
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 67 del 28/05/2026

OGGETTO: LAVORI DI DISMISSIONE DELLA CENTRALE TERMICA, PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TERMOSANITARI ED ELETTRICI AUTONOMI NONCHÉ MODIFICA DELL'IMPIANTO IDRICO CENTRALIZZATO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI ALLACCI SINGOLI A SERVIZIO DEL FABBRICATO DI ERP UBICATO IN VIA DE ANDRÈ 16-18, PISA – CUP J52D26000100004” APPROVAZIONE IN LINEA TECNICA DEL PROGETTO ESECUTIVO, DEL QTE E INDIZIONE DI UNA GARA DI APPALTO CON PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. C) DEL D.LGS. 36/2023 E 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

- 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;
- in forza di tale contratto ad Apes è affidata la gestione amministrativa – immobiliare del patrimonio ERP e la manutenzione del patrimonio gestito;
- tra i fabbricati di ERP di proprietà del Comune di Pisa figura l'edificio composto da 20 alloggi ubicato in Via de Andrè 16-18, loc. Calambrone, il quale è dotato di un impianto centralizzato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;
- il suddetto impianto centralizzato costituisce una fattispecie tecnica particolare tra le centrali termiche gestite da APES, in quanto ospita un microgeneratore che, oltre a sopperire ai suddetti servizi, produce anche energia elettrica a servizio delle utenze del fabbricato;
- nel corso degli anni gli utenti del fabbricato hanno lamentato malfunzionamenti e costi eccessivi per la conduzione dell'impianto di microgenerazione;
- la presenza dell'impianto centralizzato comporta spese di gestione, indipendenti dai consumi dell'impianto, legate alla nomina del Terzo responsabile per la manutenzione e conduzione della centrale termica e all'espletamento del servizio di contabilizzazione, telelettura e ripartizione delle spese. Servizi necessari per gli impianti centralizzati, in forza della normativa vigente;

VISTA E RICHIAMATA la relazione del RUP n 54/2026 del 26/05/2026.

CONSIDERATO CHE:

- in data 02/03/2026, in una riunione tenutasi alla presenza del Comune di Pisa, di APES e degli assegnatari del fabbricato in parola, le Istituzioni hanno accolto la richiesta degli assegnatari circa la dismissione dell'impianto centralizzato, la realizzazione di impianti termoautonomi e la realizzazione di allacci idrici singoli all'acquedotto. Nella medesima riunione, il Comune ha altresì incaricato APES di predisporre il progetto esecutivo per il sopraindicato intervento;
- l'ufficio tecnico di APES ha quindi proceduto a sviluppare il progetto esecutivo per l'intervento e, nelle more dell'acquisizione del relativo impegno di spesa da parte del Comune;
- APES, non disponendo all'interno del proprio organico di personale tecnico qualificato, ha affidato a un progettista esterno i servizi di architettura e ingegneria relativi alla predisposizione della diagnosi energetica, alla predisposizione del progetto di modifica dell'impianto elettrico, compresa la direzione lavori per i lavori di natura elettrica e la direzione operativa per quelli di natura idraulica.

CONSIDERATO CHE:

- il suddetto progetto è stato verificato e validato con esito positivo (n. prot. 5756/2026 del 13.05.2026 disponibile agli atti di APES);
- il progetto esecutivo in linea tecnica dell'intervento "Lavori di dismissione della centrale termica, per la realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi nonché modifica dell'impianto idrico centralizzato finalizzata alla realizzazione di allacci singoli a servizio del fabbricato di ERP ubicato in Via de Andrè 16-18, Pisa - CUP J52D26000100004" è stato redatto ai sensi delle disposizioni dell'art. 41 del D. lgs.36/2023 e ss.mm.ii. ed è composto dai documenti contenuti nell'elenco "Elenco elaborati", conservati agli atti dell'ufficio, parte integrante e sostanziale del seguente atto;
- dalla documentazione di progetto, il QTE dell'intervento si articola come di seguito descritto:

QTE 0/1 di progetto

A Importo lavori 251.047,11 €

B Importo sicurezza 23.497,19 €

C = A+B Importo lavori + sicurezza 274.544,30 €

D=(13% di C) Spese tecniche 35.690,75 €

E=(10% di C) Imprevisti 27.454,43 €

F=(10% di C) IVA 27.454,43 €

G = (C+D+E+F) COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO 365.143,91 €

- l'importo a base di gara è pari ad € 274.544,30 di cui € 23.497,19 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- dai documenti di progetto si evince che la categoria SOA prevalente è la OS28 – Impianti tecnologici e, in funzione dell'importo dei lavori, per l'esecuzione dell'intervento è necessaria la SOA OS28 categoria I o la SOA OG11, categoria I.

DATO ATTO:

- della volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esecuzione dei lavori di dismissione della centrale

termica, per la realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi nonché modifica dell'impianto idrico centralizzato finalizzata alla realizzazione di allacci singoli a servizio del fabbricato di ERP ubicato in Via de Andrè 16-18, Pisa;

- che, in considerazione della natura degli interventi previsti e della presenza di utenti residenti all'interno del fabbricato durante l'esecuzione delle opere, si rende necessario programmare e pianificare i lavori nel periodo estivo, durante il quale l'impianto di riscaldamento risulta ordinariamente inattivo, al fine di ridurre al minimo i disagi e le interferenze per gli utenti, garantendo, al contempo, una più agevole esecuzione delle lavorazioni e una maggiore continuità dei servizi.

PRESO ATTO CHE:

- il progetto de quo può essere approvato esclusivamente in linea tecnica, stante l'assenza di specifica copertura finanziaria;

- il Comune di Pisa sta predisponendo gli atti necessari all'assunzione dell'impegno di spesa per l'intervento in oggetto.

TENUTO CONTO CHE:

- si ritiene di non procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti funzionali, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., in quanto le attività oggetto dell'intervento risultano strettamente integrate e reciprocamente interdipendenti sotto il profilo tecnico, funzionale e temporale, l'affidamento unitario dell'intervento consente pertanto di garantire una maggiore efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, assicurando uniformità esecutiva, migliore coordinamento tecnico delle lavorazioni, contenimento dei tempi di esecuzione e ottimizzazione dei costi complessivi dell'appalto;

- l'affidamento in oggetto non presenta un interesse transfrontaliero, ai sensi della normativa vigente, in considerazione del valore economico contenuto dell'appalto, della natura delle prestazioni richieste, nonché delle specifiche caratteristiche tecniche e operative dell'intervento da eseguirsi.

RICHIAMATO l'art. dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. "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".

VALUTATO CHE:

- ai fini dell'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata senza bando, la sottoscritta ha proceduto alla individuazione di n. 5 imprese tra quelle con le caratteristiche sopra indicate e regolarmente iscritte nell'albo vigente della Stazione Appaltante, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione, di cui all'art. 49 del medesimo Codice.

- le imprese selezionate sono quelle indicate nella relazione del RUP n.54/2026 del 26/05/2026

- nessuna delle imprese sopraindicate risulta affidataria uscente né ha assunto incarichi o svolto prestazioni riferibili all'appalto in oggetto, e pertanto si ritiene rispettato il principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii;

- gli operatori risultano in possesso dei requisiti di ordine generale e delle capacità tecnico-professionali ed economico-finanziarie adeguate alla natura e all'importo dell'intervento, come desumibile dalla documentazione

presente nel sopracitato albo fornitori di APES.

CONSIDERATO CHE lo svolgimento della gara avverrà in modalità telematica attraverso la Piattaforma Telematica START.

VALUTATO CHE la complessità inerente alla copertura finanziaria dell'intervento dovrà essere puntualmente definita e formalizzata anteriormente alla sottoscrizione del contratto da parte dell'operatore economico aggiudicatario della procedura di gara e che, nell'ipotesi di mancato ottenimento del finanziamento previsto, il medesimo operatore economico non potrà avanzare alcuna pretesa a qualsivoglia titolo nei confronti della Stazione Appaltante.

DI DARE ATTO che l'intervento in oggetto risulta attualmente in corso di finanziamento da parte del Comune di Pisa e che la piena efficacia dell'aggiudicazione nonché la successiva stipulazione del contratto restano espressamente subordinate all'avvenuta formalizzazione della relativa copertura finanziaria e all'assunzione del correlato impegno di spesa da parte dell'Amministrazione comunale competente.

CONSIDERATO che l'affidamento del presente appalto dovrà svolgersi nel rispetto dei principi di cui l'art. 48, comma 1 del D. Lgs. 36/2023, il quale dispone che l'affidamento dei contratti aventi per oggetto lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea si svolgono nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II quali: risultato, fiducia, accesso al mercato, buona fede e tutela dell'affidamento, auto-organizzazione amministrativa, autonomia contrattuale, conservazione dell'equilibrio contrattuale;

RICHIAMATO il "principio del risultato" che si traduce nel perseguire la massima tempestività nell'affidamento ed esecuzione di un contratto pubblico ricercando il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza.

RICHIAMATI:

- 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, 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;

- l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n. 209 del 30.12.2025 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. area manutenzione, l'incarico di RUP per gli interventi di A.P.E.S. S.c.p.A. relativi alla propria area, salvo diverse indicazioni.

ATTESTATO CHE i firmatari 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.

VISTI:

- 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".

- l'articolo 3 della legge 136/2010, in tema di tracciabilità di flussi finanziari.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2026/2028, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 9 del 30 gennaio 2026

DECIDE

per i motivi espressi in premessa e qui interamente richiamati:

- 1) Di prendere atto della verifica e della validazione del progetto relativo ai "Lavori di dismissione della centrale termica, per la realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi nonché modifica dell'impianto idrico centralizzato finalizzata alla realizzazione di allacci singoli a servizio del fabbricato di ERP sito in via de Andrè 16-18 Pisa" così come depositata agli atti d'ufficio.
- 2) Di approvare in linea tecnica il progetto esecutivo dell'intervento "Lavori di dismissione della centrale termica, per la realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi nonché modifica dell'impianto idrico centralizzato finalizzata alla realizzazione di allacci singoli a servizio del fabbricato di ERP ubicato in Via de Andrè 16-18, Pisa - CUP J52D26000100004" per complessivi € 365.143,91 composto dai documenti contenuti nell'elenco "Elenco elaborati", conservati agli atti dell'ufficio, parte integrante e sostanziale del seguente atto.
- 3) Di approvare il QTE dell'intervento che si articola come di seguito descritto:

QTE 0/1 di progetto

A Importo lavori 251.047,11 €

B Importo sicurezza 23.497,19 €

C = (A+B) Importo lavori + sicurezza 274.544,30 €

D=(13% di C) Spese tecniche 35.690,75 €

E=(10% di C) Imprevisti 27.454,43 €

F=(10% di C) IVA 27.454,43 €

G = (C+D+E+F) COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO 365.143,91 €

- 4) Di indire una procedura di gara negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. c del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. per l'affidamento dei lavori di dismissione della centrale termica, per la realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi nonché modifica dell'impianto idrico centralizzato finalizzata alla realizzazione di allacci singoli a servizio del fabbricato di ERP ubicato in Via de Andrè 16-18, Pisa per un importo a base di gara pari ad € 274.544,30 di cui € 23.497,19 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso e con invito rivolto a 5 (cinque) operatori economici individuati dal RUP selezionandoli dall'albo degli Operatori Economici di APES.
- 5) Di invitare le imprese indicate nella relazione del RUP n. 54/2026 del 26/05/2026, iscritte all'albo fornitori di APES e in possesso dei requisiti di ordine generale e delle capacità tecnico-professionali ed economico-finanziarie adeguati, a partecipare alla suddetta gara di appalto.
- 6) Di utilizzare il criterio del minor prezzo per l'aggiudicazione della gara di appalto, ai sensi dell'art. 50 c. 4 del D.lgs.

36/2023 e ss.mm.ii.

7) Di dare atto che l'intervento in oggetto risulta attualmente in corso di finanziamento da parte del Comune di Pisa e pertanto di stabilire che la Stazione Appaltante potrà sospendere, non aggiudicare, revocare o non dare seguito alla procedura di gara in qualsiasi fase della stessa qualora non intervenga il perfezionamento della copertura finanziaria dell'intervento, senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare diritti, pretese risarcitorie, indennizzi o aspettative di sorta in ordine all'aggiudicazione, alla stipulazione del contratto o all'esecuzione dell'appalto, fatto salvo esclusivamente quanto inderogabilmente previsto dalla normativa vigente. La partecipazione alla procedura comporta piena e incondizionata accettazione della suddetta clausola da parte degli operatori economici invitati.

8) Di inviare il progetto esecutivo in argomento per gli adempimenti di competenza all'Amministrazione Comunale.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 365.143,91 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: 28/05/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 28/05/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 28/05/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il
28/05/2026 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.