



**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. 4 del 25/01/2021**

---

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER COMPLESSIVI 12 ALLOGGI OLTRE LUDOTECA IN PISA, VIA PIETRASANTINA LOTTIZZAZIONE "CAMPALDO". APPROVAZIONE QUADRO ECONOMICO E INDIZIONE GARA.

**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'articolo 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;

la Regione Toscana con delibera di Giunta regionale n. 856 del 4 ottobre 2010 ha approvato la propria partecipazione al Programma,;

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 da Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Toscana;

con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 5020 del 13.10.2010 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti del D.P.C.M. 16.7.2009, l'Avviso Pubblico per la raccolta

delle proposte definite dai comuni interessati previa procedura di evidenza pubblica e con deliberazione della Giunta Comunale n.207 del 02.11.2010 fu stabilito di partecipare al Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 16.07.2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa";

con deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 09.11.2010 è stata approvata la proposta di intervento presentata dal Consorzio Etruria Società cooperativa a r.l., localizzato in zona denominata "Campaldo -via Pietrasantina";

con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 16.01.2012 è stato dichiarato il recesso dalle trattative in corso con il Consorzio Etruria s.c.a.r.l., sottoposto a procedura di concordato preventivo ed inadempiente rispetto all'obbligo di sottoscrizione della convenzione attuativa dell'intervento finanziato. e stabilito di subentrare direttamente, per il tramite della società strumentale A.P.E.S. s.c.p.a. - Azienda Pisana Edilizia Sociale, nell'intervento citato;

con deliberazione C.C. n°14 del 26.04.2012, esecutiva, avente ad oggetto "L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi - Piano Particolareggiato Scheda-Norma 13.2/13.3 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico" è stata adottata la variante parziale al Regolamento Urbanistico e il piano attuativo relativo alla scheda-norma 13.2/13.3 come variata;

il piano attuativo prevede l'edificazione di due lotti identificato come UMI 1.1 e UMI 1.2 per la realizzazione, rispettivamente, di un edificio di edilizia sovvenzionata per 18 alloggi e uno di edilizia agevolata per 12 alloggi;

con deliberazione C.C. n° 15 del 26.04.2012 veniva approvato il progetto definitivo dei due interventi di cui sopra;

il Comune di Pisa é soggetto attuatore dell'intervento di ERP per 18 alloggi e di quello relativo alle attrezzature pubbliche (ludoteca, parco giochi), avvalendosi di A.P.E.S. S.c.p.a. per la realizzazione degli immobili e per la gestione degli alloggi ERP; A.P.E.S. realizzerà in proprio l'intervento relativo agli alloggi a canone sostenibile (12 alloggi di edilizia agevolata) con annessa ludoteca;

in data 18.10.2018 veniva sottoscritta convenzione tra Regione Toscana e Comune di Pisa in forza della quale poteva essere dato l'avvio al programma integrato per la costruzione dell'edificio di che trattasi e di altri due interventi di nuova costruzione, sempre nell'area Campaldo;

l'art. 1 comma 2 della succitata Convenzione stabiliva gli importi finanziati per la costruzione dell'edificio di che trattasi pari a € 1 982 574,00 di cui € 1.387.849,00 finanziati da APES attraverso la sottoscrizione di un mutuo oltre € 690 412,00 per la costruzione dell'annessa ludoteca, portando le somma complessiva per la realizzazione dei 12 alloggi più ludoteca a € 2 672 986,00;

in data 15/12/2020 il Responsabile del procedimento approvava il progetto esecutivo con un importo dei lavori da porre a base d'asta pari a € 2 027 334,40 di cui € 71 049,91 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

in data 17/12/2020, essendo intervenute alcune modifiche rispetto al progetto definitivo approvato nel 2012, con del. GC n. 266 il Comune di Pisa prendeva atto del progetto esecutivo dell'edificio per 12 alloggi più ludoteca nella nuova stesura; come indicato all'art. 36 del CSA e nel disciplinare di gara, ai sensi dell'art. 1 del D.L. 76/2020 convertito con L. 120/2020, APES richiederà le garanzie provvisorie di cui all'articolo 93 del decreto legislativo n. 50 del 2016, in considerazione della tipologia e specificità della procedura, ricorrendo particolari esigenze legate alla tempistica di esecuzione e conseguentemente, alla necessità di scongiurare possibili perdite del finanziamento a cui l'Ente potrebbe incorrere se venisse ritardata l'aggiudicazione medesima;

VISTI

Il capitolato speciale di appalto allegato alla documentazione da porre a base di gara; il quadro economico relativo alla costruzione dell'edificio per 12 alloggi e dell'annessa ludoteca

Finanziamento: Fondi regionali

Fondi regionali/mutuo

Descrizione Capitolo: 12 alloggi via Pietrasantina

**Codice Capitolo: 12-7-1-2**

**Decorrenza: 07/01/2021 - Scadenza: 07/01/2023**

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2020-2022, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 7 del 31/01/2020

## **APPROVA**

Il quadro economico complessivo dell'intervento relativo alla realizzazione di 12 alloggi di edilizia agevolata oltre ludoteca in Pisa Lottizzazione "Campaldo", via Pietrasantina.

Approva, inoltre, l'indizione della gara di appalto ed il relativo importo da porre a base d'asta, pari a € 2 027 334,40 comprensivi degli oneri della sicurezza pari a € 71 049,91, essendo l'importo ricompreso nelle somme del quadro economico di cui alla premessa. Approva, altresì, di ricorrere alla procedura aperta di cui all'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 per l'aggiudicazione dei lavori quale criterio di scelta del contraente e la metodologia di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 95 del D.Lgs. 50/2016.

Approva, infine, per le motivazioni espresse in premessa, la richiesta della garanzia provvisoria nella misura indicata all'art. 36 del CSA e nel disciplinare di gara. Decide di subordinare l'aggiudicazione definitiva alla stipula del contratto di mutuo di cui sopra.

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.**

**QUADRO ECONOMICO INTERVENTO EDIFICIO 12 ALLOGGI PIU' LUDOTECA**

<b>articolazione del quadro economico edificio per 12 alloggi (importo finanziato € 1 982 574,00)</b>							
fabbricato+sicurezza+allacciamenti ( C )	€ 1 490 848,01						
urbanizzazioni	€ 307 655,73	di cui	€ 127 004,80	(D)	per edificio	€ 180 650,93	(H) per opere di urbanizzazione da cedere all'AC
spese tecniche	€ 0,00						
geologo	€ 4 219,89						
imprevisti	€ 0,00						
IVA	€ 179 850,37						
TOTALE	€ 1 982 574,00						
FINANZIATO	€ 1 982 574,00						
<b>articolazione del quadro economico ludoteca (importo finanziato € 690 412,00)</b>							
ludoteca+sicurezza (E)	€ 445 306,18						
urbanizzazioni	€ 106 317,17	di cui	€ 28 808,90	(F)	per edificio	€ 77 508,27	(I) per opere di urbanizzazione da cedere all'AC
spese tecniche	€ 48 982,09						
geologo	€ 2 077,86						
imprevisti	€ 32 566,33						
IVA	€ 55 162,33						
TOTALE	€ 690 412,00						
FINANZIATO	€ 690 412,00						

1 490 848,01+ 127 004,80+ 445 306,18 +28 808,90= 2 091 967,88= 2 027 334,40 (base d'asta)+ 64 633, 48 (allacciamenti alle utenze carico APES)

Il Proponente

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 19/01/2021

---

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da Paola Giampaoli

Data: 22/01/2021

---

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da Teresa Serrentino

Data: 22/01/2021

---

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da Dott. Grossi

Data: 22/01/2021

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da PAOLETTI LUCA il 25/01/2021 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.