



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. 7 del 24/01/2024**

---

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 7 ALLOGGI DI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A. DA DESTINARE AD ABITAZIONI VOLANO PER LO SPOSTAMENTO DEI NUCELI FAMILIARI NELL'AMBITO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO PINQUA - AFFIDAMENTO DEI LAVORI. FINANZIAMENTO CON DETERMINA CON SPESA DEL COMUNE DI PISA DI CUI ALL'ATTO N. 1869 DEL 14/12/2023.

**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 recupero del patrimonio gestito" ;

-Con decreto Direttoriale n. 804 del 20.01.2022 "PINQuA - Ammissione definitiva a finanziamento ed erogazione acconto proposte ordinarie" risultava definitivamente ammesso a finanziamento l'intervento "Riqualificazione edilizia ed urbana dell'area via Rindi-via Piave ID 449" la cui proposta progettuale è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 45 del 15.03.2021;

-Nell'ambito della "Riqualificazione edilizia ed urbana dell'area via Rindi-via Piave ID 449", così come successivamente rimodulata, è prevista la manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 113 alloggi erp il cui progetto è stato approvato da Apes con Determina dell'Amministratore Unico n. 123 del 11/11/2023;

-Per la realizzazione del progetto di cui sopra è necessario avere a disposizione n. 24 alloggi volano per lo spostamento dei nuclei familiari i cui alloggi sono interessati dagli interventi di manutenzione straordinaria: dei 24

alloggi necessari n. 17 sono già a disposizione mentre per altri 7 alloggi, ubicati in zone limitrofe all'area interessata dal progetto PINQuA, occorre intervenire con opere di recupero funzionale;

Per quanto sopra, APES individuava n. 7 alloggi sfitti, il cui elenco si allega al presente Atto, tutti ubicati in quartieri limitrofi alle zone di attuazione del progetto PINQuA sopramenzionato e redigeva il progetto di "manutenzione straordinaria finalizzato al recupero funzionale di N. 7 alloggi di E.R.P. di proprietà del comune di Pisa in gestione ad A.P.E.S. s.c.p.a." questo effettuato ai sensi del D.Lgs 36/2023, sulla base di prezzi unitari dell'attuale periodo (II semestre 2023); specificando infine che le opere di recupero funzionale dei sopra citati 7 alloggi volano non rientrano nel finanziamento PINQuA.

CONSIDERATO che il progetto di cui trattasi ammonta ad importo pari ad € 125 000,00 così suddiviso:

A IMPORTO OPERE € 91 964,31  
B INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40,00% DI A) € 36 785,72  
C IMPORTO ONERI DI SICUREZZA € 3 369,29  
D IMPORTO TOTALE LAVORI (A+C) € 95 333,60  
E IVA 10,00% DI D € 9 533,36  
F Spese Tecniche 12,20% DI D € 11 630,70  
G Imprevisti € 8 502,34

Totale QTE (D+E+F+G) € 125 000,00

VISTA la relativa documentazione tecnica messa agli atti di APES così composta:

- 1) Relazione tecnica di intervento;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Computo Metrico Estimativo Opere predisposto alloggio per alloggio;
- 4) Computo Metrico Estimativo Oneri di Sicurezza predisposto alloggio per alloggio;
- 5) Capitolato tecnico impianto idrico - specifiche tecniche
- 6) Capitolato tecnico impianto termico - specifiche tecniche;
- 7) Capitolato tecnico sistema di scarico - specifiche tecniche;
- 8) Capitolato tecnico impianto elettrico (con computo metrico nuovo impianto) - specifiche tecniche;
- 9) Capitolato tecnico infissi e sistemi oscuranti - specifiche tecniche;
- 10) PRESCRIZIONI TECNICHE IN MERITO AI COMPONENTI E MATERIALI ANCHE NEL RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)
- 11) Capitolato tecnico opere edili - specifiche tecniche;
- 12) Prezzario Ufficiale APES opere di Manutenzione aggiornato all'anno 2023 II Semestre;
- 13) Analisi dei prezzi del Prezzario ufficiale;
- 14) CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO CON ELENCO ALLOGGI comprensivo di calcolo della percentuale della mano d'opera.

La progettazione soprariportata, predisposta ai sensi del D.lgs 36/2023 sulla base di prezzi ufficiali del presente periodo (2023/1) veniva approvata con DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 127 del 15/11/2023

Per quanto premesso e considerato il Comune di Pisa ha proceduto, quindi, con Determina con spesa di cui all'Atto n. 1869 del 14/12/2023 ad impegnare in favore di APES scpa la somma € 125 000,00 da destinare alla manutenzione straordinaria i complessivi 7 alloggi ubicati sul territorio comunale, attualmente sfitti e per i quali si rendono necessari lavori di manutenzione straordinaria.

#### TENUTO CONTO CHE

-l'appalto in oggetto ha un importo complessivo pari a € 95 333,60 di cui € 91 964,31 per opere ed € 3 369,29 per oneri della sicurezza questi non soggetti a ribasso.

-la percentuale della mano d'opera risulta pari al 40% delle opere pari quindi ad € 36 785,72 anch'essa non soggetta a ribasso.

-l'importo soggetto a ribasso sarà pari ad € 55 178,59 questo ottenuto dalla differenza fra l'importo complessivo dell'appalto con la sommatoria dell'importo della mano d'opera e gli oneri di sicurezza.

#### VISTI:

- l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affidava 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 APES, salvo diverse indicazioni;

- il verbale di Validazione del progetto esecutivo, datato 09/11/2023, redatto dal RUP oltreché la relazione del RUP Predisposta il 02/01/2024 al protocollo n. 206, che propone i criteri di affidamento del presente appalto.

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.

#### 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 Pisa 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 di 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 cui trattasi e che quindi deve possedere i seguenti requisiti di ordine tecnico organizzativo di seguito specificati: possesso dei requisiti ex art. 90 del DPR 207/2010 abilitazioni DM 37/2008 lett. a), c), d), e), oppure possesso delle attestazioni Soa nelle seguenti categorie: - OG1 categoria I o superiore + abilitazioni DM 37/2008 lett. a), c), d), e), oppure: - OG1 categoria I o superiore + OS3 I o superiore + OS28 I o superiore + OS30 o superiore, oppure: - OG1 categoria I o superiore + OG11 categoria I o superiore.

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 per il recupero funzionale di n. 7 alloggi di cui al presente atto;
- l'impresa Montelupo Costruzioni Srl Via delle Pratella n. 3 - 50056/Montelupo Fiorentino (FI) P. IVA 07088310482 PEC: info@pec.montelupocostruzioni.com, è attualmente operativa sul posto con mezzi, maestranze e forniture tali da assicurare il tempestivo inizio dei lavori rispettando le tempistiche e scadenze inderogabili.
- l'impresa Montelupo Costruzioni Srl, già iscritta nell'elenco fornitori di APES valido per l'anno 2023, ha svolto lavori analoghi nel rispetto dei tempi stabiliti, fornendo un elevato livello della prestazione ed è in possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale per l'esecuzione delle opere in progetto;
- l'impresa Montelupo Costruzioni Srl è stata preliminarmente contattata mediante mail in data 03/01/2024 e con successiva mail del 03/01/2024 ha manifestato la sua disponibilità all'esecuzione dei lavori nei tempi indicati, ovvero entro 60 giorni dall'affidamento con conclusione nel mese di Febbraio 2024, proponendo un ribasso del 2,50 %.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- il Responsabile del progetto ha valutato adeguata l'offerta dell'impresa Montelupo Costruzioni Srl per l'esecuzione dei lavori sopra descritti.
- che tale offerta dovrà essere formalizzata attraverso il suo inserimento sulla piattaforma telematica Start
- che i requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 saranno verificati a seguito della formalizzazione della procedura sulla piattaforma telematica Start contemporaneamente alla quale l'impresa sarà invitata a presentare alla stazione appaltante il Passoe necessario per accedere al FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico);
- 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:

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;

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;

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**

l'affidamento diretto dei lavori ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. a) del Dlsg. 36/2023 all'impresa Montelupo Costruzioni Srl Via delle Pratella n. 3 - 50056/Montelupo Fiorentino (FI) P. IVA 07088310482 PEC: info@pec.montelupocostruzioni.com, per complessivi € 93 954,14 oltre IVA così suddivisi: € 53 799,12 per lavori (a cui è stato applicato un ribasso del 2,50 %) oltre poi all'incremento della mano d'opera per € 36 785,72 ed Oneri di Sicurezza per € 3 369,29 quest'ultimi non oggetto di ribasso; il tutto meglio riportato nel QTE 2 di aggiudicazione sotto riportato.

#### QTE 02 DI AGGIUDICAZIONE

A IMPORTO OPERE € 90 584,85

B INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40,00% DI A al QTE 01) € 36 785,72

C IMPORTO ONERI DI SICUREZZA € 3 369,29

D IMPORTO TOTALE LAVORI (A+C) € 93 954,14

E IVA 10,00% DI D € 9 395,41

F Spese Tecniche 12,20% DI D € 11 462,40

G Imprevisti € 10 188,05

Totale QTE (D+E+F+G) € 125 000,00

DA' ATTO che l'offerta sarà formalizzata da parte dell'impresa tramite la piattaforma telematica START.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 93.954,14 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

DETERMINA CON SPESA DEL COMUNE DI PISA DI CUI ALL'ATTO N. 1869 DEL 14/12/2023.

Descrizione Capitolo: MANUTENZIONE STRAORDINARIA RECUPERO ALLOGGI 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 presente atto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale.

ELENCO ALLOGGI VOLANO COMUNE DI PISA

N. Comune	codice	Via	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.	Nome ex assegnatario	Data sfilo	Importo Lavori (Opere + Oneri sicurezza)	Importo Opere	Importo Oneri di Sicurezza	mano d'opera 40%	ribasso 2,50%	Lavori ribassati + MO	importo netto (lavori ribassati + m.o. + sic)
1	Pisa	702604150103	Via Fosso Bufalina	5	T	50,20	1958		28/02/2021	28 795,31 €	28 226,20 €	569,11 €	11 290,48 €	423,39 €	27 802,81 €	28 371,92 €
2	Pisa	702604140104	Via Fosso della bufalina	7	1	50,20	1958		31/10/2023	8 316,49 €	8 053,92 €	262,67 €	3 221,53 €	120,81 €	7 933,01 €	8 195,68 €
3	Pisa	702604140106	Via Fosso Bufalina	7	1	50,20	1958		28/02/2023	25 474,21 €	24 905,10 €	569,11 €	9 962,04 €	373,58 €	24 531,52 €	25 100,63 €
4	Pisa	702604190102	Via Fosso Bufalina	1	T	40,40	1958		31/05/2023	11 705,62 €	11 442,95 €	262,67 €	4 577,18 €	171,64 €	11 271,31 €	11 533,98 €
5	Pisa	702604430122	Via Consani	6	2	42,55	2013		31/08/2023	9 441,80 €	8 668,38 €	743,42 €	3 467,35 €	130,03 €	8 538,35 €	9 281,77 €
6	Pisa	702604430141	Via Consani	9	1	42,55	2013		30/09/2023	5 177,50 €	4 958,61 €	218,89 €	1 983,44 €	74,38 €	4 884,23 €	5 103,12 €
7	Pisa	702604430136	Via Consani	9	3	42,55	2013		31/10/2023	6 452,67 €	5 709,25 €	743,42 €	2 283,70 €	85,64 €	5 623,61 €	6 367,03 €

SCHEMA QTE - 01

di progetto

"recupero alloggi volano per Pinqua"		
A	IMPORTO OPERE	91 964,31 €
B	INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40% DI A)	36 785,72 €
C	IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	3 369,29 €
D	IMPORTO TOTALE LAVORI (A+C)	95 333,60 €
E	IVA	9 533,36 €
F	Spese Tecniche	11 630,70 €
G	Imprevisti	8 502,34 €
LOTTO 1: Totale QTE (D+E+F+G)		125 000,00 €

SCHEMA QTE - 02

di aggiudicazione (ribasso 2,50%)

"recupero alloggi volano per Pinqua"		
A	IMPORTO OPERE	90 584,85 €
B	INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40% DI A al QTE 01)	36 785,72 €
C	IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	3 369,29 €
D	IMPORTO TOTALE LAVORI	93 954,14 €
E	IVA	9 395,41 €
F	Spese Tecniche	11 462,40 €
G	Imprevisti	10 188,05 €
LOTTO 1: Totale QTE (D+E+F+G)		125 000,00 €

**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.