

RELAZIONE DEL RUP

Bozza: ID0143 del 21/09/2026

Oggetto: Proposta per la proroga tecnica dei contratti di Accordo Quadro n. prot. 2808/205, CIG 9795615D35 – Lotto 1, e n. prot. 10409/2023, CIG 9795650A18 – Lotto 2, relativi all'appalto per la "MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N. 111 IMPIANTI ELEVATORI" – CUP H52D23000040005, nelle more dell'espletamento della nuova procedura di gara per l'appalto dei "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E PER LA CONDUZIONE DI N. 135 IMPIANTI ELEVATORI, SUDDIVISI IN DUE LOTTI ED INSTALLATI IN FABBRICATI DI ERP UBICATI NELLA PROVINCIA DI PISA".

Il sottoscritto RUP Chiara Cristiani

Premesso che:

- l'A.P.E.S. S.c.p.a. – Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a. – è l'Ente Gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, in virtù del contratto di servizio sottoscritto in data 08.09.2011, rep. 55496, registrato in Pisa il 16.09.2011 al n. 180/1, serie 1;
- il contratto di servizio, all'art. 9, qualifica A.P.E.S. S.c.p.a. come soggetto "attuatore degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio gestito";
- la manutenzione e conduzione degli impianti elevatori è attualmente affidata a imprese specializzate mediante due distinti contratti di Accordo Quadro, soggetti alla disciplina del D.Lgs. 50/2016, riferiti rispettivamente agli impianti ricadenti nel Lotto 1 e nel Lotto 2 e prossimi alla scadenza, e precisamente:
 - a) Accordo Quadro 114-1bis, n. prot. 2808/2025, riferito agli impianti del Lotto 1, CUP H52D23000040005, CIG 9795615D35, CIG derivato A02B22DDE2, con l'impresa Schindler Spa, in scadenza al 30/11/2026;
 - b) Accordo Quadro 114-2, n. prot. 10409/2023, riferito agli impianti del Lotto 2, CUP H52D23000040005, CIG 9795650A18, CIG derivato A02B268E92, con l'impresa Schindler Spa, in scadenza al 30/11/2026;
- i suddetti Accordi Quadro erano originariamente riferiti a complessivi n. 111 impianti elevatori, ma nel corso della loro esecuzione la consistenza degli impianti oggetto del servizio ha subito variazioni in relazione alle sopravvenute esigenze del patrimonio gestito e, in particolare, a seguito del completamento di nuovi fabbricati dotati di impianti elevatori, della sopravvenuta scadenza di ulteriori contratti di manutenzione riferiti a specifici impianti e dello scioglimento di alcune autogestioni;
- per effetto delle suddette variazioni, alla data attuale la consistenza degli impianti elevatori interessati dal servizio risulta pari a n. 56 ascensori e n. 2 montascale per il Lotto 1 e n. 68 ascensori e n. 5 montascale per il Lotto 2, per complessivi n. 131 impianti;
- al fine di garantire la continuità della manutenzione e della conduzione degli impianti elevatori, senza soluzione di continuità, nonché di assicurare un adeguato livello qualitativo delle prestazioni e condizioni economiche coerenti con le attuali condizioni di mercato, A.P.E.S. S.c.p.a. ha programmato il riappalto delle attività di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e conduzione degli impianti elevatori;
- il nuovo affidamento è stato concepito in un'ottica di riunificazione e progressivo aggiornamento della

consistenza degli impianti da assoggettare al servizio, comprendendo, oltre agli impianti attualmente in gestione, anche quelli relativi ai nuovi fabbricati in corso di costruzione e quelli attualmente oggetto di separati contratti, la cui scadenza è prevista nel periodo di vigenza del nuovo appalto e, in tale prospettiva, la nuova procedura di gara avrà ad oggetto complessivamente n. 135 impianti elevatori, suddivisi in due lotti;

- gli uffici di APES hanno avviato le attività propedeutiche all'espletamento della procedura di gara per i "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E PER LA CONDUZIONE DI N. 135 IMPIANTI ELEVATORI, SUDDIVISI IN DUE LOTTI ED INSTALLATI IN FABBRICATI DI ERP UBICATI NELLA PROVINCIA DI PISA";e stanno ultimando la predisposizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria, comprendente: il Capitolato Speciale di Appalto; l'elaborato "Composizione importi appalto"; l'elaborato "Elenco consistenza impianti elevatori – Lotto 1"; l'elaborato "Elenco consistenza impianti elevatori – Lotto 2"; la Relazione CAM; l'elaborato "Elenco prezzi";

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 50, comma 1, lett. d), del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000,00 di euro e fino alle soglie di rilevanza europea, prevede il ricorso alla procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- le verifiche svolte da APES, tramite consultazione dell'elenco fornitori per le categorie e classifiche SOA richieste, non hanno consentito di individuare un numero di operatori economici sufficiente al raggiungimento della soglia minima suddetta, né tale da garantire un adeguato confronto concorrenziale;
- in coerenza con i principi del risultato e dell'accesso al mercato di cui agli artt. 1 e 3 del D.lgs. 36/2023, si rende pertanto necessario il ricorso alla procedura aperta ex art. 71 del medesimo Codice, quale procedura ordinaria idonea a garantire la più ampia partecipazione del mercato di riferimento;

ATTESO CHE:

- le tempistiche necessarie all'espletamento della gara mediante procedura aperta, comprensive delle diverse fasi necessarie sino all'aggiudicazione e alla stipula del nuovo contratto, non risultano compatibili con la scadenza dei contratti in essere indicati in premessa;
- l'interruzione della manutenzione e conduzione degli impianti elevatori determinerebbe rilevanti criticità nella gestione degli immobili di ERP, nonché nell'utilizzo e nella fruibilità degli impianti da parte degli utenti, rendendo necessario assicurare la continuità delle relative prestazioni sino alla conclusione della nuova procedura di gara e all'efficacia del nuovo affidamento;
- al fine di garantire la continuità della manutenzione e conduzione degli impianti elevatori, risulta pertanto necessario assicurare la prosecuzione temporanea delle prestazioni da parte degli attuali operatori economici nelle more dell'individuazione del nuovo contraente;

DATO ATTO CHE:

- APES ha già avviato le attività propedeutiche alla nuova procedura di affidamento e gli uffici competenti stanno completando la predisposizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria all'avvio della procedura di gara;

- la nuova procedura di gara, in ragione della tipologia e dell'importo dell'affidamento, non risulta suscettibile di essere completata entro la scadenza dei contratti attualmente in essere, prevista per il 30/11/2026;
- all'art. 2 del Capitolato Speciale di Appalto riferito ai due contratti in essere richiamati in premessa è espressamente previsto che, per ciascun lotto, alla scadenza del contratto, la ditta appaltatrice, al fine di evitare l'interruzione del servizio, dovrà continuare a prestare la propria opera agli stessi prezzi, patti e condizioni vigenti al momento della scadenza stessa fino a quando APES non avrà provveduto alla stipula di un nuovo contratto;
- la suddetta clausola contrattuale era prevista negli atti di gara originari e consente, pertanto, di ricorrere alla prosecuzione temporanea delle prestazioni nelle more della conclusione della procedura finalizzata all'individuazione del nuovo contraente;
- la proroga trova fondamento nell'art. 106, comma 11, del D.lgs. 50/2016, applicabile ai contratti in oggetto, nonché nella specifica clausola contenuta all'art. 2 del relativo Capitolato Speciale di Appalto;
- ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.lgs. 50/2016, la proroga deve essere limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente e le prestazioni devono essere eseguite agli stessi prezzi, patti e condizioni previsti dal contratto originario, ovvero a condizioni più favorevoli per la Stazione Appaltante;
- la proroga in oggetto non comporta modifiche alle condizioni sostanziali dei contratti originari, limitandosi alla prosecuzione temporanea delle prestazioni già previste nei medesimi contratti, agli stessi prezzi, patti e condizioni, per il periodo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura di gara, prevista per il 31/05/2027;
- risulta pertanto necessario procedere alla proroga dei contratti richiamati in premessa nel rispetto di quanto indicato all'art. 2 del relativo Capitolato Speciale di Appalto, applicando gli stessi prezzi, patti e condizioni previsti dai contratti originari;
- nei suddetti contratti, è stabilito il riconoscimento di un canone di conduzione che, al netto del ribasso, ammonta a 58,35 €/mese per ciascun impianto elevatore e 20,59 €/mese per ciascun impianto montascale del Lotto 1 e ammonta a 58,42 €/mese per ciascun impianto elevatore e 20,62 €/mese per ciascun impianto montascale del Lotto 2;
- nei contratti sopra richiamati, per entrambi i lotti, non risulta capienza per quanto riguarda le prestazioni a canone, mentre risulta ancora disponibile quota parte degli importi previsti per le prestazioni in extra-canone;
- risulta pertanto necessario reperire la copertura economica necessaria a garantire la prosecuzione delle prestazioni a canone per il periodo di proroga;
- applicando i sopraindicati prezzi unitari, al netto dei ribassi offerti dagli OE aggiudicatari, al fine di assicurare la copertura economica della proroga dei contratti per i 6 mesi stimati necessari all'espletamento della procedura di gara aperta per l'appalto dei "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E PER LA CONDUZIONE DI N. 135 IMPIANTI ELEVATORI, SUDDIVISI IN DUE LOTTI ED INSTALLATI IN FABBRICATI DI ERP UBICATI NELLA PROVINCIA DI PISA", si rende necessario prevedere le seguenti risorse:
 - a) per i canoni del Lotto 1 (56 ascensori – 2 montascale) – € 19.852,68 oltre IVA (di cui € 1.728,36 per oneri della sicurezza);

b) per i canoni del Lotto 2 (68 ascensori – 5 montascale) – € 24.453,96 oltre IVA (di cui € 2.193,42 per oneri della sicurezza);

- per il Lotto 1, la cifra indicata al punto a) è composta da:

€ 3.308,78 oltre IVA (di cui € 288,06 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/12/2026-31/12/2026,

€ 16.543,90 oltre IVA (di cui € 1.440,30 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/01/2027-31/05/2027,

- per il Lotto 2, la cifra indicata al punto b) è composta da:

€ 4.075,66 oltre IVA (di cui € 365,57 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/12/2026-31/12/2026,

€ 20.378,30 oltre IVA (di cui € 1.827,85 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/01/2027-31/05/2027,

- la proroga sarà disposta esclusivamente per il periodo strettamente necessario alla conclusione della procedura di gara per l'individuazione del nuovo contraente e, comunque, non oltre il giorno 31/05/2027, fermo restando che la stessa cesserà anticipatamente qualora, prima di tale data, divenga efficace il nuovo affidamento relativo alla manutenzione e conduzione degli impianti elevatori;

- la prosecuzione delle prestazioni durante il periodo di proroga avverrà alle medesime condizioni economiche e contrattuali vigenti alla scadenza dei contratti, senza modifiche sostanziali al contenuto degli stessi;

TENUTO CONTO CHE:

- il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto ai Comuni della Provincia di Pisa e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero;

- i contratti di Accordo Quadro n. prot. 2808/2025 e n. prot. 10409/2023 derivano da procedure di affidamento avviate e concluse sotto la vigenza del D.lgs. 50/2016 e che, ai sensi dell'art. 226, comma 2, del D.lgs. 36/2023, le disposizioni del D.lgs. 50/2016 continuano ad applicarsi ai procedimenti in corso, la presente proroga è pertanto disciplinata dall'art. 106, comma 11, del D.lgs. 50/2016, nonché dalla specifica clausola di proroga contenuta nell'art. 2 del Capitolato Speciale di Appalto originario;

VISTI:

- il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 106, comma 11, in materia di proroga della durata dei contratti;

- l'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, in tema di tracciabilità dei flussi finanziari;

PROPONE

- di procedere, ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 2 del Capitolato Speciale di Appalto, alla proroga tecnica nei confronti dell'impresa Schindler Spa dei contratti di Accordo Quadro n. 114-1bis, n. prot. 2808/2025, CIG 9795615D35 – Lotto 1, e n. 114-2, n. prot. 10409/2023, CIG 9795650A18 – Lotto 2, relativi all'appalto della "MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N. 111 IMPIANTI ELEVATORI" – CUP H52D23000040005, nelle more dell'espletamento della nuova procedura di gara per

l'appalto dei "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E PER LA CONDUZIONE DI N. 135 IMPIANTI ELEVATORI, SUDDIVISI IN DUE LOTTI ED INSTALLATI IN FABBRICATI DI ERP UBICATI NELLA PROVINCIA DI PISA";

- di prendere atto che la suddetta proroga tecnica avrà efficacia solo a seguito all'avvenuta indizione della nuova procedura di gara;
- di stabilire che la suddetta proroga avrà durata dal 01/12/2026 e comunque per il periodo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura di gara e all'efficacia del nuovo affidamento, e comunque non oltre il giorno 31/05/2027, fatta salva la cessazione anticipata in caso di intervenuta efficacia del nuovo contratto;
- di stabilire che, per tutta la durata della proroga, le prestazioni saranno eseguite agli stessi prezzi, patti e condizioni previsti dai contratti originari;
- di prendere atto e approvare la previsione delle risorse economiche necessarie alla copertura delle prestazioni a canone, ammontanti a € 19.852,68 oltre IVA per il Lotto 1 e € 24.453,96 oltre IVA per il Lotto 2;
- di prendere atto e approvare l'imputazione delle suddette cifre sul capitolo 30-7-5-4 secondo la seguente suddivisione:

a) per il Lotto 1:

€ 3.308,78 oltre IVA (di cui € 288,06 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/12/2026-31/12/2026,

€ 16.543,90 oltre IVA (di cui € 1.440,30 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/01/2027-31/05/2027,

b) per il Lotto 2:

€ 4.075,66 oltre IVA (di cui € 365,57 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/12/2026-31/12/2026,

€ 20.378,30 oltre IVA (di cui € 1.827,85 per oneri della sicurezza) per il periodo 01/01/2027-31/05/2027

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Chiara Cristiani

Capitoli

30.007.005.00004 - CONSUMI PER ASCENSORI

- Visionato dall'Area Amministrazione, Finanza e Controllo per disponibilità delle risorse economico/finanziarie