



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. 6 del 24/01/2024**

---

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 13 ALLOGGI DI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A. LOTTO FUNZIONALE 2 – AFFIDAMENTO “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N.7 ALLOGGI DI E.R.P. LOTTO 2 – PISA SUD -OVEST”.

**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**

- 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”;
- con la determinazione dell’Amministratore Unico di A.P.E.S. S.C.p.A. n. 124 del 14.11.2023 avente ad oggetto “Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n. 13 alloggi di E.R.P. di proprietà del comune di Pisa in gestione ad A.P.E.S. S.C.p.A. - Approvazione progetto esecutivo e del QTE 01 di progetto” è stato approvato il progetto esecutivo di manutenzione straordinaria di n.13 alloggi di E.R.P. per un importo di euro 350.000,00=.

VISTA la determinazione della Direzione del Comune di Pisa DD 07 n. 1868 del 14.12.2023 avente ad oggetto “Interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.13 alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di Pisa in gestione ad A.P.E.S. S.C.p.A.”, con la quale il comune assume l’impegno di spesa per un importo pari ad euro 350.000,00= per l’esecuzione dei lavori in oggetto.

CONSIDERATO CHE, per garantire la massima concorrenza, il progetto è stato suddiviso in n.2 lotti funzionali suddivisi per zone così denominati:

- “Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.6 alloggi di E.R.P. Lotto 1 – Pisa Nord - Est”;

- "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud - Ovest".

CONSIDERATO CHE:

Il quadro economico del lotto funzionale "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud -Ovest" è:

Quadro Tecnico Economico - progetto LOTTO 2 ZONA PISA SUD-OVEST

A) Importo opere 133.430,27 €

B) INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40% DI A) 53.372,11 €

C) Importo Oneri di Sicurezza 3.394,45 €

D) Imponibile lavori (A+C) 136.824,72 €

E) IVA CALCOLATA AL 10% SULL'IMPONIBILE (D) 10,00% 13.682,47 €

F) SPESE TECNICHE CALCOLATE SULL'IMPONIBILE (D) AL 12,2% GIA' COMPRESIVO DI IVA AL 22% 12,20%  
16.692,62 €

G) Imprevisti 6.964,56 €

TOTALE MASSIMO DI PROGETTAZIONE (D+E+F+G) 174.164,37 €

- il costo dei "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud -Ovest", ammonta complessivamente ad euro 136.824,72= oltre IVA di cui oneri della sicurezza pari ad euro 3.394,45;

- i lavori sopra descritti, per la loro peculiarità ed in funzione della tipologia dell'immobile in oggetto, hanno carattere specifico, devono essere svolti da una ditta specializzata.

RICHIAMATO l'art.50 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art.1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici", che prevede 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 idonee all'esecuzione della prestazione contrattuale oggetto dell'affidamento, anche individuati tra gli iscritti in elenchi della stazione appaltante.

CONSIDERATA ALTRESI' l'urgenza di effettuare detti lavori in tempi rapidi, per ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, si è deciso di procedere, in ossequio anche a criteri di economicità e buona amministrazione, all'affidamento diretto previo invito di due ditte specializzate, iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.C.p.A. anno 2023 (approvato con determina del Direttore n.18 del 26.01.2023 e valido fino all'approvazione del nuovo elenco) nel rispetto del principio di rotazione, a presentare un'offerta per l'esecuzione dei lavori in oggetto.

CONSIDERATO che il RUP ing. Chiara Cristiani ha richiesto, per e-mail in data 03.01.2024, la presentazione di un'offerta per i lavori in oggetto alle due imprese individuate secondo i criteri indicati nella relazione del RUP.

CONSIDERATO che solo una delle due ditte inviate ha risposto trasmettendo un'offerta, la ditta:

- BETONTERRA COSTRUZIONI S.R.L. Via delle Conserve 4 56017 - San Giuliano Terme (PI) Partita Iva 00336020508.

VALUTATO che la ditta BETONTERRA COSTRUZIONI S.R.L. :

-ha offerto un ribasso del 9,20% per l'esecuzione dei lavori in oggetto;

- possiede i requisiti per l'esecuzione delle opere in appalto;
- ha manifestato il proprio interesse ad eseguire tali lavori.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affida all'ing. Chiara Cristiani, Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per gli interventi di A.P.E.S. S.c.p.A., salvo diverse indicazioni.

CONSIDERATO che:

- l'offerta per i lavori sopra descritti, pari ad euro 129.459,37= di cui oneri della sicurezza pari ad euro 3.394,45= oltre IVA se dovuta e conservata agli atti, è ritenuta adeguata dal R.U.P.;

- il quadro economico del lotto funzionale "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud -Ovest" a seguito di ribasso del 9,20% è come di seguito riportato:

Quadro Tecnico Economico – LOTTO 2 ZONA PISA SUD-OVEST -a seguito di ribasso 9,20%

A) Importo opere 126.064,92 €

B) INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40% DI A al TE 01) 53.372,11 €

C) Importo Oneri di Sicurezza 3.394,45 €

D) Imponibile lavori (A+C) 129.459,37 €

E) IVA CALCOLATA AL 10% SULL'IMPONIBILE ( D ) 10,00% 12.945,94 €

F) SPESE TECNICHE CALCOLATE SULL'IMPONIBILE ( D ) AL 12,2% GIA' COMPRESIVO DI IVA AL 22% 12,20% 15.794,04 €

G) Imprevisti 15.965,02 €

TOTALE MASSIMO DI PROGETTAZIONE (D+E+F+G) 174.164,37 €

VISTA:

- la relazione del RUP prot. n. 749 del 18.01.2024.

-la relativa documentazione tecnica e di gara depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A., parte integrante del seguente atto.

CONSIDERATO che la procedura dovrà essere gestita telematicamente mediante la piattaforma della Regione Toscana "START".

VISTO

- il D.Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".

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

## **DECIDE**

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

1) Di prendere atto della suddivisione del progetto "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n. 13 alloggi di E.R.P. di proprietà del comune di Pisa in gestione ad A.P.E.S. S.C.p.A." in due lotti

funzionali, suddivisi per zone, così denominati:

- "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.6 alloggi di E.R.P. Lotto 1 – Pisa Nord - Est";

- "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud - Ovest".

2) Approvare il quadro economico del lotto funzionale "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud -Ovest" di seguito riportato:

Quadro Tecnico Economico - progetto LOTTO 2 ZONA PISA SUD-OVEST

Importo opere 133.430,27 €

INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40% DI A) 53.372,11 €

Importo Oneri di Sicurezza 3.394,45 €

Imponibile lavori (A+C) 136.824,72 €

IVA CALCOLATA AL 10% SULL'IMPONIBILE (D) 10,00% 13.682,47 €

SPESE TECNICHE CALCOLATE SULL'IMPONIBILE (D) AL 12,2% GIA' COMPRESIVO DI IVA AL 22% 12,20% 16.692,62 €

Imprevisti 6.964,56 €

TOTALE MASSIMO DI PROGETTAZIONE (D+E+F+G) 174.164,37 €

3) Affidare, ai sensi dell'art.50 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, i "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud -Ovest", alla ditta "BETONTERRA COSTRUZIONI S.R.L. Via delle Conserve 4 56017 - San Giuliano Terme (PI) Partita Iva 00336020508, per un importo pari ad euro 129.459,37= di cui oneri della sicurezza pari ad euro 3.394,45= oltre IVA se dovuta.

4) Prendere atto che il quadro economico del lotto funzionale "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero funzionale di n.7 alloggi di E.R.P. Lotto 2 – Pisa Sud -Ovest" a seguito di ribasso è:

Quadro Tecnico Economico – LOTTO 2 ZONA PISA SUD-OVEST -a seguito di ribasso 9,20%

Importo opere 126.064,92 €

INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40% DI A al TE 01) 53.372,11 €

Importo Oneri di Sicurezza 3.394,45 €

Imponibile lavori (A+C) 129.459,37 €

IVA CALCOLATA AL 10% SULL'IMPONIBILE ( D ) 10,00% 12.945,94 €

SPESE TECNICHE CALCOLATE SULL'IMPONIBILE ( D ) AL 12,2% GIA' COMPRESIVO DI IVA AL 22% 12,20% 15.794,04

€

Imprevisti 15.965,02 €

TOTALE MASSIMO DI PROGETTAZIONE (D+E+F+G) 174.164,37 €

5) Dare atto che la procedura di affidamento sarà gestita telematicamente mediante la piattaforma della regione Toscana "START".

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 129.459,37 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

Determinazione della Direzione del Comune di Pisa DD 07 n. 1868 del 14.12.2023

Descrizione Capitolo: Manutenzione straordinaria comune di Pisa

Codice Capitolo: 09.001.003.00015

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: 24/01/2024

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 24/01/2024

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 24/01/2024

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da CIPRIANI ROMINA il 24/01/2024 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.