



GESTIONE SERVIZI INTEGRATI

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
di ALER  
Brescia · Cremona · Mantova

## UFFICIO APPALTI

Via Creta 56/C - 25124 Brescia  
www.gesiservizi.it  
e-mail: gesi@gesiservizi.it  
PEC: info@pec.gesiservizi.it  
Tel. 334 6378747

Registro imprese di Brescia  
C.F. e P. IVA 03546990171

AREA AMMINISTRATIVA

**OGGETTO: Servizio per il conferimento dell'incarico di CSE per gli immobili ubicati in Brescia.**

### L'AMMINISTRATORE UNICO

#### PREMESSO CHE:

- Ge.S.I. S.r.l. è stata costituita nell'anno 2000 dalla società ASM (oggi A2A S.p.A.) e da Aler (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) di Brescia (oggi Aler Brescia Cremona Mantova) al fine di eseguire quanto previsto dall'art. 5 della legge regionale n. 13 del 10 giugno 1996, recante "Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (Aler)" e, in particolare, al fine di soddisfare il fabbisogno tecnico connesso alle attività di edilizia residenziale pubblica, gestendo alcuni servizi specifici necessari alla gestione e tutela del patrimonio immobiliare degli enti pubblici che ne abbiano delegato la gestione ad Aler BCM, permanendo le stesse finalità sociali di cui l'ente pubblico economico è depositario;
- nell'anno 2021 il Socio A2A S.p.a. ha ceduto l'intera partecipazione detenuta in Ge.S.I. S.r.l., pari al 47% del capitale sociale, ad Aler BCM;
- Aler BCM detiene, pertanto, il 100% delle quote di Ge.S.I. S.r.l. ed esercita su di essa il controllo analogo di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 50/2016;
- Ge.S.I. S.r.l. è soggetta alla direzione e coordinamento di Aler BCM che ne esercita il controllo analogo e un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della società controllata, nel rispetto della normativa di cui all'articolo 16 del D.Lgs. 175/2016;
- con decreto del Presidente n. 41 del 21.04.2023 l'Aler BCM ha affidato a Ge.S.I. S.r.l. *"l'incarico professionale per la direzione lavori, l'assistenza, la contabilità, il coordinamento in materia di sicurezza e di salute durante l'esecuzione dell'opera di 4 interventi e per la stesura delle attestazioni per le prestazioni energetiche finali di 9 interventi di manutenzione straordinaria per riqualificazione integrata, finanziati ai sensi della DGR XI/5355/21 fondo complementare al PNRR e con fondi Aler, per i quali si allegano alla presente disciplinari distinti con le specifiche per ciascun intervento"*;
- le attività oggetto del suddetto incarico sono le seguenti:
  - Direttore Lavori, assistenza, contabilità, CSE e APE per i seguenti immobili:
    - ✓ Brescia, Via Drammis 36/38 -CUP H81821009240007;
    - ✓ Brescia, Via Robusti 2/48 - CUP H81821009250007;
    - ✓ Brescia, Via Masaccio 4/12 e Via Bramante 131/141 - CUP H81821009320007;
    - ✓ Montichiari, Via Venzaga 10 - CUP H21821005070007;
  - APE per i seguenti immobili:
    - ✓ Desenzano del Garda, Via Monti 2 - CUP .H11821007630007;
    - ✓ Desenzano, Via Anselmi 59 A/8 - CUP H11821007660007;
    - ✓ Desenzano, Via Anselmi 59 C/D - CUP H11821007670007;

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
Società in house di ALER  
Azienda Lombarda  
per l'Edilizia Residenziale di  
Brescia - Cremona - Mantova

Capitale Sociale € 1.000.000 i.v.



GESTIONE SERVIZI INTEGRATI

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
di ALER  
Brescia - Cremona - Mantova

## UFFICIO APPALTI

Via Creta 56/C - 25124 Brescia  
www.gesiservizi.it  
e-mail: gesi@gesiservizi.it  
PEC: info@pec.gesiservizi.it  
Tel. 334 6378747

Registro imprese di Brescia  
C.F. e P. IVA 03546990171

AREA AMMINISTRATIVA

- ✓ Salò, Via Burago 25/A - CUP H51821006100007;
- ✓ Salò, Via Burago 25/8 - CUP H51821006110007;

- per lo svolgimento delle attività oggetto del suddetto incarico è prevista la compensazione forfettaria pari a € 687.700,00, IVA esclusa;
- nell'ambito del suddetto incarico si rende, quindi, necessario affidare ad una o più persone esterne lo svolgimento dell'attività di CSE (Coordinatore Sicurezza fase Esecuzione) per i seguenti immobili:
  - Brescia, via Drammis 36/38;
  - Brescia, via Robusti 2/48;
  - Brescia, via Masaccio 4/12 e via Bramante 131/141;
  - Montichiari, via Venzaga 10;
- tale esternalizzazione è necessaria in quanto, ad oggi, all'interno dell'attuale struttura organica di Ge.S.I. S.r.l. non vi sono sufficienti figure con le necessarie competenze ed esperienze;

### CONSIDERATO CHE:

- Ge.S.I. S.r.l. ha dunque effettuato un'indagine di mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, di rotazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, per l'esternalizzazione dell'incarico di "Coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante l'esecuzione dell'opera", indicando per i singoli immobili i seguenti importi massimi:

Comune	Città	Indirizzo	Importo complessivo lavori	Importo massimo
BRESCIA	BS	VIA DRAMMIS 36/38	4.019.086,27 €	19.800,00 €
BRESCIA	BS	VIA ROBUSTI 2/48	4.979.568,38 €	24.700,00 €
BRESCIA	BS	VIA MASACCIO 4/12 - BRAMANTE 131/141	7.299.566,38 €	32.900,00 €
MONTICHIARI	BS	VIA VENZAGA 10	2.313.866,44 €	14.868,36 €
<b>TOTALE COMPLESSIVO IMPORTO MASSIMO</b>				<b>93.268,36 €</b>

- sono stati richiesti i preventivi ai seguenti professionisti:
  - Ingegnere Paolo Torre (C.F. TRRPLA54R20B157F e P. Iva 03601380177), con studio in Via Spalto S. Marco n. 1/a, 25121 Brescia;
  - Ingegnere Gianluca Bianchini (C.F. BNCGLC83A11E704G e P. Iva 03285860981), con studio in Piazzale Europa 43, 25068 Sarezzo (BS);
  - Geometra Marco Ferretti (C.F. FRRMRC78D08D284G e P. Iva 02269400988), con studio in Via A. Diaz 43, 25010 San Zeno Naviglio (BS);
  - Architetto Gianluigi Bendotti (C.F. BNDGLG62E15D251L e P.IVA 00811760982) con studio in Via delle Terme 11, 25040 Angolo Terme (BS);
- entro il termine prefissato i singoli professionisti hanno inviato i seguenti preventivi:
  - Ingegnere Paolo Torre:

Comune	Città	Indirizzo	Importo base di gara
BRESCIA	BS	VIA DRAMMIS 36/38	19.700,00 €
BRESCIA	BS	VIA ROBUSTI 2/48	24.600,00 €
BRESCIA	BS	VIA MASACCIO 4/12 - BRAMANTE 131/141	32.800,00 €
MONTICHIARI	BS	VIA VENZAGA 10	Non disponibile



GESTIONE SERVIZI INTEGRATI

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
di ALER  
Brescia · Cremona · Mantova

## UFFICIO APPALTI

Via Creta 56/C - 25124 Brescia  
www.gesiservizi.it  
e-mail: gesi@gesiservizi.it  
PEC: info@pec.gesiservizi.it  
Tel. 334 6378747

Registro imprese di Brescia  
C.F. e P. IVA 03546990171

AREA AMMINISTRATIVA

### - Geometra Marco Ferretti:

Comune	Città	Indirizzo	Importo base di gara
BRESCIA	BS	VIA DRAMMIS 36/38	18.500,00 €
BRESCIA	BS	VIA ROBUSTI 2/48	Non disponibile
BRESCIA	BS	VIA MASACCIO 4/12 - BRAMANTE 131/141	Non disponibile
MONTICHIARI	BS	VIA VENZAGA 10	Non disponibile

### - Architetto Gianluigi Bendotti:

Comune	Città	Indirizzo	Importo base di gara
BRESCIA	BS	VIA DRAMMIS 36/38	18.800,00 €
BRESCIA	BS	VIA ROBUSTI 2/48	Non disponibile
BRESCIA	BS	VIA MASACCIO 4/12 - BRAMANTE 131/141	Non disponibile
MONTICHIARI	BS	VIA VENZAGA 10	19.300,00 €

### - Ingegnere Gianluca Bianchini: ha dichiarato di non essere interessato all'incarico;

- l'esito del confronto dei vari preventivi può essere sintetizzato come segue:

Immobile	Torre	Ferretti	Bendotti	Bianchini
BRESCIA, VIA DRAMMIS 36/38	19.700,00 €	18.500,00 €	18.800,00 €	Non disponibile
BRESCIA, VIA ROBUSTI 2/48	24.600,00 €	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile
BRESCIA, VIA MASACCIO 4/12 - BRAMANTE 131/141	32.800,00 €	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile
MONTICHIARI, VIA VENZAGA 10	Non disponibile	Non disponibile	19.300,00 €	Non disponibile

- per quanto concerne l'immobile ubicato in Montichiari in Via Venzaga 10, essendo l'unica offerta superiore all'importo massimo indicato nella richiesta di preventivo, è stato richiesto all'Architetto Gianluigi Bendotti la disponibilità a ridurre l'offerta a € 15.900,00 e, in caso contrario, si procederà ad un'ulteriore indagine di mercato;

### SI RAVVISA, pertanto, l'opportunità di procedere ai seguenti affidamenti:

- incarico di CSE per l'immobile ubicato in Brescia, Via Drammis 36/38 al Geometra Marco Ferretti per l'importo di € 18.500,00 oltre 5% della cassa geometri e bollo di € 2,00, nonché oltre eventuali ulteriori oneri di legge;
- incarico di CSE per gli immobili ubicati in Brescia in Via Robusti 2/48 e in Via Masaccio 4/12 - Via Bramante 131/141 all'Ingegnere Paolo Torre per l'importo complessivo di € 57.400,00 oltre 4% a titolo di rimborso del contributo obbligatorio per la Cassa Nazionale di Previdenza Ingegneri e Architetti e oltre eventuali ulteriori oneri di legge;

### RILEVATO CHE:

- i singoli incarichi rientrano nei limiti di valore previsti dall'art. 1, comma 2, lettera a), del D.L. n. 76/2020, convertito con modificazioni in L. n. 120/2020 e novellato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, convertito con modificazioni in L. n. 108/2021, per procedere all'acquisto tramite affidamento diretto in quanto l'importo è inferiore ad € 139.000,00;



GESTIONE SERVIZI INTEGRATI

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
di ALER  
Brescia · Cremona · Mantova

## UFFICIO APPALTI

Via Creta 56/C - 25124 Brescia  
www.gesiservizi.it  
e-mail: gesi@gesiservizi.it  
PEC: info@pec.gesiservizi.it  
Tel. 334 6378747

Registro imprese di Brescia  
C.F. e P. IVA 03546990171

AREA AMMINISTRATIVA

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
Società in house di ALER  
Azienda Lombarda  
per l'Edilizia Residenziale di  
Brescia - Cremona - Mantova  
Capitale Sociale € 1.000.000 i.v.

- Ge.S.I. S.r.l. ha svolto un'indagine di mercato, ai sensi delle Linee Guida n. 4 di ANAC, mediante il confronto dei preventivi forniti da numero 4 operatori economici, pervenuti entro i termini di scadenza in risposta alla richiesta;
- in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 36, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016, si ritiene opportuno affidare i singoli incarichi attraverso la piattaforma telematica di negoziazione denominata "SINTEL", messa a disposizione dalla Regione Lombardia;

### VISTO:

- lo Statuto di Ge.S.I. S.r.l. Repertorio N. 112.925, Raccolta N. 41.513 approvato dall'Assemblea in data 05.10.2021;
- la nomina ad Amministratore Unico di Pietro Bondoni come da decreto Aler BCM n. 102 del 20.12.2021 e verbale Assemblea del 20.12.2021;
- l'art.20, comma 1, dello Statuto sociale, così come modificato con atto Repertorio N. 112.925 Raccolta N. 41.513 del 05.10.2021, che stabilisce quali sono i poteri conferiti all'Amministratore Unico;
- la delibera n. XI/2526 del 26.11.2019, avente ad oggetto le "Direttive regionali alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (Aler BCM) - Anno 2020", in particolare al punto 4.4. "Area contratti", in merito alle condizioni e ai vincoli delle procedure d'acquisto delle Aler BCM;
- le indicazioni cogenti in materia di appalti comunicate da parte del socio Aler BCM, esercitante controllo analogo su Ge.S.I. S.r.l.;
- l'art. 16, comma 7, del D.Lgs. 175/2016 che prevede che le società in house sono tenute all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina di cui al D.Lgs. 50/2016;
- i principi enunciati dagli artt. 30, comma 1, 34 e 42 del D.Lgs. 50/2016, nel rispetto dei quali Ge.S.I. S.r.l. provvede all'affidamento dei propri servizi e forniture, ivi compreso l'affidamento diretto;
- le Linee Guida n. 4, aggiornate al Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 con delibera del Consiglio dell'Autorità n. 206 del 1 marzo 2018, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", le quali hanno inter alia previsto che, ai fini della scelta dell'affidatario in via diretta, "la stazione appaltante può ricorrere alla comparazione dei listini di mercato, di offerte precedenti per commesse identiche o analoghe o all'analisi dei prezzi praticati ad altre amministrazioni. In ogni caso, il confronto dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori economici rappresenta una best practice anche alla luce del principio di concorrenza";
- l'art. 1, comma 2, lettera a), del D.L. 76/2020, convertito con modificazioni in L. n. 120/2020 e novellato dall'art. 51 del D.L. 77/2021, convertito con modificazioni in L. 108/2021, in base al quale, fino al 30.06.2023, si può procedere mediante affidamento diretto per l'acquisto di servizi e forniture fino all'importo di € 139.000,00;
- l'art. 58 del D.Lgs. 50/2016, il quale stabilisce la possibilità di svolgere la procedura di gara attraverso la piattaforma telematica di negoziazione denominata "SINTEL", messa a disposizione da Regione Lombardia, attraverso la propria Agenzia Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.A. (ARIA), a seguito degli interventi volti alla razionalizzazione degli acquisti nella pubblica Amministrazione, di cui alla L. 296/2006 e successive modificazioni;
- l'art. 3 della L. 136/2010 come modificato dalla L. 217/2010 di conversione del D.L. 187/2010, che disciplina gli obblighi in capo alle pubbliche amministrazioni in tema di tracciabilità dei flussi finanziari ed acquisizione del Codice Identificativo Gara;

**DATO ATTO CHE:**

- l'istruttoria è stata svolta dal Responsabile dell'Area Tecnica;
- il 06.02.2023 con provvedimento dell'Amministratore Unico è stato approvato il bilancio previsionale del 2023;

Ge.S.I. Srl Unipersonale  
di ALER  
Brescia · Cremona · Mantova

**UFFICIO  
APPALTI**

Via Creta 56/C - 25124 Brescia  
www.gesiservizi.it  
e-mail: gesi@gesiservizi.it  
PEC: info@pec.gesiservizi.it  
Tel. 334 6378747

Registro imprese di Brescia  
C.F. e P. IVA 03546990171

**DETERMINA**

Per i suesposti motivi:

- 1) di affidare l'incarico di CSE per l'immobile ubicato in Brescia, Via Drammis 36/38 al Geometra Marco Ferretti (C.F. FRRMRC78D08D284G e P. Iva 02269400988), con studio in Via A. Diaz 43, 25010 San Zeno Naviglio (BS), per l'importo di € 18.500,00 oltre 5% della cassa geometri e bollo di € 2,00, nonché oltre eventuali ulteriori oneri di legge, tramite la piattaforma telematica denominata SINTEL;
- 2) di affidare l'incarico di CSE per gli immobili ubicati in Brescia in Via Robusti 2/48 e in Via Masaccio 4/12 - Via Bramante 131/141 all'Ingegnere Paolo Torre (C.F. TRRPLA54R20B157F e P. Iva 03601380177), con studio in Via Spalto S. Marco n. 1/a, 25121 Brescia, per l'importo di € 57.400,00 oltre 4% a titolo di rimborso del contributo obbligatorio per la Cassa Nazionale di Previdenza Ingegneri e Architetti e oltre eventuali ulteriori oneri di legge, tramite la piattaforma telematica denominata SINTEL;
- 3) di rimandare a successiva determina l'affidamento dell'incarico di CSE per l'immobile ubicato in Montichiari in Via Venzaga 10;
- 4) di incaricare il Responsabile dell'Area Amministrativa di completare la procedura dei singoli affidamenti nel rispetto della normativa vigente applicabile;
- 5) di affidare la gestione dei contratti di cui trattasi all'Ingegnere Lorenzo Di Bello;
- 6) di autorizzare il pagamento delle fatture per l'affidamento in questione, previa verifica della regolarità fiscale e formale;
- 7) di dare atto che il Codice Identificativo di Gara (CIG) relativo all'incarico dell'Ingegnere Paolo Torre è il seguente: 9885681209;
- 8) di dare atto che il Codice Identificativo di Gara (CIG) relativo all'incarico del Geometra Marco Ferretti è il seguente: Z513B855BD.

Brescia, 14.06.2023

**Il Responsabile dell'Area Amministrativa**  
Carlo Caromani

**L'AMMINISTRATORE UNICO**  
Pietro Bondoni

AREA AMMINISTRATIVA

