



**A.P.E.S. s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

---

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 119 del 30/10/2019**

---

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA DI CUI AL D.P.C.M. 16.07.2009 –  
REALIZZAZIONE DI 12 ALLOGGI IN PISA VIA PIETRASANTINA A CANONE SOSTENIBILE –  
AUTORIZZAZIONE AVVIO PROCEDURE DI SCELTA DI UN OPERATORE ECONOMICO EROGANTE  
UN MUTUO IN FAVORE DI APES PER IL FINANZIAMENTO DELLA QUOTA NON COPERTA DA  
CONTRIBUTI STATALI E REGIONALI

**L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Dott. Luca Paoletti nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 13 Maggio 2019.**

**PREMESSO CHE**

- con DPCM 16 luglio 2009, registrato dalla Corte dei Conti il 3 agosto 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19 agosto 2009, n.191, è stato approvato il "Piano nazionale di edilizia abitativa" di cui all'art.11 del citato decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008,n. 133;

- con decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 8 marzo 2010 (pubblicato sulla G.U. 6 maggio 2010 n.104) è stato ripartito tra le regioni il fondo nazionale disponibile per le linee di intervento b) c), d), e) del comma 1 dell'articolo 1 del DPCM 16 luglio 2009 per l'incremento del patrimonio immobiliare, ed in particolare è stata assegnata alla Regione Toscana la somma complessiva di euro 21.832.132,53;  
- la Regione Toscana con delibera di Giunta Regionale n.856 del 4 ottobre 2010 ha approvato la propria partecipazione al Programma, concorrendo all'attivazione dello stesso con una somma pari a quella messa a disposizione dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, e dando mandato agli uffici di predisporre l'Avviso destinato ai Comuni toscani per la selezione delle proposte, approvato con decreto dirigenziale n.5020 del 13 ottobre 2010;

- con DGR n. 58 del 7 febbraio 2011 è stata approvata la proposta di piano coordinato degli interventi della Regione Toscana, nonché le finalità dell'Accordo di Programma fra

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Toscana, sottoscritto in data 19 ottobre 2011;

- con DPCM 9 novembre 2011, registrato alla Corte dei Conti in data 7 dicembre 2011, è stato approvato, fra gli altri l'Accordo di Programma sottoscritto tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Toscana;

VISTA la delibera dell'assemblea dei soci di Apes del 11 giugno 2012, che dava mandato al Legale rappresentante di Apes di perfezionare tutti gli atti necessari a dare attuazione all'intervento per la realizzazione di 12 alloggi di edilizia agevolata in Pisa via Pietrasantina, attivando un Mutuo di un importo massimo di € 1.400.000,00, ad integrazione del finanziamento regionale e statale, con un piano di ammortamento che avrebbe dovuto utilizzare i canoni di affitto dei 12 alloggi, ed altre risorse di Apes comunque non derivanti dai canoni degli alloggi ERP.

VISTA la convenzione tra Regione Toscana e Comune di Pisa sottoscritta in data 18-10-2018, per un Piano Integrato per la realizzazione di 30 alloggi e attrezzature pubbliche tra cui:

12 alloggi di edilizia convenzionata a canone sostenibile con un costo massimo ammissibile di € 1.982.574, di cui € 297.386,00 finanziati con contributo statale e € 297.386,00 con un contributo regionale ed un importo residuo di € 1.387.802,00 non coperto da contributi pubblici e quindi a carico del soggetto attuatore; importo quest'ultimo da reperire mediante contrazione di un mutuo;

VISTA la convenzione n.80.623 di repertorio n.27.779 della raccolta sottoscritta in data 7-11-2018 tra Comune di Pisa ed Apes per la realizzazione di un intervento di 30 alloggi e attrezzature pubbliche comprendente i 12 alloggi come sopra finanziati; VISTO l'atto del Notaio in Pisa Dr. Caccetta rep n.81997 racc. n. 28764 del 17/10/2019 stipulato tra Comune di Pisa e APES per la cessione a titolo gratuito dell'area sulla quale insisterà il fabbricato dei 12 alloggi.

VISTO l'art. 17 del Codice dei Contratti - d. lgs. 50/2016 - esclusioni specifiche per contratti di appalto e concessione di servizi - che al comma 1 lett.f) prevede che le disposizioni del codice degli appalti non si applichino alle concessioni di servizi concernenti i prestiti.

VISTO l'art. 4 del d.lgs. 50/2016 che, recependo quanto previsto dalla Direttiva 2014/24/UE, prevede che l'affidamento dei contratti pubblici esclusi dall'ambito di applicazione del codice dei contratti, debba avvenire nel rispetto dei principi di

economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica. PRESO ATTO CHE la concessione di prestiti è esclusa dall'ambito di applicazione del codice dei appalti, Apes ritiene comunque opportuno affidare il servizio in oggetto mediante una procedura di selezione, nel rispetto del sopra richiamato art. 4 preceduta da manifestazione di interesse.

VISTA la deliberazione dell'assemblea dei soci del 31-07-2019 che ha autorizzato Apes alla sottoscrizione di un mutuo per il finanziamento dell'intervento di costruzione dei 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina, secondo il piano finanziario, anch'esso approvato dall'assemblea dei soci e conservato agli atti dell'ufficio risorse.

Vista la nomina con atto dell'amministratore Unico n. 112 del 23/10/2019 della rag. Teresa Serrentino quale responsabile del presente procedimento

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2019/2021, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 88 del 30/09/2019

### **APPROVA**

l'avvio delle procedure per la scelta di un operatore economico erogante un mutuo a tasso fisso destinato a finanziare, in parte, la realizzazione di un edificio 12 unità immobiliari adibite ad uso residenziale e destinate alla locazione ed eventualmente alla vendita, decorsi almeno quindici anni dalla loro costruzione, ubicato in Pisa via Pietrasantina, che Apes costruirà su di un'area di sua piena proprietà in forza della Convenzione sottoscritta con il Comune di Pisa in data 7 novembre 2018 e dell'atto di trasferimento dell'area sottoscritto con il Comune di Pisa in data 17 ottobre 2019. Il costo complessivo dell'intervento costruttivo è previsto in Euro 1.982.574 (I.V.A. detraibile esclusa), di cui Euro 594.772 finanziato con contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo, concesso ad Apes scpa in forza della Convenzione sottoscritta in data 18 ottobre 2018 fra la Regione Toscana e il Comune di Pisa (intervento "12 alloggi a canone sostenibile") e di cui Euro 1.387.802 da finanziare con il mutuo in oggetto. La procedura di scelta dell'operatore economico sarà preceduta dalla pubblicazione sul profilo committente di Apes e sui 2 maggiori quotidiani a diffusione locale, di un avviso di manifestazione di interesse riportante le seguenti condizioni, come da piano

finanziario approvato dall'assemblea soci:

-Ammontare del Mutuo: Euro 1.387.802 (e comunque non superiore a Euro 1.400.000).

-Tasso di interesse: fisso.

-Erogazione in base agli stati di avanzamento lavori (SAL) (inizio lavori previsto nel mese di marzo 2020).

-Liquidazione semestrale degli interessi di preammortamento.

-Ammortamento in almeno 25 anni con rate semestrali costanti per capitale e interessi a decorrere dal sesto mese successivo alla data di ultimazione dei lavori, prevista per il mese di giugno 2022.

-Garanzie offerte: ipoteca di primo grado sull'area destinata alla costruzione, estesa all'intero erigendo fabbricato.

-Al servizio del mutuo saranno destinati: l'intero ammontare (importo previsto: Euro 63.500 annui circa, pari al 3,2% del costo dell'intervento) dei canoni derivanti dalla locazione dell'immobile di nuova costruzione offerto in garanzia; le disponibilità (circa 150.000 Euro annui) originate dai canoni locativi dei fondi commerciali affidati in gestione ad APES sino a tutto il 2050; il ricavato, decorsi almeno 15 anni dalla ultimazione del fabbricato offerto in garanzia, delle eventuali vendite delle unità immobiliari comprese nel fabbricato stesso.

I soggetti partecipanti alla manifestazione di interesse non dovranno trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine tecnico professionale:

- iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura;
- autorizzazione a svolgere l'attività bancaria, finanziaria e creditizia ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 1/9/1993, n. 385.

Il Mutuo, preferibilmente fondiario, sarà sottoscritto con l'operatore economico che presenterà le condizioni più vantaggiose per la società determinate avendo particolare riguardo alla misura del tasso fisso di interesse; costituiranno elemento di valutazione anche le condizioni di rimborso anticipato, parziale e/o totale, nonché la possibilità di frazionare agevolmente, fra le varie unità immobiliari comprese nell'erigendo fabbricato, la garanzia ipotecaria offerta.

Nell'avviso dovrà essere riportata la seguente clausola:

- Apes si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, nonché di procedere all'invio della lettera di invito anche in presenza di un'unica manifestazione di interesse.

Nell'ipotesi in cui pervengano un numero di richieste superiori a cinque, Apes si riserva di procedere al sorteggio degli operatori economici da invitare alla successiva selezione.

# PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

---

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA DI CUI AL D.P.C.M. 16.07.2009 –  
REALIZZAZIONE DI 12 ALLOGGI IN PISA VIA PIETRASANTINA A CANONE SOSTENIBILE –  
AUTORIZZAZIONE AVVIO PROCEDURE DI SCELTA DI UN OPERATORE ECONOMICO EROGANTE  
UN MUTUO IN FAVORE DI APES PER IL FINANZIAMENTO DELLA QUOTA NON COPERTA DA  
CONTRIBUTI STATALI E REGIONALI

Proponente: serrentino

---

## PARERE DI LEGITTIMITA'

### VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

## NOTE

La firma digitale del parere di legittimità è stata apposta in data: 24/10/2019

La firma digitale dell'Amministratore Unico è stata apposta in data: 30/10/2019