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. 124 del 05/11/2026

OGGETTO: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DI ALLOGGI DI RISULTA E RELATIVI SPAZI PERTINENZIALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA, DISLOCATI NEL TERRITORIO COMUNALE ED IN GESTIONE AD APES S.C.P.A – INDIZIONE DI GARA PER AFFIDAMENTO LOTTO 1/B AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETTERA C) DEL D.LGS. 36/2023 S.M.I.

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

- A.P.E.S. s.c.p.a. – 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 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";

Vista la relazione del Responsabile unico del Progetto n.77 del 05/08/2026 da cui si evidenzia quanto segue:

- Il Comune di Pisa ha rappresentato ad APES S.C.P.A. la necessità di predisporre un progetto esecutivo finalizzato alla manutenzione straordinaria del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di propria proprietà, con l'obiettivo di incrementare la disponibilità degli alloggi da destinare all'assegnazione, migliorarne le condizioni di sicurezza e funzionalità e riqualificare le relative pertinenze e gli spazi comuni, demandando alla Società la predisposizione della relativa progettazione esecutiva da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale ai fini del successivo finanziamento dell'intervento;
- per perseguire tali obiettivi, gli uffici tecnici di APES hanno predisposto, sulla base degli indirizzi condivisi con il Comune di Pisa, il progetto esecutivo per "Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero funzionale di alloggi di risulta e relativi spazi pertinenziali di proprietà del Comune di Pisa, dislocati nel territorio comunale ed in gestione ad APES S.c.p.a." per un importo di € 1.500.000,00 come da quadro economico di seguito riportato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DI ALLOGGI DI RISULTA E RELATIVI SPAZI PERTINENZIALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA, DISLOCATI NEL TERRITORIO COMUNALE ED IN GESTIONE AD APES S.C.P. A				
A	IMPORTO LAVORI		€	1 169 002,31
B	IMPORTO SICUREZZA		€	30 997,69
C	**TOTALE LAVORI + SICUREZZA (A+B) CRM**		**€**	**1 200 000,00**
D	IVA	10,00%	€	120 000,00
E	Spese Tecniche	10,00%	€	120 000,00
F	Imprevisti	5,00%	€	60 000,00
COSTO TOTALE INTERVENTO (C+D+E+F)			**€**	**1 500 000,00**

- con determinazione dell'Amministratore unico di APES atto n.88 del 27/07/2026 veniva approvato il progetto di "Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero funzionale di alloggi di risulta e relativi spazi pertinenziali di proprietà del Comune di Pisa, dislocati nel territorio comunale ed in gestione ad APES S.C.P.A." per un importo complessivo di € 1.500.000,00 e suddiviso in quattro lotti funzionali ai sensi dell'art.58 del D.Lgs. 36/2023 per una più rapida rimessa in disponibilità degli alloggi, finalizzata alla riduzione dei tempi di inutilizzo del patrimonio E.R.P. e incremento dell'offerta abitativa.

Tale suddivisione consente una più efficiente organizzazione della successiva fase esecutiva, favorendo altresì una programmazione più efficiente dell'esecuzione degli interventi, nel rispetto dell'unitarietà tecnico-economica del progetto, senza alterarne la natura unitaria sotto il profilo funzionale, con conseguente riduzione dei tempi di completamento dell'intervento e più rapida restituzione degli alloggi al patrimonio disponibile.

CONSIDERATA la necessità di procedere con tempestività all'affidamento dei lavori relativi ai quattro lotti funzionali nei quali è stato articolato il progetto esecutivo, al fine di consentire il rapido recupero del patrimonio ERP inutilizzato, ridurre i tempi di sfitto degli alloggi e incrementare l'offerta abitativa.

RITENUTO che l'articolazione dell'intervento in quattro lotti funzionali consente di attivare contestualmente più procedure di affidamento, riducendo i tempi complessivi di esecuzione e favorendo la più rapida restituzione degli alloggi al patrimonio disponibile.

VALUTATO CHE le opere oggetto di appalto presentano specifiche criticità logistiche e gestionali, connesse alla presenza degli utenti durante l'esecuzione dei lavori, alla presenza di nuclei familiari fragili e alla necessità di allestire il cantiere all'interno delle pertinenze degli alloggi, circostanze che richiedono il coinvolgimento di operatori economici dotati di comprovata esperienza nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati ERP, caratterizzati da peculiari complessità nella gestione delle attività di cantiere.

CONSIDERATO CHE

Lotto 1/B: Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero funzionale di n. 22 alloggi ERP di proprietà del Comune di Pisa ed in gestione ad APES S.C.P.A., dislocati nel territorio comunale, per un importo di € 498.428,72 di cui € 488.094,17 per lavori soggetti a ribasso e € 10.334,55 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

Si riporta di seguito il Quadro tecnico economico di progetto:

QUADRO TECNICO ECONOMICO LOTTO 1/B		
di progetto		
IMPORTO LAVORI	€ 488 094,17	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 10 334,55	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 498 428,72	
IVA	10,00%	€ 49 842,87
SPESE TECNICHE	10,00%	€ 49 842,87
IMPREVISTI	5,00%	€ 24 921,44
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 623 035,90	

SPECIFICATO CHE

- i lavori in appalto per il LOTTO 1/B ammontano a complessivi € 498 428,72 di cui € 488 094,17 per opere ed € 10 334,55 per gli oneri di sicurezza;
- l'incidenza della manodopera per il LOTTO 1/B è pari al 40,00 % dell'importo lavori e pertanto ammonta ad € 199 371,49;
- la categoria prevalente dell'appalto per il LOTTO 1/B è la OG1 classifica II o superiore.
- i lavori avranno una durata di 240 giorni naturali e consecutivi per i lavori afferenti al LOTTO 1/B (decorrente dalla data indicata nel verbale di consegna ovvero, in caso di consegna parziale, dall'ultimo dei verbali di consegna);
- il CCNL applicato, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., è quello del settore edile, industria o artigianato;
- essendo l'importo superiore ad €150.000 e inferiore alla soglia europea, ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023

RICHIAMATO PERTANTO l'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023 che prevede la 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.

CONSIDERATO INOLTRE che:

Apes possiede un albo fornitori istituito con determinazione del direttore n.18 del 26/01/2023, tuttora in corso di validità, e che nel medesimo sono iscritte imprese aventi la qualificazione necessaria per l'esecuzione dei lavori in appalto ovvero in possesso dell'attestazione SOA nella categoria OG1 classifica II o superiore nonché le caratteristiche specifiche per l'esecuzione delle opere in argomento.

TENUTO CONTO CHE

- Le opere in appalto di cui al lotto sopracitato presentano peculiarità logistiche di cantiere quali la presenza di utenti in concomitanza con l'esecuzione delle opere, tali da indurre la necessità di avvalersi di imprese specializzate nell'eseguire interventi di manutenzione straordinaria in alloggi ERP che per loro natura, pur essendo votati a semplicità costruttiva, presentano grandi difficoltà di gestione dell'appalto tali da indurre la necessità di reperire sul mercato Operatori Economici in grado di gestire questo genere di appalti garantendo l'ultimazione dei lavori in tempi brevi, nel miglior modo possibile, senza criticità di alcun genere.
- il Responsabile del Progetto ritiene opportuno, in ossequio anche ai criteri di economicità e buona amministrazione, procedere invitando n. 5 operatori economici, per ogni specifico lotto, iscritti nel citato albo fornitori, nel rispetto dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 36/2023.

- Gli operatori economici sono stati individuati tra quelli iscritti all'albo fornitori in possesso della qualificazione richiesta, applicando il principio di rotazione e tenendo conto dell'esperienza maturata in interventi analoghi, della capacità organizzativa dimostrata nell'esecuzione di lavori ERP, nonché dell'affidabilità tecnica riscontrata nell'esecuzione di precedenti contratti.
- E' stato verificato il rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.Lgs. 36/2023, non risultando, tra gli operatori economici invitati, gli affidatari uscenti del medesimo settore merceologico e della medesima categoria di lavori;

STABILITO CHE

- la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. da svolgere sulla piattaforma di approvvigionamento telematico START;
- il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto al Comune di Pisa, e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo e si applica quindi la normativa di cui D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. ed in particolare il Libro II Parte I riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee" ;
- il criterio di aggiudicazione è quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., con applicazione, ricorrendone i presupposti, dell'esclusione automatica delle offerte anomale ai sensi dell'art. 54 del medesimo decreto;

RICHIAMATO l'Atto dell'Amministratore Unico n. 198 del 23/12/2025 e il successivo Atto n. 209 del 30/12/2025, di integrazione del medesimo, con i quali è stato approvato il nuovo organigramma aziendale, individuando l'Arch. Mila Splendiani quale Responsabile dell'Area Programmazione, Progettazione, Realizzazione Grandi Interventi e Recupero Alloggi e attribuendo ai Responsabili di Area le funzioni di Responsabile del Procedimento e di Responsabile Unico del Progetto, ai sensi della normativa vigente, salvo diversa disposizione.

ATTESTATO CHE i firmatari del seguente 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 APES 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. 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".

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 narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

1) L'indizione della gara di appalto, ai sensi dell'art. 50 c.1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, dell'intervento di "

MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DI ALLOGGI DI RISULTA E RELATIVI SPAZI PERTINENZIALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA, DISLOCATI NEL TERRITORIO COMUNALE ED IN GESTIONE AD APES S.C.P.A – LOTTO 1/B MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 22 ALLOGGI ERP DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA ED IN GESTIONE AD APES S.C.P.A., DISLOCATI NEL TERRITORIO COMUNALE" per un importo a base di gara pari a € 498 428,72 di cui € 488 094,17 per opere ed € 10 334,55 per gli oneri di sicurezza;

2) Di invitare alla procedura sopra determinata n. cinque operatori economici indicati nella relazione del RUP n.77 del 05/08/2026, iscritti nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.a., in possesso dell'attestazione SOA nella categoria OG1 classifica II o superiore individuati in base ai criteri riportati in premessa e nel rispetto del principio di rotazione;

3) Di aggiudicare i lavori sulla base del criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., con applicazione, ricorrendone i presupposti, dell'esclusione automatica delle offerte anomale ai sensi dell'art. 54 del medesimo decreto e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

4) Di gestire la gara telematicamente mediante piattaforma informatica START;

5) Di prendere atto del quadro economico di gara dell'intervento in oggetto:

QUADRO TECNICO ECONOMICO LOTTO 1/B		
di progetto		
IMPORTO LAVORI	€ 488 094,17	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 10 334,55	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 498 428,72	
IVA	10,00%	€ 49 842,87
SPESE TECNICHE	10,00%	€ 49 842,87
IMPREVISTI	5,00%	€ 24 921,44
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 623 035,90	

6) Di dare atto che il CUP verrà attribuito dal Comune di Pisa a seguito dell'assunzione del relativo impegno di spesa, prima della stipula;

7) Di dare atto che l'emissione dei certificati di pagamento e la liquidazione dei corrispettivi all'appaltatore è subordinata all'acquisizione del relativo impegno di spesa da parte del Comune di Pisa quale Amministrazione finanziatrice dell'intervento.

8)Di dare atto che A.P.E.S. S.c.p.A. si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento qualora non intervenga il finanziamento comunale o sopravvengano motivi di pubblico interesse, senza che gli operatori economici possano vantare pretese risarcitorie o indennizzi; pertanto l'efficacia resta subordinata all'assunzione del relativo impegno di spesa da parte del Comune di Pisa.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 498.428,72 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi dei comuni soci

Fondi Comune di Pisa

Descrizione Capitolo: Fondi Comune di Pisa

Codice Capitolo: 09.001.003.00015

Il termine di esecuzione è pari a giorni 240 decorrenti dal verbale di consegna dei lavori

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. Il Responsabile Unico del progetto è: Mila Splendiani

Il Proponente

Firmato digitalmente da Mila Splendiani

Data: 30/09/2026

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 04/10/2026

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Manfreda

Data: 30/10/2026

Visto del Direttore Generale

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 05/11/2026

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 05/11/2026 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.