
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 28 del 10/03/2026

OGGETTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO SITO IN PISA, VIA MACCATELLA 2-A. MANUTENZIONE STRAORDINARIA A GRUPPO DI IMMOBILI SITI IN PISA PIAZZALE M.L. KING VARI N.C. MANUTENZIONE STRAORDINARIA A COPERTURE SITE IN PISA VIA MERLO 16-18-20, 22-24-26, 28-30-32, 34-36-38. APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DEL QUADRO ECONOMICO AI FINI DELL'ASSUNZIONE DEL RELATIVO IMPEGNO DI SPESA DA PARTE DEL COMUNE DI PISA. APPROVAZIONE DELLE MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEI SINGOLI LAVORI.

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. – A.P.E.S. 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";

l'A.P.E.S. 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.

VISTA la relazione del RUP n. 21/2026 del 24/02/2026.

1) Con del. GRT n. 797 del 16-6-2025 veniva approvato l'elenco degli interventi finanziati con POR 20-21 tra cui l'intervento di manutenzione straordinaria di un edificio ERP sito in Pisa, via Maccatella 2-a per complessivi € 189.097,43 che veniva inserito negli interventi ammessi come rilocalizzazione da POR di anni precedenti.

In data 27/11/2025 con contratto n. 86 veniva affidato incarico a professionista esterno per la redazione del progetto esecutivo relativo alla manutenzione straordinaria di cui sopra.

Essendo, da un lato mutate le condizioni dell'immobile rispetto a quelle oggetto delle originarie previsioni di finanziamento tanto da dover prevedere ulteriori lavori ritenuti necessari e dall'altro aumentati i prezzi generali in edilizia rispetto alla prima perizia dei lavori, la stima complessiva dei costi per la manutenzione straordinaria dell'immobile in parola, comprendenti IVA e spese accessorie, veniva calcolata in € 462.748,78 con una differenza, rispetto all'importo finanziato con POR 20-21 pari ad € 273.651,35.

2) In data 04-11-2025 il comando dei VVFF di Pisa interveniva presso piano interrato di gruppo di immobili siti in Piazzale M.L. King e, a fronte di una immediata interdizione della zona interrata, disponeva la messa in sicurezza del piano stesso. Il Comune di Pisa, con Ordinanza n. 2481 del 06-11-2025, intimava ad APES di mettere in atto tutte le attività finalizzate a ricostituire le condizioni di sicurezza del piano interrato.

Le operazioni di messa in sicurezza del suddetto piano interrato venivano tempestivamente eseguite da APES con fondi propri.

Trattandosi di immobili con evidenti necessità manutentive, a seguito della redazione del progetto esecutivo a cura dell'ufficio tecnico di APES, venivano individuate le seguenti opere come necessarie per la completa manutenzione straordinaria del piano interrato e delle parti esterne degli immobili di che trattasi: a) rifacimento dei marciapiedi e delle bocche di lupo di areazione del piano; b) ripristino corticale dei calcestruzzi; c) ripristino ed impermeabilizzazione dei muri a retta e dei solai; d) ripristino delle rampe di accesso. Le opere, così come sommariamente descritte, consentiranno anche di effettuare i successivi lavori connessi all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi al fine di rendere di nuovo utilizzabili i locali come autorimessa; questi ultimi lavori non sono compresi nella valutazione in argomento ma saranno oggetto di successiva progettualità redatta ad opera di tecnico abilitato. A tal proposito si precisa che il piano interrato, prima dell'intervento del Comando dei Vigili del Fuoco, era, appunto, adibito a cantine e autorimessa ma, presso il Comando di Pisa, risulta una pratica del 2011 di ottenimento del CPI rigettata.

Le opere di cui sopra riguardano interventi di manutenzione straordinaria che, pur non rivestendo carattere di urgenza, risultano indispensabili per ripristinare la corretta e piena funzionalità dell'immobile sia per le parti esterne (marciapiedi e bocche di lupo), sia per il piano interrato (eliminazione infiltrazioni, recupero corticale dei calcestruzzi). L'importo complessivo dei lavori per la manutenzione straordinaria del piano interrato di gruppo di sei immobili ubicati in Piazzale M.L. King così detto "villaggio centofiori", ammonta ad € 1.711.718,10 comprensivo di IVA e oneri accessori.

3) Tra gli immobili in gestione ad APES, vi è un blocco di quattro edifici ERP ubicati in Pisa via Merlo 16-18-20, 22-24-26, 28-30-32, 34-36-38 disposti a quadrilatero. L'edificio, costruito intorno alla metà degli anni ottanta, presenta copertura piana impermeabilizzata con guaina elastomerica e sovrastante pavimento galleggiante. Negli anni, APES è intervenuta a più riprese in quanto si sono manifestate forti infiltrazioni di acqua negli appartamenti causate dalla rottura diffusa della guaina in copertura. Data la notevole estensione in pianta degli immobili, gli interventi localizzati, hanno riguardato, ad oggi, soltanto parte delle coperture dei civici 22 e 28, e il civico 26 lasciando, di fatto, prive di manutenzione straordinaria le altre porzioni di tetti. Viste le numerose segnalazioni pervenute dai residenti, il Comune di Pisa ha chiesto ad APES la redazione di un progetto esecutivo per il rifacimento completo delle coperture in argomento, ivi compresi i torrini delle scale. L'importo complessivo dei lavori ammonta ad € 686.891,46 compreso IVA e oneri accessori.

CONSIDERATO CHE

I quadri economici complessivi dei tre interventi da eseguire nel Comune di Pisa sono i seguenti:

1) Via Maccatella 2-a

QTE POR 20-21

LAVORI+SICUREZZA	147.732,37 €
SPESE TECNICHE	19.205,21 €
IMPREVISTI	7.386,62 €
IVA	14.773,24 €
TOTALE	189.097,43 €

QTE RISORSE COMUNE DI PISA

LAVORI+SICUREZZA	213.780,47 €
SPESE TECNICHE	27.803,81 €
IMPREVISTI	10.689,02 €
IVA	21.378,05 €
TOTALE	273.651,35 €

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

LAVORI+SICUREZZA	361.512,84 €
SPESE TECNICHE	47.009,02 €
IMPREVISTI	18.075,64 €
IVA	36.151,28 €
TOTALE	462.748,78 €

2) Piazzale M.L. King vari n.c.

QTE TOTALE COMUNE DI PISA

LAVORI +SICUREZZA		1.327.550,84 €
SPESE TECNICHE		118.657,10 €
IMPREVISTI		132.755,08 €
IVA		132.755,08 €
		1.711.718,10 €

3) Via Merlo vari n.c.

QTE TOTALE COMUNE DI PISA

LAVORI+ SICUREZZA	536.633,95 €
SPESE TENCIE	69.762,41 €
IMPREVISTI	26.831,70 €
IVA	53.663,40 €
TOTALE	686.891,46 €

Il Comune di Pisa ha manifestato la volontà di stanziare per l'anno 2026 € 1.000.000,00 onnicomprensivo da suddividere sui tre interventi in parola.

In virtù del sopra detto stanziamento, per l'anno 2026 le risorse saranno così destinate:

- 1) Manutenzione straordinaria via Maccatella 2- a € 273.651,35
- 2) Manutenzione straordinaria piano interrato immobili siti in Pisa Piazzale M.L. King € 429.506,95
- 3) Manutenzione straordinaria di coperture site in Pisa via Merlo vari n.c. € 296.841,70

VISTO

Lo stanziamento per l'anno 2026 messo a disposizione dal Comune di Pisa così come sopra ripartito nei vari interventi, APES procederà per l'annualità in corso ad:

- 1) eseguire completamente i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile sito in via Maccatella 2-a parte con fondi POR 20-21 e parte con fondi del Comune di Pisa, come da quadro economico sopra riportato.
- 2) indire una gara di appalto, pari ad € 1.327.550,84 base d'asta complessiva per tutti i lavori di manutenzione straordinaria ad interrato, marciapiedi e bocche di lupo su gruppo di immobili siti in Pisa, Piazzale M.L. King, specificando nei documenti di gara che per l'annualità 2026 verranno eseguite le opere di cui al successivo quadro economico, rimandando le ulteriori opere ai futuri stanziamenti del Comune di Pisa:

LAVORI+SICUREZZA	319.306,91 €
SPESE TECNICHE	46.338,66 €
IMPREVISTI	31.930,69 €
IVA	31.930,69 €
TOTALE	429.506,95 €

Le opere del primo stralcio riguarderanno il rifacimento complessivo delle bocche di lupo di areazione e quota parte dei marciapiedi.

3) eseguire i lavori di manutenzione straordinaria su parte delle coperture degli immobili siti in via Merlo e specificatamente le coperture dei civici 22-24-26 e 34-36-38 il cui importo viene determinato, a fronte del complessivo quadro economico comprendete il rifacimento delle coperture di tutti i civici di cui sopra, come segue:

LAVORI+SICUREZZA	231.907,58 €
SPESE TECNICHE	30.147,99 €
IMPREVISTI	11.595,38 €
IVA	23.190,76 €
TOTALE	296.841,70 €

VISTI

I verbali di verifica e validazione di cui al prot. 1546 e 1547 del 10/02/2026 relativi alla manutenzione straordinaria di immobile sito in Pisa, via Maccatella 2-a

I verbali di verifica e validazione di cui al prot. 1548 e 1549 del 10/02/2026 relativi alla manutenzione straordinaria di piano interrato di gruppo di immobili siti in Pisa, Piazzale M.L. King vari n.c.

I verbali di verifica e validazione di cui al prot 1550 e 1551 del 10/02/2026 relativi alla manutenzione straordinaria a coperture di quattro immobili siti in Pisa, via Merlo vari n.c.

RICHIAMATO

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

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

APPROVA

1) relativamente all'intervento di manutenzione straordinaria di immobile sito in Pisa, via Maccatella 2-a di:

il progetto esecutivo ed il relativo quadro economico complessivo dell'intervento come richiamato in premessa, dando atto che per l'annualità 2026 si procederà all'esecuzione completa dei lavori di manutenzione straordinaria attingendo dai fondi POR e dall'impegno di spesa che verrà trasmesso dal Comune di Pisa pari ad € 273.651,35.

2) relativamente all'intervento di manutenzione straordinaria di piano interrato di gruppo di immobili siti in Pisa, Piazzale M.L. King vari n.c. di:

il progetto esecutivo ed il relativo quadro economico complessivo dell'intervento come richiamato in premessa, dando atto che per l'annualità 2026 si procederà all'esecuzione delle opere nei limiti delle risorse che saranno oggetto di impegno di spesa da parte del Comune di Pisa pari ad € 429.506,95.

3) relativamente all'intervento di manutenzione straordinaria a coperture di quattro immobili siti in Pisa, via Merlo vari n.c. di:

il progetto esecutivo ed il relativo quadro economico complessivo dell'intervento come richiamato in premessa, dando atto che per l'annualità 2026 si procederà all'esecuzione delle opere nei limiti delle risorse che saranno oggetto di impegno di spesa da parte del Comune di Pisa pari ad € 296.841,70

Dà atto che APES potrà dare seguito alle opere di cui sopra all'ottenimento del relativo impegno di spesa da parte del Comune di Pisa.

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

fondi comune di Pisa, fondi POR

Descrizione Capitolo: fondi Comune di Pisa, fondi POR

Codice Capitolo: 09.001.003.00015;09.001.010.00156

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: 06/03/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 09/03/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 10/03/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 10/03/2026 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.