



A.P.E.S. s.c.p.a.  
Piazza dei Facchini n. 16 – 56125  
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 05/12/2022**

---

INTERVENTI FINALIZZATI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN COERENZA E IN ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL D.M. 26.1.2012 E DELLA DELIBERA DI G.R.T. N. 646 DEL 25.5.2020. "MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN FABBRICATO DI E.R.P. "C" AI CIVICI 28-30-32 IN VIA C. MERLO, COMUNE DI PISA". NUOVA APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO E DEL QUADRO ECONOMICO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PREZZIARIO REGIONALE 2022-1. APPROVAZIONE INDIZIONE DELLA GARA D'APPALTO. CODICE CUP: H58G20000090006-----  
-----

**L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Chiara Rossi nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 5 Luglio 2022.**

### **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 Regione Toscana, con la Delibera di Giunta 646 del 25.5.2020 e con Decreto dirigenziale n.8274 del 29/05/2020 ha emanato un avviso pubblico per la realizzazione d'interventi finalizzati a finanziare il potenziamento e alla manutenzione straordinaria d'impianti per la produzione e/o la fornitura di energia da fonti rinnovabili, nonché all'effettuazione d'interventi di efficienza energetica tali da ridurre i consumi di energia e i relativi costi, in coerenza e in attuazione degli obiettivi del D.M. 26.1.2012;
- Con Atto n. 2295 del 15.10.2020 il direttore di A.P.E.S. S.c.p.A., ha incaricato l'Ing. Fedora Lombardi, iscritta nell'elenco dei professionisti di A.P.E.S. S.c.p.A. nelle categorie: "C3" progettazione e direzione lavori impianti idrotermosanitari e certificazione energetica, della redazione di quattro progetti necessari alla riqualificazione energetica dei fabbricati di Via Merlo, tra cui quelli oggetto della presente gara d'appalto:  
1) Comune di Pisa, Via Merlo n. 28-30-32;

- La Regione Toscana con Decreto dirigenziale n. 20862 del 14/12/2020 e Decreto dirigenziale n. 11737 del 16/06/2021 ha approvato la graduatoria e l'assegnazione dei contributi regionali a favore dei Comuni proprietari per la realizzazione degli interventi di cui all'oggetto;
- Con Atto n. 19 del 22.03.2021 dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. è stato affidato all'Ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per l'intervento in oggetto;
- L'esecuzione delle opere previste sarà appaltata sulla base del progetto definitivo così come previsto dalla disposizione transitoria introdotta dall'art. 1 comma 6 della L. 55/2019 come modificato dall'art. 52 comma 1 lett. a) della Legge 108/2021.

#### CONSIDERATO

- Che con atto n. 54 del 02/05/2022 dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. era stato approvato il progetto definitivo e l'indizione della gara d'appalto;
- Che a seguito della sopra richiamata approvazione, A.P.E.S. S.c.p.A. rilevava difficoltà a procedere con una gara di appalto in quanto risultavano evidenti gli enormi aumenti dei prezzi in edilizia con particolare riferimento alle opere oggetto del progetto in parola;
- Che a seguito dell'entrata in vigore del nuovo prezzario Regione Toscana approvato con Delibera n. 828 del 18 luglio 2022, si è proceduto all'aggiornamento del progetto definitivo da porre a base di gara;
- Che il progetto definitivo aggiornato è composto dai documenti contenuti nell'allegato "Elenco elaborati A-D" che sono parte integrante del presente atto;
- Che il progetto è stato Verificato e Validato in data 25/10/2022;
- Che il finanziamento complessivo, compresa IVA, del presente intervento è pari ad euro 284.818,85 (duecentottantaquattromilaottocentodiciotto/85) suddiviso secondo il quadro economico sotto riportato:

#### **QUADRO TECNICO - ECONOMICO**

Importo complessivo finanziato	euro	284 818,85
--------------------------------	------	------------

<b>DETERMINAZIONE DEL COSTO MASSIMO RICONOSCIBILE (C.M.R.M.)</b>
--

1) Importo dei lavori fabbricato "C"	euro	175 779,21
2) Oneri per la sicurezza fabbricato "C"	" "	12 270,00

3)	Costo di realizzazione tecnica C.R.M.	euro	188 049,21
A	<b>C.R.M. Costo di realizzazione tecnica</b>	euro	<b>188 049,21</b>
B	Oneri complementari		
	Spese tecniche	18%	euro 33 848,86
	Imprevisti	" "	44 115,86
C	<b>C.M.R.M. COSTO MASSIMO RICONOSCIBILE</b>	euro	<b>266 013,93</b>
D	I.V.A.	10%	18 804,92
E	<b>Importo complessivo finanziabile</b>	euro	<b>284 818,85</b>

Preso atto che l'importo del finanziamento è suddiviso tra la quota parte relativa al contributo della Regione Toscana (euro 170.891,31) e la quota parte di co-finanziamento a carico del Comune di Pisa (euro 113.927,54), così come definito dal Decreto Dirigenziale Regione Toscana, atto n. 20862 del 14/12/2020 e la Determina Dirigenziale del Comune di Pisa, atto n.1542 del 25/11/2021.

Dato atto che il costo dei lavori dell'intervento "Efficientamento energetico di un fabbricato di E.R.P. "C" ai civici 28-30-32 in via C. Merlo, Comune di Pisa" ammonta complessivamente ad euro 188.049,21 oltre IVA e di cui oneri della Sicurezza pari ad euro 12.270,00.

Vista la relativa documentazione tecnica e di gara descritta nell'allegato "Elenco elaborati C", tale documentazione è depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A.

Viste le leggi n. 120/2020 e n. 108/2021.

Richiamato inoltre l'Art. 105 Comma 1-2 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

Visti gli articoli 1 e 2 comma b, del Capitolato Speciale di Appalto dove sono indicate le lavorazioni oggetto del contratto d'Appalto da eseguire a cura dell'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e le relative motivazioni.

CONSIDERATO CHE

- l'importo del progetto è superiore a € 150.000,00= e inferiore a € 1.000.000,00=, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) del D.L. n.76/2020, convertito con Legge n.120/2020, come modificato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, convertito con Legge n.108/2021, si procede con la procedura negoziata, senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti;

- A.P.E.S. S.C.p.A. possiede un albo fornitori valido per l'anno 2022, approvato con determina del Direttore n. 30 del 14.02.2022, si procederà invitando le imprese iscritte in tale elenco, seguendo l'ordine della relativa iscrizione e nel rispetto delle qualifiche sottoindicate e del principio di rotazione.;

- Il criterio di aggiudicazione è minor prezzo.

Stabilito che l'operatore economico deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Non trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- Possedere i requisiti di ordine tecnico organizzativo ovvero attestazioni Soa nelle seguenti categorie: OG1 classifica I° o superiore.

Visto l'art. 58 del D.Lgs. 50/2016 che prevede che le procedure di gara vengano svolte mediante piattaforme telematiche di negoziazione. Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2022-2024, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 52 del 30 aprile 2022

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2022-2024, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 52 del 30 aprile 2022

## **APPROVA**

per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

1) Il progetto definitivo da porre a base di gara, così come aggiornato a seguito dell'entrata in vigore del prezzario regionale 2022-1 e la relativa documentazione tecnica come descritta nell'allegato "Elenco elaborati C" dell'intervento "Efficientamento energetico di un fabbricato di E.R.P. "C" ai civici 28-30-32 in via C. Merlo, Comune di Pisa" per un importo complessivo di euro 284.818,85 finanziato per euro 170.891,31 dalla Regione Toscana e per euro 113.927,54 dal Comune di Pisa, così come previsto dal Decreto Dirigenziale Regione Toscana, atto n.20862 del 14/12/2020 e dalla Determina Dirigenziale del Comune di Pisa, atto n.1542 del 25/11/2021;

2) Il Quadro tecnico economico come riportato nelle premesse;

3) L'indizione della procedura negoziata, senza bando, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) del D.L. n.76/2020, convertito con Legge n.120/2020, come modificato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, convertito con Legge n.108/2021, per un importo di euro 188.049,21 oltre IVA e di cui oneri della Sicurezza pari ad euro 12.270,00, e previa consultazione di cinque operatori economici nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti utilizzando l'albo fornitori di A.P.E.S. S.C.p.A valido per l'anno 2022, approvato con determina del Direttore n. 30 del 14.02.2022;

4) Come criterio di aggiudicazione, quello del minor prezzo.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 188.049,21 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi regionali

Regione Toscana: Delibera di G.R.T. n. 646 del 25.5.2020; Decreto dirigenziale n. 20862 del 14/12/2020 e Decreto dirigenziale n. 11737 del 16/06/2021; Comune di Pisa: Determina Dirigenziale, atto n.1542 del 25/11/2021

Descrizione Capitolo: Delibera GRT 646/2020

Codice Capitolo: 09.001.003.00215

Il presente lavoro/fornitura/servizio terminerà il 31/12/2023

Ai sensi dell'articolo 31 del D. Lgs. 50/2016 il Responsabile del Procedimento è nominato nella persona di: Chiara Cristiani

Il presente atto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale.

**INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA****Fabbricato "C" – Edificio sito in Pisa Via Merlo, civici 28-30-32 - BLOCCO III****PROGETTO DEFINITIVO A BASE DI GARA - ELENCO ELABORATI**

<b>Progetto ing. Fedora Lombardi – REV. settembre 2022</b>			
Dattiloscritti			
D-AR-RG-a	Relazione Generale		
D-AR-RS-a	Relazione Specialistica Valutazione Energetica		
D-AR-DF-a	Documentazione Fotografica		
D-AR-DT-a	Disciplinare Tecnico Prestazionale		
D-AR-CM-a	Computo Metrico Estimativo		
D-AR-EP-a	Elenco Prezzi Unitari		
D-AR-AP-a	Analisi dei prezzi		
D-AR-CR-a	Cronoprogramma		
Grafici			
TAV. D-AR-01-a	Inquadramento Generale		
TAV. D-AR-02-a	Alloggio sub 86 (tipologia edilizia a)		
TAV. D-AR-03-a	Alloggio sub 100 (tipologia edilizia h)		
TAV. D-AR-04-a	Alloggio sub 97 (tipologia edilizia e)		
<b>Documentazione A.P.E.S.</b>			
1	Capitolato speciale di appalto REV	Settembre 2022	
2	Incidenza manodopera REV	" "	
3	Piano di sicurezza e coordinamento REV	" "	
4	Layout di cantiere	Febbraio 2022	
5	Computo metrico sicurezza REV	Agosto 2022	
6	Elenco prezzi sicurezza e Analisi dei prezzi sicurezza REV	" "	
7	Fascicolo dell'opera	Febbraio 2022	
8	Cronoprogramma	Gennaio 2022	
9	Quadro economico REV	Settembre 2022	

Pisa, 20/09/2022

**Il Proponente**

Firmato digitalmente da Claudio Pietrini

Data: 25/11/2022

---

**Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale**

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 28/11/2022

---

**Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse**

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 01/12/2022

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 05/12/2022

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 05/12/2022 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i.