

RELAZIONE DEL RUP

Bozza: ID0136 del 18/08/2026

Oggetto: APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO, SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI FUNZIONALI E AFFIDAMENTO MEDIANTE STIPULA DI CONTRATTI APPLICATIVI DISCENDENTI DA ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 4 ALLOGGI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A – FINANZIATI CON ECONOMIE DERIVANTI DA IMPEGNO DI SPESA DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. 1286 DEL 04/10/2024 – CUP: J52D24000090004

Il sottoscritto RUP Mila Splendiani

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" ;
- il Comune di Pisa impegnava a favore di A.P.E.S. S.C.p.A. con Determinazione n.1286 del 04/10/2024 un importo pari ad € 1.000.000,00, per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria su n.42 alloggi di proprietà del comune ed in gestione ad APES S.c.p.a;
- Per quanto sopra, APES S.C.p.A. ha provveduto all'esecuzione degli interventi programmati, successivamente comunicati all'Amministrazione Comunale quali unità nuovamente disponibili all'assegnazione;
- a seguito delle operazioni di rendicontazione effettuate dal nostro ufficio Finanza e Controllo, sul finanziamento sopra indicato risulta un'economia residua pari ad € 83.601,69;

DATA la persistente emergenza abitativa, di concerto con l'Amministrazione comunale APES S.C.p.A. ha provveduto ad individuare ulteriori n. 4 alloggi da sottoporre a manutenzione straordinaria, di seguito indicati:

Numero	Comune	codice	Indirizzo	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.
1	Pisa	702604170111	Via Fosso della Bufalina	3	3	40,40	1,00	1958
2	Pisa	702608520102	Via Vittorio galluzzi	1	1	73,95	3,00	1971
3	Pisa	702608530307	Via vittorio galluzzi	11	2	50,99	2,00	1971
4	Pisa	702608530212	Via vittorio galluzzi	9	4	65,94	2,50	1971

- Apes S.c.p.a. come concordato con il Comune di Pisa, ha predisposto il progetto esecutivo relativo ai lavori di manutenzione straordinaria, da finanziare con le economie sopra indicate e redigeva il progetto esecutivo per l'importo complessivo di € 83.601,69 come da quadro economico sotto riportato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO 0-1 RESIDUO DETERMINAZIONE COMUNALE ATTO N. 1286 DEL 04/10/2024.		
IMPORTO LAVORI		€ 65 346,68
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA		€ 1 534,67
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)		€ 66 881,35
IVA	10,00%	€ 6 688,13
SPESE TECNICHE	10,00%	€ 6 688,13
IMPREVISTI	5,00%	€ 3 344,08
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO		€ 83 601,69

- Gli imprevisti sono calcolati nella misura del 5% dei lavori e oneri di sicurezza secondo quanto stabilito all' art. 5, comma 2, dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

CONSIDERATO CHE

- il progetto esecutivo, denominato "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 4 ALLOGGI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A." è composto dai seguenti documenti, conservati agli atti dell'ufficio:

- 1) Relazione tecnica di intervento;
 - 2) Planimetria catastale;
 - 3) Computo Metrico Estimativo;
 - 4) Capitolato tecnico impianto idrico;
 - 5) Capitolato tecnico impianto termico;
 - 6) Capitolato tecnico sistema di scarico;
 - 7) Capitolato tecnico impianto elettrico (con computo metrico nuovo impianto) ;
 - 8) Capitolato tecnico opere edili;
 - 9) Capitolato tecnico infissi e sistemi oscuranti esterni;
 - 10) Prescrizioni tecniche in merito ai componenti e materiali anche nel rispetto dei criteri ambientali minimi;
 - 11) Prezzario Ufficiale APES opere di Manutenzione;
 - 12) Analisi dei prezzi del Prezzario ufficiale;
 - 13) CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO CON ELENCO ALLOGGI e calcolo della percentuale di mano d'opera;
- in data 27/07/2026 è stata ultimata la verifica del progetto, svolta dal Responsabile tecnico della verifica, geom. Claudio Rossi, dipendente di A.P.E.S. S.c.p.A., conservata agli atti al prot. n. 8883 del 27/07/2026 e la validazione del progetto in oggetto redatta dalla sottoscritta in qualità di Responsabile del Progetto conservata agli atti al prot. n. 8884 del 27/07/2026;

CONSIDERATA l'urgenza di effettuare i lavori in tempi rapidi sia per risolvere le criticità che incidono negativamente sulle condizioni generali dell'intero fabbricato, sia per ridurre l'inoccupazione degli alloggi sfitti e rispondere così ai bisogni degli utenti in attesa di assegnazione, in ossequio anche ai criteri di economicità e di efficacia dell'azione amministrativa nonché al principio di risultato, si è deciso di suddividere il progetto, nel rispetto dell'Art. 58 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., in n. 2 lotti funzionali suddivisi per zone così denominati con relativo Quadro Economico:

LOTTO 1

Numero	Comune	codice	Indirizzo	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.
1	Pisa	702604170111	Via fosso della bufalina	3	3	40,40	1,00	1958

QTE 1 LOTTO1		
IMPORTO LAVORI	€ 7 817,73	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 314,71	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 8 132,44	
IVA	10,0%	€ 813,24
SPESE TECNICHE	10,0%	€ 813,24
IMPREVISTI	5,0%	€ 406,63
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 10 165,55	

LOTTO 2

Numero	Comune	codice	Indirizzo	civ	piano	mq	Vani utili	Anno costr.
2	Pisa	702608520102	Via Vittorio Galluzzi	1	1	73,95	3,00	1971
3	Pisa	702608530307	Via vittorio Galluzzi	11	2	50,99	2,00	1971
4	Pisa	702608530212	Via vittorio Galluzzi	9	4	65,94	2,50	1971

QTE 1 LOTTO2		
IMPORTO LAVORI	€ 57 528,95	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 1 219,96	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 58 748,91	
IVA	10,0%	€ 5 874,89
SPESE TECNICHE	10,0%	€ 5 874,89
IMPREVISTI	5,0%	€ 2 937,45
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 73 436,14	

TENUTO CONTO CHE

- con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 8 del 16/01/2025, è stata svolta una gara di appalto (procedura start n. 56840/2024) avente ad oggetto la "MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI – LAVORI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI SFITTI CONSISTENTI IN OPERE DI NATURA EDILE, IDRAULICA E GAS, ELETTRICA ED INFISSI, NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PISA" attraverso la quale sono stati individuati dieci operatori economici con cui è stato sottoscritto un contratto di accordo Quadro biennale (accordo n. 4969 del 29/04/2025) per la manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti; a detti operatori saranno affidati i lavori in oggetto attraverso la sottoscrizione di successivi contratti applicativi di importo non superiore ad € 150.000,00 fino a concorrenza, durante il biennio, dell'importo massimo di adesione al detto accordo quadro;
- gli operatori economici sono selezionati partendo dal primo classificato in applicazione dello scorrimento della graduatoria e tenuto conto dei contratti applicativi già affidati, come previsto all'art. 4 del Capitolato speciale d'Appalto;
- con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 7 del 26/01/2026 ACCORDI QUADRO N. 7531 DEL 25/07/2024 E N.4969 DEL 29/04/2025, AVENTI AD OGGETTO INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATI NELLA PROVINCIA DI PISA è stato disposto di nominare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) per i predetti Accordi Quadro la sottoscritta, Arch. Mila Splendiani, Quadro Tecnico dell'Area Programmazione, Progettazione e Realizzazione Grandi Interventi e Recupero Alloggi.

RICHIAMATO l'atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.A. n.198 del 23.12.2025 e succ. integrazione

atto n.209 del 31/12/2025, che affida, in base al nuovo organigramma, all’Arch. Mila Splendiani, Responsabile dell’Area programmazione, progettazione, realizzazione grandi interventi e recupero alloggi, di A.P.E.S. S.c.p.A., l’incarico di RUP per gli interventi di competenza, salvo diverse indicazioni.

VISTA ALTRESÌ:

- la relativa documentazione tecnica depositata in atti presso gli uffici di A.P.E.S. S.C.p.A.;
- 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”;
- la Legge Regionale Toscana n. 2/2019 “Disposizione in materia di edilizia residenziale pubblica – E.R.P.” e ss.mm.ii e in particolare l’art.16 “Assegnazione degli alloggi da ripristinare”;
- la Legge Regionale Toscana n. 77/98 e ss.mm.ii. “Riordino della competenza in materia di edilizia residenziale pubblica”;

PROPONE

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

1. Di approvare il progetto “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 4 ALLOGGI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A.” per un importo totale lordo pari ad € 83.601,69 così composto:

QUADRO TECNICO ECONOMICO 0-1 RESIDUO DETERMINAZIONE COMUNALE ATTO N. 1286 DEL 04/10/2024.		
IMPORTO LAVORI	€ 65 346,68	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 1 534,67	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 66 881,35	
IVA	10,00%	€ 6 688,13
SPESE TECNICHE	10,00%	€ 6 688,13
IMPREVISTI	5,00%	€ 3 344,08
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 83 601,69	

2. Di approvare la suddivisione del progetto “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 4 ALLOGGI E.R.P. DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A.” in n. 2 lotti funzionali con relativo Quadro Economico:

QTE 1 LOTTO1		
IMPORTO LAVORI	€ 7 817,73	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 314,71	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 8 132,44	
IVA	10,0%	€ 813,24
SPESE TECNICHE	10,0%	€ 813,24
IMPREVISTI	5,0%	€ 406,63
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 10 165,55	

QTE 1 LOTTO2		
IMPORTO LAVORI	€ 57 528,95	
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA	€ 1 219,96	
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)	€ 58 748,91	
IVA	10,0%	€ 5 874,89
SPESE TECNICHE	10,0%	€ 5 874,89
IMPREVISTI	5,0%	€ 2 937,45
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO	€ 73 436,14	

3. Di affidare i lavori sopra indicati mediante contratti applicativi discendenti dall’accordo quadro n. 4969 del

29/04/2025 sottoscritto con gli operatori economici aggiudicatari, come previsto all’art. 4 del Capitolato speciale d’Appalto e nel rispetto di quanto indicato nei documenti posti a base della gara (procedura start n. 56840/2024) ai seguenti operatori economici:

LOTTO 1 all'operatore economico BARTOLI COSTRUZIONI SRL, P. IVA 01372470508, avente sede legale San Miniato (PI), Via Mezzo Piano n.7, con ribasso offerto del 17,45% sull'importo dei lavori;

LOTTO 2 all'operatore economico RTI IMPRESA COSTRUZIONI E RESTAURI DIDDI S.R.L. (MANDATARIA), ASSO COSTRUZIONI SRL (MANDANTE) P. IVA 01901710473, avente sede legale in Pistoia via delle Mura Urbani n. 1, con un ribasso offerto del 15,32% sull'importo dei lavori.

Gli specifici CIG saranno richiesti alla stupila dei contratti applicativi;

4. Di approvare i quadri tecnici economici di affidamento conseguenti all'applicazione dei ribassi offerti dagli operatori economici, dando atto che le economie derivanti dai predetti ribassi sono ricomprese nella voce 'Imprevisti', come di seguito riportati:

QTE 2 LOTTO1		
IMPORTO LAVORI		€ 6 453,54
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA		€ 314,71
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)		€ 6 768,25
IVA	10,0%	€ 676,82
SPESE TECNICHE	10,0%	€ 676,82
IMPREVISTI		€ 2 043,66
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO		€ 10 165,55

QTE 2 LOTTO2		
IMPORTO LAVORI		€ 48 715,51
IMPORTO ONERI DI SICUREZZA		€ 1 219,96
IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA)		€ 49 935,47
IVA	10,0%	€ 4 993,55
SPESE TECNICHE	10,0%	€ 4 993,55
IMPREVISTI		€ 13 513,57
IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO		€ 73 436,14

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Mila Splendiani

Capitoli

09.001.003.00015 - Fondi Comune di Pisa

- Visionato dall'Area Amministrazione, Finanza e Controllo per disponibilità delle risorse economico/finanziarie