



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. 97 del 02/11/2022**

---

APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO DEI “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (COMPRESO INOLTRE DI VARIE OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE) DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASCINA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A SUDDIVISA IN LOTTI FUNZIONALI: ZONA 1 E ZONA 2. CUP H52D22000090004-----  
-----

**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” ;
- vista l’emergenza abitativa, sussiste per il Comune di Cascina, la necessità e l’urgenza di riassegnare gli alloggi sfitti di ERP sul proprio territorio;
- per quanto sopra, il Comune di Cascina procedeva, con determina N. 698 del 28/07/2022, ad impegnare a favore di APES scpa € 180 000,00 al fine di effettuare la manutenzione straordinaria di complessivi 8 alloggi ubicati sul territorio comunale, attualmente sfitti e per i quali, al fine della nuova assegnazione, si rendono necessari lavori di manutenzione straordinaria.

Considerata, per le ragioni sopra espresse, l’urgenza di effettuare detti lavori in tempi rapidi, l’Ufficio Tecnico di APES ha provveduto alla redazione del progetto esecutivo dei seguenti 8 alloggi:

Alloggio 1 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080302 0106 – Indirizzo: Via dalla Chiesa, 31;

Alloggio 2 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080112 0106 – Indirizzo: Via Pascoli, 109;

Alloggio 3 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080117 0104 – Indirizzo: Via Turati, 80;

Alloggio 4 sito nel Comune di Cascina in V/A – Codice alloggio 70080302 0406 – Indirizzo: Via Turati, 3.

Alloggio 5 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080113 0203 – Indirizzo: Via Galilei, 12;

Alloggio 6 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080405 0304 – Indirizzo: Via II Giugno, 13

Alloggio 7 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080408 0109 – Indirizzo: Via Arquata, 47;

Alloggio 8 sito nel Comune di Cascina (sala riunioni dell'immobile di Via Arquata) – Codice alloggio 70080408 –  
Indirizzo: Via Arquata.

Il progetto esecutivo risulta costituito dai seguenti elaborati, conservati agli atti dell'ufficio:

- 1) Relazione tecnica di intervento;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Computo Metrico Estimativo Opere;
- 4) Computo Metrico Estimativo Oneri di Sicurezza;
- 5) Capitolato tecnico impianto idrico - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 6) Capitolato tecnico impianto termico - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 7) Capitolato tecnico sistema di scarico - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 8) Capitolato tecnico impianto elettrico (con computo metrico nuovo impianto) - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 9) Capitolato tecnico opere edili - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 10) Capitolato tecnico opere di impermeabilizzazione - specifiche tecniche ai sensi dell'ex. art. 68 d.lgs 50/76;
- 11) Prezzario Ufficiale APES opere di Manutenzione per l'anno 2022 II Semestre;
- 12) Analisi dei prezzi del Prezzario ufficiale;
- 13) CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO CON ELENCO ALLOGGI

Considerato che, in base al progetto esecutivo redatto da APES, il quadro economico dell'intervento si articola come di seguito indicato:

A -Lavori soggetti a ribasso: € 143.143,20

B -Oneri di sicurezza: € 4.156,30

C -Imponibile lavori (A -lavori + B -sicurezza) € 147.299,50

D -IVA al 10% sull'imponibile lavori (A+B) € 14.729,95

E -Spese Tecniche al 12,2 % sull'imponibile lavori (A+B) già comprensive di iva al 22% € 17.970,55

F -Importo totale lordo di progettazione (C+D+E) € 180.000,00

Tali importi risultano essere individuati nelle tabelle allegate al presente Atto e che queste risultano essere già suddivise per ogni specifica zona.

Considerata infine che la necessità di effettuare i lavori nel minor tempo possibile al fine di consentire al Comune di garantire la disponibilità degli alloggi sfitti agli aventi diritto, l'ufficio tecnico ha proceduto, ai fini dell'individuazione dell'operatore economico che eseguirà i lavori in commento, a suddividere gli 8 alloggi di cui sopra, in due ZONE, come di seguito indicato:

#### ZONA 1

Alloggio 1 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080302 0106 – Indirizzo: Via dalla Chiesa, 31;

Alloggio 2 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080112 0106 – Indirizzo: Via Pascoli, 109;

Alloggio 3 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080117 0104 – Indirizzo: Via Turati, 80;

Alloggio 4 sito nel Comune di Cascina in V/A – Codice alloggio 70080302 0406 – Indirizzo: Via Turati, 3.

#### ZONA 2

Alloggio 1 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080113 0203 – Indirizzo: Via Galilei, 12;

Alloggio 2 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080405 0304 – Indirizzo: Via II Giugno, 13

Alloggio 3 sito nel Comune di Cascina – Codice alloggio 70080408 0109 – Indirizzo: Via Arquata, 47;

Alloggio 4 sito nel Comune di Cascina (sala riunioni dell'immobile di Via Arquata) – Codice alloggio 70080408 –  
Indirizzo: Via Arquata.

Visti i verbali di verifica e validazione redatti in data 10/10/2022 dal RUP Ing. Chiara Cristiani,

Preso atto degli importi totali di ciascuna delle 2 ZONE già indicate nelle tabelle riportate all'allegato e comunque sia come di seguito riportate:

L'importo totale della ZONA N. 1 pari a € 71.871,73 di cui € 70.596,18 per lavori soggetti a ribasso, e € 1.275,55 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo totale della ZONA 2 pari a € 75.427,77 di cui € 72.547,02 per lavori soggetti a ribasso, e € 2.880,75 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Viste:

- la Legge Regionale Toscana n. 77/98 e ss.mm.ii. "Riordino della competenza in materia di edilizia residenziale pubblica" ;
- la Legge Regionale Toscana n. 2/2019 e ss.mm.ii. "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica" ;
- il decreto legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici" ;
- Vista la L. n. 25 del 28/03/2022, di conversione del D.L. n. 4 del 27/01/2022, recante: "Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro., salute e servizi territoriali connesse all'emergenza da COVID -19, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi" che prevede all'art. 29 comma 1 lette b) l'inserimento nei documenti iniziali di gara della clausola di revisione dei prezzi di cui all'art. 106 comma 1 lett. a) del

D.Lgs. 50/2016 fermo restando quanto previsto al secondo e terzo periodo della medesima lettera a).

- la Legge n. 120/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (Decreto Semplificazioni)" ;

- la Legge n. 108/2021 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" ;

Richiamato l'art. 105 Comma 1-2 del d.lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni e considerato che nel Capitolato Speciale di Appalto 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;

Richiamato inoltre l'art. 51 del D.L. 77/2021, convertito con Legge 108/2021, che ha previsto l'affidamento diretto dei lavori per importi inferiori a € 150.000,00, anche senza la consultazione di più operatori economici, ferma restando l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto dell'appalto.

Stabilito che l'operatore economico deve possedere i seguenti requisiti di ordine tecnico organizzativo, ovvero:

- essere in possesso dei requisiti ex art. 90 del DPR 207/2010 con riferimento ai lavori analoghi eseguiti nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del bando e riferiti all'oggetto del contratto per l'intero importo. Fermo restando l'obbligo di subappaltare le lavorazioni non prevalenti per le quali l'operatore economico non possieda la relativa qualificazione o abilitazione, oppure

- attestazione Soa nella categoria prevalente (OG1) per una classifica corrispondente all'importo totale dell'appalto o all'importo della categoria prevalente più l'importo delle categorie per le quali non possieda la relativa qualificazione, con obbligo di subappaltare ad imprese qualificate le categorie per le quali l'operatore economico è privo della relativa qualificazione.

Stabilito inoltre che l'operatore economico NON deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Stabilito infine che, in ossequio ai criteri di economicità e di buona amministrazione, la stazione appaltante ritiene opportuno, pur potendo operare con affidamento diretto, richiedere per ogni zona 3 preventivi invitando 3 ditte per ogni zona alle quali verrà richiesto di fare un'offerta con metodo di aggiudicazione in base al criterio del minor prezzo; il tutto da formalizzare mediante la piattaforma Start.

Preso atto che 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., e che quindi si procederà invitando le imprese iscritte in tale elenco, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche sopra indicate e del principio di rotazione, invitando quelle imprese che non siano mai state invitate nell'anno in corso. Successivamente, se necessario, si scorrerà l'elenco, invitando gli operatori economici che sono stati chiamati una sola volta nell'anno, con esclusione degli operatori economici aggiudicatari nell'anno in corso di un precedente contratto avente ad oggetto la medesima categoria OG1. I primi 3 nominativi individuati con le modalità sopra descritte, formeranno il primo gruppo di imprese interpellate per la richiesta di ribasso che saranno abbinate al primo lotto. Si procederà quindi con la formazione del secondo gruppo

di 3 operatori che sarà abbinato alla seconda zona e così via fino al quinto ed ultimo lotto. Tale operazione, come indicato, avverrà sempre nel rispetto del principio di rotazione.

Valutato che il criterio di aggiudicazione scelto è minor prezzo.

Considerato che la durata dell'appalto è stabilita in 90 giorni (3 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

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

### **APPROVA**

1) Il progetto esecutivo composto dalla documentazione tecnica descritta in premessa da porre a base di gara per ciascuna delle due zone sopra individuate con i relativi importi pari a:

ZONA N. 1 € 71.871,73 di cui € 70.596,18 per lavori soggetti a ribasso, e € 1.275,55 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

ZONA 2 € 75.427,77 di cui € 72.547,02 per lavori soggetti a ribasso, e € 2.880,75 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

2) Di procedere, al fine dell'individuazione delle Imprese esecutrici, con l'affidamento diretto, uno per ciascuna zona, previa consultazione di 3 operatori economici, nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti, individuati con le modalità ed aventi i requisiti descritti in premessa, il tutto ai sensi della Legge n. 120/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (Decreto Semplificazioni)" e della Legge n. 108/2021 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure";

3) Di dare atto che l'aggiudicazione sarà in base al Criterio del minor prezzo.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 147.299,50 oltre IVA, se dovuta

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.

<b>ZONA N. 1 COMUNE DI CASCINA (PI)</b>															
Numero	Comune	codice	Via	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.	Nome ex assegnatario	importo opere a base di gara (lavori + sicurezza)	importo lavori soggetti a ribasso	oneri di sicurezza	IVA su opere a base di gara 10%	Spese Tecniche su opere a base di gara 12,2% già comprensive di IVA al 22%	importo lordo (tot imponibile + IVA + S.T.)
1	Cascina	70080302.0106	Via dalla Chiesa	31	1	57,38	2,5	1988	Guerrucci	€ 8.500,33	8.298,21 €	202,12 €	€ 850,03	€ 1.037,04	10.387,40 €
2	Cascina	70080112.0106	Via Pascoli	109	2	57,62	2,5	1957	Vagelli	€ 29.389,77	28.853,49 €	536,28 €	€ 2.938,98	€ 3.585,55	35.914,30 €
3	Cascina	70080117.0104	Via Turati	80	1	48,00	1,5	2008	Porcaro	€ 8.034,05	7.827,54 €	206,51 €	€ 803,41	€ 980,15	9.817,61 €
4	Cascina	70080302.0406	Via Turati	3	3	77,12	3,5	1988	Ceccarelli	€ 25.947,58	25.616,94 €	330,64 €	€ 2.594,76	€ 3.165,60	31.707,94 €
									<b>TOTALE DEI PARZIALI DELLE RELATIVE COLONNE</b>	<b>€ 71.871,73</b>	70.596,18 €	1.275,55 €	€ 7.187,17	€ 8.768,35	87.827,26 €
									<b>TOTALE ZONA N. 1 COMUNE DI CASCINA (PI)</b>	<b>€ 71.871,73</b>					
<b>ZONA N. 2 COMUNE DI CASCINA (PI)</b>															
Numero	Comune	codice	Via	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.	Nome ex assegnatario	importo opere a base di gara (lavori + sicurezza)	importo lavori soggetti a ribasso	oneri di sicurezza	IVA su opere a base di gara 10%	Spese Tecniche su opere a base di gara 12,2% già comprensive di IVA al 22%	importo lordo (tot imponibile + IVA + S.T.)
1	Cascina	70080113.0203	Via Galliei	12	T	45,29	2,0	1986	Musetti	€ 14.119,24	13.774,47 €	344,77 €	€ 1.411,92	€ 1.722,55	17.253,71 €
2	Cascina	70080405.0304	Via Il Giugno	13	2	93,12	4,0	1966	Mara Lucia	€ 39.899,66	38.767,11 €	1.132,55 €	€ 3.989,97	€ 4.867,76	48.757,38 €
3	Cascina	70080408.0109	Via Arquata	47	3	45,06	2,0	2008	Rinaldi	€ 8.006,92	7.749,83 €	257,09 €	€ 800,69	€ 976,84	9.784,46 €
4	Cascina	70080408	Via Arquata	47	T			2008	sala riunioni	€ 13.401,95	12.255,61 €	1.146,34 €	€ 1.340,20	€ 1.635,04	16.377,18 €
									<b>TOTALE DEI PARZIALI DELLE RELATIVE COLONNE</b>	<b>€ 75.427,77</b>	72.547,02 €	2.880,75 €	€ 7.542,78	€ 9.202,19	92.172,74 €
									<b>TOTALE ZONA N. 2 COMUNE DI CASCINA (PI)</b>	<b>€ 75.427,77</b>					

**Il Proponente**

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 18/10/2022

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 20/10/2022

---

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

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 20/10/2022

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/10/2022

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 02/11/2022 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.