

# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a.

Iscritta al Registro delle Imprese di Grosseto, c.f. e p.iva n° 01311090532 – Sede legale: via Arno, 2 – 58100 Grosseto - Capitale Sociale € 4.000.000 interamente versato

## ESTRATTO del Verbale di riunione del Consiglio di Amministrazione n. 153/2019

Il giorno 21 del mese di Marzo dell'anno 2019 con inizio alle ore 16,00 in via Arno, 2 in Grosseto, si è riunito in seduta ordinaria il Consiglio di Amministrazione di Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. con il seguente O.d.g.:

### ORDINE DEL GIORNO

1	153	Approvazione Progetto di bilancio e relazione sul governo societario di cui all' art. 6, c. 4 del D.Lgs. 175/2016 dell'esercizio chiuso al 31/12/2018.		
2	153	Adesione al sistema telematico di acquisti della Regione Toscana per lo svolgimento delle procedure di gara relative a servizi, forniture e lavori con modalità interamente telematica – Acquisto servizio annuale		
3	153	Proroga Contratto di lavoro a tempo determinato B3 Tecnico e assunzione di una ulteriore unita' di liv B3 nell'Area Tecnica		
4	153	Richiesta del locatario Tirrenica Company s.r.l. di riduzione del canone di locazione del fondo di proprietà E.P.G. in via Bianciardi, 32 a Grosseto.		
5	153	Lavori di manutenzione necessari per la riassegnazione di alloggi ERP di risulta. Definizione delle procedure per l'indizione di una manifestazione di interesse e affidamento diretto ai sensi dell'articolo 36, comma 2 lettera a), del d.lgs. 50/2016 - atto equivalente a determina a contrarre		
6	153	Autorizzazione alla stipula di atto di rettifica e/o permuta a seguito di errata attribuzione delle cantine poste al piano seminterrato nel fabbricato sito in Roccastrada, frazione Roccatederighi, Via Giulio Cesare n.19 fra le seguenti parti: PECORINI CARLO // COMUNE DI ROCCASTRADA.		

La Presidenza del Consiglio di Amministrazione è assunta, ai sensi dell'art. 12 comma 4 dello Statuto, dal Presidente della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. Claudio Trapanese. Sono altresì presenti i Consiglieri ed i Sindaci effettivi:

Sono presenti:

Nome                      Cognome                      Titolo                      Presente                      Assente

<b>Paolo</b>	<b>Albanese</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Guido Mario</b>	<b>Destri</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Stefania</b>	<b>Formicola</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Anna Maria</b>	<b>Schimenti</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Elena</b>	<b>Insabato</b>	Presidente Collegio	<b>X</b>	
<b>Gianluca</b>	<b>Ancarani</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	
<b>Andrea</b>	<b>Pialli</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	

Il Presidente constatato che il presente Consiglio è stata regolarmente convocato come previsto dall'art. 11 comma 4, 5, 6 dello Statuto e che sono presenti un numero di consiglieri pari a 5 su totali 5 in base all'art. 11 e che sono presenti tutti i membri del Collegio, la riunione viene dichiarata

validamente costituita e legittimata a deliberare. Il Presidente propone come Segretario della riunione l'Ing. Luciano Ranocchiani.

omissis

### **Punto n. 5/153 all'Ordine del giorno**

**Lavori di manutenzione necessari per la riassegnazione di alloggi ERP di risulta. Definizione delle procedure per l'indizione di una manifestazione di interesse e affidamento diretto ai sensi dell'articolo 36, comma 2 lettera a), del d.lgs. 50/2016-atto equivalente a determina a contrarre.**

### **IL PRESIDENTE**

Si premette che l'EPG Spa, da sempre, è stata particolarmente attenta alla manutenzione degli alloggi ritornati liberi dalla locazione, (alloggi di risulta). Le procedure di affidamento dei lavori consentite dal vecchio codice degli appalti (D.Lgs. 163/2006), ma anche le pronte risposte delle imprese aggiudicatrici, permettevano celeri interventi di ristrutturazione. Gli appartamenti venivano sistematicamente reimmessi nella disponibilità dei rispettivi Comuni per la riassegnazione agli aventi diritto, contenendo in tal modo l'emergenza abitativa, oltre che consentire la riscossione dei canoni da parte della Società.

Purtroppo negli ultimi due anni la Società non è stata in grado di mantenere gli stessi ritmi, tanto che ad oggi oltre cento alloggi di risulta devono ancora essere sottoposti a manutenzione, anche se gran parte di questi risultano già periziati dal personale dell'Ufficio Manutenzione.

Le cause dei ritardi sono da imputare a vari fattori ed in particolare:

- ad un incremento medio annuale (circa 20%) di alloggi resi liberi causa un naturale ricambio generazionale degli assegnatari;
- alle difficoltà di attivare procedure di affidamento lavori nel rispetto del nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs 50/2016);
- all'espletamento di gare negoziate che non hanno prodotto i risultati sperati e più volte ripetute in quanto andate deserte;
- al lassismo delle Imprese ad iniziare ed eseguire i lavori in tempi ragionevoli;
- all'introduzione di procedure telematiche per l'espletamento di gare pubbliche, divenute obbligatorie dal 18 ottobre scorso.

Si ricorda che solo in questo mese è stato possibile aderire al sistema telematico degli acquisti della Regione Toscana, denominato START. La frequentazione del Corso dedicato ha permesso al personale di acquisire pratica sulle procedure telematiche, pertanto gli Uffici, da subito, si sono adoperati per individuare un criterio di affidamento lavori che fosse più snello e rapido, nel rispetto del Codice degli Appalti.

Pertanto, tutto ciò premesso, dopo attente valutazioni:

VISTO: - il decreto legislativo Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture", di seguito denominato d.lgs 50/2016 e, in particolare, l'articolo 36 sui contratti sotto soglia;

CONSIDERATO: nel caso di specie, che trattandosi di affidamento di importo fino a 40.000, troverebbe applicazione l'articolo 36, comma 2 lettera a), del d.lgs. 50/2016, ai sensi del quale "per

*affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, le stazioni appaltanti possono procedere mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici";*

RILEVATO, che non è possibile per questa Società avvalersi, al momento, delle centrali di committenza qualificate, ma che tuttavia la Società ha recentemente aderito a START, sistema telematico di acquisto della Regione Toscana;

PRESO ATTO delle linee Guida ANAC n. 4 di attuazione del D. Lgs. 50/2016 entrate in vigore il 07/04/2018, che per i casi in esame conferma procedure semplificate anche per l'adozione della determina a contrarre che dovrà contenere solo sinteticamente le motivazioni della scelta della procedura di affidamento diretto;

RILEVATO che uno specifico Regolamento così come contemplato al punto 5.1 dalle linee Guida ANAC n. 4 è in corso di redazione;

si conviene di individuare la seguente procedura di affidamento lavori, che oltre che accelerare l'esecuzione delle opere e limitare l'area operativa dell'Impresa, non determini discriminazione per le micro, piccole e medio imprese:

- confermare come **stralcio funzionale minimo appaltabile** anche la manutenzione di un solo alloggio;
- in alternativa, al fine di velocizzare le procedure di appalto e ridurre i tempi di esecuzione dei lavori, **raggruppare ragionevolmente più stralci funzionali minimi**, unendo la manutenzione di due o più alloggi e tenendo conto dei seguenti criteri:  
stesso comune di appartenenza o comunque comuni limitrofi, mantenendo possibilmente un **importo di gara modesto, circa 40.000 euro**, così da velocizzare sia le procedure di appalto che i successivi lavori di ristrutturazione e consentire un pronto rientro degli appartamenti da destinarsi alla riassegnazione;
- appaltare i lavori preferibilmente tramite **affidamento diretto del RUP** utilizzando l'elenco degli operatori economici approvato dall'EPG Spa e ricorrendo all'uso della piattaforma telematica START secondo le modalità previste per l'affidamento dei contratti sottosoglia;
- fatte salve le procedure anzidette, sarà possibile indire in modo telematico, tramite la procedura START, una **preliminare indagine di mercato**, finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza ed in particolare, in ossequio al punto 3.3 delle citate Linee Guida ANAC n.4, tener conto delle realtà imprenditoriali di minori dimensioni, fissando requisiti di partecipazione e criteri di valutazione che, senza rinunciare al livello qualitativo delle prestazioni, consentano la partecipazione anche delle micro, piccole e medie imprese, valorizzandone il potenziale. Esperita la fase di manifestazione di interesse procedere all'affidamento diretto ai sensi dell'articolo 36, comma 2 lettera a) del d.lgs. 50/2016, previo **confronto concorrenziale tramite la piattaforma START**, da attuarsi con successiva lettera di invito telematica a presentare offerta, da rivolgere **ad almeno 3 imprese** che avranno inoltrato regolare istanza di partecipazione alla suddetta manifestazione di interesse. Nel caso in cui il numero delle domande pervenute sia superiore a 3 di procedere mediante sorteggio pubblico sulla piattaforma START;
- che le procedure di gara anzidette vengano aggiudicate con il **criterio del minor prezzo**, (art. 3.5 linee Guida ANAC n.4).

Per quanto sopra si propone l'adozione di idonea Deliberazione del C. di A., che autorizzi i rispettivi Uffici a redigere gli atti tecnici ed amministrativi necessari per indire le procedure di affidamento anzidette

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Udito quanto espresso dal Presidente;

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, approvato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n. 5.755 serie 1T;
- Visto il contratto di servizio siglato in data 18/12/2013 di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. n. 40541, registrato a Grosseto il 14 Gennaio 2014 al n. 179 Mod.1T;
- Vista la nota trasmessa dal Responsabile settore Manutenzione e Patrimonio della Società in data 15.03.2019 prot. n. 2941;
- Dopo ampia discussione a cui partecipano tutti i presenti;
- Visto il parere favorevole del Direttore;
- All'unanimità dei Consiglieri convenuti;

## DELIBERA

- 1) Per le motivazioni ampiamente descritte nelle premesse, di autorizzare gli Uffici ad attivare la seguente procedura di affidamento lavori per la ristrutturazione degli alloggi di risulta:
  - a) confermare come **stralcio funzionale minimo appaltabile** anche la manutenzione di un solo alloggio;
  - b) in alternativa, al fine di velocizzare le procedure di appalto e ridurre i tempi di esecuzione dei lavori, **raggruppare ragionevolmente più stralci funzionali minimi**, unendo la manutenzione di due o più alloggi e tenendo conto dei seguenti criteri: stesso comune di appartenenza o comunque comuni limitrofi, mantenendo possibilmente un **importo di gara modesto, circa 40.000 euro**, così da velocizzare sia le procedure di appalto che i successivi lavori di ristrutturazione e consentire un pronto rientro degli appartamenti da destinarsi alla riassegnazione;
  - c) appaltare i lavori preferibilmente tramite **affidamento diretto del RUP** utilizzando l'elenco degli operatori economici approvato dall'EPG Spa e ricorrendo all'uso della piattaforma telematica START secondo le modalità previste per l'affidamento dei contratti sottosoglia;
  - d) fatte salve le procedure anzidette, sarà possibile indire in modo telematico, tramite la procedura START, una **preliminare indagine di mercato**, finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza ed in particolare, in ossequio al punto 3.3 delle citate Linee Guida ANAC n.4, tener conto delle realtà imprenditoriali di minori dimensioni, fissando requisiti di partecipazione e criteri di valutazione che, senza rinunciare al livello qualitativo delle prestazioni, consentano la partecipazione anche delle micro, piccole e medie imprese, valorizzandone il potenziale.
  - e) esperita la fase di manifestazione di interesse procedere all'affidamento diretto ai sensi dell'articolo 36, comma 2 lettera a) del d.lgs. 50/2016, previo **confronto concorrenziale tramite la piattaforma START**, da attuarsi con successiva lettera di invito telematica a presentare offerta, da rivolgere **ad almeno 3 imprese** che avranno inoltrato regolare istanza di partecipazione alla suddetta manifestazione di interesse. Nel caso in cui il numero delle domande pervenute sia superiore a 3 di procedere mediante sorteggio pubblico sulla piattaforma START;
  - f) che le procedure di gara anzidette vengano aggiudicate con il **criterio del minor prezzo**, (art. 3.5 linee Guida ANAC n.4).

omissis

Alle ore 17:30 avendo esaurito i punti all'ordine del giorno e non rilevando ulteriori argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa la riunione.

IL SEGRETARIO  
Luciano Ranocchiali

---

IL PRESIDENTE  
Claudio Trapanese

---