



A.P.E.S. s.c.p.a.  
Piazza dei Facchini n. 16 – 56125  
PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
**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. 66 del 05/06/2024**

---

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE SANT'ERMETE - RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO FUNZIONALE IMMOBILI VIA SIRTORI - CUP H52D22000110005 - INDIZIONE GARA

**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 5 Luglio 2022.**

### **PREMESSO CHE**

- l'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";
- l'A.P.E.S. S.C.p.A. come 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;
- con Decreto Regione Toscana n. 4804 del 17/10/2008 (rettificato con successivo Decreto n. 327 del 27/01/2009), è stato approvato specifico avviso pubblico per la partecipazione dei Comuni al programma sperimentale in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" nonché le specifiche tecniche e procedurali per la presentazione, la selezione e l'attuazione delle proposte di intervento;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 23/07/2009 è stato approvato il Programma di Riqualificazione proposto dal Comune di Pisa;
- con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 831 del 20/09/2010 (integrata con successiva Delibera n. 948 del 15/11/2010) è stato assegnato al Comune di Pisa un finanziamento complessivo di € 5.000.000,00 di cui 3.846.153,85 a carico dello Stato e € 1.153.846,15 a carico della Regione Toscana;
- in data 17/02/2011 è stato sottoscritto Protocollo di Intesa fra Regione Toscana, Comune di Pisa e Apes allo scopo di rimodulare la proposta di Programma integrato riguardante il quartiere di S. Ermete alla luce della necessità di incrementare il numero complessivo degli alloggi da realizzare con particolare riferimento all'affitto a canone sostenibile per meglio rispondere all'acuirsi dell'emergenza abitativa e di "verificare preventivamente il profilo della fattibilità urbanistica, edilizia e finanziaria nonché la coerenza con gli obiettivi e gli strumenti della programmazione

regionale”;

-con Delibera della Giunta Comunale n. 108 del 12/07/2011 è stato approvato il progetto definitivo del Programma di Riqualificazione urbana del Comune di Pisa che apporta “sostanziali modifiche allo schema progettuale allegato alla domanda di partecipazione al bando regionale ..” motivate “dalla presenza di un vincolo aeroportuale che interessa parte dell’area..”;

-con Delibera della Giunta Regionale n. 747 del 29/08/2011 sono state stabilite le modalità generali per l’elaborazione e la presentazione delle proposte di intervento previste dalla L.R. n. 25 del 29/06/2011 (interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa);

-in data 12/10/2011 è stata sottoscritta specifica convenzione fra la Regione Toscana e il Comune di Pisa per l’attuazione del Programma di Riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile in località S. Ermete articolato come segue:

- Realizzazione n. 36 alloggi in Via Socci – importo € 4.078.986,39
- Realizzazione di n. 30 alloggi in Via Emilia – importo € 1.777.800,70
- Demolizione n. 48 alloggi – importo € 148.479,68
- Riqualificazione e servizi al quartiere – importo € 429.732,82

VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 109 del 23/07/2013 con cui è stato approvato lo schema di masterplan dell’intervento di riqualificazione del quartiere di Sant’Ermete, elaborato dal soggetto gestore;

VISTA la Delibera della Giunta Regionale n. 1214 del 22/12/2014 con cui sono stati destinati a favore di APES Scpa € 10.000.000,00 destinati a:

- demolizione di n. 6 fabbricati (per un totale di 48 alloggi),
- costruzione di fabbricato per 39 alloggi (Blocco “A”),
- costruzione di fabbricato per 33 alloggi (di cui 3 e relativi servizi finanziati – Blocco “D”),
- costruzione di fabbricato per 20 alloggi (Blocco “B”),
- costruzione parcheggi eccedenti gli standard ERP;

CONSIDERATO che l’articolazione degli interventi è stata modificata con successiva Delibera della Giunta Regionale n. 667 del 12/07/2016 prevedendo:

- Demolizione 6 fabbricati
- Costruzione fabbricato “A”
- Costruzione fabbricato “D”
- Realizzazione servizi collettivi fabbricato “D”
- Costruzione fabbricato “B” con parcheggi
- Parcheggi interrati (fabbricati A e D + eccedenti);

RILEVATO che:

-il progetto esecutivo dei lavori di costruzione del blocco “A” (39 alloggi) è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 147 del 22/08/2017;

-con successiva Delibera n. 235 del 19 Dicembre 2017 è stato approvato “in linea tecnica” il progetto esecutivo per la costruzione di n. 33 alloggi;

-con Determina della Direzione Patrimonio- Politiche della casa – Servizi assicurativi n. 1383 del 15/11/2019 è stata approvata Variante ai suddetti progetti;

VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 226 del 08.09.2022 con la quale l'Amministrazione Comunale ha dato atto dell'opportunità di rivedere il masterplan dell'intervento in esame, previo accertamento degli esiti della procedura di "verifica di Interesse Culturale", nonché dell'esigenza di completare quanto prima la ricognizione degli interventi e delle opere necessarie per il completamento degli edifici in corso di realizzazione e procedere a nuovo appalto dei lavori, valutando anche l'opportunità di rivedere le soluzioni progettuali adottate;

VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 40 del 17.02.2023 con cui, preso atto della comunicazione del Ministero della Cultura in ordine alla non rilevanza artistica, storica, archeologica o etnoantropologica degli immobili oggetto di verifica, è stata confermata la possibilità di procedere alla demolizione di n. 2 edifici come da proposta di Masterplan allegata alla Delibera GC 226/2022 di cui sopra;

VISTA la determinazione del Direttore di A.P.E.S. S.C.p.A n. 55 del 17/03/2023 con la quale è stata nominata Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Alessandra Piu;

DATO ATTO che è stata sviluppata la progettazione esecutiva dell'intervento di ristrutturazione e adeguamento funzionale immobili via Sirtori, costituita dagli elaborati e dalla documentazione conservati agli atti dell'ufficio;

VISTO il verbale di validazione del progetto esecutivo datato 16/05/2024 n. di protocollo 5157 del 16/05/2024 a firma del Responsabile del Progetto;

PRESO ATTO che l'intervento "RIQUALIFICAZIONE/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI S. ERMETE" è previsto nel programma Triennale dei lavori pubblici 2023-2025 con codice CUP H52D22000110005 PPI2023/P316 per un importo complessivo di € 3.317.627,00;

DATO ATTO che il progetto esecutivo e il Quadro Economico dell'intervento di ristrutturazione/riqualificazione di n. 2 immobili in Pisa Via Sirtori n° 9-10 e 11-12, secondo la soluzione progettuale descritta negli elaborati tecnici di cui sopra, sono stati approvati con Determinazione dell'Amministratore Unico di APES n° 57 del 17/05/2024 e con Determina n° 827 del 23/05/2024 della Direzione n° 9 del Comune di Pisa;

VISTA la relazione del RUP prot. 5698 del 31/05/2024;

CONSIDERATO:

- che i lavori in appalto ammontano a complessivi € 2.788.479,32 di cui € 154.094,95 per Oneri di Sicurezza;
- che la percentuale della mano d'opera del presente appalto ammonta al 28,2830823 % dell'importo dell'appalto e che pertanto è pari ad € 788.667,90.
- che la categoria prevalente dell'appalto è la OG2 classifica IV o superiore.
- l'urgenza di procedere con l'inizio dei lavori visto lo stato manutentivo complessivo degli immobili e l'elevato rischio di occupazione abusiva degli stessi.

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023 che prevede la procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci 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 1 milione di euro e inferiore alle soglie di cui all'art. 14 del Dlgs 36/2023.

CONSIDERATO INOLTRE che:

Apes possiede un albo fornitori istituito con determinazione del direttore n.18 del 26/01/2023 in corso di validità;

In tale albo sono iscritte imprese aventi la qualificazione nella categoria OG2 necessaria per l'esecuzione dei lavori in appalto ovvero in possesso dell'attestazione Soa nella predetta categoria.

TENUTO CONTO CHE

- il Responsabile del Progetto ha ritenuto opportuno, in ossequio ai criteri di economicità e buona amministrazione, per non prolungare le tempistiche per l'individuazione del contraente e massimizzare al tempo stesso la concorrenza, procedere invitando tutti operatori economici iscritti nel citato albo fornitori per la specifica categoria di appalto (OG2), consentendo agli operatori in possesso della categoria OG2 che non raggiungano la classe IV di costituire RTI, fermo il divieto di avvalimento di cui all'art. 132 c. 2 del Dlgs 36/2023.

STABILITO che:

la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. d) del Dlgs. 36/2023, ossia la procedura negoziata senza bando da svolgere sulla piattaforma di approvvigionamento telematico Start;

-il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto al comune di Pisa, via Sirtori n° 9-10 e 11-12, e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero certo con la conseguenza che ne discende circa l'applicazione della normativa di cui D.lgs. 36/2023 ed in particolare del Libro II Parte I riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee";

-il criterio di aggiudicazione è quello del minor prezzo di cui all'art. 54 comma 1 del Codice, con esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, in base al calcolo di cui al "METODO A" indicato all'allegato II.2 del Codice, da effettuarsi qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque.

-l'appalto, ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. 36/2023, per ragioni di opportunità, non viene suddiviso in lotti in quanto i lavori devono eseguirsi su due fabbricati adiacenti, con modalità esecutive da replicarsi in entrambi e con possibilità di organizzare le lavorazioni in simultanea sui due edifici andando così a creare economie di scala per gli approvvigionamenti e a contrarre le tempistiche di cantiere.

STABILITO inoltre che l'operatore economico non deve trovarsi in alcuna causa di esclusione dei cui agli art. 94 e seguenti del Dlgs. 36/2023;

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 decreto legislativo n. 36/2023 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici";

RICHIAMATO inoltre l'art. 119 del d.lgs36/2023 in materia di subappalto

VISTO l'art. 28 del Capitolato Speciale di Appalto dove sono indicate le lavorazioni oggetto del contratto d'appalto da eseguire a cura dell'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e le relative motivazioni.

Considerato che la durata dell'appalto è stabilita in 600 giorni (20 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2024-2026, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31 gennaio 2024

**DECIDE**

1) Di prendere atto della Relazione del RUP prot. 5698 del 31/05/2024.

2) Di indire, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. d) del d.lgs. 36/2023, come procedura per l'individuazione delle imprese esecutrici dei lavori di "Ristrutturazione e adeguamento funzionale immobili Via Sirtori", la procedura negoziata senza bando.

3) Di invitare alla procedura le imprese iscritte nell'albo fornitori di A.P.E.S. S.c.p.A, approvato con determinazione del Direttore n. 18 del 26.01.2023, in possesso dell'attestazione SOA nella categoria OG2 classifica I o superiore, come indicate nella relazione del RUP prot. 5698 del 31/05/2024.

4) Di aggiudicare i lavori in base al criterio del minor prezzo di cui all'art. all'art. 54 comma 1 del Codice.

5) Di gestire la gara telematicamente mediante piattaforma informatica START.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 2.788.479,32 oltre IVA, se dovuta

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 il Responsabile Unico del progetto è: Alessandra Piu

### **Il Proponente**

Firmato digitalmente da Alessandra Piu

Data: 31/05/2024

---

### **Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale**

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 03/06/2024

---

### **Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse**

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 05/06/2024

---

### **Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 05/06/2024

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 05/06/2024 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.