



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. 15 del 05/02/2024**

---

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 2 ALLOGGI DI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A. FINANZIAMENTO CON DETERMINA CON SPESA DEL COMUNE DI PISA DI CUI ALL'ATTO N. 1946 DEL 21/12/2023.

**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" ;

-In varie circostanze il Comune di Pisa manifestava la necessità di sottoporre a Manutenzione Straordinaria gli alloggi di E.R.P. resisi sfitti, il tutto per far fronte alla crescente emergenza abitativa.

Per quanto sopra, APES individuava n. 2 alloggi sfitti e redigeva il progetto di "manutenzione straordinaria finalizzato al recupero funzionale dei medesimi, questi di seguito elencati

Alloggio 1. Cod. Alloggio. 702605040105 Indirizzo Via Bramante, 3.

Alloggio 2. Cod. Alloggio. 702605140206 Indirizzo Via Pergolesi, 3

CONSIDERATO che il progetto di cui trattasi ammonta ad importo pari ad € 70 860,19 così suddiviso:

A -Opere: € 56 936,40

B -Oneri di sicurezza: € 1 050,66

C -Imponibile lavori (A -lavori + B -sicurezza): € 57 987,06

D -IVA al 10% sull'imponibile lavori (C): € 5 798,71

E -Spese Tecniche al 12,20% sull'imponibile lavori (C) già comprensive di iva al 22%: € 7 074,42

F -Importo totale di progettazione (C+D+E): € 70 860,19

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;
- 6) Capitolato tecnico impianto termico;
- 7) Capitolato tecnico sistema di scarico;
- 8) Capitolato tecnico impianto elettrico (con computo metrico del nuovo impianto);
- 9) Capitolato tecnico infissi e sistemi oscuranti;
- 10) PRESCRIZIONI TECNICHE IN MERITO AI COMPONENTI E MATERIALI ANCHE NEL RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)
- 11) Capitolato tecnico opere edili;
- 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 comprensivo di calcolo percentuale mano d'opera ed elenco dei n. 2 alloggi.

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. 148 del 15/12/2023

Per quanto premesso e considerato il Comune di Pisa ha proceduto, quindi, con Determina con spesa di cui all'Atto n. 1946 del 21/12/2023 ad impegnare in favore di APES scpa la somma € 70 860,19 da destinare alla manutenzione straordinaria i complessivi 2 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 € 57 987,06 di cui € 56 936,40 per opere ed € 1 050,66 per oneri della sicurezza questi non soggetti a ribasso.

-la percentuale della mano d'opera risulta pari al 40% delle opere pari quindi ad € 22 774,56 anch'essa non soggetta a ribasso.

-l'importo soggetto a ribasso sarà pari ad € 34 161,84 ovvero quello 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 14/12/2023 n. prot. 639 del 17/01/2024 redatto dal RUP;

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 di operatori economici specializzati, qualificati e con esperienza per lavori analoghi questi individuati dall'Albo Fornitori di Apes valido per l'anno 2023 approvato con determina del Direttore n. 18 del 26.01.2023, specificando di non attingere al nuovo Albo 2024 in quanto in corso di predisposizione e non ancora validato.

Per quanto sopraindicato, considerata quindi 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, il RUP ing. Chiara Cristiani, come riportato anche alla relazione del RUP Predisposta il 16/01/2024 n. prot. 721 del 18/01/2024, che propone i criteri di affidamento del presente appalto, ha richiesto, per le vie brevi, un'indagine di mercato con proposta di ribasso per i lavori in oggetto a n. due imprese individuate secondo il principio di rotazione, stabilendo che

gli operatori economici interpellati dovranno 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.

VISTE le indagini di mercato trasmesse in data 16.01.2024 dalle due imprese coinvolte.

VALUTATO che solamente un solo operatore economico, impresa "BM COSTRUZIONI SRL P.IVA 02316860507" ha risposto all'indagine di mercato, questo in data 19/01/2024, effettuando un ribasso del 3,50% per l'esecuzione dei lavori in oggetto.

ACCERTATO che l'impresa "BM COSTRUZIONI SRL P.IVA 02316860507" possiede i requisiti per l'esecuzione delle opere in appalto e che 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 INOLTRE CHE:

- il Responsabile del progetto ha valutato adeguata l'offerta dell'impresa BM COSTRUZIONI SRL P.IVA 02316860507 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 2024-2026, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31 gennaio 2024

### **APPROVA**

l'affidamento diretto dei lavori ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. a) del Dlsg. 36/2023 all'impresa BM COSTRUZIONI SRL P.IVA 02316860507, per complessivi € 56 791,40 oltre IVA così suddivisi: € 32 966,18 per lavori (a cui è stato applicato un ribasso del 3,50 %) oltre poi all'incremento della mano d'opera per € 22 774,56 ed Oneri di Sicurezza per € 1 050,66 quest'ultimi non oggetto di ribasso; il tutto meglio riportato nel QTE 2 di aggiudicazione sotto riportato.

#### QTE 02 DI AGGIUDICAZIONE

A IMPORTO OPERE € 55 740,74

B INCIDENZA MANO D'OPERA SUI LAVORI (40,00% DI A al QTE 01) € 22 774,56

C IMPORTO ONERI DI SICUREZZA € 1 050,66

D IMPORTO TOTALE LAVORI € 56 791,40

E IVA 10,00% DI D € 5 679,14

F Spese Tecniche 12,20% DI D € 6 928,55

G Imprevisti € 1 461,10

Totale QTE (D+E+F+G) € 70 860,19

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

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 56.791,40 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

DETERMINA CON SPESA DEL COMUNE DI PISA DI CUI ALL'ATTO N. 1946 DEL 21/12/2023.

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.

**PROGETTAZIONE N. 2 ALLOGGI COMUNE DI PISA**

Numero	Comune	codice	Via	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.	Data sftto	importo opere oggetto di ribasso di gara	importo oneri sicurezza	importo totale (opere + sicurezza)
1	Pisa	702605040105	Via Donato Bramante	3	3	126,26	4,50	1963	31/01/2023	30 046,35 €	569,11 €	<b>30 615,46 €</b>
2	Pisa	702605140206	Via Pergolesi	3	3	73,09	3,50	1963	31/01/2023	26 890,05 €	481,55 €	<b>27 371,60 €</b>
<b>Quadro Tecnico Economico 01 - di progetto -</b>												
A			Importo lavori					56 936,40 €				
B			Importo Oneri di Sicurezza					1 050,66 €				
C			percentuale mano d'opera sui lavori		40%			22 774,56 €				
D			<b>Imponibile lavori (A+B)</b>					<b>57 987,06 €</b>				
E			IVA CALCOLATA AL 10% SULL'IMPONIBILE ( D )		10,00%			5 798,71 €				
F			SPESE TECNICHE CALCOLATE SULL'IMPONIBILE ( D ) AL 12,2% GIA' COMPRESIVO DI IVA AL 22%		12,20%			7 074,42 €				
G			<b>TOTALE MASSIMO DI PROGETTAZIONE (D+E+F)</b>					<b>70 860,19 €</b>				
<b>Quadro Tecnico Economico 02 - di aggiudicazione - RIBASSO 3,50%</b>												
A			Importo lavori ribassati					55 740,74 €				
B			Importo Oneri di Sicurezza					1 050,66 €				
C			percentuale mano d'opera sui lavori del QTE 01					22 774,56 €				
D			<b>Imponibile lavori (A+B)</b>					<b>56 791,40 €</b>				
E			IVA CALCOLATA AL 10% SULL'IMPONIBILE ( D )		10,00%			5 679,14 €				
F			SPESE TECNICHE CALCOLATE SULL'IMPONIBILE ( D ) AL 12,2% GIA' COMPRESIVO DI IVA AL 22%		12,20%			6 928,55 €				
G			IMPREVISTI					1 461,10 €				
H			<b>TOTALE MASSIMO DI PROGETTAZIONE (D+E+F+G)</b>					<b>70 860,19 €</b>				

**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: 30/01/2024

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 05/02/2024

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da CIPRIANI ROMINA il 05/02/2024 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.