 45 Dlgs)	€ 36.920,00	€ 8.180,00	€ 2.450,00	€ 47.550,00
B 4)	Fondo per accordi bonari 3% (Art. 210 Dlgs 36/2023)	€ 139.380,00	€ 27.870,00	€ 8.700,00	€ 175.950,00
B 5)	Imprevisti e revisione prezzi (Allegato I.7 art. 5 c.2 Dlgs 36/2023)	€ 593.405,60	€ 1.092,40	€ 1.616,00	€ 596.114,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE "B"		€ 1.554.000,00	€ 191.000,00	€ 60.000,00	€ 1.805.000,00
<b>IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO</b>			<b>€ 6.200.000,00</b>	<b>€ 1.120.000,00</b>	<b>€ 350.000,00</b>

## LOTTO 2

Q. T. E. PROGETTO APPALTO MANUTENZIONE 2026-2029"- " LOTTO 2"					
RECUPERO ALLOGGI SFITTI					
QUADRO ECONOMICO					
A) LAVORI DA APPALTARE			Quinto d'obbligo (art. 120 c. 9)	Proroga (art. 120 c. 10)	TOTALE COMPLESSIVO
A1)	Opere murarie	€ 1.987.500,00			
A2)	Opere da fabbro e falegname	€ 148.000,00			
A3)	Opere da tinteggiatore e verniciatore	€ 186.000,00			
A4)	Impianti idrico-sanitari	€ 225.500,00			
A5)	Impianti termici	€ 245.000,00			
A6)	Impianti elettrici	€ 220.000,00			
TOTALE LAVORI		€ 3.012.000,00	€ 602.400,00	€ 188.300,00	€ 3.802.700,00
di cui per manodopera (non soggetta a ribasso)		€ 1.325.280,00			
Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)			€ 30.000,00	€ 6.000,00	€ 1.900,00
TOTALE LAVORI COMPLESSIVO "A"		€ 3.042.000,00	€ 608.400,00	€ 190.200,00	€ 3.840.600,00
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:</b>					
B 1)	Per assolvimento I.V.A. (10% su lavori + 22% su o.s.)	€ 307.800,00	€ 61.560,00	€ 19.248,00	€ 388.608,00
B 2)	Spese Tecniche, Consulenze ecc (iva 22% compresa)	€ 226.334,40	€ 43.334,40	€ 13.454,16	€ 283.122,96
B 3)	Incentivi alle funzioni tecniche e fondo innovazione (art. 45 Dlgs)	€ 30.920,00	€ 5.920,00	€ 1.838,00	€ 38.678,00
B 4)	Fondo per accordi bonari 3% (Art. 210 Dlgs 36/2023)	€ 91.260,00	€ 18.252,00	€ 5.706,00	€ 115.218,00
B 5)	Imprevisti e revisione prezzi (Allegato I.7 art. 5 c.2 Dlgs 36/2023)	€ 601.685,60	€ 1.533,60	€ 1.553,84	€ 604.773,04
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE "B"		€ 1.258.000,00	€ 130.600,00	€ 41.800,00	€ 1.430.400,00
<b>IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO</b>		<b>€ 4.300.000,00</b>	<b>€ 739.000,00</b>	<b>€ 232.000,00</b>	<b>€ 5.271.000,00</b>

QTE Complessivo:

Q. T. E. ACCORDO QUADRO "PROGETTO APPALTO MANUTENZIONE 2026-2029"						
QUADRO ECONOMICO						
A) LAVORI DA APPALTARE			Quinto d'obbligo (art. 120 c. 9)	Proroga (art. 120 c. 10)	TOTALE COMPLESSIVO	
A1)	Lavori LOTTO 1 e LOTTO 2		€ 7.612.000,00	€ 1.522.400,00	€ 475.800,00	€ 9.610.200,00
	<i>di cui per manodopera (non soggetta a ribasso)</i>	€ 3.579.280,00				
	<i>Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)</i>		€ 76.000,00	€ 15.000,00	€ 4.400,00	€ 95.400,00
	<b>TOTALE LAVORI COMPLESSIVO "A"</b>		<b>€ 7.688.000,00</b>	<b>€ 1.537.400,00</b>	<b>€ 480.200,00</b>	<b>€ 9.705.600,00</b>
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:						
B 1)	Per assolvimento I.V.A. (10% su lavori + 22% su o.s.)	€ 777.920,00		€ 155.540,00	€ 48.548,00	€ 982.008,00
B 2)	Spese Tecniche, Consulenze ecc (iva 22% compresa)	€ 540.508,80		€ 103.212,00	€ 31.388,16	€ 675.108,96
B 3)	Incentivi alle funzioni tecniche e fondo innovazione (art. 45 Dlgs)	€ 67.840,00		€ 14.100,00	€ 4.288,00	€ 86.228,00
B 4)	Fondo per accordi bonari 3% (Art. 210 Dlgs 36/2023)	€ 230.640,00		€ 46.122,00	€ 14.406,00	€ 291.168,00
B 5)	Imprevisti e revisione prezzi (Allegato I.7 art. 5 c.2 Dlgs 36/2023)	€ 1.195.091,20		€ 2.626,00	€ 3.169,84	€ 1.200.887,04
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE "B"</b>		<b>€ 2.812.000,00</b>	<b>€ 321.600,00</b>	<b>€ 101.800,00</b>	<b>€ 3.235.400,00</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO</b>		<b>€ 10.500.000,00</b>	<b>€ 1.859.000,00</b>	<b>€ 582.000,00</b>	<b>€ 12.941.000,00</b>

- **Dato atto** che l'intervento oggetto del presente atto è stato previsto visto il Piano Triennale 2025-2026-2027 e annuale 2025 di Acer Piacenza approvato con Consiglio di Amministrazione di Acer Piacenza seduta n. 345/04 del 29/10/2024, ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs 36/2023;
- **Dato atto** che il codice unico dell'intervento (CUI) dell'appalto in Accordo Quadro è il seguente CUI 00112500335202600001;
- **Dato atto** Il codice CPV attribuito al presente appalto in Accordo Quadro è il seguente: CPV 45454000-4 lavori di ristrutturazione;
- **Dato atto** che il luogo di esecuzione del contratto: Provincia di Piacenza - Codice Nuts ITH51;
- **Dato atto** che le operazioni di gara verranno svolte in due fasi:  
nella prima fase si procederà alla valutazione della documentazione amministrativa che sarà svolta dal RUP in seggio monocratico, il quale sarà coadiuvato dal supporto tecnico di due componenti dotati di adeguata competenza: geom. Eralda Marchesi e avv. Iacobucci Annarosaria (n.i.). Nel caso in cui si rendesse necessario attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D. Lgs 36/2023, si procederà a sospendere la seduta e ad assegnare un termine di almeno 5 giorni all'interessato entro il quale regolarizzare la documentazione. Alla conclusione dell'eventuale sub-procedimento si proseguirà con la fase successiva della gara;  
nella seconda fase, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte, sarà nominata la Commissione giudicatrice, ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs 36/2023, che procederà alla valutazione in una o più sedute riservate delle offerte tecniche e all'attribuzione dei relativi punteggi, nonché alla valutazione in seduta pubblica delle offerte economiche;

- **Dato atto** che gli elementi di valutazione di natura qualitativa saranno valutati da una commissione giudicatrice, nominata dal Cda di Acer e scelta tra soggetti dotati di adeguata competenza, dopo la scadenza per la presentazione delle offerte. Considerato che le competenze richieste per valutare le offerte tecniche sono affini ai due LOTTI (impiantistica, edilizia) e i criteri di valutazione sono simili, al fine di ottenere una valutazione omogenea e rispondente ai principi di economicità, efficienza ed efficacia, sarà nominata un'unica commissione giudicatrice per entrambi i lotti;
- **Dato atto che** in relazione alla tipologia del presente affidamento la procedura di gara sarà aggiudicata ai sensi dell'art. 50 comma 4 e 108 D.lgs 36/2023 con l'utilizzo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Tale scelta viene motivata dal fatto la ricerca della qualità relativa allo specifico intervento non può prescindere dall'individuazione di soluzioni e proposte migliorative che andranno a determinare:
  - un miglior servizio offerto all'utenza degli alloggi Erp gestiti da Acer Piacenza;
  - una riduzione dei costi manutentivi e gestionali;
  - l'incremento della qualità e manutenzione del patrimonio immobiliare.

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà, dunque, individuata per mezzo dei seguenti criteri di valutazione:

Elemento quantitativo: offerta economica	punti	30
<u>Elementi qualitativi: migliorie proposte</u>	<u>punti</u>	<u>70</u>
Totale elementi di valutazione	punti	100

- Gli elementi di valutazione, vengono di seguito individuati:

## **LOTTO 1**

### **B Elementi qualitativi**

#### **B1 Struttura di gestione della commessa**

##### **B1 a) Organizzazione aziendale**

*punti 5*

*Descrizione in apposito capitolo in modo chiaro ed analitico dell'organizzazione aziendale, illustrando in particolare:*

- *Rappresentazione dell'organigramma aziendale ed illustrazione di eventuali sistemi di gestione aziendale;*
- *Quanto verrà predisposto dalla ditta allo scopo di garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, la stabilità occupazionale del personale impiegato, tenuto conto della tipologia di intervento;*

La miglitoria verrà valutata sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- *congruità e coerenza rispetto alle finalità dell'appalto;*
- *chiarezza, completezza e semplicità dell'elaborato prodotto dalla ditta.*

**B1 b) Procedure relative all'appalto**

*punti 20*

*Descrizione in apposito capitolo in modo chiaro ed analitico dell'organizzazione e delle procedure da adottare per la gestione della commessa ed il modo operativo di detta organizzazione, illustrando in particolare:*

- *Quanto verrà predisposto dalla Ditta allo scopo di assicurare che tutte le attività attinenti agli interventi di manutenzione oggetto del contratto, vengano realizzate col massimo della qualità, nel rispetto delle prescrizioni e dei tempi indicati nel Capitolato Speciale d'Appalto, con eventuali indicazioni di offerta di miglioramento dei tempi di esecuzione, reperibilità e comunicazione/informazione alla Stazione Appaltante ed all'utenza;*
- *Modalità operative ed organizzative per il servizio di call center, attivo 24 ore su 24, con integrazione del software attualmente adottato da ACER con eventuali indicazioni di offerta di miglioramento del servizio;*
- *Modalità e tempi di rendicontazione degli interventi in relazione a:*
  - a) maestranze intervenute*
  - b) materiali utilizzati*
  - c) descrizione dell'intervento eseguito (foto, riscontri dell'utente, variazioni e/o modifiche eseguite in corso d'opera...)*
  - d) tutto ciò che attiene alla contabilizzazione dell'intervento*
- *Descrizione delle Modalità di riduzione delle interferenze e dei disagi derivanti dall'attività manutentiva in relazione a:*
  - a) Compartimentazione dei cantieri/aree di lavoro;*
  - b) Informazione / comunicazione;*
  - c) Gestione delle pulizie degli spazi oggetto d'intervento.*

La miglitoria verrà valutata sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- *efficacia delle soluzioni proposte;*
- *chiarezza, completezza e semplicità dell'elaborato prodotto dalla ditta.*

**B1 c) Risorse umane e squadre specialistiche esterne utilizzate** *punti 5 così attribuiti:*

Descrizione in apposito capitolo in modo chiaro ed analitico delle imprese e delle maestranze utilizzate per la gestione della commessa, illustrando in particolare:

- 1) C.V. delle figure specialistiche/referenti della commessa ed in particolar modo del Direttore di cantiere e del Responsabile pianificazione e controllo delle attività, con esperienza relativa ad appalti di manutenzione con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, tenuto conto che tale indicazione, autorizzata dall'interessato, rimarrà vincolante ai fini dell'appalto:

Max 2 punti attribuiti in base agli anni di esperienza, numeri di cantieri seguiti e il loro valore, formazione professionale e/o master che risulteranno dal CV ed eventualmente altri allegati.

2) indicazione e descrizione delle squadre specialistiche esterne:

- Subappalti
- Subaffidamenti;

Max 3 punti attribuiti in base alla descrizione organizzativa proposta fornendo la documentazione a dimostrazione dell'esperienza maturata dalla squadra, delle modalità di gestione delle attività subappaltate, eventuali certificazioni di qualità delle ditte interessate.

L'incidenza del requisito di esperienza e di professionalità ha rilievo migliorativo e qualitativo in quanto può impattare sulla tempistica di esecuzione.

**B2 Eventuali offerte migliorative degli interventi eseguiti nell'arco dell'appalto      punti 40**

Verranno valutate le offerte/forniture migliorative, in linea con i criteri ambientali minimi previsti nel Capitolato speciale d'appalto, esempi indicativi e non esaustivi:

Attività di manutenzione ordinaria/straordinaria nelle parti comuni di fabbricati e nei quartieri, quali:

- *Riqualificazione energetica delle superfici vetrate e opache*
- *Miglioramento delle dotazioni impiantistiche (es: antenne, canne fumarie, citofoni, autoclavi, illuminazioni esterne, contabilizzazione impianti centralizzati)*
- *Verifica funzionalità dei sistemi fognari/acqua potabile/adduzione gas/cancelli e sbarre automatizzati)*
- *Miglioramento della sicurezza ed il decoro nei fabbricati (linee vita / impianti di messa a terra, sgombero dei depositi abusivi di materiali nelle parti comuni e vani scala)*

La miglioria verrà valutata sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- *efficacia e congruità di quanto offerto rispetto alle finalità dell'appalto;*
- *chiarezza, completezza e semplicità dell'elaborato prodotto dalla ditta.*

**Totale elementi qualitativi      punti 70**

**Totale elementi quantitativi (prezzo)      punti 30**

**Totale      punti 100**

**LOTTO 2**

**B Elementi qualitativi**

**B1 Struttura di gestione della commessa**

## **B1 a) Organizzazione aziendale**

punti 5

Descrizione in apposito capitolo in modo chiaro ed analitico dell'organizzazione aziendale, illustrando in particolare:

- Rappresentazione dell'organigramma aziendale ed illustrazione di eventuali sistemi di gestione aziendale;
- Quanto verrà predisposto dalla ditta allo scopo di garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, la stabilità occupazionale del personale impiegato, tenuto conto della tipologia di intervento;

La miglioria verrà valutata sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- *congruità e coerenza rispetto alle finalità dell'appalto;*
- *chiarezza, completezza e semplicità dell'elaborato prodotto dalla ditta.*

## **B1 b) Procedure relative all'appalto**

punti 20

Descrizione in apposito capitolo in modo chiaro ed analitico dell'organizzazione e delle procedure da adottare per la gestione della commessa ed il modo operativo di detta organizzazione, illustrando in particolare:

- *Quanto verrà predisposto dalla Ditta allo scopo di assicurare che tutte le attività attinenti gli interventi di manutenzione oggetto del contratto, vengano realizzate col massimo della qualità, nel rispetto delle prescrizioni e dei tempi indicati nel Capitolato Speciale d'Appalto, con eventuali indicazioni di offerta di miglioramento dei tempi di esecuzione, reperibilità e comunicazione/informazione alla Stazione Appaltante ed all'utenza;*
- Modalità operative ed organizzative per il servizio di call center, attivo 24 ore su 24, con integrazione del software attualmente adottato da ACER con eventuali indicazioni di offerta di miglioramento del servizio;
- Modalità e tempi di rendicontazione degli interventi in relazione a:
  - a) maestranze intervenute
  - b) materiali utilizzati
  - c) descrizione dell'intervento eseguito (foto, riscontri dell'utente, variazioni e/o modifiche eseguite in corso d'opera...)
  - d) tutto ciò che attiene alla contabilizzazione dell'intervento
- Descrizione delle Modalità di riduzione delle interferenze e dei disagi derivanti dall'attività manutentiva in relazione a:
  - a) Compartimentazione dei cantieri/aree di lavoro;
  - b) Informazione / comunicazione;
  - c) Gestione delle pulizie degli spazi oggetto d'intervento.

La miglioria verrà valutata sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- *efficacia delle soluzioni proposte;*
- *chiarezza, completezza e semplicità dell'elaborato prodotto dalla ditta*

## **B1 c) Risorse umane e squadre specialistiche esterne utilizzate**

punti 5

Così attribuiti:

Descrizione in apposito capitolo in modo chiaro ed analitico delle imprese e delle maestranze utilizzate per la gestione della commessa, illustrando in particolare:

- 1) C.V. delle figure specialistiche/referenti della commessa ed in particolar modo del Direttore di cantiere e del Responsabile pianificazione e controllo delle attività, con esperienza relativa ad appalti di manutenzione con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, tenuto conto che tale indicazione, autorizzata dall'interessato, rimarrà vincolante ai fini dell'appalto:

Max 2 punti attribuiti in base agli anni di esperienza, numeri di cantieri seguiti e il loro valore, formazione professionale e/o master che risulteranno dal CV ed eventualmente altri allegati.

2) indicazione e descrizione delle squadre specialistiche esterne:

- Subappalti
- Subaffidamenti;

Max 3 punti attribuiti in base alla descrizione organizzativa proposta fornendo la documentazione a dimostrazione dell'esperienza maturata dalla squadra, delle modalità di gestione delle attività subappaltate, eventuali certificazioni di qualità delle ditte interessate.

L'incidenza del requisito di esperienza e di professionalità ha rilievo migliorativo e qualitativo in quanto può impattare sulla tempistica e modalità di esecuzione.

## **B2 Eventuali offerte migliorative degli interventi eseguiti nell'arco dell'appalto      punti 40**

Verranno valutate le offerte/forniture migliorative, in linea con i criteri ambientali minimi previsti nel Capitolato speciale d'appalto, esempi indicativi e non esaustivi:

Attività di manutenzione ordinaria/straordinaria nelle unità abitative, quali:

- Riqualficazione energetica delle superfici vetrate e opache
- Miglioramento delle dotazioni impiantistiche (es: citofoni, impianti gas contabilizzazione impianti autonomi, installazione di contatori divisionali, predisposizione per impianti di condizionamento...)
- Verifica funzionalità dell'impiantistica presente
- Miglioramento della sicurezza negli alloggi (impianti di messa a terra ecc...)

La miglioria verrà valutata sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- *efficacia e congruità di quanto offerto rispetto alle finalità dell'appalto;*
- *chiarezza, completezza e semplicità dell'elaborato prodotto dalla ditta.*

**Totale elementi qualitativi** **punti 70**

**Totale elementi quantitativi (prezzo)** **punti 30**

---

**Totale** **punti 100**

La valutazione sarà effettuata tenendo conto di coefficienti variabili tra zero e uno delle varie offerte, sarà effettuata mediante la media dei coefficienti assegnati discrezionalmente da ogni singolo commissario.

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo quanto previsto nel bando di gara e nel disciplinare di gara;

- Si procederà all'esclusione del concorrente che non avrà raggiunto il punteggio minimo di **punti 35** relativamente agli elementi di ordine qualitativo;
- **dato atto** che in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, verrà richiesta la garanzia provvisoria di cui all'articolo 106 D. lgs 36/2023 nella misura dell'2% sul valore stimato di ciascun lotto a cui si partecipa e la cauzione definitiva sarà richiesta nella misura del 10% del valore contrattuale dell'accordo quadro del singolo lotto ai sensi dell'art. 117 D. lgs 36/2023 e successivamente per ogni singolo contratto attuativo;
- **dato atto** che l'art.17 del d.lgs. n.36/2023 prima dell'avvio 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;
- **dato atto** che l'esecuzione dell'intervento deve svolgersi nel rispetto dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. n. 256 del 23/06/2022 e s.m.i. adottato nell'ambito di quanto stabilito nel Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione, oltre a quanto indicato all'art. 57 del D. Lgs 36/2023;
- **dato atto** di quanto stabilito dall' art.110, comma 1 del D. Lgs 36/2023, il quale prevede che le stazioni appaltanti valutano congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità delle migliori offerte, che in base ad elementi specifici, inclusi i costi dichiarati ai sensi dell'art. 108, comma 9, appaia anormalmente bassa; il bando indicherà gli elementi specifici ai fini della valutazione;
- **dato atto** che i requisiti richiesti agli operatori economici per partecipare alla gara sono i seguenti:

## REQUISITI LOTTO 1

A) Requisiti di ordine generale:

- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dagli appalti di cui all'art. 94-95 96-98 del D.Lgs. n. 36/2023.
- Essere iscritto nella white list (per l'esecutore) ove l'appalto o le lavorazioni di cui si compone l'intervento, rientri nell'elenco di cui alla L. 190/2012.

B) Requisiti di Idoneità Professionale

- l'iscrizione alla C.C.I.A.A per attività pertinenti con l'oggetto del presente affidamento;
- di essere in possesso (per l'Impresa esecutrice degli impianti) dell'abilitazione alle attività di installazione, trasformazione ampliamento e manutenzione degli impianti di all'art..1 del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. nonché dei requisiti di cui all'art. 4 dello stesso D.M. e di tutti i titoli abilitativi necessari per le attività oggetto del presente affidamento;

- poiché sono previste lavorazioni corrispondente alla rimozione di amianto, l'Operatore economico, per poter eseguire detta lavorazione, dovrà essere iscritto all'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti nella categoria "attività di bonifica di beni contenenti amianto". Nel caso non fosse in possesso di detto requisito l'operatore economico dovrà obbligatoriamente ricorrere al subappalto.

C) Requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa Requisiti di qualificazione

Le lavorazioni riferite al presente appalto individuate nel Progetto esecutivo e suddivise in categorie e classifiche, secondo quanto disposto dall'Art. 61 del DPR n. 207/2010 sono le seguenti:

## LOTTO 1

DESCRIZIONE CATEGORIE	CAT. SOA	CLASSE	QUALIFICA OBBLIGATORIA	IMPORTI	%	PREVALENTE SCORPORABILE
<b>CATEGORIA PREVALENTE</b>						
EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI Opere murarie, edili e assistenze murarie ecc..	OG 1	CL. IV bis	SI	2.600.000,00 €	55,96%	PREVALENTE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
FINITURE DI OPERE GENERALI IN MATERIALI LIGNEI, PLASTICI, METALLICI E VETROSI opere da falegnami e fabbro	OS6	CL. II	NO	360.000,00 €	7,75%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
FINITURE DI OPERE GENERALI DI NATURA EDILE E TECNICA tinteggiature e verniciature	OS7	CL. II	NO	336.000,00 €	7,23%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
IMPIANTI IDRICO SANITARIO - CUCINE - LAVANDERIE	OS 3	CL. II	SI	450.000,00 €	9,69%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE, &gt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	OS 28	CL. II	SI	500.000,00 €	10,76%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
IMPIANTI ELETTRICI	OS 30	CL. II	SI	400.000,00 €	8,61%	SCORPORABILE
<b>TOTALI</b>				<b>4.646.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>	

Le cifre della suddetta tabella indicano l'importo presunto complessivo dei lavori (comprensivi dei costi per la sicurezza), suddiviso per categorie dei lavori.

Potrà variare, in fase esecutiva, tanto in più, quanto in meno, per effetto di variazioni delle rispettive quantità nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni del Codice degli Appalti (D. Lgs 36/2023) e ciò tanto in via assoluta quanto nelle reciproche proporzioni, senza che l'Appaltatore possa trarne argomenti per chiedere compensi non previsti dal presente Capitolato, o prezzi diversi dagli elenchi prezzi e listini del presente appalto.

Con la partecipazione alla gara i prezzi, salvo il ribasso offerto in sede di gara, vengono riconosciuti tutti remunerativi.

L'Operatore economico dovrà essere qualificato nella categoria prevalente OG01 per classifica adeguata alla somma dei lavori della categoria prevalente e dei lavori rientranti nelle categorie scorporate quindi "OG1 Cl. IV bis" **oppure OG1 Cl. IV con beneficio dell'incremento della classifica di qualificazione nei limiti ed alle condizioni indicate all'art. 2 comma 2 dell'Allegato II.12 al Codice**, dichiarando il subappalto (pena l'esclusione) per le categorie

scorporate tutte a qualificazione obbligatoria nel caso non sia in possesso delle relative qualificazioni oppure dovrà essere in possesso di qualificazione nella Categoria prevalente e in ciascuna delle categorie scorporate.

Le Imprese esecutrici degli impianti dovranno essere in possesso dell'abilitazione alle attività di installazione, trasformazione ampliamento e manutenzione degli impianti di all'art.1 c. 2 l. c) del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. nonché dei requisiti di cui all'art. 4 dello stesso D.M. e di tutti i titoli abilitativi necessari per le attività oggetto del presente affidamento.

Si informa che all'interno della categoria OG01 potrebbe essere ricompresa la lavorazione corrispondente alla rimozione di amianto. Pertanto il concorrente, per poter eseguire detta lavorazione, dovrà essere iscritto all'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti nella categoria "attività di bonifica di beni contenenti amianto". Nel caso contrario il concorrente dovrà obbligatoriamente ricorrere al subappalto.

Non è ammesso l'avvalimento per soddisfare il requisito dell'iscrizione all'Albo nazionale dei gestori ambientali di cui all'art. 212 D. lgs 152/2000.

**L'eventuale subappalto non può superare la quota del 49% dell'importo complessivo del contratto.**

## REQUISITI LOTTO 2

A) Requisiti di ordine generale:

- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dagli appalti di cui all'art. 94-95 96-98 del D.Lgs. n. 36/2023.
- Essere iscritto nella white list (per l'esecutore) ove l'appalto o le lavorazioni di cui si compone l'intervento, rientri nell'elenco di cui alla L. 190/2012.

B) Requisiti di Idoneità Professionale

- l'iscrizione alla C.C.I.A.A per attività pertinenti con l'oggetto del presente affidamento;
- di essere in possesso (per l'Impresa esecutrice degli impianti) dell'abilitazione alle attività di installazione, trasformazione ampliamento e manutenzione degli impianti di all'art.1 del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. nonché dei requisiti di cui all'art. 4 dello stesso D.M. e di tutti i titoli abilitativi necessari per le attività oggetto del presente affidamento;
- poiché sono previste lavorazione corrispondente alla rimozione di amianto, l'Operatore economico, per poter eseguire detta lavorazione, dovrà essere iscritto all'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti nella categoria "attività di bonifica di beni contenenti amianto". Nel caso non fosse in possesso di detto requisito l'operatore economico dovrà obbligatoriamente ricorrere al subappalto.

C) Requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa Requisiti di qualificazione

Le lavorazioni riferite al presente appalto individuate nel Progetto esecutivo e suddivise in categorie e classifiche, secondo quanto disposto dall'Art. 61 del DPR n. 207/2010 sono le seguenti:

## LOTTO 2

DESCRIZIONE CATEGORIE	CAT. SOA	CLASSE	QUALIFICA OBBLIGATORIA	IMPORTI	%	PREVALENTE SCORPORABILE
<b>CATEGORIA PREVALENTE</b>						
EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI Opere murarie, edili e assistenze murarie ecc..	OG 1	CL. III bis	SI	2.000.000,00 €	65,75%	PREVALENTE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
FINITURE DI OPERE GENERALI IN MATERIALI LIGNEI, PLASTICI, METALLICI E VETROSI opere da falegname e fabbro	OS6	CL. I	NO	150.000,00 €	4,93%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
FINITURE DI OPERE GENERALI DI NATURA EDILE E TECNICA tinteggiature e verniciature	OS7	CL. I	NO	190.000,00 €	6,25%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
IMPIANTI IDRICO SANITARIO - CUCINE - LAVANDERIE	OS 3	CL. I	SI	230.000,00 €	7,56%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	OS 28	CL. I	SI	250.000,00 €	8,22%	SCORPORABILE
<b>CAT. SPECIALIZZATE &lt; 10% ( o &gt;150.000 €)</b>						
IMPIANTI ELETTRICI	OS 30	CL. I	SI	222.000,00 €	7,30%	SCORPORABILE
<b>TOTALI</b>				<b>3.042.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>	

Le cifre della suddetta tabella indicano l'importo presunto complessivo dei lavori (comprensivi dei costi per la sicurezza), suddiviso per categorie dei lavori.

Potrà variare, in fase esecutiva, tanto in più, quanto in meno, per effetto di variazioni delle rispettive quantità nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni del Codice degli Appalti (D. Lgs 36/2023) e ciò tanto in via assoluta quanto nelle reciproche proporzioni, senza che l'Appaltatore possa trarne argomenti per chiedere compensi non previsti dal presente Capitolato, o prezzi diversi dagli elenchi prezzi e listini del presente appalto.

Con la partecipazione alla gara i prezzi, salvo il ribasso offerto in sede di gara, vengono riconosciuti tutti remunerativi.

L'Operatore economico dovrà essere qualificato nella categoria prevalente OG01 per classifica adeguata alla somma dei lavori della categoria prevalente e dei lavori rientranti nelle categorie scorporate quindi "OG1 Cl. IV bis", dichiarando il subappalto (pena l'esclusione) per le categorie scorporate tutte a qualificazione obbligatoria nel caso non sia in possesso delle relative qualificazioni oppure dovrà essere in possesso di qualificazione nella Categoria prevalente e in ciascuna delle categorie scorporate.

Le Imprese esecutrici degli impianti dovranno essere in possesso dell'abilitazione alle attività di installazione, trasformazione ampliamento e manutenzione degli impianti di all'art.1 c. 2 l. c) del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. nonché dei requisiti di cui all'art. 4 dello stesso D.M. e di tutti i titoli abilitativi necessari per le attività oggetto del presente affidamento.

Si informa che all'interno della categoria OG01 potrebbe essere ricompresa la lavorazione corrispondente alla rimozione di amianto. Pertanto il concorrente, per poter eseguire detta lavorazione, dovrà essere iscritto all'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti nella categoria "attività di bonifica di beni contenenti amianto". Nel caso contrario il concorrente dovrà obbligatoriamente ricorrere al subappalto.

Non è ammesso l'avvalimento per soddisfare il requisito dell'iscrizione all'Albo nazionale dei gestori ambientali di cui all'art. 212 D. lgs 152/2000

**L'eventuale subappalto non può superare la quota del 49% dell'importo complessivo del contratto.**

## **SUBAPPALTO**

L'eventuale subappalto delle lavorazioni rientranti nella categoria prevalente non potrà superare la quota del 49% dell'importo complessivo del contratto.

Ai sensi dell'art. 119 c. 2 i contratti di subappalto, ai fini dell'autorizzazione, devono essere stipulati, in misura non inferiore al 20 per cento delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera o) dell'allegato I.1.

Saranno, invece interamente subappaltabili le Categorie scorporate.

I concorrenti non in possesso di qualificazione potranno dichiarare l'eventuale subappalto delle lavorazioni rientranti in detta categoria compresa nella categoria prevalente tenendo conto che la categoria prevalente può essere subappaltata solo nel limite del 49%;

*Le lavorazioni riconducibili alle categorie OS3 OS28 OS30 possono essere affidate in subappalto anche ad imprese qualificate per la categoria OG11.*

*Gli operatori economici partecipanti alla gara d'appalto dovranno indicare espressamente nella propria offerta i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro ad esclusione delle forniture senza posa in opera così come richiesto dall'art. 108, comma 9, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. per la verifica di congruità dell'offerta.*

*- dato atto che ai fini della partecipazione alla procedura di gara e della formulazione dell'offerta, è richiesto, che il concorrente effettui la presa visione con le modalità indicate nel bando di gara;*

**RICHIAMATI** il D. Lgs. n. 36/2023 ed in particolare gli articoli 17, 23, 25, 71 e 108;

Con il voto unanime e palese dei suoi componenti presenti alla seduta,

### DELIBERA

- **Di dare atto** che quanto specificato in premessa sono parte integrante del dispositivo del presente atto;
- **Di approvare**, per le motivazioni indicate nelle premesse, l'espletamento di una gara europea a procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 108, comma 4, del medesimo decreto, per l'affidamento, attraverso lo strumento dell'accordo quadro, diviso in due lotti, della manutenzione ordinaria, straordinaria, pronto intervento e recupero alloggi sfitti, nei fabbricati siti in Piacenza e provincia, gestiti da Acer Piacenza, per la durata di anni quattro;
- **Di approvare** gli elaborati progettuali, il Bando, il Disciplinare e i relativi facsimili di cui all'affidamento in oggetto;
- **Di dare atto** che l'importo stimato complessivo dell'accordo quadro è pari ad € 12.941.000,00 così suddiviso:  
LOTTO 1 Manutenzione ordinaria, straordinaria e pronto intervento nei fabbricati siti in Piacenza e provincia per **€ 7.670.000,00**;  
  
LOTTO 2 per la manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero di alloggi sfitti, che risultano in cattivo stato di manutenzione anche impiantistico, nei fabbricati siti in Piacenza e provincia per **€ 5.271.000,00**;
- **Di dare atto** che l'importo a base di gara è:  
**LOTTO 1:** € 4.600.000,00 di cui € 2.254.000,00 per costi della manodopera non soggetti a ribasso secondo la previsione dell'art. 41 c. 14 D. lgs 36/2023 s.m.i., oltre € 46.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;  
**LOTTO 2:** € 3.012.000,00 di cui € 1.325.280,00 per costi della manodopera non soggetti a ribasso secondo la previsione dell'art. 41 c. 14 D. lgs 36/2023 s.m.i., oltre € 30.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- **Di richiedere** agli operatori economici il possesso dei requisiti come indicati in premessa;
- **di dare atto** che ai sensi dell'art. 119 comma 17 del D. lgs 36/2023 in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto, al fine di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e dei luoghi di lavoro oltre che per garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori, gli interventi oggetto della presente procedura non potranno formare oggetto di ulteriore subappalto (c.d. subappalto a cascata). L'appaltatore potrà, dunque, subappaltare una sola volta, con divieto di ulteriore subappalto;
- **di dare atto** che le prestazioni previste dal contratto nel rispetto della normativa vigente ai sensi dell'art. 119 del D.lgs 36/2023 secondo cui non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni appaltate, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente, in combinato disposto con l'art. 49 del D.L. 77 (decreto semplificazioni bis) potranno essere subappaltate nella misura massima del 49%;

- di stabilire che ai fini della partecipazione alla procedura di gara e della formulazione dell'offerta, è richiesto, che il concorrente effettui la presa visione con le modalità indicate nel bando di gara;
- di individuare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 50 comma 4 D.lgs 36/2023;
- di stabilire che, per l'individuazione delle offerte anormalmente basse il Rup procederà secondo quanto disposto dall'art. 110 D. lgs 36/2023, con il supporto della Commissione Giudicatrice;
- di stabilire un termine minimo per la presentazione delle offerte di giorni 60 giorni.