
DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 105 del 25/09/2026

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO FACCIATE DI UN FABBRICATO DI E.R.P. SITO IN PISA, IN VIA EMILIA 242 LOC. SANT'ERMETE. INDIZIONE DI PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. C), DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II. E APPROVAZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA. CUP J52D26000140004

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;
- si rende necessario procedere all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino e alla sistemazione delle facciate dell'immobile di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), costituito da n. 39 alloggi, tale intervento è finalizzato a garantire il mantenimento delle condizioni di conservazione e funzionalità dell'edificio.

VISTA E RICHIAMATA la relazione del RUP n. 86/2026 del 24.09.2026.

TENUTO CONTO CHE:

- il progetto esecutivo è stato sottoposto a verifica ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, con esito positivo risultante dal verbale prot. n. 8353 del 16 luglio 2026, sottoscritto dall'ing. Alessandra Piu;
- a seguito dell'esito positivo della verifica, il progetto è stato validato dall'ing. Chiara Cristiani in qualità dal Responsabile unico del progetto, con prot. n. 8354 del 16 luglio 2026;
- con atto dell'Amministratore unico di A.P.E.S. s.c.p.a. n 91 del 31.07.2026 avente ad oggetto "Progetto finalizzato alla

manutenzione straordinaria degli immobili ERP siti in Pisa, via Galluzzi nn. 7/9/11 e via Emilia loc. sant'Ermete. Proposta di approvazione del progetto esecutivo e del relativo quadro economico ai fini della trasmissione al comune di Pisa per l'adozione dei provvedimenti necessari al finanziamento dell'intervento" 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 € 320.000;

-il Quadro economico complessivo, compresa IVA, dell'intervento in oggetto è pari ad € 320.000 ed è così suddiviso:

LAVORI	159.319,22 €
SICUREZZA	83.473,89 €
TOTALE LAVORI	242.793,11 €
IVA	24.279,31 €
IMPREVISTI	21.364,47 €
SPESE TECNICHE	31.563,11 €
TOTALE INTERVENTO	320.000,00 €

L'importo totale dell'appalto è pari ad € 242.793,11 di cui € 83.473,89 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

RILEVATA la necessità di procedere con la dovuta celerità all'affidamento dei lavori, tenuto conto della rilevanza sociale dell'immobile, destinato a edilizia residenziale pubblica e caratterizzato dalla presenza di un'utenza in condizioni di particolare fragilità socio-economica, nonché dell'esigenza di garantire tempestivamente adeguate condizioni di sicurezza, abitabilità e decoro dell'immobile mediante l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate.

RICHIAMATO l'art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, il quale prevede il ricorso alla 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;

RITENUTO opportuno procedere all'indizione della procedura negoziata di cui al citato art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., invitando n. 5 operatori economici in possesso dei requisiti richiesti estratti dall'elenco degli operatori economici di A.P.E.S. S.c.p.A, in quanto tale 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.

VISTI:

- il principio del risultato di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 36/2023ss.mm.ii, che impone alle stazioni appaltanti di perseguire il massimo grado di tempestività e di efficienza nell'affidamento e nell'esecuzione dei lavori;
- il principio di rotazione degli affidamenti di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 36/2023ss.mm.ii, volto a evitare la concentrazione di commesse in capo allo stesso operatore.

RICHIAMATI i comunicati e le indicazioni dell'ANAC in merito alla necessità di procedere all'individuazione degli operatori da invitare secondo criteri oggettivi, coerenti con l'oggetto dell'appalto, predeterminati e verificabili.

TENUTO CONTO:

- che l'intervento in oggetto richiede l'esecuzione di lavori rientranti nella categoria SOA OG1 (classifica I o superiore) e dalla ricognizione effettuata sull'elenco degli operatori economici di A.P.E.S. S.c.p.A, sono stati individuati gli

operatori economici in possesso del suddetto requisito di qualificazione, idonei a garantire la corretta esecuzione delle prestazioni in rapporto alla natura e alla complessità dell'appalto;

- della necessità di procedere all'affidamento con la dovuta celerità, nel rispetto dell'interesse pubblico primario alla tempestiva realizzazione dell'intervento e in attuazione del principio del risultato, sopra richiamato, si ritiene opportuno procedere alla selezione degli operatori economici nel rispetto del principio di rotazione, di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii., che impone l'esclusione dell'affidatario uscente e la valorizzazione della turnazione degli inviti.

CONSIDERATO CHE alla luce delle motivazioni e considerazioni sopra indicate i n. 5 operatori economici da invitare alla procedura negoziata in oggetto sono quelli individuati nella relazione del RUP n. 86/2026.

VISTA tutta la documentazione di gara parte integrante e sostanziale al presente atto e 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 e oneri della sicurezza, posti a base di gara, è pari al 36% corrispondente ad € 87.405,52;
- 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 105 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna dei lavori;
- 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 suddiviso in lotti, in quanto l'intervento riguarda un unico intervento, 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.

TENUTO CONTO CHE con la determina del Comune di Pisa n. 1183 dell'11.08.2026 è stato assunto l'impegno di spesa anche per l'intervento in oggetto.

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.

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..

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

- 1) Di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.
- 2) Di indire una gara mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023 ss.mm.ii, dell'intervento dei lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento facciate di un fabbricato di E.R.P. sito in Pisa, in via Emilia 242 loc. Sant'Ermete. CUP J52D26000140004" per un importo complessivo dell'appalto pari a € 242.793,11 oltre IVA, di cui € 83.473,89 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso invitando n. 5 imprese individuate in base alle indicazioni contenute in narrativa.
- 3) Di dare atto che l'importo complessivo dei lavori è pari ad € 242.793,11 oltre IVA, di cui € 83.473,89 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
- 4) Di dare atto che il quadro economico dell'intervento in oggetto è il seguente:

LAVORI	159.319,22 €
SICUREZZA	83.473,89 €
TOTALE LAVORI	242.793,11 €
IVA	24.279,31 €
IMPREVISTI	21.364,47 €
SPESE TECNICHE	31.563,11 €
TOTALE INTERVENTO	320.000,00 €

- 5) Di dare atto che le n. 5 ditte individuate, in base al criterio descritto in narrativa, da invitare alla procedura prevista ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. sono quelle indicate nella relazione del RUP n. 86/2026.
- 6) Di riservare all'amministrazione la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.
- 7) Di dare atto che la copertura finanziaria dell'intervento è assicurata mediante le risorse di cui alla determinazione del

Comune di Pisa n. 1183 dell'11 agosto 2026.

- 8) Di stabilire quale criterio di aggiudicazione 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.
- 9) Di prendere atto e 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 € 242.793,11 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

determinazione del Comune di Pisa n. 1183 dell'11 agosto 2026

Descrizione Capitolo: Fondi dei comuni di Pisa

Codice Capitolo: 09.001.003.00015

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: 24/09/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 25/09/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/09/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il
25/09/2026 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.