
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 11 del 02/02/2026

OGGETTO: PROPOSTA DI INDIZIONE DI UNA PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 50 C.1 LETT. D) DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE ACCORDO QUADRO, DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMMOBILI ERP A TOTALE PROPRIETÀ PUBBLICA O MISTI

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 immobili ERP sia totalmente pubblici che misti al fine di rendere gli stessi completamente agibili, funzionali e sicuri in ogni parte;
- i finanziamenti relativi ai lavori di che trattasi, provengono da varie fonti tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, fondi POR e fondi propri dei Comuni soci;
- risulta di primaria importanza, sia per motivi legati alle tempistiche di finanziamento sia per esigenze connesse alla gestione degli immobili, eseguire i lavori in tempi brevi riducendo quanto più possibile i tempi non strettamente riconducibili all'attività di cantiere.
- la natura delle opere da eseguire è ben definibile e, seppur necessaria la redazione di specifici progetti esecutivi per ciascun intervento, rimane circoscritta a specifici interventi quali a titolo esemplificativo: rifacimento della copertura anche con eventuale sostituzione di elementi portanti, recupero corticale dei calcestruzzi, rifacimento di facciate e sistemazioni esterne, adeguamento a norma disabili ex L. 13/89. Le opere potranno riguardare, inoltre, in funzione dei finanziamenti, anche interventi di efficientamento energetico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: sostituzione di impianti di climatizzazione, coibentazione, sostituzione di infissi e sistemi oscuranti.

VISTA

la relazione del RUP n. 5 del 22/01/2026.

CONSIDERATO CHE:

- l'accordo quadro, risulta lo strumento più idoneo per consentire di disporre di un numero adeguato di operatori

economici pronti ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria degli immobili ERP totalmente pubblici o misti;

- è opportuno, in vista dell'erogazione di nuovi finanziamenti dedicati alla manutenzione straordinaria di immobili, proporre una procedura finalizzata ad individuare sei operatori economici con cui sottoscrivere un Accordo Quadro avente ad oggetto "manutenzione straordinaria di immobili ERP di proprietà pubblica o misti". Pertanto, sebbene i finanziamenti non siano ancora materialmente erogati, si ritiene opportuno procedere con l'indizione di tale 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 porre l'importo a base d'asta pari a € 2.100.000,00.

VISTO il capitolato speciale di appalto avente ad oggetto: "Lavori di Manutenzione straordinaria a fabbricati ERP della provincia di Pisa a totale proprietà pubblica o misti" con importo a base d'asta pari a € 2.100.000,00 compreso oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 300.000,00, 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).

TENUTO CONTO CHE nel suddetto capitolato vengono individuate le lavorazioni di manutenzione straordinaria come di seguito indicate:

CATEGORIA PREVALENTE OG1 - (opere edili)	Categoria prevalente
CATEGORIA SCORPORABILE OS30 - (impianti elettrici)	Categoria scorporabile
CATEGORIA SCORPORABILE OS28 - (impianti termici)	Categoria scorporabile
CATEGORIA SCORPORABILE OS3 - (impianti idrici)	Categoria scorporabile

VISTO l'importo dei lavori, il RUP, nella propria relazione 5 del 22/01/2026, proponeva di indire una procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) del D.lgs. 36/2023 al fine di individuare sei 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, singoli interventi di manutenzione straordinaria per i quali verrà redatto e consegnato specifico progetto esecutivo opportunamente verificato e validato, e fino a concorrenza dell'importo massimo di adesione all'accordo quadro calcolato con le modalità di cui al predetto art. 4.

CONSIDERATA la natura dell'appalto, in virtù della stipula di contratti applicativi, 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 II (€ 516.000,00) o superiore.

TENUTO CONTO CHE:

- la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 e ss.mm.ii. da svolgere sulla piattaforma di approvvigionamento telematico Start;
- Apes possiede un proprio elenco di fornitori nel quale sono iscritte un sufficiente numero di imprese in possesso dei requisiti sopra detti;
- gli operatori economici di cui all'elenco allegato alla relazione del RUP 5 del 22/01/2026 saranno invitati nel rispetto

del principio di rotazione, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

- 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;

- l'importo di adesione all'accordo di ciascuno dei sei operatori economici aggiudicatari verrà calcolato secondo le modalità indicate all'art. 4 del CSA, fermo restando che, qualora l'importo di adesione risulti superiore alla classificazione Soa, posseduta dall'operatore aggiudicatario con riferimento alla categoria prevalente, l'importo di adesione sarà quello pari all'importo della classificazione posseduta aumentato di un quinto così come previsto all'art. 2 comma 2 dell'allegato II.12 al D.lgs 26/2023 .

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 sei operatori economici garantendo la partecipazione delle micro-piccole e medie imprese, anche in ragione degli importi dei singoli contratti applicativi.

- 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.
- Schema di contratto applicativo.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n. 19 del 22.03.2021 con il quale viene affidato all'ing. Chiara Cristiani, in qualità di 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.

ATTESTATO CHE i sottoscrittori del presente atto non si trovano, con riferimento all'assetto di interessi determinato con la presente proposta, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base

della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza e inoltre di agire nel pieno rispetto del Codice Etico di A.P.E.S. S.c.p.a.

VISTO

- 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) gli elaborati facenti parte della documentazione indicata in premessa relativa all'intervento avente ad oggetto: "Manutenzione straordinaria di immobili ERP di proprietà pubblica o misti" con importo a base di gara pari a € 2.100.000,00 di cui € 300.000,00 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 Dlgs. 36/2023, invitando gli operatori economici individuati secondo le modalità descritte in premessa e indicati nel nell'elenco allegato alla presente relazione.
- 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.
- 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 € 2.100.000,00 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: 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: 30/01/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 30/01/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 02/02/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 02/02/2026 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.