



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 DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 23 del 06/03/2024**

---

MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI – LAVORI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI SFITTI CONSISTENTI IN OPERE DI NATURA EDILE, IDRAULICA E GAS, ELETTRICA ED INFISSI, NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PISA – APPROVAZIONE DOCUMENTAZIONE TECNICA E DETERMINA A CONTRARRE (CUP H12D24000000003).

**L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Chiara Rossi nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 5 Luglio 2022.**

### **PREMESSO CHE**

L'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 forza 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.

Per quanto sopra uno degli obiettivi primari di APES è quello di eseguire, su richiesta dei Comuni proprietari, la manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti in modo che i medesimi comuni possano riassegnare tali alloggi, in tempi brevi, per far fronte alla crescente emergenza abitativa.

Per l'ottenimento dell'obiettivo sopra detto, APES, in esecuzione della determinazione del direttore n. 146 del 15/12/2023 ha acquisito mediante procedura telematica svolta sulla piattaforma start (procedura n.030848/2023) la manifestazione di interesse di operatori economici, interessati a partecipare alle procedure per l'affidamento della manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti mediante la sottoscrizione di uno o più contratti, anche sotto forma di accordo quadro.

In esito alla sopra detta manifestazione di interesse le domande prevenute sono state classificate in relazione alla qualificazione posseduta da ciascun operatore economico come risulta dal verbale datato 26/01/2024 e conservato in atti.

VISTO il capitolato speciale di appalto avente ad oggetto: "Lavori di ripristino di alloggi sfitti consistenti in opere di natura edile, idraulica e gas, elettrica ed infissi, nei Comuni della Provincia di Pisa" con importo a base d'asta pari a € 3.000.000,00 oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 30.000,00 per un totale di € 3.030.000,00, importo che è stato stimato sulla base dei finanziamenti ottenuti negli ultimi tre anni da APES per la tipologia di interventi oggetto della presente procedura (fondi regionali, fondi ministeriali, fondi propri dei Comuni soci, POR);

CONSIDERATA la problematica della forte emergenza abitativa, è ipotizzabile l'erogazione di finanziamenti per gli interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti al fine della loro riassegnazione. Sebbene tali finanziamenti non siano ancora materialmente erogati, si ritiene comunque opportuno procedere con l'indizione di una procedura di gara finalizzata alla stipula di accordi quadro che, comunque, se non attivati con successivi contratti applicativi, non saranno impegnativi per APES.

TENUTO CONTO CHE nel suddetto capitolato vengono individuate le lavorazioni di manutenzione straordinaria come di seguito indicate:

CATEGORIA PREVALENTE OG1 - (opere edili)	55,00%	Categoria prevalente
CATEGORIA OS30 - (impianti elettrici)	10,00%	Categoria scorporabile
CATEGORIA OS28 - (impianti termici)	25,00%	Categoria scorporabile
CATEGORIA OS3 - (impianti idrici)	10,00%	Categoria scorporabile

Per una migliore e celere gestione della manutenzione degli alloggi sfitti da consegnare in tempi brevi agli aventi diritto, Apes intende indire una procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 al fine di individuare dieci operatori economici con i quali sottoscrivere un accordo quadro, con le modalità indicate all'art.4 del menzionato capitolato speciale di appalto. Agli operatori economici aggiudicatari, dopo la sottoscrizione dell'accordo quadro, saranno assegnati, mediante sottoscrizione di uno o più contratti applicativi da un minimo di un alloggio fino ad un massimo di 7 alloggi contemporaneamente, per un importo non superiore a € 150.000,00, e fino a concorrenza dell'importo massimo dell'accordo quadro calcolato con le modalità di cui al predetto art. 4.

Per le considerazioni di cui al punto che precede, si ritiene di invitare alla gara gli operatori economici, che avendo presentato manifestazione di interesse nell'ambito della procedura Start n.030848/2023, siano in possesso dei seguenti requisiti per l'esecuzione delle lavorazioni in appalto:

- attestazione Soa nelle categorie oggetto dei lavori OG1, OS3, OS28 e OS30 (classifica I o superiore) oppure,
- OG1 e OG11 (classifica I o superiore), oppure per le imprese prive di Soa in tutte o anche in una sola delle categorie di lavori sopra dette:
- aver eseguito, nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse, lavori analoghi di manutenzione straordinaria degli alloggi, compreso il rifacimento degli impianti, risultanti dalla dichiarazione resa in sede di domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse oppure accertati d'ufficio da Apes nel caso in cui siano stati eseguiti o siano in corso di esecuzione, per conto di Apes medesima. Ai fini dell'invito alla gara, saranno selezionati gli operatori economici che abbiano eseguito lavori analoghi almeno pari alle percentuali sopra indicate, calcolate con riferimento all'importo massimo di ciascun contratto applicativo non superiore a € 150.000,00.
- nel caso in cui i contratti applicativi prevedano il rifacimento degli impianti, gli operatori economici aggiudicatari dovranno altresì, in fase di esecuzione, garantire il rilascio delle certificazioni di cui al DM. 37/2008 lett. a,c,d,e.

Saranno altresì invitati gli operatori economici che pur non in possesso di alcuni dei requisiti sopra detti, abbiamo indicato, nella domanda di manifestazione di interesse, di voler partecipare in avvalimento, RTI o di voler subappaltare le categorie di lavori della cui qualificazione siano privi, sempreché tali lavori siano indicati come subappaltabili all'art. 11 del capitolato speciale di appalto.

L'accordo Quadro avrà la durata di due anni, fermo restando che in caso in cui l'importo dell'accordo quadro, calcolato con le modalità di cui al già citato articolo 4, sia raggiunto prima dello scadere del termine biennale, l'accordo si intenderà cessato.

TENUTO CONTO ALTRESÌ CHE:

-Il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto alla provincia di Pisa e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo con la conseguenza che ne discende circa l'applicazione della normativa di cui D.lgs. 36/2023 ed in particolare del Libro II Parte I riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee";

-il criterio di aggiudicazione è quello del minor prezzo di cui all'art. 54 comma 1 del Codice, con esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, in base al calcolo di cui al "METODO A" indicato all'allegato II.2 del Codice, da effettuarsi qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque.

-l'appalto, ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. 36/2023, sebbene non sia suddiviso in lotti è comunque finalizzato ad individuare dieci operatori economici garantendo la partecipazione delle micro-piccole e medie imprese, anche in ragione degli importi di singoli contratti applicativi.

VISTA la documentazione tecnica e di gara depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A., quale parte integrante del presente atto, consistente in:

Capitolato speciale di appalto.

Disciplinare tecnico impianti elettrici.

Disciplinare tecnico impianto idrico.

Disciplinare tecnico impianto termico.

Disciplinare tecnico infissi e sistemi oscuranti esterni.

Disciplinare tecnico opere edili.

Disciplinare tecnico sistema di scarico interno.

Prescrizioni tecniche in merito ai componenti e materiali anche nel rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM).

Lettera di invito che funge da disciplinate di gara.

Schema di accordo quadro.

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.

VISTA la relazione del RUP prot. n. 2140 del 26/02/2024

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 2024-2026, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31 gennaio 2024

## DECIDE

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

- 1) di approvare la documentazione indicata in premessa relativa all'intervento avente ad oggetto: "Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero di alloggi sfitti – Lavori di ripristino di alloggi sfitti consistenti in opere di natura edile, idraulica e gas, elettrica ed infissi, nei Comuni della Provincia di Pisa", con importo a base di gara pari a € 3.030.000,00 di cui € 30.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
- 2) Di indire una gara mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023, invitando gli operatori economici individuati secondo le modalità descritte in premessa.
- 3) Di utilizzare come criterio di aggiudicazione, quello del minor prezzo di cui all'art. 50 c. 4 del D.lgs. 36/2023.
- 4) Di dare atto che la gara verrà gestita telematicamente mediante la piattaforma della regione Toscana "START".
- 5) Di riservare all'amministrazione scrivente la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta, oppure di non procedere con l'aggiudicazione se nessuna offerta risulti congrua.
- 6) Di dare atto che all'ottenimento del finanziamento non saranno necessari ulteriori atti, in quanto i vari finanziamenti ottenuti saranno attivati con le procedure previste dai singoli soggetti erogatori.

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: 01/03/2024

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 04/03/2024

---

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

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 06/03/2024

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 06/03/2024

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 06/03/2024 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.