AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa
C.F e P.I 01699440507
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 108 del 01/10/2026

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA ALLA SOSTITUZIONE DI INFISSI A FABBRICATI E.R.P. DELLA PROVINCIA DI PISA A TOTALE PROPRIETÀ PUBBLICA O MISTI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E INDIZIONE DI PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. D), DEL D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36 E SS.MM.II., PER LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO QUADRO CON N. 4 OPERATORI ECONOMICI.

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;
- la necessità di procedere all'esecuzione di interventi di sostituzione degli infissi e dei sistemi oscuranti presso alcuni alloggi di E.R.P. situati nei territori dei Comuni del LODE Pisano, risponde all'esigenza di assicurare il mantenimento di adeguate condizioni di sicurezza, abitabilità, funzionalità e decoro degli immobili. Tale esigenza assume particolare rilevanza in considerazione della natura sociale dell'utenza interessata, costituita da nuclei familiari e soggetti che versano, in taluni casi, in condizioni di particolare fragilità socio-economica, rendendo pertanto necessario garantire un tempestivo ripristino delle condizioni di piena fruibilità e adeguatezza degli alloggi attraverso l'esecuzione degli interventi in oggetto.

VISTA E RICHIAMATA la relazione del RUP n. 89/2026 del 29.09.2026.

CONSIDERATO CHE:

- il progetto esecutivo avente ad oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzata alla sostituzione di infissi a fabbricati E.R.P. della provincia di Pisa a totale proprietà pubblica o misti", redatto ai sensi del Dlgs 36/2023 ss.mm.ii, è composto dai documenti contenuti nell'elenco" Elenco elaborati" che sono parte integrante e sostanziale del

presente atto, conservati agli atti dell'ufficio;

- il progetto esecutivo è stato verificato e validato dal RUP e la documentazione relativa è stata protocollata al n. 10810 e 10811 del 21.09.2026.

TENUTO CONTO CHE gli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire sugli infissi degli alloggi E.R.P. non sono integralmente predeterminabili nel tempo e nella localizzazione puntuale, al fine, però, di garantire una maggiore tempestività nell'affidamento e nell'esecuzione degli interventi, nonché di assicurare adeguata flessibilità rispetto alle esigenze che si manifesteranno periodicamente, si ritiene opportuno ricorrere allo strumento dell'Accordo Quadro, previsto all'art. 59 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., per un valore massimo complessivo di € 2.100.000,00 di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso €300.000,00 oltre IVA e per una durata di n. 24 mesi.

RICHIAMATO l'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii., il quale prevede, per l'affidamento di lavori di importo pari o superiore a € 1.000.000 e fino alle soglie di rilevanza europea, il ricorso alla procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici.

CONSIDERATO CHE:

-l'importo dell'appalto è superiore a € 1.000.000 e inferiore alla soglia di rilevanza europea applicabile ai lavori e ricorrono pertanto i presupposti per l'utilizzo della procedura negoziata senza bando di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii;

- gli operatori economici da invitare sono stati individuati tra quelli presenti nell'elenco degli operatori economici di A.P.E.S. S.c.p.A in possesso dei requisiti di qualificazione richiesti per l'esecuzione dei lavori, categoria SOA OS6 classifica II o superiore;

-la scelta di richiedere la classifica II, in luogo di una classifica superiore, risponde a una precisa scelta metodologica e al rispetto dei principi di proporzionalità, ragionevolezza e massima partecipazione di cui all'art. 3 del D.Lgs. 36/2023 in considerazione del fatto che, sebbene il valore complessivo dell'Accordo Quadro sia pari a € 2.100.000,00, la procedura è finalizzata all'individuazione di quattro operatori economici e l'applicazione della formula di ripartizione e di adesione indicata all'art. 4 del capitolato speciale di appalto, determina un importo massimo di assegnazione per ciascun singolo operatore non superiore € 525.000,00;

- pertanto, parametrare il requisito speciale di qualificazione all'intero valore dell'Accordo Quadro, richiedendo una classifica superiore, risulterebbe illegittimamente restrittivo della concorrenza, poiché la prestazione massima affidabile al singolo operatore rientra pienamente nel massimale della classifica II. Tale classifica, ai sensi dell'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023, abilita infatti all'esecuzione di lavori fino a € 619.200,00 (beneficiando dell'incremento del quinto di legge), garantendo così la perfetta copertura della quota di adesione e assicurando, al contempo, l'accesso alla procedura anche alle micro, piccole e medie imprese in possesso di requisiti tecnici coerenti con l'effettivo impegno contrattuale;

- il numero degli operatori economici qualificati presenti nell'elenco degli operatori economici di A.P.E.S. S.c.p.A. è superiore al numero 10, minimo previsto dalla legge, quindi saranno invitati tutti gli operatori in possesso della categoria SOA OS6, classifica II o superiore, presenti nell'elenco;

-all'esito della procedura di gara, saranno individuati i primi 4 operatori economici che, risultando non anomali ai sensi della normativa vigente, avranno presentato le offerte recanti i migliori ribassi rispetto all'importo posto a base di gara;

- con ciascuno dei 4 operatori economici, risultati vincitori, sarà successivamente sottoscritto un Accordo Quadro, secondo le indicazioni contenute Capitolato Speciale di Appalto ed in particolare l'importo di adesione all'Accordo Quadro sarà determinato secondo la formula e le modalità di calcolo indicate in modo puntuale all'art. 4 del Capitolato Speciale di Appalto e non potrà comunque superare l'importo della qualifica posseduta dall'operatore economico aggiudicatario aumentata per legge del 20%.

RITENUTO pertanto opportuno indire una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., invitando tutti gli operatori economici indicati nella relazione del RUP n. 89/2026.

RICHIAMATI:

- 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;
- 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.

DATO ATTO CHE:

- il valore massimo stimato dell'Accordo Quadro è pari a € 2.100.000,00 di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso € 300.000,00 oltre IVA;
- trattandosi di Accordo Quadro, il suddetto importo costituisce il valore massimo complessivo entro il quale potranno essere stipulati i successivi contratti applicativi con le n. 4 ditte prime classificate per il periodo di validità dell'Accordo Quadro;
- la durata dell'Accordo Quadro è stabilita in 24 mesi, decorrenti dalla data della relativa sottoscrizione, e comunque nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 59 del D.Lgs. n. 36/2023;
- i singoli contratti applicativi saranno affidati nel rispetto delle condizioni stabilite nell'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale di Appalto e negli ulteriori documenti di gara;
- l'importo di ciascun contratto applicativo sarà determinato in relazione alle effettive esigenze dell'Amministrazione e nei limiti dell'importo massimo di adesione all'Accordo Quadro.

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 28% corrispondente ad € 588.000,00;
- il contratto collettivo nazionale di lavoro applicabile al personale impiegato nell'esecuzione dell'appalto è quello del settore Edilizia – Industria ovvero Edilizia – Artigianato;
- il possesso dei requisiti di ordine generale da parte degli operatori economici aggiudicatari 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 provincia 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 presenta unitarietà sotto il profilo della tipologia delle lavorazioni, della standardizzazione delle prestazioni, delle modalità operative e della gestione amministrativa dell'accordo quadro, mentre la localizzazione degli interventi presso immobili diversi costituisce elemento fisiologico dell'oggetto dell'accordo e non rende necessario il frazionamento in lotti territoriali;
- il valore massimo dell'Accordo Quadro costituisce esclusivamente il limite massimo entro il quale potranno essere stipulati i contratti applicativi e non costituisce, di per sé, obbligazione di spesa né garanzia di affidamento nei confronti degli operatori economici;
-gli impegni di spesa relativi ai singoli interventi saranno assunti nell'ambito dei successivi finanziamenti destinati alla realizzazione dei lavori 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 del presente atto.
2) Di prendere atto dell'avvenuta verifica e validazione del progetto e, conseguentemente, di approvare il progetto esecutivo denominato "Lavori di manutenzione straordinaria finalizzata alla sostituzione di infissi a fabbricati E.R.P. della provincia di Pisa a totale proprietà pubblica o misti", redatto ai sensi del D.Lgs. 36/2023, e composto dai

documenti contenuti nell'elenco" Elenco elaborati" che sono parte integrante e sostanziale del presente atto, conservati agli atti dell'ufficio.

3) Di indire, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., una procedura negoziata senza bando finalizzata alla conclusione di un Accordo Quadro, mediante invito degli operatori economici in possesso dei requisiti di qualificazione richiesti per l'esecuzione dei lavori, categoria SOA OS6, classifica II o superiore, finalizzata all'individuazione di n. 4 operatori economici con i quali procedere alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro.

4) Di invitare alla sopra individuata procedura negoziata senza bando gli operatori economici indicati nella relazione del RUP n. 89/2026.

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

6) Di stabilire che l'Accordo Quadro sarà concluso con i quattro operatori economici che, all'esito della procedura di gara e delle verifiche previste dalla normativa vigente, avranno presentato le quattro migliori offerte non escluse, secondo l'ordine risultante dalla graduatoria di gara, e che i successivi contratti applicativi saranno affidati esclusivamente secondo il meccanismo oggettivo, predeterminato e non discrezionale disciplinato dall'art. 4 del Capitolato Speciale di Appalto, nel rispetto dell'art. 59 del D.Lgs. n. 36/2023, senza garanzia di affidamento di un importo minimo o di una quota dell'importo massimo dell'Accordo Quadro.

7) Di stabilire che il valore massimo complessivo dell'Accordo Quadro è pari a € 2.100.000,00 di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso € 300.000,00 oltre IVA.

8) Di stabilire che la durata dell'Accordo Quadro sarà pari a 24 mesi, decorrenti dalla sottoscrizione, salvo esaurimento anticipato dell'importo massimo previsto.

9) Di stabilire quale requisito di qualificazione per la partecipazione alla procedura il possesso di attestazione SOA per la categoria OS6 classifica II o superiore.

10) Di stabilire che gli impegni di spesa relativi ai singoli interventi saranno assunti con i successivi finanziamenti che andranno a finanziare i lavori in oggetto.

11) Di stabilire che la procedura sarà espletata attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale START.

12) 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 € 2.100.000,00 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

---

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 30/09/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 30/09/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 30/09/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 01/10/2026 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.