
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 1 del 07/01/2026

OGGETTO: INDIZIONE DI UNA PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 50 C.1 LETT. D) DEL D.LGS 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE ACCORDO QUADRO, DEI LAVORI DI 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.

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'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.

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.

VISTA e richiamata la relazione del RUP prot. n. 25 del 30/12/2025 dove viene illustrato quanto indicato nel proseguo;

- Per l'ottenimento dell'obiettivo sopra detto, APES, già a partire dall'anno 2024 ha indetto una procedura negoziata di cui all'art. 50 c.1 lett. d) del D.lgs. 36/2023 con importo a base di gara di € 3.030.000,00 finalizzata all'individuazione di dieci operatori economici con i quali è poi stato sottoscritto il primo accordo quadro (prot. n. 7531 del 25/7/2024 dell'importo di € 2.541.998,09) avente ad oggetto i LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI DI PROPRIETA' DEI COMUNI DEL LODGE PISANO E IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A. i LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI DI PROPRIETA' DEI COMUNI DEL LODGE PISANO E IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A.;

- Successivamente in data 29/4/2025, sempre a seguito dello svolgimento della procedura di gara come sopra detta, con importo a base di gara pari a € 4.080.000,00, è stato sottoscritto, con dieci operatori economici un secondo accordo quadro, di € 3.367.034,52 il cui importo andrà ad esaurirsi nei prossimi mesi.

DATO ATTO CHE l'accordo quadro, cui è stata data attuazione mediante contratti applicativi affidati agli operatori economici aggiudicatari, è risultato lo strumento più idoneo per consentire di disporre di un numero adeguato di operatori economici pronti ad eseguire i lavori di manutenzione degli alloggi sfitti.

Poichè per entrambi gli accordi quadro sopra descritti, gli importi di adesione degli operatori coinvolti non hanno capienza idonea per l'affidamento di lotti funzionali per il recupero alloggi; in vista dell'erogazione di ulteriori finanziamenti dedicati alla manutenzione di alloggi sfitti, è opportuno,riproporre una nuova procedura in analogia a quelle sopra descritte, al fine di individuare dieci operatori economici con cui sottoscrivere un nuovo Accordo Quadro avente il medesimo oggetto e le medesime finalità del precedente, anche tenuto conto dell'esito estremamente positivo di tale procedura che ha soddisfatto pienamente l'interesse ad essa sotteso.

Pertanto, sebbene i finanziamenti non siano ancora materialmente erogati, si ritiene utile procedere con l'indizione di tale nuova procedura di gara finalizzata alla stipula di un accordo quadro che comunque, se non attivato con i successivi contratti applicativi, non sarà impegnativo per APES.

RITENUTO quindi opportuno aumentare l'importo a base d'asta a € 5.000.000,00;

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 € 4.900.000,00 oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 100.000 per un totale di € 5.000.000, 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);

CONSIDERATO 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 SCORPORABILE OS30 - (impianti elettrici)	10,00%	Categoria scorporabile
CATEGORIA SCORPORABILE OS28 - (impianti termici)	25,00%	Categoria scorporabile
CATEGORIA SCORPORABILE OS3 - (impianti idrici)	10,00%	Categoria scorporabile

- Per una migliore e celere gestione della manutenzione degli alloggi sfitti, anche tenuto conto dell'andamento positivo dei precedenti accordi, 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 indicativo non superiore a € 150.000,00, e fino a concorrenza dell'importo massimo di adesione all'accordo quadro calcolato con le modalità di cui al predetto art. 4.

- Data la natura dell'appalto, in virtù della stipula di contratti applicativi non superiori a € 150.000,00 il requisito di capacità tecnico professionale di ammissione alla gara di cui all'art.100 del D.lgs 36/2023 è l'attestazione Soa OG1 classifica I (€ 258.000,00) o superiore; in relazione all'importo a base d'asta, tenuto conto della modalità di calcolo sopra detta, potrebbe verificarsi che l'importo di adesione all'accordo quadro di ciascun operatore, sia superiore all'importo della prima classifica Soa (€ 258.000,00), in tale ipotesi l'importo di adesione sarà fissato al valore della suddetta classifica SOA posseduta aumentato di un quinto;

Ritenuto quindi che gli operatori economici da invitare alla gara siano in possesso dei seguenti requisiti:

- Assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del d.lgs. 36/2023.
- Attestazione Soa nella categoria OG1 (classifica I o superiore), OS3, OS28 e OS30 (classifica I o superiore) oppure,
- OG1 classifica I o superiore e OG11 classifica I o superiore, oppure per le imprese in possesso dell'attestazione Soa in OG 1 class. I o superiore, ma prive di Soa anche in una sola delle categorie scorparabili.
- Aver eseguito, nel quinquennio antecedente all'indizione della gara, lavori analoghi di rifacimento degli impianti, almeno pari alle percentuali sopra indicate, calcolate con riferimento all'importo massimo di ciascun contratto applicativo non superiore a € 150.000,00.
- Poiché 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.

TENUTO CONTO CHE

- Apes possiede un proprio elenco di fornitori nel quale sono iscritte un sufficiente numero di imprese in possesso dei requisiti sopra detti;
- da tale elenco sono state selezionate le imprese in possesso dei requisiti sopra descritti, con esclusione degli operatori economici uscenti, ossia degli affidatari dell'accordo quadro prot. n. 4969 del 29/04/2025, nonché di quelli comunque titolari di un precedente accordo quadro ancora in essere con una capienza superiore a € 150.000,00, al fine di evitare una sovrapposizione di lavori che potrebbe vanificare la finalità perseguita dall'accordo quadro stesso;
- gli operatori individuati con le modalità sopra descritte, il cui elenco viene allegato alla relazione del RUP prot. n.25 del 30/12/2025, saranno invitati alla procedura di gara;
- l'accordo quadro avrà la durata di due anni, fermo restando che in caso in cui il relativo importo, calcolato con le modalità di cui al già citato articolo 4 del CSA, 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 ravvisandosi un interesse transfrontaliero certo, si applica il Libro II Parte I del D.lgs. 36/2023, 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 dei singoli contratti applicativi non superiori a € 150.000,00.
- il CCNL applicato al personale dipendente è quello Edili industria o artigianato

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 seguente 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 disciplinare di gara.

Schema di accordo quadro.

RICHIAMATO il contratto n.12765 con cui è stata assunta l'Arch. Mila Splendiani in qualità di quadro tecnico, con le mansioni assegnategli di responsabile dell'area, tra cui la funzione di RUP, salvo diverse indicazioni.

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" e successive modifiche ed integrazioni.

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

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 € 5.000.000,00 di cui € 100.000,00 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 D.lgs. 36/2023, invitando gli operatori economici individuati secondo le modalità descritte in premessa e indicati nel nell'elenco allegato alla relazione del RUP prot. n.25 del 30/12/2025.
- 3) Di utilizzare come criterio di aggiudicazione, quello del minor prezzo di cui all'art. 50 c. 4 del D.lgs. 36/2023 con esclusione automatica delle offerte 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.
- 4) Di dare atto che la gara verrà gestita telematicamente mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale 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, per poter sottoscrivere i singoli contratti applicativi, non saranno necessari ulteriori atti, in quanto i vari finanziamenti ottenuti saranno attivati con le procedure previste dai singoli soggetti erogatori.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 5.000.000,00 oltre IVA, se dovuta

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

Firmato digitalmente da Mila Splendiani

Data: 05/01/2026

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 05/01/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 05/01/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 07/01/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 07/01/2026 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.