



DELIBERAZIONE N. 42 DEL 16/11/2022

OGGETTO: DGRT n. 648 del 25/05/2020.

Programma di finanziamento per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi di E.R.P.

Annualità 2022 DELIBERA A CONTRARRE

L'anno duemila ventuno (**2022**) e questo giorno sedici (**16**) del mese di Novembre alle ore 9,30 nella sede di Edilizia Pubblica Pratese SpA, convocato dal Presidente, si è riunito il **CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE** nelle persone dei Signori:

Componenti	Carica	Presenti	Assenti
Marzia DE MARZI	Presidente	X	
Alessio LASCHI	Componente	X	
Fabio RAZZI	Componente	X	

Sono presenti inoltre i Sigg.ri: Saverio Carlesi, Gabriella Massagni e Massimiliano Arrigoni **Sindaci Revisori** non facenti parte del Consiglio.

ASSUME le funzioni di segretario Maria Grazia De Luca

IL PRESIDENTE

CONSTATATO il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a trattare l'allegata proposta di deliberazione di seguito riportata e relativa all'oggetto di cui sopra.

Delibera n. 42 del 16/11/2022

OGGETTO : DGRT n. 648 del 25/05/2020.

Programma di finanziamento per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi di E.R.P.

Annualità 2022 DELIBERA A CONTRARRE

Premesso che:

FASE PRECEDENTE

- La Regione Toscana nel Documento di economia e finanza regionale (DEFR) 2020, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 54/2019, nonché nella relativa Nota di aggiornamento, approvata con Deliberazione del Consiglio regionale n. 81/2019 e in particolare il progetto regionale 17 *“Lotta alla povertà e inclusione sociale”*, di cui all'allegato 1a alla Nota di aggiornamento al DEFR 2020 sopra citata, al punto 4 (Disagio abitativo) rileva che *“in particolare, data la vetustà del patrimonio e alla luce delle necessità rilevate, ha valutato prioritario realizzare, attraverso i soggetti gestori ERP di cui alla LR 77/98 art. 6, interventi di manutenzione degli alloggi ERP esistenti finalizzati al rinnovo, all'adeguamento impiantistico, al consolidamento anche statico, all'efficientamento energetico e alla messa a disposizione anche in vista di nuova assegnazione in caso di alloggi che si siano liberati”*
- La Regione Toscana ha pertanto ritenuto opportuno attivare una specifica Misura di *“Manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP”*, con una dotazione di 28 Milioni di Euro, per consentire i necessari e urgenti interventi da parte dei Soggetti gestori di cui alla legge regionale n. 77/98 art. 6;
- Con Delibera di Giunta n. 648 del 25/05/2020 la Regione Toscana ha quindi impegnato per gli anni 2020-2022 complessivamente a € 28.000.000,00 suddivisi nelle seguenti annualità:
 - annualità 2020: € 10.000.000,00;
 - annualità 2021: € 9.000.000,00;
 - annualità 2022: € 9.000.000,00
- Come previsto all'Allegato B della citata DGRT è stata impegnata per l'annualità 2020 a favore del L.O.D.E. Pratese la somma di € **357.264,38** da destinare ad interventi di interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi ERP esistenti finalizzati al rinnovo,

all'adeguamento impiantistico, al consolidamento anche statico, all'efficientamento energetico

- Con Delibera di C.d.A. nr. 16 del 09/06/2020 venne nominato Responsabile Unico del Procedimento il Geom. Gianluca Bertini, Responsabile dell'Ufficio Manutenzione, autorizzandolo all'espletamento di tutte le attività necessarie, anche con compiti di rappresentanza esterna al fine della sottoscrizione degli atti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione degli interventi
- Nella medesima Delibera venne inoltre approvato il Quadro Riepilogativo della Previsione di Spesa (Q.R.P.S.) di progetto per un importo complessivo di € 357.264,38 così distribuito:
 - lavori € 249.905,13
 - spese tecniche e generali € 44.982,92
 - imprevisti € 24.990,52
 - iva sui lavori e sulle spese € 37.385,81
 - costo generale **€ 357.264,38**
- Inoltre il R.U.P. Geom. Gianluca Bertini venne autorizzato all'individuazione degli interventi sul patrimonio E.R.P. gestito da E.P.P. S.p.A. di recupero, l'adeguamento funzionale e messa a norma impianti e manutenzione straordinaria, ritenuti prioritari a cui destinare le risorse economiche da sottoporre al L.O.D.E. Pratese per la definitiva approvazione
- L'Assemblea del L.O.D.E. del 17/07/2020 approvò definitivamente il seguente elenco di interventi proposti dall'Area Tecnica di E.P.P. S.p.A. da finanziare con la misura di cui al D.G.R.T. 648/2020 per l'annualità 2020:

	descrizione intervento	lavori	spese tecniche	imprevisti	iva	totale
1	PRATO via del Girasole 26/1-2-3	rimozione e sostituzione infissi € 43.581,96	€ 7.844,75	€ 4.358,20	€ 4.794,02	€ 60.578,92
2	PRATO via del Malfante 54-56-71	rimozione e sostituzione infissi € 74.737,78	€ 13.452,80	€ 7.473,78	€ 8.221,16	€ 103.885,51
3	POGGIO A CAIANO Via Verdi	rimozione e sostituzione infissi € 10.557,00	€ 1.900,26	€ 1.055,70	€ 1.161,27	€ 14.674,23

4	POGGIO A CAIANO Via P. Compagni	rimozione e sostituzione infissi	€ 40.248,00	€ 7.244,64	€ 4.024,80	€ 4.427,28	€ 55.944,72
5	VAIANO Via Togliatti	nuova linea gas metano cucine	€ 24.000,00	€ 4.320,00	€ 2.400,00	€ 2.640,00	€ 33.360,00
6	MONTEMURLO Via Ancona	nuova linea gas cucine, rifacimento Centrale termica	€ 63.900,00	€ 11.502,00	€ 6.390,00	€ 7.029,00	€ 88.821,00
TOTALE lavori			€257.024,73				
			TOTALE finanziamento € 357.264,38				

- L'elenco venne trasmesso alla Regione Toscana con PEC PG 1816 del 31/08/2020;
- Con D.D.R.T. 14158 del 07/09/2020 sono state impegnate a favore del L.O.D.E. Pratese le somme di € **321.537,94** per l'annualità 2021 ed € **321.537,94** per l'annualità 2022, da destinare ad interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi ERP esistenti finalizzati al rinnovo, all'adeguamento impiantistico, al consolidamento anche statico, all'efficientamento energetico
- In data 23/09/2020 la Regione Toscana ha trasferito le risorse pari al 75% dell'importo totale del finanziamento riferito all'annualità 2020, data da cui decorre il termine di 90 giorni entro i quali devono avere inizio i lavori, come previsto dall'allegato A del D.G.R.T. 648/2020.
- il Consiglio di Amministrazione della Società con Deliberazione nr. 35 del 28/10/2020 ha confermato Responsabile Unico del Procedimento il Geom. Gianluca Bertini, Responsabile dell'Ufficio Manutenzione, autorizzandolo all'espletamento di tutte le attività necessarie, anche con compiti di rappresentanza esterna al fine della sottoscrizione degli atti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione degli interventi
- Nella medesima Delibera il Consiglio di Amministrazione della Società ha autorizzato il R.U.P. all'affidamento dei lavori approvati dall'Assemblea del L.O.D.E. del 17/07/2020 mediante 6 affidamenti diretti, nel rispetto delle modalità e dei principi previsti dal Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 50/2016.
- Nella medesima Delibera il Consiglio di Amministrazione della Società ha autorizzato il R.U.P. Geom. Gianluca Bertini all'individuazione degli interventi sul patrimonio E.R.P. gestito da E.P.P. S.p.A. di recupero, l'adeguamento funzionale e messa a norma impianti e manutenzione straordinaria, ritenuti prioritari a cui destinare le risorse economiche relative alle annualità 2021 e 2022 da sottoporre al L.O.D.E. Pratese per la definitiva approvazione

- Il R.U.P. Geom. Gianluca Bertini entro i termini stabiliti dall'allegato A del D.G.R.T. 648/2020, e cioè entro il 22/12/2020, ha stipulato i contratti per l'affidamento dei lavori di cui all'elenco approvato dall'Assemblea del L.O.D.E. del 17/07/2020
- Il rapporto lavorativo tra Geom. Gianluca Bertini e la Società E.P.P. S.p.A. si è interrotto a partire dal giorno 08/07/2021, pertanto risulta necessario procedere alla sostituzione del Responsabile Unico del Procedimento
- Con Delibera di C.d.A. n. 27 del 22/07/2021 è stata nominata l'ing. Giulia Bordina Responsabile Unico del Procedimento in sostituzione del Geom. Gianluca Bertini, anche con compiti di rappresentanza esterna al fine della sottoscrizione degli atti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione degli interventi fino al collaudo
- Nella medesima Delibera il R.U.P. ing. Giulia Bordina è stata autorizzata all'individuazione degli interventi sul patrimonio E.R.P. gestito da E.P.P. S.p.A. di recupero, l'adeguamento funzionale e messa a norma impianti e manutenzione straordinaria, ritenuti prioritari a cui destinare le risorse economiche relative alle annualità 2021 e 2022 da sottoporre al L.O.D.E. Pratese per la definitiva approvazione
- Con D.D.R.T. 14315 del 30/07/2021 è stata impegnata a favore del L.O.D.E. Pratese la somma di € **331.987,70** per l'annualità 2021, maggiore della somma precedentemente attribuita di € 321.537,94, da destinare ad interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi ERP esistenti finalizzati al rinnovo, all'adeguamento impiantistico, al consolidamento anche statico, all'efficientamento energetico
- Con Delibera di C.d.A. n. 30 del 28/10/2021 è stato approvato il approvare il Quadro Riepilogativo della Previsione di Spesa (Q.R.P.S.) di progetto per l'annualità 2021 per un importo complessivo di € **331.987,70** così distribuito:
 - lavori € 238.840,07
 - spese tecniche e generali € 42.991,21
 - imprevisti € 23.884,01
 - iva sui lavori e sulle spese € 26.272,41
 - costo generale € **331.987,70**

- Nella medesima Delibera di C.d.A. la R.U.P. Ing. Giulia Bordina è stata autorizzata all'individuazione degli interventi sul patrimonio E.R.P. gestito da E.P.P. S.p.A. di recupero, l'adeguamento funzionale e messa a norma impianti e manutenzione straordinaria, ritenuti prioritari a cui destinare le risorse economiche di cui alla D.D.R.T. 14315 del 30/07/2021, da sottoporre al L.O.D.E. Pratese per la definitiva approvazione
- Nella seduta del LODE Pratese del 26/11/2021 è stato approvato l'elenco predisposto dall'Area Tecnica che comprende i seguenti interventi per l'annualità 2021 con il relativo Q.T.E. iniziale:

	descrizione intervento	Lavori €	Spese tecniche €	Imprevisti €	Iva €	Totale €	
1	CARMIGNANO via De Chirico	MANUTENZIONE STRAORDINARIA: Bonifica manto di copertura in eternit	96.000,00	17.280,00	4.800,00	10.080,00	128.160,00
2	VERNIO via La Lama	MANUTENZIONE STRAORDINARIA: realizzazione nuove linee gas cucine	40.800,00	€ 7.344,00	€ 2.040,00	4.284,00	54.468,00
3	PRATO Via Carso	MANUTENZIONE STRAORDINARIA: Rifacimento completo parapetti in c.a. e grigliati terrazzi pericolanti	43.840,00	7.891,20	€ 2.192,00	4.603,20	58.526,40
4	POGGIO A CAIANO via Perone e Compagni	MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripresa parti in cemento armato, sostituzione infixi parti condominiali e delle cantine	68.000,00	12.240,00	3.453,00	7.140,00	90.833,30
		TOTALE lavori	248.640,00				
						TOTALE finanziamento	331.987,70

- Per un importo complessivo dei lavori stimato in fase preliminare pari ad € **248.640,00** ed un importo complessivo di Q.T.E. pari ad € **331.987,70**, pari al finanziamento impegnato a favore del L.O.D.E. di Prato con D.D.R.T. 14315 del 30/07/2021. L'elenco è stato trasmesso alla Regione Toscana con PEC PG 4778 del 29/11/2021.
- Con Delibera di C.d.A. n. 3 del 25/01/2022 è stato approvato l'aggiornamento del Quadro Riepilogativo della Previsione di Spesa (Q.R.P.S.) di progetto per l'annualità 2021 alla luce dell'individuazione dei progetti, per un importo complessivo di € 331.987,70 così distribuito:
 - lavori € 248.640,00

• spese tecniche e generali	€ 44.755,20
• imprevisti	€ 12.485,30
• iva sui lavori e sulle spese	<u>€ 26.107,20</u>
• costo generale	€ 331.987,70

- Nella medesima Delibera di C.d.A. la R.U.P. Ing. Giulia Bordina è stata autorizzata all'affidamento dei lavori approvati dall'Assemblea del L.O.D.E. del 26/11/2021 mediante 4 affidamenti diretti nel rispetto delle modalità e dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza previsti dal Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 50/2016.

- Con D.D.R.T. 15324 del 27/07/2022 è stata impegnata a favore del L.O.D.E. Pratese la somma di € **344.787,55** per l'annualità 2022, maggiore della somma precedentemente attribuita di € 321.537,94, da destinare ad interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi ERP esistenti finalizzati al rinnovo, all'adeguamento impiantistico, al consolidamento anche statico, all'efficientamento energetico

- Con Delibera di C.d.A. n. 33 del 27/09/2022 è stato approvato il Quadro Riepilogativo della Previsione di Spesa (Q.R.P.S.) di progetto per l'annualità 2022 per un importo complessivo di € 344.787,55 così distribuito:

• lavori	€ 248.048,60
• spese tecniche e generali	€ 44.648,75
• imprevisti	€ 24.804,86
• iva sui lavori e sulle spese	<u>€ 27.285,35</u>
• costo generale	€ 344.787,55

- Nella medesima Delibera la R.U.P. Ing. Giulia Bordina era stata autorizzata all'individuazione degli interventi sul patrimonio E.R.P. gestito da E.P.P. S.p.A. di recupero, l'adeguamento funzionale e messa a norma impianti e manutenzione straordinaria, ritenuti prioritari a cui destinare le risorse economiche che verranno sottoposti al L.O.D.E. Pratese per la definitiva approvazione

FASE ATTUALE

- Nella seduta del LODE Pratese del 26/10/2022 è stato approvato l'elenco predisposto dall'Area Tecnica che comprende i seguenti interventi con il relativo Q.T.E. iniziale:

	descrizione intervento	Lavori €	spese tecniche €	Imprevisti €	Iva €	Totale €
1	PRATO POGGIO A CAIANO CARMIGNANO VAIANO MANUTENZIONE STRAORDINARIA: Lavori finalizzati al ripristino di 24 alloggi di risulta per la loro riassegnazione	208.473,79	37.525,28	20.847,38	22.932,12	289.778,57
2	POGGIO A CAIANO - via Perone e Compagni 1 MANUTENZIONE STRAORDINARIA: rifacimento centrale termica	39.574,81	7.123,47	3.957,48	4.353,23	55.008,99
TOTALE lavori		248.048,60				
						TOTALE finanziamento 344.787,55

Per un importo complessivo dei lavori stimato in fase preliminare pari ad € **248.048,60** ed un importo complessivo di Q.T.E. pari ad € **344.787,55**, pari al finanziamento impegnato a favore del L.O.D.E. di Prato con D.D.R.T. 15324 del 27/07/2022. L'elenco è stato trasmesso alla Regione Toscana con PEC PG 2366 del 28/10/2022.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sentito il Responsabile dell'Area Tecnica nonché R.U.P. dell'intervento, Ing. Giulia Bordina, che riferisce quanto segue:

- L'inizio dei lavori di tutti e due gli interventi, come previsto dall'allegato A del D.G.R.T. 648/2020, deve avvenire entro il 90 giorni dal trasferimento delle risorse, atteso per le prossime settimane. Al fine di accelerare l'esecuzione dei lavori previsti, in particolare il ripristino dei 24 alloggi di risulta, appare indispensabile suddividere gli alloggi in due lotti omogenei per collocazione geografica delle unità immobiliari da affidare a due imprese distinte che possano lavorare contemporaneamente. Pertanto configurati in questa modalità gli interventi individuati dall'Area Tecnica nell'elenco approvato nell'Assemblea del L.O.D.E. del 26/10/2022 ben si configurano come lotti autonomi sia dal punto di vista geografico che dal punto di vista funzionale. Inoltre ciascuno dei tre lotti presenterà un importo dei lavori ben al di sotto del limite dell'affidamento diretto per lavori pari ad € 150.000,00, così come recentemente configurato dalla disciplina sostitutiva all'art. 36 del

D.Lgs 50/2016 di cui all'art. 1 della Legge n. 120 del 11/09/2020 (c.d. “Decreto Semplificazioni”) per le procedure indette entro il 30 giugno 2023.

Tutto ciò premesso, a voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

a voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- 1) le premesse costituiscono parte integrante della presente Deliberazione
- 2) di confermare Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Giulia Bordina, Responsabile dell'Area Tecnica, autorizzandola all'espletamento di tutte le attività necessarie, anche con compiti di rappresentanza esterna al fine della sottoscrizione degli atti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione degli interventi
- 3) di autorizzare la R.U.P. Ing. Giulia Bordina all'affidamento dei lavori approvati dall'Assemblea del L.O.D.E. del 26/10/2022 mediante 3 affidamenti diretti ad imprese individuate tra quelle iscritte all'Albo Fornitori della Società o con Ricerche di mercato specifiche, o con incarichi all'Impresa C.I.T.E.P., affidataria dell'Accordo Quadro relativo alla Manutenzione e del Pronto intervento sul patrimonio E.R.P. gestito da E.P.P. S.p.A.. Gli affidamenti dovranno comunque avvenire sempre nel rispetto delle modalità e dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza previsti dal Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 50/2016.

LA PRESIDENTE
(Arch. Marzia De Marzi)

IL SEGRETARIO
(Maria Grazia De Luca)