
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 126 del 24/07/2025

OGGETTO: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER COMPLESSIVI 13 ALLOGGI DI ERP IN VIA SOCCI A PISA CON RECUPERO DI VOLUMETRIA MEDIANTE DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE IN VIA RUBATTINO A PISA COSTITUITO DA 12 ALLOGGI (CUP J55I24000130002).

1. APPROVAZIONE ATTO D'OBBLIGO; 2. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO LOTTO 1 RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DEL PRIMO BLOCCO DI N° 7 ALLOGGI CON CANTINE E CONTESTUALE REALIZZAZIONE DELLE FONDAZIONI DELL'INTERO INTERVENTO; 3. INDIZIONE GARA LOTTO 1.

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 30 Aprile 2025.

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;
- l'A.P.E.S. S.c.p.a come 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;
- 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 oltre alla nuova costruzione di alloggi ERP";
- con Decreto Dirigenziale n.20741 del 13/09/2024 è stato approvato l'Avviso Pubblico finalizzato alla realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica rivolto ai Comuni toscani per la presentazione di proposte volte alla realizzazione, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, di nuovi alloggi e.r.p. a valere su risorse regionali e relative al fondo FSC programmazione 21/27 – Delibera CIPESS n. 28/24 – DGR n. 999/2024;
- l'A.P.E.S. S.c.p.a., in sinergia con il Comune di Pisa, ha presentato una proposta progettuale in risposta a tale avviso;
- con la Delibera di Giunta Comunale n. 256 del 21/10/2024 è stato approvato lo studio di fattibilità dell'intervento proposto da APES S.c.p.a ai fini della presentazione dell'istanza di ammissione ai contributi resi disponibili dalla Regione Toscana con l'Avviso Pubblico di cui al Decreto Dirigenziale n. 20741/2024 per la linea di azione "Realizzazione nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica";
- con Decreto Dirigenziale n.28741 del 20/12/2024, rettificato con successivo Decreto Dirigenziale n. 264 del 10-01-

2025, è stata approvata la graduatoria delle proposte ammesse a finanziamento tra le quali è presente alla posizione n° 8 dell'allegato A anche la proposta presentata da APES S.c.p.a e dal Comune di Pisa. Data la carenza di idonee coperture finanziarie (€ 1.576.479,07 concessi a fronte di € 3.632.793,59 richiesti) la concessione del finanziamento è stata altresì subordinata alla copertura da parte del soggetto beneficiario o del soggetto attuatore della quota non coperta dal finanziamento concesso ovvero con la riduzione del costo del progetto;

- si è resa pertanto necessaria una rimodulazione dell'intervento tale da mantenere inalterate le caratteristiche progettuali che avevano consentito di ottenere il punteggio utile alla concessione del finanziamento, ma che consentisse economie tali da rientrare nelle disponibilità finanziarie costituite dalle somme stanziare dalla regione con un ulteriore contributo comunale di € 1.400.000;

- in base agli esiti dell'incontro convocato presso la sede della Regione Toscana in data 10 febbraio 2025 è stato trasmesso dai competenti uffici regionali ai soggetti beneficiari il cronoprogramma finanziario relativo al finanziamento concesso, con evidente indicazione di dover procedere all'utilizzo delle risorse FSC già a partire dall'anno 2025, con conclusione entro l'anno 2028;

- il DIP dell'intervento rimodulato è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 20/02/2025 avente ad oggetto "Realizzazione alloggi ERP via Socci e demolizione immobili in S. Ermete";

- la suddetta approvazione e il cronoprogramma finanziario, rimodulato con l'indicazione delle risorse messe a disposizione dal comune, pari ad € 1.400.000, sono stati comunicati dal Comune di Pisa alla Regione Toscana – Direzione urbanistica e sostenibilità - Settore Politiche Abitative e Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza/Piano Nazionale Complementare tramite pec in data 18/02/2025 per gli atti di competenza;

- con Decreto Dirigenziale del Settore Politiche Abitative della Regione Toscana n° 11194 del 26 maggio 2025 avente ad oggetto "FSC programmazione 21/27 - Delibera CIPESS n. 28/24 - DGR n. 999/2024 - Realizzazione nuovi alloggi e.r.p. - rimodulazione intervento Comune di Pisa" è stata approvata la nuova graduatoria degli interventi ammessi a finanziamento e recepita la rimodulazione della proposta presentata dal Comune di Pisa;

- in data 16/06/2025 è stata inviata dalla Regione Toscana al Comune di Pisa e ad APES la richiesta di trasmissione entro il giorno 27 luglio 2025 dell'atto d'obbligo relativo al presente intervento, da sottoscrivere ed approvarsi da parte sia del soggetto beneficiario sia dell'attuatore;

DATO ATTO che i Comuni toscani, beneficiari della presente linea di azione, opereranno per il tramite dei soggetti gestori e.r.p. ai sensi della l.r. n. 77/98 in qualità di soggetti attuatori della misura;

VISTA la Determinazione del Direttore di A.P.E.S. S.C.p.A n. 144 del 17/10/2024 con la quale è stata nominata Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Alessandra Piu;

DATO ATTO che è stata sviluppata la progettazione esecutiva dell'intervento di **NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER COMPLESSIVI 13 ALLOGGI DI ERP IN VIA SOCCI A PISA CON RECUPERO DI VOLUMETRIA MEDIANTE DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE IN VIA RUBATTINO A PISA COSTITUITO DA 12 ALLOGGI (CUP J55I24000130002) - LOTTO 1 RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DEL PRIMO BLOCCO DI N° 7 ALLOGGI CON CANTINE E CONTESTUALE REALIZZAZIONE DELLE FONDAZIONI DELL'INTERO INTERVENTO**, costituita dagli elaborati e dalla documentazione conservati agli atti dell'ufficio;

VISTO il verbale di validazione del progetto esecutivo del lotto 1 datato 15/07/2025 n. di protocollo 7862 del 15/07/2025 a firma del Responsabile del Progetto;

Visto il QTE del primo lotto di intervento:

	LOTTO 1 - Fabbricato A
lavori I lotto compreso fondazioni e parcheggi	€ 1 646 568,79
oneri sicurezza compreso fondazioni e parcheggi	€ 57 359,17
base d'asta I lotto compreso fondazioni e parcheggi	€ 1 703 927,96
allacciamenti complessivi	€ 50 000,00
bonifica bellica complessiva	€ 20 000,00
geologo e prove geologiche totale	€ 20 677,76
spese tecniche (compresa IVA 22%)	€ 85 196,40
imprevisti (5%) della base d'asta	€ 85 196,40
IVA (10%)	€ 177 392,80
Totale	€ 2 142 391,31
Il lotto previsione importo complessiva	€ 834 087,76
Totale finanziamento	€ 2 976 479,07

PRESO ATTO che l'intervento "Realizzazione alloggi ERP Via Socci (e demolizione immobili in S. Ermete) (PTLLPP2025/P416)" è previsto nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici del Comune di Pisa 2025-2027 con codice CUP J55I24000130002 e codice CUI L00341620508202500046 per un importo complessivo di € 2.976.480,00;

DATO ATTO che il progetto esecutivo e il Quadro Economico dell'intervento in oggetto, secondo la soluzione progettuale descritta negli elaborati tecnici di cui sopra, sono stati approvati con Delibera della Giunta comunale n° 175 del 17/07/2025 con la quale è stata altresì autorizzata la competente dirigente del comune alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo.

VISTA la relazione del Rup prot. 8239 del 24/7/2025 dalla quale emerge che:

- i lavori in appalto, relativi al sopra richiamato lotto 1, ammontano a complessivi € 1.703.927,96 di cui € 57.359,17 per Oneri di Sicurezza;
- la percentuale della mano d'opera del presente appalto ammonta al 14,28 % dell'importo dell'appalto e che pertanto è pari ad € 243.320,91. La percentuale dell'incidenza della mano d'opera è stata calcolata con il metodo tabellare ai sensi del Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali del 2021 n. 143 del 25/06/2021, come indicato nel CSA.
- il CCNL applicato, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs. 36/2023 e ss.mm.ii., è quello settore del settore edile, industria o artigianato (F012) o equivalente;

- la categoria prevalente dell'appalto è la OG1 (edifici civili e industriali) classifica III bis o superiore, mentre le categorie scorparabili e subappaltabili sono la OG11 (impianti tecnologici) e la OS21 (opere strutturali speciali).
- l'urgenza di procedere con l'inizio dei lavori al fine di consentire il rispetto delle tempistiche previste nell'atto d'obbligo.

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 che prevede la procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci 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 1 milione di euro e inferiore alle soglie di cui all'art. 14 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

Apes possiede un albo fornitori nel quale sono iscritte imprese aventi la qualificazione nella categoria OG1 necessaria per l'esecuzione dei lavori in appalto ovvero in possesso dell'attestazione Soa nella predetta categoria.

TENUTO CONTO CHE:

- il rup ha ritenuto opportuno per l'individuazione del contraente, procedere invitando tutti gli operatori economici iscritti nel citato albo fornitori per la specifica categoria di appalto (OG1) classifica III bis o superiore, come da elenco allegato alla relazione del RUP prot. n° 8239 del 24/7/2025.

STABILITO CHE:

- la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 ess.mm.ii, 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 Pisa, loc. Sant'Ermete, e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo e si applica quindi la normativa di cui D.lgs. 36/2023 ed in particolare il 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'operatore economico non deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui agli art. 94 e seguenti del Dlgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

CONSIDERATO che in fase di redazione della nuova soluzione progettuale, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.25/2025, sono stati effettuati approfondimenti tecnici sulle caratteristiche dei terreni e sulla modalità di realizzazione dell'intervento, tenendo conto di quanto già esistente (parcheggio e dotazioni infrastrutturali) e dell'opportunità di eseguire i lavori secondo un cronoprogramma diviso in più fasi che consenta di completare i due blocchi di alloggi in cui è articolato il fabbricato in tempi diversi;

RICONOSCIUTA pertanto l'opportunità di dare avvio alla realizzazione dell'intervento articolando lo stesso in due lotti onde garantire la tempestività di esecuzione e il rispetto dei termini e del cronoprogramma trasmesso dalla Regione Toscana come parte integrante dell'atto d'obbligo;

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.lgs 36/2023 e ss.mm.ii. 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 450 giorni (15 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027, approvato con atto dell’Amministratore Unico n. 27 del 31 gennaio 2025

APPROVA

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

- l’atto d’obbligo di cui alla comunicazione registrata con numero 0452263 del 16-06-2025 Protocollo Unico di Regione Toscana Giunta – avente ad oggetto : “ Decreto dirigenziale n.28741 del 20 dicembre 2024 - “FSC programmazione 21/27 - Delibera CIPESS n. 28/24 - DGR n. 999/2024 - Decreto dirigenziale n. 20741/24 Avviso pubblico e modulistica per la linea di azione “Realizzazione nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica (erp)” - approvazione graduatoria e assunzione impegno di spesa nei confronti di ARTEA” – trasmissione atto d’obbligo”.

- il progetto esecutivo e il Quadro Economico dell’intervento di NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER COMPLESSIVI 13 ALLOGGI DI ERP IN VIA SOCCI A PISA CON RECUPERO DI VOLUMETRIA MEDIANTE DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE IN VIA RUBATTINO A PISA COSTITUITO DA 12 ALLOGGI (CUP J55I24000130002) - **LOTTO 1 RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DEL PRIMO BLOCCO DI N° 7 ALLOGGI CON CANTINE E CONTESTUALE REALIZZAZIONE DELLE FONDAZIONI DELL’INTERO INTERVENTO** , secondo la soluzione progettuale descritta negli elaborati tecnici conservati agli atti dell’ufficio, e l’atto d’obbligo relativo al medesimo intervento.

- il QTE del progetto di cui al punto che precede, come di seguito indicato:

	LOTTO 1 - Fabbricato A
lavori I lotto compreso fondazioni e parcheggi	€ 1 646 568,79
oneri sicurezza compreso fondazioni e parcheggi	€ 57 359,17
base d'asta I lotto compreso fondazioni e parcheggi	€ 1 703 927,96
allacciamenti complessivi	€ 50 000,00
bonifica bellica complessiva	€ 20 000,00

geologo e prove geologiche totale	€ 20 677,76
spese tecniche (compresa IVA 22%)	€ 85 196,40
imprevisti (5%) della base d'asta	€ 85 196,40
IVA (10%)	€ 177 392,80
Totale	€ 2 142 391,31
Il lotto previsione importo complessiva	€ 834 087,76
Totale finanziamento	€ 2 976 479,07

- Di indire, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. d) del d.lgs. 36/2023, come procedura per l'individuazione delle imprese esecutrici dei lavori di "NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER COMPLESSIVI 13 ALLOGGI DI ERP IN VIA SOCCI A PISA CON

RECUPERO DI VOLUMETRIA MEDIANTE DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE IN VIA RUBATTINO A PISA COSTITUITO DA 12 ALLOGGI (CUP J55I24000130002) - **LOTTO 1 RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DEL PRIMO BLOCCO DI N° 7 ALLOGGI CON CANTINE E CONTESTUALE REALIZZAZIONE DELLE FONDAZIONI DELL'INTERO INTERVENTO**, la procedura negoziata senza bando con importo a base di gara pari a € 1.703.927,96 di cui € 57.359,17 per oneri di sicurezza;

- Di invitare alla procedura le imprese iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.a, in possesso dell'attestazione SOA nella categoria OG1 classifica III bis o superiore, come indicate nell'elenco allegato alla relazione del RUP prot. n° 8239 del 24.7.2025.

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

- Di gestire la gara telematicamente mediante piattaforma informatica START.

- Di subordinare l'aggiudicazione all'assunzione dell'impegno di spesa da parte del comune di Pisa e della Regione.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 1.703.927,96 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento:

FSC 2021/2027 – Decreto n° 28741 del 20/12/2024 FONDI COMUNALI - Delibera GC n° 256 del 21/10/2024 e Delibera GC n° 25 del 20/02/2025

Descrizione Capitolo: S.ERMETE 13 ALL. VIA BANDI

Codice Capitolo: 09.007.001.00013

Il termine di esecuzione è pari a giorni 450 decorrenti dal dalla sottoscrizione del verbale di consegna

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. Il Responsabile Unico del progetto è: Alessandra Piu

Il Proponente

Firmato digitalmente da Alessandra Piu

Data: 24/07/2025

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 24/07/2025

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 24/07/2025

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 24/07/2025

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 24/07/2025 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.