
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 5 del 26/01/2026

OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DELLA LOTTIZZAZIONE "CAMPALDO" IN VIA PIETRASANTINA PISA – INDIZIONE GARA AI SENSI DELL' ART. 50 C. 1 LETTERA C) DEL D.LGS 36/23 SS.MM.II.

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 (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;
- 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" ;
- con DPCM 16 luglio 2009, registrato dalla Corte dei Conti il 3 agosto 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19 agosto 2009, n. 191, è stato approvato il "Piano nazionale di edilizia abitativa" di cui all'articolo 11 del citato decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- con decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 8 marzo 2010 (pubblicato sulla G.U. 6 maggio 2010 n. 104) è stato ripartito, tra le regioni, il fondo nazionale disponibile per le linee di intervento b), c), d), e) del comma 1 dell'articolo 1 del DPCM 16 luglio 2009, per l'incremento del patrimonio immobiliare e, in particolare, è stata assegnata alla Regione Toscana la somma complessiva di euro 21.832.132,53;
- la Regione Toscana, con delibera di Giunta regionale n. 856 del 4 ottobre 2010, ha approvato la propria partecipazione al Programma, concorrendo all'attivazione dello stesso con una somma pari a quella messa a disposizione dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dando mandato agli uffici di predisporre l'Avviso Pubblico destinato ai Comuni toscani per la selezione delle proposte, approvato con decreto dirigenziale n. 5020 del 13 ottobre 2010;
- con DGR n. 58 del 7 febbraio 2011 è stata approvata la proposta di piano coordinato degli interventi della Regione Toscana, nonché le finalità dell'Accordo di Programma fra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Toscana, sottoscritto in data 19 ottobre 2011;
- con DPCM 9 novembre 2011, registrato alla Corte dei Conti in data 7 dicembre 2011, è stato approvato, fra gli altri, l'Accordo di Programma sottoscritto da Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Toscana;
- con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 5020 del 13.10.2010 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti del D.P.C.M. 16.7.2009, l'Avviso Pubblico per la raccolta delle proposte definite dai comuni interessati previa procedura

di evidenza pubblica;

- con deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n.207 del 02.11.2010 si è stabilito di partecipare al Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 16.07.2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa";
- con deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 212 del 09.11.2010 è stata approvata la proposta di intervento denominata "Campaldo – via Pietrasantina";
- con deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 4 del 16.01.2012 è stato stabilito il subentro di A.P.E.S. s.c.p.a. in nome e per conto del Comune di Pisa, nell'intervento di lottizzazione in zona Campaldo;
- l'intervento di lottizzazione zona Campaldo prevede la realizzazione di:
 - un edificio di n.18 alloggi di E.R.P.;
 - un edificio di n.12 alloggi a canone sostenibile;
 - una ludoteca e parco giochi attrezzato;
 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- il Comune di Pisa è il soggetto attuatore dell'intervento di E.R.P. per 18 alloggi e di quello relativo alle attrezzature pubbliche (ludoteca, parco giochi), avvalendosi di A.P.E.S. S.c.p.a. per la realizzazione degli immobili e per la gestione degli alloggi di E.R.P.;
- con deliberazione C.C. di Pisa n. 14 del 26.04.2012, esecutiva, avente ad oggetto "L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – Piano Particolareggiato Scheda-Norma 13.2/13.3 - Variante parziale di distribuzione e destinazione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico" è stata adottata la variante parziale al Regolamento Urbanistico e il piano attuativo relativo alla scheda-norma 13.2/13.3 come variata;
- il suddetto piano attuativo prevede l'edificazione di due lotti identificato come UMI 1.1 e UMI 1.2 per la realizzazione, rispettivamente, di un edificio di edilizia sovvenzionata per 18 alloggi e uno di edilizia agevolata per 12 alloggi;
- è stata sottoscritta la "Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori – piano attuativo della scheda norma 13.2 e 13.3 Campaldo via Pietrasantina" registrato a Pisa il 03.10.2013 n. 5560 serie 11;
- in data 18.10.2018 è stata sottoscritta la convenzione tra Regione Toscana e Comune di Pisa con cui vengono definiti i seguenti interventi ammessi a finanziamento: edificio di E.R.P. per complessivi 18 alloggi in Pisa via Pietrasantina; realizzazione di un edificio di edilizia agevolata per complessivi 12 alloggi oltre ludoteca e parco giochi attrezzato; attrezzature pubbliche a servizio del quartiere- l'importo complessivo ammesso a finanziamento risulta pari a € 5.353.378,00;
- in data 29.10.2018, con determina dirigenziale del Comune di Pisa n.1255 avente ad oggetto "Approvazione bozza di convenzione tra il comune di Pisa e A.P.E.S. S.c.p.a. per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in via Pietrasantina", è stata approvata la bozza di convenzione tra Comune e A.P.E.S. S.c.p.a. per la realizzazione dell'intervento complessivo, così come definito dalla convenzione di cui sopra;
- secondo quanto stabilito all'art. 5" Impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione" della suddetta convenzione A.P.E.S. S.c.p.a. "si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione interne al comparto, e di competenza delle relative UMI, come dal progetto presentato ed approvato con il piano attuativo di interesse pubblico e privato e da convenzione sottoscritta tra i proprietari ed il Comune di Pisa in data 25/9/2010 a rogito Notaio Mancioppi (rep. n. 41341–raccolta n. 23477) e registrato a Pisa il 3/10/2013 al n. 5560 serie 1";

- A.P.E.S. S.c.p.a. deve intervenire nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la lottizzazione "Campaldo" via Pietrasantina Pisa con i fondi di cui alla sopra richiamata convenzione tra RT e Comune;
- con la determinazione del Direttore di A.P.E.S. S.c.p.a. n. 97 del 19.07.2024 avente ad oggetto "Lottizzazione "Campaldo" via Pietrasantina Pisa - opere di urbanizzazione primaria e secondaria affidamento servizi di architettura ed ingegneria relativi: alla redazione progetto esecutivo, alla direzione dei lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione" è stata affidata l'attività di progettazione, DL e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione al raggruppamento temporaneo di professionisti (RTP) tra lo studio Caponi e Arrighi e lo studio Carani e Pieroni;
- in data 02.09.2024 è stato sottoscritto il contratto n. 82 tra A.P.E.S. S.c.p.a e i professionisti incaricati della redazione del progetto esecutivo, direzione dei lavori e del coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'oggetto – CIG B229861581";
- il RTP incaricato, ha trasmesso in data 17.10.2025 il progetto esecutivo dell'intervento "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione "Campaldo" in via Pietrasantina Pisa", predisposto ai sensi del D.lgs 36/2023 ss.mm.ii.;
- il suddetto progetto esecutivo è composto dai documenti contenuti nell'elenco "Elenco elaborati", conservati agli atti dell'ufficio, parte integrante e sostanziale del seguente atto;
- il progetto in oggetto è stato Verificato in data 20.10.2025 prot. n. 11060 e Validato dal RUP in data 20.10.2025 prot. n. 11061;
- il progetto esecutivo è stato approvato in linea tecnica con atto dell'A.U. di APES n. 166 del 20/10/2025.
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione "Campaldo" in via Pietrasantina Pisa interessano i seguenti interventi:
 - I.Costruzione n. 18 alloggi di E.R.P. loc. Comune di Pisa via Pietrasantina CUP H59C12000090002;
 - II. Costruzione n. 12 alloggi ad affitto agevolato loc. Comune di Pisa via Pietrasantina CUP H58D12000070002;
 - III. Ludoteca e parco giochi attrezzati loc. Comune di Pisa via Pietrasantina CUP H58C12000160003.

CONSIDERATO CHE

- il quadro economico dell'intervento è il seguente:

QUADRO ECONOMICO DI GARA OPERE DI URBANIZZAZIONE	
--	--

Lavori + sicurezza base d'asta	349.976,92 €
imprevisti	29.787,71 €
IVA	34.997,69 €
TOTALE QTE INIZIALE	414.762,32 €

QUADRO ECONOMICO DI GARA OPERE DI URBANIZZAZIONE SUDDIVISO PER FINANZIAMENTO			
--	--	--	--

	18 ALLOGGI	12 ALLOGGI+LUDOTECA	TOTALE
Lavori + sicurezza base d'asta	52.099,76 €	297.877,16 €	349.976,92 €
Imprevisti	- €	29.787,71 €	29.787,71 €
IVA	5.209,98 €	29.787,72 €	34.997,69 €
TOTALE QTE INIZIALE	57.309,74 €	357.452,59 €	414.762,32 €

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|
- i lavori in appalto ammontano a complessivi € 349.976,92 di cui € 13.400,40 per Oneri di Sicurezza;
 - la percentuale della mano d'opera del presente appalto ammonta al 20,870 % dell'importo dell'appalto e che pertanto è pari ad € 70.244,22. 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;
 - il CCNL applicato, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs. 36/2023 e ss.mm.ii., è quello del settore edile, industria o artigianato;
 - la categoria prevalente dei lavori, come risulta dai documenti di gara, è la OG1;
 - in base all'importo dei lavori la classifica minima in OG1 per partecipare alla gara è la II;

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 36/23 ss.mm.ii. 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".

VISTA la relazione del Responsabile del Progetto n. 43 del 13/01/2026.

CONSIDERATO 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.

CONSIDERATO CHE il RUP, ha ritenuto opportuno per l'individuazione del contraente, procedere invitando, in base al principio di rotazione, numero cinque operatori economici iscritti nel citato albo fornitori per la specifica categoria di appalto (OG1) classifica II individuati nella relazione specifica del RUP sopra indicata.

STABILITO CHE:

- la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. c) del Dlgs. 36/2023 e ss.mm.ii. da svolgere sulla piattaforma di approvvigionamento telematico Start;
- il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto al Comune di Pisa, via Pietrasantina, e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo e si applica quindi la normativa di cui D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. 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 D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii.

CONSIDERATO che la durata dell'appalto è stabilita in giorni 155 naturali consecutivi e continui decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna lavori.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n. 19 del 22.03.2021, che affida 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 APES, salvo diverse indicazioni.

RICHIAMATO inoltre l'art. 119 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. in materia di subappalto.

ATTESTATO CHE i firmatari del seguente 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.

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. 36/2023 e ss.mm.ii. "Codice dei 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) L'indizione della gara di appalto, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lettera c) del D.lgs. 36/23 e ss.mm.ii., dell'intervento "OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DELLA LOTTIZZAZIONE "CAMPALDO" IN VIA PIETRASANTINA PISA" per un importo a base di gara pari ad € 349.976,92 di cui € 13.400,40 per Oneri di Sicurezza.
- 2) Di invitare alla procedura sopra determinata n. cinque imprese indicate nella relazione del RUP n. 43 del 13/01/2026, iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.a, in possesso dell'attestazione SOA nella categoria classifica OG 1 II o superiore ed individuate in base al principio di rotazione
- 3) Di aggiudicare i lavori in base al criterio del minor prezzo di cui all'art. 54 comma 1 del D. Lgs. 36/23 e ss.mm.ii.
- 4) Di gestire la gara telematicamente mediante piattaforma informatica START.
- 5) Di prendere atto del quadro economico di gara dell'intervento in oggetto:

QUADRO ECONOMICO DI GARA OPERE DI URBANIZZAZIONE SUDDIVISO PER FINANZIAMENTO			
	18 ALLOGGI	12 ALLOGGI+LUDOTECA	TOTALE
Lavori + sicurezza base d'asta	52.099,76 €	297.877,16 €	349.976,92 €
Imprevisti	- €	29.787,71 €	29.787,71 €
IVA	5.209,98 €	29.787,72 €	34.997,69 €
TOTALE QTE INIZIALE	57.309,74 €	357.452,59 €	414.762,32 €

- 6) Di imputare, in quota parte, come da quadro economico di gara, le attività inerenti all'intervento "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione "Campaldo" in via Pietrasantina Pisa" ai seguenti capitoli:

- I. cod. Capitolo 12.7.1.2 – Mutuo + Fondi Regionali;
- II. cod. Capitolo 9.7.1.6 – Fondi Regionali.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 349.976,92 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi regionali

Finanziamento Convenzione via Pietrasantina 18 alloggi/12 alloggi+ludoteca

Descrizione Capitolo: lottizzazione campaldo

Codice Capitolo: 12.007.001.00002;09.007.001.00006

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: 21/01/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 22/01/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 23/01/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 26/01/2026 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.