



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. 188 del 25/09/2023**

---

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RIPRISTINO PUNTUALE DELLE PARETI ESTERNE DI N. 2 IMMOBILI ERP SITI IN VIA TORRACCIA, 11 E 13 NEL COMUNE DI VECCHIANO IL TUTTO COMPLETATO CON CONTESTUALE INTERVENTO DI RISANAMENTO DI UN ALLOGGIO SFITTO PRESENTE AL CIVICO 13. – FINANZIAMENTO POR 2010-2012 DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE N. 852/13 (IN.T 14). APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO ED AFFIDAMENTO DEI LAVORI. CODICE CUP H79G13000470002; CODICE CIG Z503C5D1B3

**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 dei comuni soci tra cui il comune di Vecchiano che è proprietario di un immobile sito in via Torraccia n. 11/13
- sull'immobile di cui sopra negli ultimi anni si stanno manifestando fenomeni di continue infiltrazioni dalle pareti esterne realizzate con a pannelli prefabbricati in Cemento Armato Prefabbricato (CAP).
- la criticità delle infiltrazioni dalle pareti, questa riconducibile al degrado per vetustà delle pannellature, si è accentuata nell'ultimo anno ed oltre a recare non pochi disagi all'inquilinato, ha causato un degrado rilevante su un alloggio sfitto posizionato all'interno 09 di Via Torraccia, 13.
- Il Comune di Vecchiano, avendo conoscenza del degrado dell'immobile di cui sopra, ha preso atto dei forti disagi che gravano sull'inquilinato ed ha manifestato ad A.P.E.S. S.C.p.A. la necessità di procedere con urgenza ai lavori di ripristino, sia dei prospetti esterni che dell'alloggio sfitto in questione.
- il fabbricato ERP in questione è tutt'ora oggetto di un finanziamento POR 2010-2012 di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n. 852/13 (In.t 14).
- la linea di finanziamento sopracitata, che in parte risulta già utilizzata per interventi di manutenzione alla copertura dell'immobile, genera un residuo di finanziamento che è possibile utilizzare per le opere indicate ai precedenti punti.

VISTI i QTE "di progetto", QTE "importo già utilizzato" e QTE "di residuo" come di seguito riportati

QTE – 01 di progetto - POR 2010-2012 di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n. 852/13 (In.t 14)

A IMPORTO LAVORI € 109 375,00

B IVA 10% € 10 937,50

C Spese Tecniche 18% € 19 687,50

Totale QTE (A+B+C) € 140 000,00

QTE – 02 – "importo già utilizzato" - POR 2010-2012 di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n. 852/13 (In.t 14)

A IMPORTO LAVORI € 79 523,64

B IVA 10% € 7 952,36

C Spese Tecniche € 16 626,32

Totale QTE (A+B+C) € 104 102,32

QTE – 03 - residuo di finanziamento -POR 2010-2012 di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n. 852/13 (In.t 14)

A IMPORTO LAVORI € 29 851,36

B IVA 10% € 2 985,14

C Spese Tecniche € 3 061,18

Totale QTE (A+B+C) € 35 897,68

CONSIDERATE le ragioni sopra espresse ossia l'urgenza di effettuare detti lavori in tempi rapidi e la presenza di un residuo di finanziamento che è possibile utilizzare, l'Ufficio Tecnico di APES ha provveduto alla predisposizione in via prioritaria del progetto esecutivo che tratta sia il ripristino puntuale delle facciate sia il recupero dell'alloggio sfitto.

Il progetto, predisposto sulla base di prezzi unitari riportati al prezzario ufficiale LLPP Regione Toscana anno 2023 II semestre, nel suo complesso ammonta ad € 31 215,37 oltre IVA e Spese Tecniche, così suddiviso:

Ripristino puntuale facciate esterne € 22.500,00;

Recupero dell'alloggio sfitto all'interno 09 del civico 13 € 8.715,37.

I documenti progettuali risultano essere costituiti dai seguenti elaborati:

- 1) Computo Metrico Estimativo Opere;
- 2) Computo Metrico Estimativo Oneri di Sicurezza;
- 3) CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO completo del calcolo percentuale della mano d'opera;
- 4) Capitolato tecnico opere edili;
- 5) Capitolato tecnico impianto idrico, termico, elettrico e sistema di scarico (per recupero alloggio);
- 6) Prezzario Ufficiale APES opere di Manutenzione per l'anno 2023 II Semestre;

## 7) Analisi dei prezzi del Prezzario ufficiale sopraindicato;

Preso atto che tutti i documenti sono conservati agli atti dell'ufficio tecnico di A.P.E.S. S.C.p.A.

Tenuto conto dell'importo massimo del residuo di finanziamento la copertura finanziaria del progetto si articola nel seguente modo:

A -Lavori + oneri di sicurezza: € 31 215,37

B -IVA al 10% sull'imponibile lavori (A) € 3 121,54

C -Spese Tecniche al 5 % sull'imponibile lavori (A) già comprensive di iva al 22% € 1 560,77

Totale QTE (A+B+C) € 35 897,68

che l'affidamento descritto in oggetto ha un importo totale pari a € 31 215,37.

Visti:

- l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affidava alla sottoscritta Ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per gli interventi di APES, salvo diverse indicazioni;

- il verbale di Validazione del progetto esecutivo, datato 14/08/2023, redatto dal RUP oltreché la Relazione del RUP sempre datata 14/08/2023, che propone i criteri di affidamento della presente manutenzione straordinaria.

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

RAVVISATA la necessità di iniziare quanto prima i lavori, al fine di risolvere in tempi brevi il problema e le difficoltà generate dalla grave situazione di disagio segnalata dal Comune di Vecchiano.

RICHIAMATO:

- l'art. 50, comma 1, lett. a) del Dlgs n.36/2023 che stabilisce che per gli affidamenti di lavori di importo inferiore a 150.000 euro, si procede mediante affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici assicurando che siano scelti operatori economici in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

- l'art.48 e tenuto conto che il luogo di esecuzione dei lavori è circoscritto al comune di Vecchiano e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo con la conseguenza che ne discende in ordine all'applicazione della normativa di cui D.lgs. 36/2023 ed in particolare il Libro II Parte I riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee".

- l'art. 17, comma 2, del Dlgs n. 36/2023 che prevede che in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre

individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta

RITENUTO pertanto opportuno procedere, in ossequio anche a criteri di economicità, tempestività, efficienza e buona amministrazione nonché alle indifferibili richieste degli assegnatari e dell'amministrazione Comunale, all'affidamento diretto tramite invito ad una ditta specializzata, qualificata e con esperienza per lavori analoghi individuata dall'Albo Fornitori di Apes valido per l'anno 2023 approvato con determina del Direttore n. 18 del 26.01.2023.

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

- non trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;
- al fine di garantire una qualità dell'intervento adeguata alle richieste unitamente ad una migliore celerità dei tempi di esecuzione dei lavori, deve avere una pregressa esperienza in interventi analoghi a quelli oggetto dell'appalto di che trattasi e che quindi deve possedere i requisiti di ordine tecnico organizzativo necessari per l'esecuzione del presente appalto ovvero l'attestazione Soa nella categoria OG1 classifica I o superiore.

VISTI E RICHIAMATI i principi di economicità, efficacia e tempestività.

CONSIDERATO CHE:

- è stata preliminarmente svolta un'istruttoria informale a cura del responsabile del progetto finalizzata ad individuare l'impresa cui affidare i lavori di manutenzione straordinaria in oggetto;
- in esito all'istruttoria di cui sopra, è risultato che l'impresa NA.PI. Edilizia Impianti srl- P. IVA: 01956980500 con sede legale in Via E. Ferrari, 84, nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), srl, è presente con continuità sul territorio per l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria in quanto impresa appaltatrice del contratto di pronto intervento su tutti gli alloggi di ERP in gestione ad Apes;
- l'impresa NA.PI. Edilizia Impianti srl è iscritta all'albo fornitori di A.P.E.S. S.C.p.A. valido per l'anno 2023, approvato con determinazione del Direttore n. 18 del 26.01.2023, e che la stessa, oltre a possedere i requisiti per l'esecuzione delle opere in appalto, ha svolto lavori analoghi nel rispetto dei tempi stabiliti, fornendo un elevato livello della prestazione.
- l'impresa NA.PI. Edilizia Impianti srl si è resa disponibile all'esecuzione immediata dei lavori, per un importo pari a € 31.215,37, entro giorni 5 dalla data di affidamento dei medesimi e di portarli a completamento entro e non oltre ulteriori giorni 40 continuativi, salvo imprevisti non imputabili alla stessa.
- Il RUP ha valutato conveniente l'affidamento all'impresa NA.PI. Edilizia Impianti srl sia in relazione al fatto che la suddetta impresa, oltre a conoscere già la natura specifica dei luoghi dell'intervento e le sue criticità, mette a disposizione attrezzature ed unità logistiche già presenti sul territorio.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- procedura di affidamento dovrà essere formalizzata attraverso la piattaforma telematica Start
- requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 saranno con le modalità di cui all'art. 52 del d.lgs. 36/2023 che prevede, per importi inferiori a € 40.000,00 verifiche a campione.
- ai sensi dell'art. 106 del D.lgs 36/2023 non sussistono particolari ragioni per richiedere la cauzione provvisoria;
- l'impresa è tenuta a presentare la cauzione definitiva nella misura indicata dall'art. 117 commi 1 e 2 del D.lgs

36/2023, nonché la polizza CAR prevista al comma 10 del medesimo articolo.

DATO ATTO CHE:

- è stato acquisito lo SMART CIG n. Z503C5D1B3 presso l'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici ai fini sia della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- il RUP provvederà a tutti gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt.20 e 23 del Dlgs n.36/2023;

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

RILEVATA, ai sensi dell'art.16 del Dlgs n.36/2023 l'assenza di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento, in relazione al destinatario finale dello stesso

TENUTO CONTO che:

- il pagamento dei lavori avverrà con unico SAL FINALE al termine dell'intervento di Manutenzione Straordinaria;
- la durata dell'appalto è stabilita in 40 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori considerando che comunque sia questi dovranno essere eseguiti e ultimati entro e non oltre l' 30.11.2023.

VISTE INFINE:

- 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 D.lgs. 36/2023: "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21/6/2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".
- l'articolo 3 della legge 136/2010, in tema di tracciabilità di flussi finanziari;"

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2023-2025, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 36 del 29 marzo 2023

**APPROVA**

1) Il progetto esecutivo composto dalla documentazione tecnica descritta in premessa con importo dei lavori pari a € 31 215,37.

2) per le motivazioni espresse in premessa, l'affidamento diretto dei lavori di cui all'oggetto ai sensi 50 comma 1 lett. a) del d.lgs. 36/2023 all'impresa a) in favore dell'impresa NA.PI. Edilizia Impianti srl" P. IVA: 01956980500 con sede legale in Via E. Ferrari, 84, nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), per complessivi € 31 215,37 oltre IVA

Dà atto che il presente affidamento sarà formalizzato tramite la piattaforma telematica START.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 31.215,37 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi regionali

POR 10/12 di cui al GRT 852 DEL 21/10/2013 - I. 560/93

Descrizione Capitolo: Manutenzione Straordinaria

Codice Capitolo: 09.001.010.00157

Il presente lavoro/fornitura/servizio terminerà il 30/11/2023

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 il Responsabile Unico del progetto è: Chiara Cristiani

**Il Proponente**

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 20/09/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 21/09/2023

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Teresa Serrentino

Data: 25/09/2023

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da CIPRIANI ROMINA il 25/09/2023 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.