



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. 33 del 25/03/2024**

---

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A UN EDIFICIO DI 8 ALLOGGI ERP TUTTI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PECCIOLI (PI), VIA DI MEZZO, 3-5, FRAZIONE LEGOLI. APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO, QTE ED INDIZIONE DELLA GARA

**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**

- 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 (ERP) 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";
- A.P.E.S. S.c.p.A. – Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A., in quanto ente gestore del patrimonio di E.R.P. dei comuni del Lode Pisano, si trova a coordinare e gestire, nel settore di competenza, i finanziamenti pubblici riguardanti il patrimonio di E.R.P. per conto di tutti i comuni della provincia di Pisa;
- con deliberazione della Giunta Regione Toscana n. 14 del 08.01.2024 è stato approvato il P.O.R. del Lode Pisano relativo ad interventi decaduti e ad economie di altri interventi
- al n. prog. 4 del suddetto P.O.R. è previsto l'intervento di manutenzione straordinaria al fabbricato sito nel comune di Peccioli (PI), Via di Mezzo, 3-5 frazione Legoli per un finanziamento complessivo di euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila,00) questo composto per € 357 917,23 di cui alla Legge 2 / 2019 Art. 29 ex L.R. 96/96 e per € 17 082,77 di cui alla Legge 560/93;
- l'intervento, finanziato con l'importo complessivo sopracitato, prevedrà sinteticamente il ripristino delle facciate esterne dell'immobile, rifacimento del manto di copertura dello stesso, opere serramentistiche per la sostituzione di infissi ed oscuranti ed infine opere di completamento esterno con il rifacimento del marciapiede perimetrale.
- In data 27/02/2024 stato trasmesso alla regione Toscana il QTE 0-1 dell'intervento in oggetto per la fase di approvazione dell'intervento.

CONSIDERATO che per i lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato sito in Peccioli (PI), Via di Mezzo, 3-5,

frazione di Legoli, è stato elaborato il progetto esecutivo, predisposto con prezzi unitari aggiornati alla presente semestralità ovvero primo semestre 2024 e costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica di intervento con allegato elaborati grafici, particolari costruttivi, planimetria catastale e estratto di PRG;
- 2) Computo Metrico Estimativo ed Elenco Prezzi Estimativo Opere;
- 3) Stima degli Oneri di Sicurezza;
- 4) Capitolato tecnico opere edili – e serramentistiche;
- 6) Analisi dei prezzi dei N.P. presenti nei CME Opere + Sicurezza;
- 7) CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO predisposto ai sensi del D.Lgs 36/23 questo completato con calcolo percentuale Mano d'Opera.
- 8) Piano di Sicurezza e Coordinamento completato con Layout di cantiere e diagramma di Gantt
- 9) Elaborato Tecnico di Copertura;
- 10) Elaborato grafico "T.U." esplicativo dell'intervento;
- 10) Fascicolo dell'Opera;
- 11) Q.T.E. 01 di intervento articolato come di seguito riportato:

QTE - 01

di progetto

QTE - 01 – PECCIOLI - VIA DI MEZZO, 3-5

A IMPORTO LAVORI € 256 802,96

B IMPORTO SICUREZZA € 60 540,04

C TOTALE APPALTO LAVORI + SICUREZZA (A+B) - CRM € 317 343,00

D IVA 10,00% € 31 734,30

E Spese Tecniche 4,0957891% € 12 997,70

F Imprevisti € 12 925,00

COSTO TOTALE INTERVENTO € 375 000,00

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 21/02/2024 n. di protocollo 2018 del 22/02/2024 a firma del Responsabile del Progetto

La relazione del RUP del 01/03/2024 prot. n 2399 questa predisposta in merito ai criteri di invio degli operatori economici

CONSIDERATO:

- che i lavori in appalto ammontano a complessivo di euro 317 343,00 di cui € 60 540,04 per Oneri di Sicurezza;
- che la percentuale della mano d'opera del presente appalto ammonta al 32,00 % dell'importo dei soli lavori e che pertanto è pari ad € 82 176,94.
- che la categoria prevalente dell'appalto è la OG1 classifica II o superiore.
- che le opere in appalto presentano peculiarità logistiche di cantiere quali la presenza di utenti in concomitanza con l'esecuzione delle opere (pur essendo le stesse invasive), l'ubicazione del cantiere ecc. tali da indurre la necessità di avvalersi di imprese specializzate nell'eseguire interventi di manutenzione straordinaria complessa in fabbricati ERP che per loro natura, pur essendo votati a semplicità costruttiva, presentano grandi difficoltà di gestione dell'appalto tali da indurre la necessità di reperire sul mercato Operatori Economici in grado di gestire questo genere di appalti garantendo l'ultimazione dei lavori in tempi brevi e nel miglior modo possibile.

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lett. c) del D Lgs. 36/2023 che prevede la procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro.

CONSIDERATO INOLTRE che:

Apes possiede un albo fornitori istituito con determinazione del direttore n.18 del 26/01/2023 valido per l'anno 2023 e comunque fino all'approvazione di un nuovo albo fornitori;

tale albo, ad oggi vigente, vi sono iscritte imprese aventi la qualificazione necessaria per l'esecuzione dei lavori in appalto ovvero in possesso dell'attestazione Soa nella categoria OG1 classifica II o superiore nonché le caratteristiche specifiche per l'esecuzione delle opere in argomento.

TENUTO CONTO CHE

- il Responsabile del Progetto ritiene opportuno, in ossequio anche ai criteri di economicità e buona amministrazione, procedere invitando operatori economici iscritti nel citato albo fornitori nel numero previsto dalla normativa vigente per la specifica tipologia di appalto ovvero n. 5 operatori, nel rispetto delle qualifiche necessarie all'esecuzione e del principio di rotazione, dando la precedenza alle imprese che hanno effettuato lavori analoghi per complessità logistica analoghi ai lavori in oggetto con ottimi esiti.

STABILITO che:

la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. c) del D.lgs. 36/2023, ossia la procedura negoziata senza bando da svolgere sulla piattaforma di approvvigionamento telematico Start;

-il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto al comune di Peccioli, Loc. Legoli 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, per ragioni di opportunità, non viene suddiviso in lotti in quanto i lavori devono eseguirsi su un unico fabbricato ed attengono ad una sola categoria di opere.

STABILITO inoltre che l'operatore economico non deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui agli art. 94 e seguenti del Dlgs. 36/2023;

VISTE:

- 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 decreto legislativo n. 36/2023 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici";

RICHIAMATO inoltre l'art. 119 del d.lgs36/2023 in materia di subappalto

VISTO l'art. 28 del Capitolato Speciale di Appalto dove sono indicate le lavorazioni oggetto del contratto d'appalto da eseguire a cura dell'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e le relative motivazioni.

Considerato che la durata dell'appalto è stabilita in 240 giorni (8 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2024-2026, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31 gennaio 2024

## **APPROVA**

1) Il progetto esecutivo redatto ai sensi dell'articolo del D. Lgs 36/2023 avente ad oggetto i lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA A UN EDIFICIO DI 8 ALLOGGI ERP TUTTI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PECCIOLI (PI), VIA DI MEZZO, 3-5 FRAZIONE DI LEGOLI;

2) Il quadro economico del suddetto intervento che ammonta complessivamente a € 375.000,00 come di seguito indicato:

QTE - 01

di progetto

QTE - 01 – PECCIOLI - VIA DI MEZZO, 3-5

A IMPORTO LAVORI € 256 802,96

B IMPORTO SICUREZZA € 60 540,04  
C TOTALE APPALTO LAVORI + SICUREZZA (A+B) CRM € 317 343,00  
D IVA 10,00% € 31 734,30  
E Spese Tecniche 4,0957891% € 12 997,70  
F Imprevisti € 12 925,00  
COSTO TOTALE INTERVENTO € 375 000,00

3) Di prevedere, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. c) del d.lgs. 36/2023, come procedura per l'individuazione delle imprese esecutrici dei lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA A UN EDIFICIO DI 8 ALLOGGI ERP TUTTI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PECCIOLI (PI), VIA DI MEZZO, 3-5 FRAZIONE DI LEGOLI, la procedura negoziata senza bando.

4) Di invitare alla procedura le imprese iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.A, valido per l'anno 2023 ad oggi in coso di validità, approvato con determinazione del Direttore n. 18 del 26.01.2023, scelti con le modalità indicate in premessa, queste specificate alla Relazione del RUP.

5) Di aggiudicare i lavori in base al criterio del minor prezzo di cui all'art. all'art. 54 comma 1 del Codice

6) Di stabilire che la gara verrà gestita telematicamente mediante piattaforma informatica START.

CODICE CAPITOLO: 09.001.023.00000

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 317.343,00 oltre IVA, se dovuta

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: 14/03/2024

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 22/03/2024

---

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

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/03/2024

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/03/2024

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 25/03/2024 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.