



---

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 81 del 25/06/2024**

---

FABBRICATI SANT'ERMETE - DEMOLIZIONE E CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE FABBRICATI ESISTENTI - CUP J56J2400000002 - 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 Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 604 del 29/5/2023 avente ad oggetto "DGR n. 1214 del 22.12.2014 "L.R. 29 dicembre 2010 n. 65 art. 118 quinquies - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa. Approvazione proposta di intervento presentata dal Comune di Pisa attraverso APES scpa." - Modifica piano interventi e rimodulazione quadro tecnico finanziario".

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 e successiva conferma con la Determinazione del Direttore di A.P.E.S. S.C.p.A n. 75 del 19/06/2024;

VISTA la Delibera della Giunta comunale n° 352 del 21/12/2023 con la quale veniva approvato il progetto di riqualificazione/ristrutturazione immobili S. Ermete cup H52D22000110005, riproponibile su altri immobili;

DATO ATTO che è stata sviluppata la progettazione esecutiva dell'intervento di demolizione e consolidamento strutturale fabbricati esistenti, costituita dagli elaborati e dalla documentazione conservati agli atti dell'ufficio;

VISTO il verbale di validazione del progetto esecutivo datato 18/06/2024 n. di protocollo 6363 del 19/06/2024 a firma del Responsabile del Progetto;

DATO ATTO che sono in corso di variazione il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e l'elenco annuale dei lavori pubblici del Comune di Pisa;

DATO ATTO che il progetto esecutivo e il Quadro Economico dell'intervento di DEMOLIZIONE E CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE FABBRICATI ESISTENTI - CUP J56J24000000002, secondo la soluzione progettuale descritta negli elaborati tecnici di cui sopra, sono stati approvati con la Determinazione dell'Amministratore Unico di APES n° 70 del 14/06/2024 e successiva integrazione n° 74 del 19/06/2024 e in linea tecnica, demandando pertanto a successivo specifico provvedimento l'assunzione degli impegni di spesa necessari, con Determina n° 975 del 19/06/2024 della Direzione n° 9 del Comune di Pisa;

DATO ATTO che alla data odierna non sussistono ancora le coperture economiche e finanziarie per l'esecuzione delle opere in progetto; tale circostanza costituisce condizione sospensiva alla possibilità di sottoscrivere il contratto e iniziare le opere.

VISTA la relazione del RUP prot. n° 6498 del 21/06/2024;

CONSIDERATO:

- che i lavori in appalto ammontano a complessivi € 237.556,84 di cui € 24.139,19 per Oneri di Sicurezza;
- che la percentuale della mano d'opera del presente appalto ammonta al 32,162045 % dell'importo dell'appalto e che pertanto è pari ad € 76.403,14.

- che la categoria prevalente dell'appalto è la OG2 classifica I o superiore.
- l'urgenza di procedere con l'inizio dei lavori visto lo stato manutentivo complessivo dell'immobile e l'elevato rischio di occupazione abusiva dello stesso.
- la necessità di procedere al più presto con l'inizio dei lavori in oggetto e l'importanza del rispetto delle tempistiche di esecuzione del presente appalto in quanto un ritardo nel cronoprogramma andrebbe ad influire negativamente sull'andamento dell'appalto successivo, consistente nell'ampliamento, finitura, adeguamento impiantistico sul medesimo fabbricato e sistemazione delle aree pertinenziali, intervento quest'ultimo finanziato con fondi FSC (Fondo per lo Sviluppo e la Coesione – Regione Toscana – 2021/2027 – Delibera Cipess 79/2021) con conseguente perdita del relativo finanziamento.

RICHIAMATO l'art. 50 comma 1 lett. c) del Dlgs. 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 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 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 RUP 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 gli operatori economici iscritti nel citato albo fornitori per la specifica categoria di appalto (OG2) classifica I o II, riservando l'invito ad altra gara con medesima categoria prevalente di importo maggiore agli operatori con classifica SOA superiore, con esclusione, nel rispetto del principio di rotazione, degli operatori che, pur soddisfacendo i requisiti sopra detti, sono già stati invitati alla gara avente ad oggetto lavori analoghi sul fabbricato in Montopoli loc. Castel del Bosco.

STABILITO che:

- al fine di favorire la massima concorrenza e per non incorrere nel divieto di cui all'art. 49 comma 2 del D.Lgs 36/2023, nel caso in cui l'operatore economico 1° classificato nella presente gara, risultasse altresì 1° classificato nella gara avente ad oggetto: "RIQUALIFICAZIONE DI SANT'ERMETE RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO FUNZIONALE IMMOBILI VIA SIRTORI 9-10 E 11-12 PISA" (CUP H52D22000110005 CIG: B208131EEA con importo a base di gara € 2.788.479,32) indetta da questa stazione appaltante con categoria prevalente OG2, non si procederà all'aggiudicazione della presente gara con conseguente scorrimento della graduatoria, fatta salva l'ipotesi in cui vi sia un unico partecipante ed in tal caso la gara sarà comunque aggiudicata al medesimo.

- la procedura di gara è quella prevista all'art. 50 c. 1 lett. c) 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° 7-8, 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 le opere sono piuttosto omogenee per tipologia e di modesta entità economica, tale da non giustificare suddivisioni.

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 240 giorni (8 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**

per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

- Di prendere atto della relazione del RUP prot. n° 6498 del 21/06/2024;

- Di indire, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. c) del d.lgs. 36/2023, come procedura per l'individuazione delle imprese esecutrici dei lavori di " DEMOLIZIONE E CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE FABBRICATI ESISTENTI - CUP J56J2400000002 ", la procedura negoziata senza bando.

- 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 II, come indicate nell'elenco allegato alla relazione del RUP sopra richiamata.

- Di aggiudicare i lavori in base al criterio del minor prezzo di cui all'art. all'art. 54 comma 1 del Codice, con le modalità previste in premessa.

- Di gestire la gara telematicamente mediante piattaforma informatica START.

L'importo complessivo del presente atto ammonta a € 258.540,03 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

Firmato digitalmente da Alessandra Piu

Data: 24/06/2024

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 24/06/2024

---

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

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/06/2024

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 25/06/2024

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 25/06/2024 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.