



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 DEL DIRETTORE DI A.P.E.S. - ATTO N. 4 del 13/01/2023**

---

MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU UN FABBRICATO E.R.P. DI COMPLESSIVI N. 9 ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO NEL COMUNE DI CALCI, LOC. MONTEMAGNO, VIA PAGANELLI N° 2 (CUP H99G13000670002 – CIG 9555547ED3) - APPROVAZIONE QTE 0/1 VAR, DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE E INDIZIONE GARA

**Il Direttore di A.P.E.S. S.c.p.a., Dott.ssa Romina Cipriani, vista la procura conferita con atto del Notaio Francesca Acciaioli rep. N. 3769 del 23/12/2021 raccolta n. 2820, registrato a Pisa il 29/12/2021 al n. 13840**

### **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 del recupero del patrimonio gestito";
- Con Delibera n. 852 del 21/10/2013, la Giunta Regionale della Toscana approvava il P.O.R. (Piano Operativo di Reinvestimento) del L.O.D.E. Pisano relativo all'anno 2010/2012, nel quale è previsto, tra gli altri, l'intervento di Manutenzione Straordinaria al fabbricato in argomento composto da complessivi n. 9 alloggi di proprietà del Comune di Calci (PI) destinandovi un contributo di € 250.000,00, da finanziare con i fondi di cui alla Legge 560/93;
- In data 02/10/2014 è stato dato parziale inizio ai lavori con l'installazione di un ponteggio per la messa in sicurezza della gronda sul cavedio interno al fabbricato e l'impermeabilizzazione di una parte della copertura in attesa dell'espletamento della gara di appalto e dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la chiusura di un tratto di strada comunale sulla quale insiste il fabbricato (per una parte delle facciate dell'edificio occorre installare il ponteggio direttamente sulla strada e provvedere quindi alla sua parziale chiusura);
- Il progetto esecutivo ha conseguito il Visto della Regione Toscana in data 19/05/2015 prot. N. A00GRT/119057/N. 70.40, pratica PI/3304/ab;
- Con atto n° 45 del 18/06/2015 l'Amministratore Unico di A.P.E.S. s.c.p.a. approvava il programma di intervento ed il progetto esecutivo, gli strumenti tecnici contrattuali, nonché il QTE 0/1;
- Con lettera prot. n.5002 del 13/07/2015 è stata indetta una procedura ristretta semplificata di cui all'art. 123 del D.lgs. 163/2006, che si è svolta in data 4/9/2015;

- In data 28/9/2015 il Comune di Calci, con lettera prot. n. 8399, comunicava che i fenomeni di bombe d'acqua sul territorio, per le quali il Comune stesso ha richiesto lo stato di calamità naturale, hanno determinato un aggravamento della situazione che rendeva improcrastinabile l'intervento di verifica strutturale e messa in efficienza del tetto del fabbricato, non potendosi escludere l'eventualità che a seguito di ulteriori eventi eccezionale l'edificio dovesse essere dichiarato inagibile;

- La procedura di gara indetta il 13/07/2015 avrebbe richiesto almeno ulteriori due mesi prima che potesse essere sottoscritto il contratto di appalto (tenuto conto dei tempi necessari per addivenire all'aggiudicazione, verificare i requisiti dell'impresa aggiudicataria, ratificare l'esito della gara e dei tempi previsti per la comunicazione di cui all'art. 79 del D.Lgs. 163/2006 (c.d. termine dilatorio) e successiva stipula) e considerato che lo stato del tetto non consentiva di procrastinare ulteriormente l'esecuzione dei lavori ma richiedeva l'intervento immediato al fine di scongiurare pericolo o danni a persone e a cose, con atto n. 83 dell'1/10/2015, l'Amministratore Unico di A.P.E.S. s.c.p.a. ha revocato la gara di cui sopra, per le motivazioni indicate, ed ha approvato l'affidamento immediato dei lavori, relativi al solo rifacimento del tetto del fabbricato di che trattasi, quantificati in € 68.487,28 al netto del ribasso pari a € 23,691% e comprensivo di € 19.563,20 per oneri della sicurezza, all'impresa EDILTECNA SRL in quanto aggiudicataria della gara di appalto relativa alla manutenzione e pronto intervento del patrimonio di ERP gestito da A.P.E.S. s.c.p.a. per la zona Cuoio Lungomonte, nella quale ricade il comune di Calci. I lavori venivano affidati direttamente alla ditta EDILTECNA SRL mediante cottimo n° 86 del 7/10/2015;

- A seguito degli eventi indifferibili e urgenti di cui sopra, si è reso quindi necessario individuare due fasi di lavoro: una prima fase di lavori consistenti nella manutenzione straordinaria urgente della copertura e una seconda fase per i restanti lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato:

- L'importo dei lavori relativi alla prima fase era previsto pari a € 83.676,32 compresi oneri della sicurezza pari a € 19.563,20. L'importo dei lavori, al netto del ribasso del 23,691%, era pari a € 68.487,28 compresi oneri della sicurezza pari a € 19.563,20;

- L'importo dei lavori relativi alla seconda fase veniva ipotizzato pari ad € 101.504,68 compresi oneri della sicurezza pari a € 15.200,00;

- L'importo totale dei lavori derivanti dalle due fasi risultava quindi pari all'importo originario di CRM del QTE 0/1 già approvato ovvero € 185.181,00;

- L'aggiudicazione della 1° fase dei lavori ha conseguito il Visto della Regione Toscana in data 24/05/2016 prot. N. A00GRT/212702/N. 70.40, pratica PI/3304/c;

- A seguito di eventi impreveduti intervenuti durante l'esecuzione delle opere è stato necessario estendere i lavori per una somma pari ad € 19.179,32 (comprensiva di oneri della sicurezza) del 2/8/2016) per consentire la conclusione dell'intervento della 1° fase. Si sono rese infatti necessarie opere strettamente connesse all'esecuzione dei lavori affidati con il precedente cottimo e consistenti in: bonifica di canne fumarie in amianto e loro sostituzione con nuove in acciaio inox, lavori elettrici per l'installazione di un'antenna parabolica centralizzata compresi i collegamenti alle unità immobiliari e piccoli lavori edili di finitura;

- A seguito della conclusione delle opere della prima fase d'intervento (importo complessivo delle opere eseguite pari ad € 87.666,60) è stata effettuata una puntuale stima delle opere ancora da eseguirsi sul fabbricato valutandone accuratamente la compatibilità realizzativa con le risorse economiche rimanenti. Particolare criticità si è manifestata a causa della necessità di impiegare materiali specifici per il restauro stante il vincolo storico e paesaggistico presente

sul fabbricato e sull'area e soprattutto dovendosi prevedere di montare una seconda volta il ponteggio di servizio. Al fine di poter meglio rispondere alle esigenze di tutela del bene è stata presentata anche richiesta di integrazione al finanziamento all'interno delle previsioni del POR 2019. La definizione della seconda fase di intervento è iniziata in ritardo a causa delle sopravvenute necessità di modificare le stime delle opere da eseguirsi alla luce delle residue economie e soprattutto per attendere la possibile concessione di integrazioni al finanziamento. Tuttavia, nelle more dell'approvazione di tale integrazione di finanziamento, si è deciso, di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, visto lo stato ormai estremamente degradato degli intonaci, di procedere ad eseguire almeno le opere di manutenzione alle facciate sulle parti esterne visibili dalle pubbliche strade, rimandando eventualmente ad un secondo tempo il ripristino delle corti interne. I lavori che si intendono eseguire in questa seconda fase di intervento consistono pertanto in opere di ripristino delle facciate esterne del fabbricato.

CONSIDERATO che:

- A.P.E.S. S.c.p.A. deve procedere, per i motivi indicati in premessa, ad un nuovo appalto per completare la realizzazione delle opere relative alla manutenzione straordinaria delle facciate del fabbricato da 9 alloggi summenzionati con verifica e validazione progettuale;
- il nuovo appalto si configura come un nuovo procedimento tecnico - amministrativo rispetto al precedente conclusosi a seguito della conclusione delle opere già eseguite.

VISTO il progetto esecutivo dei lavori di "Manutenzione straordinaria su un fabbricato di E.R.P. di complessivi n. 9 alloggi di proprietà comunale, sito nel comune di Calci, loc. Montemagno, via Paganelli n° 2 (CUP H99G13000670002)", costituito dai seguenti elaborati:

1. Capitolato speciale di appalto
2. Computo metrico estimativo
3. Elenco prezzi unitari
4. Analisi nuovi prezzi
5. Relazione tecnica di intervento con documentazione fotografica aggiornata
6. Nulla osta all'intervento ex art 21 dlgs 42/2004 da parte della Soprintendenza
7. Quadro Tecnico Economico di intervento
8. Piano di Sicurezza e Coordinamento
9. Gantt
10. Tavola SIC01 Layout di cantiere
11. Computo metrico estimativo oneri sicurezza (si rimanda a computo metrico estimativo generale)
12. Elenco prezzi della sicurezza (si rimanda a elenco prezzi generale)

Tutti i documenti sono conservati agli atti dell'ufficio presso A.P.E.S. S.C.p.A.

PRECISATO che la progettazione è stata elaborata facendo riferimento al prezzario ufficiale LLPP Regione Toscana anno 2022 II Semestre, al prezzario ufficiale DEI e, ove non disponibili le voci esatte di computo, a nuove e regolari analisi prezzi.

CONSIDERATO che il quadro economico dell'intervento, come approvato dalla Regione Toscana prot. 0177982 in data

02/05/2022 e successiva mail pec di integrazione in data 24/08/2022, si articola come di seguito indicato:

Lavori in perizia € 68.543,36

Sicurezza € 39.314,21

Allacciamenti € 0,00

Lavori realizzati 1° fase € 87.666,60

Totale (CRM) € 195.524,17

Spese Tecniche (14%) € 27.373,38

Imprevisti + economie € 7.550,03

C.T.M. (costo totale intervento) € 230.447,58

IVA e imposte (10%) € 19.552,42

C.T.M. + IVA € 250.000,00

CONSIDERATO CHE:

sono stati preventivati lavori da porre a base di gara in questa seconda parte dell'intervento per un importo di € 107.857,57 (comprensivi di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 39.314,21)

VISTO:

- l'atto n. 201 del 18/10/2022 del Direttore Generale di A.P.E.S. S.c.p.A. con il quale è stato affidato all'Ing. Alessandra Piu l'incarico di RUP per l'intervento in oggetto;
- il verbale di verifica del progetto esecutivo redatto in data 01/12/2022 dal verificatore Ing. Chiara Cristiani
- il verbale di validazione del progetto esecutivo redatto in data 01/12/2022 dal RUP Ing. Alessandra Piu
- DATO ATTO che il RUP ha richiesto il CIG 9555547ED3 per la presente gara in data 19/12/2022;
- DATO ATTO che i lavori posti a base d'asta per l'intervento di "Manutenzione straordinaria su un fabbricato di E.R.P. di complessivi n. 9 alloggi di proprietà comunale, sito nel comune di Calci, loc. Montemagno, via Paganelli n° 2", ammontano complessivamente ad euro 107.857,57 oltre iva, di cui oneri della sicurezza pari ad euro 39.314,21.

CONSIDERATO CHE:

- L'importo del progetto è inferiore a € 150.000,00, ai sensi l'art. 51 del D.L. 77/2021, convertito con Legge 108/2021, si può procedere all'affidamento diretto dei lavori 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'affidamento;
- detti lavori devono essere svolti da una ditta specializzata, considerato anche che il fabbricato è soggetto a vincolo culturale e nel nulla osta all'intervento rilasciato dalla competente Soprintendenza sono riportate specifiche indicazioni per la tutela del bene oggetto d'intervento. Considerato 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), in ossequio ai criteri di economicità e buona amministrazione, si procederà invitando 3 ditte iscritte in tale elenco, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche sottoindicate e del principio di rotazione;

RITENUTO opportuno utilizzare come criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo.

RITENUTO congruo che l'operatore economico debba 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: OG2 I classifica

o superiore.

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";
- 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 stesso con le relative motivazioni;

TENUTO CONTO CHE:

- il pagamento dei lavori avverrà con SAL come da Capitolato Speciale d'Appalto;
- la durata dell'appalto è stabilita in 90 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori;

VISTA la Relazione del RUP relativa all'indizione della gara prot. 126 del 09/01/2023;

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 esecutivo relativo alla "Manutenzione straordinaria su un fabbricato di E.R.P. di complessivi n. 9 alloggi di proprietà comunale, sito nel comune di Calci, loc. Montemagno, via Paganelli n° 2 (CUP H99G13000670002)", con la relativa documentazione tecnica e di gara per un importo totale di € 107.857,57 di cui € 68.543,36 per lavori soggetti a ribasso ed € 39.314,21 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
- 2) Il Quadro tecnico economico come riportato in narrativa.
- 3) Di procedere per i suddetti lavori all'indizione di gara, ai sensi dell'art. 51 del D.L. 77/2021 convertito con Legge 108/2021, con affidamento diretto previo invito di 3 ditte iscritte albo fornitori di A.P.E.S. S.C.p.A. valido per l'anno

2022, seguendo l'ordine della relativa iscrizione, nel rispetto delle qualifiche sopraindicate e del principio di rotazione.

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

5) Di riservare all'amministrazione la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.

6) Di stabilire che la gara verrà gestita telematicamente mediante piattaforma informatica START.

2. Di dare atto che l'Ing. Alessandra Piu non si trova, con riferimento all'assetto di interesse determinato con il presente atto, in condizioni di incompatibilità o di conflitto di interesse, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza.

3. Di comunicare il contenuto del presente atto agli enti e alle autorità competenti.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 107.857,57 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi regionali

Delibera n. 852 del 21/10/2013 - POR 2010/2012

Descrizione Capitolo: manutenzione straordinaria calci via paganelli

Codice Capitolo: 09.001.010.00164

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: Alessandra Piu

**Il Proponente**

Firmato digitalmente da Alessandra Piu

Data: 09/01/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 09/01/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 11/01/2023

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da CIPRIANI ROMINA il 13/01/2023 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.