
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 100 del 11/09/2026

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO PIANO INTERRATO, MARCIAPIEDI E BOCHE DI LUPO SU FABBRICATI SITI IN PISA, PIAZZALE M. L. KING DI PROPRIETÀ MISTA (PRIVATI E COMUNE DI PISA) E GESTITO IN CONDOMINIO DA "RESIDENCE 2000"- INDIZIONE DI GARA AI SENSI DEL D.LGS. 36/2023 ART. 50 COMMA 1 LETT. D) SS.MM.II E APPROVAZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA. CUP H52D26000050004

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;
- 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:
 - rifacimento dei marciapiedi e delle bocche di lupo di areazione del piano;
 - ripristino corticale dei calcestruzzi;
 - ripristino ed impermeabilizzazione dei muri a retta e dei solai;
 - 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).

VISTA

La relazione del Responsabile del Progetto ing. Chiara Cristiani n. 78 del 07/08/2026

TENUTO CONTO CHE:

- L'intervento in oggetto è relativo all'insieme delle opere finalizzate alla manutenzione straordinaria di piano interrato ad uso cantine e posti auto a servizio di un complesso di n. 6 fabbricati per complessivi 113 alloggi di cui n. 22 di proprietà privata;
- il progetto è stato Verificato e Validato dal RUP in data 10.02.2026 di cui al prot. 1548 e 1549;
- con atto dell'Amministratore unico di A.P.E.S. s.c.p.a. n 28 del 10.03.2026 avente ad oggetto "Manutenzione straordinaria di un edificio sito in Pisa, via Maccatela 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" è stato approvato tra l'altro anche il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto per un importo complessivo delle opere, compreso IVA e spese accessorie, che ammonta ad € 1.711.718,10;
- il Quadro economico complessivo, compresa IVA, dell'intervento in oggetto è pari ad € 1.711.718,10 ed è così suddiviso:

LAVORI INTERRATO ESCLUSO ANTINCENDIO	1.352.472,94 €
SPESE TECNICHE	118.657,10 €
IMPREVISTI	105.340,77 €
IVA	135.247,29 €
TOTALE INTERVENTO	1.711.718,10 €

L'importo totale dell'appalto è pari ad € 1352.472,94 di cui € 32.926,52 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

CONSIDERATO CHE:

- i fabbricati siti in Pisa, Piazzale M. L. King di proprietà mista (privati e comune di Pisa) e gestito in condominio da

"Residence 2000" e amministrato da Studio Agedi & C. snc via Matteucci 36, 56124 Pisa P.IVA 02115160505;

- il "Condominio Martin Luther King – Residence 2000" con verbale dell'assemblea ordinaria dei condomini del 18.03.2026 ha deliberato di:

1) approvare il progetto esecutivo sopra citato;

2) dare mandato ad APES s.c.p.a di indire la gara relativa ai lavori;

- l'importo complessivo dell'intervento dei Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento piano interrato, marciapiedi e bocche di lupo su fabbricati siti in Pisa, Piazzale M. L. King di proprietà mista (privati e comune di Pisa) e gestito in condominio da "Residence 2000" come da quadro economico sopra riportato, è pari ad € 1.711.718,10 ed è da ripartire su base millesimale tra i proprietari privati ed APES s.c.p.a. così dettagliato:

QTE dei lavori a carico di A.P.E.S. s.c.p.a e a carico dei privati:

	QUOTA APES	QUOTA PRIVATI	TOTALE
LAVORI INTERRATO ESCLUSO			
ANTINCENDIO	1.138.593,49 €	213.879,45 €	1.352.472,94 €
SPESE TECNICHE	99.892,90 €	18.764,20 €	118.657,10 €
IMPREVISTI	88.682,38 €	16.658,39 €	105.340,77 €
IVA	113.859,34 €	21.387,95 €	135.247,29 €
TOTALE	1.441.028,11 €	270.689,99 €	1.711.718,10 €

PRECISATO CHE:

- A.P.E.S. s.c.p.a. opera esclusivamente in qualità di Stazione Appaltante e provvederà all'espletamento della procedura di affidamento, all'individuazione dell'operatore economico, nonché alle attività di competenza previste dalla normativa vigente quali RUP, progettista e Direttore dei Lavori, senza assumere la qualità di parte contrattuale né alcun obbligo diretto nei confronti dell'appaltatore in relazione all'esecuzione del contratto e ai relativi pagamenti, che rimangono integralmente in capo al Condominio, rappresentato dall'Amministratore;

- il contratto d'appalto sarà sottoscritto dall'Amministratore medesimo, in nome e per conto del Condominio, con l'impresa aggiudicataria e tutti i pagamenti dovuti all'appaltatore, compresi quelli relativi agli stati di avanzamento dei lavori (SAL) e al saldo finale, saranno effettuati direttamente dall'Amministratore di condominio;

- l'appalto si svilupperà in più stralci funzionali determinati in base all'erogazione finanziaria del Comune di Pisa. Pertanto, con la sottoscrizione del contratto, l'impresa formalmente si impegnerà ad eseguire i lavori in oggetto suddivisi in stralci da calendarizzare in funzione dell'erogazione delle risorse da parte del Comune di Pisa;

- i termini di esecuzione di ciascuno stralcio saranno determinati e comunicati dal Responsabile Unico del Progetto (RUP) in sede di consegna dello stesso, tenuto conto della consistenza, della natura e della complessità delle lavorazioni da eseguire. Resta inteso che tra il verbale di consegna del primo stralcio e quello dell'ultimo non potrà intercorrere un periodo superiore a dodici (12) mesi e che la tempistica complessiva ed effettiva dei lavori, al netto, quindi, delle sospensioni tra uno stralcio ed un altro, non potrà superare 450 giorni naturali e consecutivi;

- qualora il termine di 12 mesi tra la prima e l'ultima consegna dovesse essere superato per cause non imputabili alla Stazione Appaltante, l'Operatore Economico avrà facoltà di recedere dal contratto, senza che per questa fattispecie possa avanzare alcuna pretesa verso APES, a qualsiasi titolo.

- la suddivisione in stralci riguarda esclusivamente la fase esecutiva e non altera l'unitarietà tecnico-funzionale dell'appalto.

RICHIAMATO l'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, il quale prevede il ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione di almeno dieci operatori economici individuati mediante indagini di mercato ovvero tramite elenchi di operatori economici, per l'affidamento di lavori di importo pari o superiore a euro 1.000.000,00 e fino alle soglie di rilevanza europea di cui all'art. 14 del medesimo decreto.

CONSIDERATO

che l'importo dei lavori rientra nella fascia prevista dall'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 36/2023 e che la natura manutentiva delle opere, integralmente definite nel progetto esecutivo, rende idoneo il ricorso al criterio del minor prezzo e alla procedura negoziata, assicurando al contempo adeguata concorrenza tra operatori qualificati.

che detta modalità di affidamento risulta coerente con i principi di economicità, efficacia, tempestività, efficienza, proporzionalità e buon andamento dell'azione amministrativa, nonché idonea a garantire un adeguato livello di concorrenza tra operatori qualificati.

DATO ATTO che, ai fini della selezione degli operatori economici da invitare alla procedura, si è provveduto ad estrarre dall'elenco degli operatori economici di A.P.E.S. S.c.p.A. tutti i soggetti in possesso di attestazione SOA nella categoria OG1, classifica III-bis o superiore, individuando complessivamente n. 55 operatori economici in possesso dei prescritti requisiti di qualificazione.

RILEVATO

che, tra gli operatori economici in possesso dei prescritti requisiti, sono stati individuati ed elencati nella relazione del RUP quelli che, nel rispetto del principio di rotazione, tenuto conto degli affidamenti più recenti, dell'esperienza maturata nell'esecuzione di lavori analoghi su fabbricati ERP e dell'assenza di contenziosi pendenti con la stazione appaltante, presentano adeguate garanzie di affidabilità tecnica

che, in base al criterio di cui sopra, sono stati selezionati n. 10 operatori economici, tutti in possesso di comprovata esperienza nell'esecuzione di lavori analoghi e della necessaria qualificazione SOA, da invitare alla procedura negoziata, indicati nella relazione del RUP 78/2026

VISTA tutta la documentazione di gara conservata agli atti d'ufficio.

SPECIFICATO CHE:

- la procedura sarà svolta mediante piattaforma telematica di approvvigionamento certificata START;
- l'incidenza della manodopera sull'importo dei lavori posti a base di gara è pari al 32% dell'importo delle opere, corrispondente ad € 432.791,34;
- il contratto collettivo nazionale di lavoro applicabile al personale impiegato nell'esecuzione dell'appalto è quello del settore Edilizia – Industria ovvero Edilizia – Artigianato;
- il termine previsto per l'ultimazione dei lavori è fissato in 450 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna dei lavori come specificato sopra;
- il possesso dei requisiti di ordine generale da parte dell'operatore economico aggiudicatario sarà verificato secondo le modalità e nei termini previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii e dalla normativa vigente;
- l'intervento dovrà essere realizzato nell'ambito della città di Pisa e, tenuto conto dell'importo dell'appalto, dell'ubicazione dei lavori, delle caratteristiche tecniche dell'intervento e dell'assenza di elementi idonei a suscitare l'interesse di operatori economici stabiliti in altri Stati membri, non si ravvisa la sussistenza di un interesse

transfrontaliero certo; conseguentemente trova applicazione la disciplina prevista dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. per i contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea, di cui al Libro II, Parte I, del Codice;

- l'aggiudicazione dell'appalto avverrà con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4, e dell'art. 54 del D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii, con applicazione dell'esclusione automatica delle offerte anormalmente basse, ricorrendone i presupposti di legge;

- ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., l'appalto non è tecnicamente suddiviso in lotti, in quanto l'intervento riguarda un insieme di lavori univocamente correlati e pertanto presenta un'evidente unitarietà funzionale e tecnica ed è riconducibile ad un'unica categoria prevalente di lavorazioni, sicché l'eventuale frazionamento risulterebbe non funzionale, oltre che suscettibile di determinare maggiori complessità gestionali, organizzative ed esecutive.

CONSIDERATO che A.P.E.S. s.c.p.a. svolge le predette attività in forza del mandato conferito dal Condominio e limitatamente alle funzioni di stazione appaltante, mentre il rapporto contrattuale permane esclusivamente tra Condominio e appaltatore.

CONSIDERATO INOLTRE

che il Comune di Pisa sta predisponendo l'impegno di spesa a favore di APES per complessivi € 367.677,06 relativo al primo stralcio funzionale dei lavori;

che l'importo complessivo dei lavori relativi al primo stralcio funzionale è pari a complessivi € 319.306,91 oltre IVA di cui € 282.828,51 a valere sul finanziamento comunale di cui sopra ed € 36.478,40 quota a carico dei privati con il seguente quadro economico:

	TOTALE	APES	PRIVATI
LAVORI+SICUREZZA	319.306,91 €	282.828,51 €	36.478,40 €
SPESE TECNICHE	46.338,66 €	42.690,82 €	3.647,84 €
IMPREVISTI	31.930,69 €	13.874,88 €	18.055,81 €
IVA	31.930,69 €	28.282,85 €	3.647,84 €
TOTALE	429.506,95 €	367.677,06 €	61.829,89 €

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 l'incarico di RUP all'ing. Chiara Cristiani in qualità di Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.a. area manutenzione, per gli interventi di A.P.E.S. S.c.p.a. relativi alla propria area, salvo diverse indicazioni.

ATTESTATO CHE il RUP rispetto alla procedura in argomento non si trova 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. 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 31.12.2024 "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31.03.2023, n. 36";

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

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente relazione.

- 1) Di indire una gara mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023 ss.mm.ii, dell'intervento dei Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento piano interrato, marciapiedi e bocche di lupo su fabbricati siti in Pisa, Piazzale M. L. King di proprietà mista (privati e comune di Pisa)" per un importo complessivo di € 1.711.718,10 invitando n. 10 imprese individuate tra quelle iscritte nell'elenco degli operatori economici di APES con categoria OG1 classifica III bis o superiore secondo il principio di rotazione.
- 2) Di dare atto che l'importo complessivo dei lavori è pari ad € 1.352.472,94 oltre IVA, di cui € 32.926,52 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
- 3) Di dare atto che le n. 10 ditte individuate, dal RUP in base al criterio descritto in narrativa, saranno invitate alla procedura prevista ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023 ss.mm.ii.
- 4) Di riservare all'amministrazione la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.
- 5) Di dare atto che l'importo dell'intervento dei Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento piano interrato, marciapiedi e bocche di lupo su fabbricati siti in Pisa, Piazzale M. L. King di proprietà mista (privati e comune di Pisa) e gestito in condominio da "Residence 2000" come da quadro economico riportato in premessa, è pari ad € 1.711.718,10 ed è da ripartire su base millesimale tra APES s.c.p.a. e i proprietari privati così dettagliato:

QTE dei lavori a carico di A.P.E.S. s.c.p.a:

LAVORI INTERRATO ESCLUSO ANTINCENDIO	1.138.593,49 €
SPESE TECNICHE	99.892,90 €
IMPREVISTI	88.682,38 €
IVA	113.859,34 €
TOTALE a carico di APES	1.441.028,11 €

QTE dei lavori a carico dei privati:

LAVORI INTERRATO ESCLUSO ANTINCENDIO	213.879,45 €
SPESE TECNICHE	18.764,20 €
IMPREVISTI	16.658,39 €
IVA	21.387,95 €
TOTALE a carico dei privati	270.689,99 €

6) Di dare atto che la sottoscrizione del contratto di appalto e la consegna dei lavori, è subordinata all'assunzione dell'impegno di spesa relativo al primo stralcio funzionale.

7) Di dare atto che le somme trasferite dal Comune di Pisa saranno imputate al capitolo 09.001.003.00015 "manutenzione straordinaria comune di Pisa" e successivamente riversate all'Amministratore del Condominio che provvederà ai pagamenti dell'appaltatore secondo le modalità previste dal contratto; l'avvio dei singoli stralci resta subordinato all'effettiva disponibilità delle risorse finanziarie rese disponibili dal Comune di Pisa.

8) Di dare atto che il contratto con l'impresa aggiudicataria sarà sottoscritto dall'amministratore del condominio in qualità di committente.

9) Di dare atto che i pagamenti nei confronti delle imprese aggiudicatarie saranno effettuati dall'amministratore di condominio con le modalità indicate nel CSA facente parte del progetto.

10) Di stabilire quale criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso ai sensi dell'art. 50, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, con esclusione automatica delle offerte anomale nei casi previsti dall'art. 54 del medesimo decreto.

11) Di approvare gli elaborati di gara quale parte integrante e sostanziale della presente relazione conservata agli atti d'ufficio.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 1.352.472,94 oltre IVA, se dovuta e spese accessorie

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

Fondi Comune di Pisa e Privati

Descrizione Capitolo: Manutenzione straordinaria Comune di Pisa

Codice Capitolo: 09.01.003.00015

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

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 10/09/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 10/09/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 11/09/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 11/09/2026 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.