

---

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 199 del 23/12/2025**

---

OGGETTO: POR 20/21 DEL. GRT 797/25. MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI FABBRICATO SITO IN CALCI VIA BUOZZI 50. APPROVAZIONE DEL QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO E INDIZIONE 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 30 Aprile 2025.**

**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. 797 del 16/06/2025 è stato approvato il P.O.R. del Lode Pisano relativo ad interventi decaduti e ad economie di altri interventi;
- al n. prog. 1 del suddetto P.O.R. è previsto l’intervento di manutenzione straordinaria al fabbricato sito nel comune di Calci, Via Buozzi 50 per un finanziamento complessivo di euro 230.000,00 (duecento trenta mila,00) composto interamente da fondi di cui alla Legge 560/93;
- l’immobile oggetto di finanziamento è composto da 4 alloggi di cui 3 di proprietà del Comune di Calci ed uno privato;
- in data 20/10/2025 l’assemblea di condominio deliberava l’esecuzione dei lavori e la nomina dell’Amministratore di Condominio che provvederà, all’esito dell’esperimento della procedura di gara, alla sottoscrizione del contratto di appalto;
- durante l’assemblea veniva definito, quale strumento per l’individuazione dell’impresa esecutrice dei lavori, quello della procedura negoziata di cui all’art. 50 c. 1 lettera c) D.Lgs 36/23 e s.m.i invitando a formulare l’offerta 5 operatori economici. Delle n. 5 ditte da invitare alla procedura, una veniva individuata dal proprietario privato durante l’assemblea di condominio sopracitata, mentre le altre 4 sono state selezionate con il criterio di rotazione, dall’albo dei fornitori di APES;
- tutte le imprese selezionate sono in possesso della categoria OG 1 classifica I o superiore;
- l’intervento, finanziato con l’importo complessivo sopracitato cui si sommeranno le risorse del privato per le opere

condominiali, prevedrà sinteticamente: il ripristino delle facciate esterne dell'immobile, il rifacimento del manto di copertura dello stesso, la sistemazione esterna.

CONSIDERATO che, per i lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato sito in Calci via Buozzi 50, è stato elaborato il progetto esecutivo, predisposto con prezzi unitari aggiornati al primo semestre 2025 e costituito dai seguenti elaborati: Capitolato speciale di appalto; Prescrizioni in merito ai Criteri Ambientali Minimi; Relazione tecnica; Tavole esplicative dell'intervento; Relazione tecnica; Computo metrico estimativo; Elenco prezzi unitari; Piano di Sicurezza e coordinamento; GANTT; Fascicolo caratteristiche dell'opera; Stima oneri sicurezza.

Il Q.T.E. 01 di intervento è articolato come di seguito riportato:

QTE - 01 MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIA BUOZZI, 50 CALCI (PI)					
		PRIVATI	TOTALE APES	TOTALE BASE ASTA	
A	IMPORTO LAVORI	€ 23.102,43	€ 141.288,11		
B	IMPORTO SICUREZZA	€ 1.300,00	€ 34.859,27		
C	<b>TOTALE LAVORI + SICUREZZA (A+B) CRM</b>	<b>€ 24.402,43</b>	<b>€ 176.147,38</b>	<b>€ 188.633,96</b>	
D	IVA	10,00%	€ 2.440,24	€ 17.614,74	
E	Spese Tecniche	0,00%		€ 18.623,14	
F	Imprevisti	0,00%	€ -	€ 17.614,74	
<b>COSTO TOTALE INTERVENTO</b>		<b>€ 26.842,67</b>	<b>€ 230.000,00</b>		

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 conclusivo dell'attività di verifica redatto dall'ing. Martina Braccini datato 17/11/2025 prot. 12249;
- il verbale di validazione del progetto esecutivo datato 18/11/2025 numero di protocollo 12264 a firma del sottoscritto Responsabile del Progetto;
- la relazione del RUP n.22 del 15/12/2025

CONSIDERATO che:

- i lavori in appalto ammontano a complessivo di euro 188.633,96 di cui € 36.159,27 per Oneri di Sicurezza;
- la percentuale della mano d'opera del presente appalto ammonta al 32,00 % dell'importo dei soli lavori e che pertanto è pari ad € 60.362,86;
- la categoria prevalente dell'appalto è la OG1 classifica I o superiore;
- APES possiede un albo fornitori istituito con determinazione del direttore n.18 del 26/01/2023 in corso di validità;
- a 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;
- in base a principio di rotazione, considerando come detto in premessa, che un'impresa è stata identificata dal proprietario privato, sono state individuate quattro imprese da invitare alla gara.

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lett. c) del D Lgs. 36/2023 s.m.i. 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.

TENUTO CONTO CHE è da ritenersi 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, nel rispetto delle qualifiche necessarie all'esecuzione e del principio di rotazione.

STABILITO che:

- la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. c) del Dlgs. 36/2023 s.m.i., 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 Calci via Buozzi 50 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.

STABILITO inoltre che l'operatore economico non deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui agli art. 94 e seguenti del D.lgs. 36/2023 s.m.i.

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.

RICHIAMATO l'art. 119 del d.lgs 36/2023 e s.m.i in materia di subappalto.

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 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";
- il D.lgs. n. 209 del 31 dicembre 2024 "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36".

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:

- 1) il progetto esecutivo redatto ai sensi dell'articolo 41 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i. avente ad oggetto i lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA A UN EDIFICIO DI 4 ALLOGGI ERP DI CUI UNO DI PROPRIETA' PRIVATA E 3 DI

PROPRIETA' DEL COMUNE DI CALCIO, SITO IN CALCIO VIA BUOZZI 50, così come verificato in data 17/11/2025 prot. 12249 e validato dal RUP in data 18/11/2025 prot. 12264.

- 2) il quadro economico del suddetto intervento che ammonta, per la quota parte APES da finanziare su fondi POR 20/21 complessivamente a € 230.000,00 ripartiti come esplicitato in premessa, ai sensi della L. 560/93.
- 3) Di procedere con l'indizione della gara con procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. c) del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.
- 4) Di invitare alla procedura le QUATTRO imprese iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.A, in caso di validità, approvato con determinazione del Direttore n. 18 del 26.01.2023, scelti con le modalità indicate in premessa in possesso della qualifica SOA OG1 classifica I o superiore, oltre all'impresa indicata dal proprietario privato in sede di assemblea di condominio.
- 5) Di aggiudicare i lavori in base al criterio del minor prezzo di cui all'art. 54 comma 1 del Codice.
- 6) Che la gara venga gestita telematicamente mediante piattaforma informatica START.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 176.147,36 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi regionali

Fondi regionali del GRT 797/2025

Descrizione Capitolo: Fondi POR 20-21 L. 560/93

Codice Capitolo: 09.001.025.00201

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

## **Il Proponente**

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 01/01/9999

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 17/12/2025

---

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

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 23/12/2025

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 23/12/2025

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 23/12/2025 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.