

---

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 44 del 28/02/2025**

---

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN UN FABBRICATO SITO IN VIA CITI N. 22, 24 E 26 PONTEDERA (PI) DI PROPRIETÀ MISTA (PRIVATI E COMUNE DI PONTEDERA) E GESTITO IN CONDOMINIO". APPROVAZIONE QTE, PRESA D'ATTO DEL PROGETTO ESECUTIVO E INDIZIONE DI GARA – POR ECONOMIE CUP H82D24000200007.

**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**

- 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 L'A.P.E.S. s.c.p.a. come soggetto "attuatore degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio gestito" ;
- nell'ambito del patrimonio in gestione ad A.P.E.S. s.c.p.a vi sono immobili amministrati attraverso condomini formalmente costituiti. L'immobile oggetto della presente relazione, essendo di proprietà misto pubblico-privato, ricade in questa fattispecie;
- con delibera della Giunta Regionale della Toscana n. 14 del 08.01.2024 è stato approvato il POR (piano operativo di reinvestimento) del LODE Pisano relativo alle economie ed interventi decaduti, nel quale è previsto, tra gli altri, l'intervento di manutenzione straordinaria per recupero alloggi di risulta, questi indicati al numero progressivo 9 del POR sopramenzionato e nello specifico, per il tale intervento, sono destinati € 238.967,50;
- l'intervento in oggetto riguarda i lavori di manutenzione straordinaria in un immobile amministrato in codominio sito a Pontedera (Pi) in via Citi n. 22, 24 e 26 di proprietà mista (privati e comune di Pontedera) e l'importo dell'intervento sarà suddiviso in quote millesimali.

VISTA la relazione del RUP prot. n. 1442 del 31.01.2025.

**CONSIDERATO CHE:**

- Il progetto esecutivo dell'intervento "Lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato sito in via Citi n. 22, 24 e 26 a Pontedera (Pi) di proprietà mista (privati e comune di Pontedera) e gestito in condominio", predisposto ai sensi del D.lgs 36/2023, è composto dai documenti contenuti nell'elenco "Elenco elaborati", conservati agli atti dell'ufficio, che sono parte integrante e sostanziale del seguente atto e il progetto è stato redatto da un professionista incaricato all'uopo dall'assemblea di condominio cui si aggiunge la nota esplicativa del responsabile del procedimento facente

essa stessa parte integrante e sostanziale della documentazione progettuale;

- il progetto è stato Verificato in data 22.11.2024 prot. n. 11326 e Validato dal RUP in data 22.11.2024 prot. n. 11327;

- il Quadro economico complessivo, compresa IVA, del presente intervento è pari ad € 357.106,03 ed è così suddiviso:

lavori+sicurezza 247.818,20 €

spese tecniche (ricavi di APES) 24.781,82 €

imprevisti 59.724,19 €

IVA lavori 24.781,82 €

QTE TOTALE 357.106,03 €

Così ripartito:

QUADRO ECONOMICO A CARICO DI APES

lavori condominiali + sicurezza solo carico APES 123.909,10 €

spese tecniche 12.390,91 €

imprevisti 29.862,10 €

IVA lavori 12.390,91 €

QTE TOTALE 178.553,02 €

QUADRO ECONOMICO A CARICO DI PRIVATI

lavori condominiali + sicurezza solo carico PRIVATI 123.909,10 €

spese tecniche 12.390,91 €

imprevisti 29.862,09 €

IVA lavori 12.390,91 €

QTE TOTALE a carico dei PRIVATI 178.553,01 €

CONSIDERATO CHE il finanziamento della Regionale Toscana, delibera n. 14 del 08.01.2024 indicato al numero progressivo 9 del POR, è pari ad € 238.967,50 e la quota a carico di APES s.c.p.a. è pari ad € 178.553,02, si registrano delle economie di finanziamento pari ad € 60.414,48.

CONSIDERATO CHE:

- l'edificio di via Citi n. 22, 24, e 26 a Pontedera è composto da n. 20 alloggi, è di proprietà mista (n. 10 alloggi di proprietà di privati e n. 10 alloggi di proprietà del comune di Pontedera) e i proprietari hanno diritto di voto nell'assemblea dei condomini;

- come da verbale dell'assemblea dei condomini del 15.11.2024 è stato deliberato di:

1) approvare la documentazione tecnica del progetto esecutivo sopra citata;

2) dare mandato ad APES s.c.p.a di indire la gara relativa ai lavori;

3) di dare mandato all'Amministratore di firmare il contratto in nome e per conto di tutti i condomini. Nella medesima assemblea sono stati individuati dai condomini privati gli operatori economici da invitare alla procedura di gara come da verbale conservato in atti;

- l'importo complessivo dell'intervento dei "Lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato sito in via Citi n. 22, 24 e 26 a Pontedera (Pi) di proprietà mista (privati e comune di Pontedera) e gestito in condominio "come da quadro

economico sopra riportato, è pari ad € 357.106,03 ed è da ripartire su base millesimale tra i proprietari privati (quota pari a 500 millesimi) ed APES s.c.p.a. (quota pari a 500 millesimi).

TENUTO CONTO CHE

- il quadro economico dell'intervento ha un importo complessivo pari a € 357.106,03 di cui € 153.513,40 per opere ed € 94.304,80 per oneri della sicurezza questi non soggetti a ribasso;
- la percentuale della mano d'opera risulta pari al 32,00 % dell'appalto pari quindi ad € 79.301,82.

CONSIDERATO CHE:

- il luogo di esecuzione del contratto è circoscritto al comune di Pontedera, via Citi n. 22, 24 e 26 e quindi non si ravvisa un interesse transfrontaliero e pertanto all'appalto si applica la normativa di cui D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. ed in particolare quella contenuta nel Libro II Parte I riguardante: "dei contratti di importo inferiore alle soglie europee" ;
- l'art. 50, comma 1, lett. c) del Dlgs n.36/2023 ss.mm.ii e 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;
- 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;
- l'appalto, ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. , per ragioni di opportunità, non viene suddiviso in lotti in quanto i lavori devono eseguirsi su un unico fabbricato ed attengono ad una sola categoria di opere;
- il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato è "Edilizia, industria o artigianato".

RITENUTO opportuno procedere, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. c) del Dlgs. 36/2023 ss.mm.ii, ad invitare gli operatori economici specializzati, qualificati e con esperienza per lavori analoghi scelti dall'assemblea dei condomini del 15.11.2024 e quelli scelti da dall'APES estraendoli dall'Albo Fornitori di A.P.E.S. s.c.p.a. (approvato con determinazione n.18 del 26.01.2023) in base al principio di rotazione.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.19 del 22.03.2021, che affida all'ing. Chiara Cristiani, in qualità di Responsabile del Servizio tecnico di A.P.E.S. S.c.p.A., l'incarico di RUP per gli interventi di APES, salvo diverse indicazioni.

CONSIDERATO che il RUP provvederà a tutti gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D. lgs.36/2023 e ss.mm.ii.

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. 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 2025-2027, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 27 del 31 gennaio 2025

### **DECIDE**

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

1 Di prendere atto del progetto esecutivo dell'intervento "Lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato sito in via Citi n. 22, 24 e 26 a Pontedera (Pi) di proprietà mista (privati e comune di Pontedera) e gestito in condominio ", predisposto ai sensi del D.lgs 36/2023 e ss.mm.ii, e composto dai documenti contenuti nell'elenco "Elenco elaborati" che sono parte integrante e sostanziale del seguente atto, conservati agli atti dell'ufficio, ed approvato all'Assemblea dei condomini del 15.11.2024 (come da verbale conservato agli atti d'ufficio).

2 Di approvare il quadro economico complessivo (APES e privati) del suddetto intervento così suddiviso:

lavori+sicurezza 247.818,20 €

spese tecniche (ricavi di APES) 24.781,82 €

imprevisti 59.724,19 €

IVA lavori 24.781,82 €

QTE TOTALE 357.106,03 €

Di cui € 178.553,02 a carico di APES s.c.p.a.

Così ripartito:

#### QUADRO ECONOMICO A CARICO DI APES

lavori condominiali + sicurezza solo carico APES 123.909,10 €

spese tecniche 12.390,91 €

imprevisti 29.862,10 €

IVA lavori 12.390,91 €

QTE TOTALE 178.553,02 €

#### QUADRO ECONOMICO A CARICO DI PRIVATI

lavori condominiali + sicurezza solo carico PRIVATI 123.909,10 €

spese tecniche 12.390,91 €

imprevisti 29.862,09 €

IVA lavori 12.390,91 €

QTE TOTALE a carico dei PRIVATI 178.553,01 €

3 Di prendere atto che il finanziamento della Regionale Toscana, delibera n. 14 del 08.01.2024 indicato al numero progressivo 9 del POR, è pari ad € 238.967,50 e la quota a carico di APES s.c.p.a. è pari ad € 178.553,02, e quindi si registrano delle economie di finanziamento pari ad € 60.414,48.

4 Di approvare l'indizione di una gara mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., dell'intervento dei "Lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato sito in via Citi n. 22, 24 e 26 a Pontedera (Pi) di proprietà mista (privati e comune di Pontedera) e gestito in condominio" per un

importo complessivo finanziato di € 357.106,03.

5 Di dare atto che le imprese da invitare alla procedura di cui al punto che precede sono state individuate nella relazione del RUP prot.n. 1442 del 31.01.2025.

6 Di utilizzare come criterio di aggiudicazione, quello del minor prezzo di cui all'art. 54 comma 1 del Codice degli Appalti.

7 Di riservare all'amministrazione la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.

8 Di dare atto che l'importo dell'intervento dei "Lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato sito in via Citi n. 22, 24 e 26 a Pontedera (Pi) di proprietà mista (privati e comune di Pontedera) e gestito in condominio "è pari ad € 357.106,03 e sarà ripartito su base millesimale tra tutti i proprietari (la quota privata è pari a 500/1000 e la quota pubblica è pari a 500/1000).

9 Di dare atto che la quota a carico di APES s.c.p.a. pari ad € 178.553,02 sarà finanziata con la delibera della Giunta Regionale della Toscana n. 14 del 08/01/2024 (approvazione POR del LODE Pisano relativo alle economie ed interventi decaduti).

10 Di dare atto che il contratto con l'impresa aggiudicataria sarà sottoscritto dall'amministratore del condominio in qualità di committente.

11 Di dare atto che i pagamenti nei confronti dell'impresa aggiudicatarie saranno effettuati dall'amministratore di condominio con le modalità indicate del CSA facente parte del progetto.

L'importo complessivo del presente atto ammonta ad € 247.818,20 oltre IVA, se dovuta

Finanziamento: Fondi regionali

delibera della Giunta Regionale della Toscana n. 14 del 08.01.2024 è stato approvato il POR del LODE Pisano relativo alle economie

Descrizione Capitolo: MS Pontedera via Citi

Codice Capitolo: 09.001.023.00338

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 Il Responsabile Unico del progetto è: Chiara Cristiani

## **Il Proponente**

Firmato digitalmente da Chiara Cristiani

Data: 25/02/2025

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Paola Giampaoli

Data: 25/02/2025

---

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

Positiva

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 27/02/2025

---

**Visto del Direttore Generale**

Firmato digitalmente da: Romina Cipriani

Data: 27/02/2025

---

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da ROSSI CHIARA il 28/02/2025 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.