



## PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2025/06869

Del: 25/09/2025

Esecutivo Da: 25/09/2025

Proponente: Direzione Servizi Tecnici - Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo

Vecchio

### OGGETTO:

L1798/24 Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024” (Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007 – CUI

L01307110484202300138 CPV 45454000-4) - Approvazione verbali di gara, e affidamento esecuzione lavori ai sensi dell’art.50, c.1, lett. c) d.lgs.36/2023, come integrato da d.lgs. 209/2024 con impegno di spesa a favore di Realizzazioni SRL

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BELLE ARTI E FABBRICA DI PALAZZO VECCHIO

### Premesso che:

- in data 2 dicembre 2024 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 2024/C/00083 avente ad oggetto “Approvazione del DUP 2025-2027 e contestuale presa d’atto della avvenuta verifica dello stato di attuazione del DUP 2024-2026 al primo semestre 2024”;
- in data 13 gennaio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 2025/C/00001 avente ad oggetto “Documenti di programmazione 2025/2027: approvazione note di aggiornamento al Dup, bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati”;
- in data 21 gennaio 2025 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n. DG/2025/00018, avente ad oggetto “Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027. Approvazione”;

- in data 14 marzo 2025 la Giunta Comunale ha approvato la Deliberazione n. 89/2025, avente ad oggetto “Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027. Approvazione”;
- con decreto della Sindaca n. 41/2024 del 8 novembre 2024 è stato conferito al sottoscritto l’incarico di Dirigente del Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio della Direzione Servizi Tecnici;

**Richiamate:**

- la deliberazione di Giunta n. 00552/2024 del 13 dicembre 2024, con cui veniva approvato il progetto di fattibilità tecnica economica L1798/2024, denominato “Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024” (Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007), predisposto dai tecnici della Direzione Servizi Tecnici – E.Q. Fabbrica di Palazzo Vecchio, chiese e conventi, ammontante a complessivi € 909.264,00 e finanziati a monetizzazione come da accertamento 2024/1781 assunto con DD/2024/03022 e impegno 2024/7229/2 assunto con DD/2024/03847 sul codice opera 240034;

- la determinazione dirigenziale n. 03676/2025 del 20/05/2025 recante L1798/2024 denominato “Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024” (Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007 – CUI L01307110484202300138 CPV 45454000-4) - Approvazione progetto esecutivo L1798/2024 e determinazione a contrarre per l’affidamento dei lavori mediante procedura negoziata senza bando art. 50 co. 1 lett. c) d.lgs. n. 36/2023 come integrato da d.lgs. 209/2024;

**Rilevato** che il quadro economico dell’intervento L1798/2024, gravante sul codice opera 240034 è articolato come da tabella sottostante:

“Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024”	Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007
DESCRIZIONE	TOTALE
Lavori soggetti a r/a (inclusi € 210.599,56 per costi della manodopera non ribassabili)	€ 445.133,87
Oneri della sicurezza non soggetti a r/a	€ 128.714,08

Lavori + Oneri (base d'asta)	€ 573.847,95
IVA 10%	€ 57.384,80
Lavori + Oneri + IVA	€ 631.232,75
Somma a disposizioni incarichi e servizi	€ 20.000,00
Allacci	€ 6.000,00
Incentivo funzioni tecniche ex art. 45 d.lgs. 36/2023 (80% del 2%)	€ 9.181,56
Polizza progettisti due anni durata lavori (A * 0,65/1000)	€ 373,00
Accantonamento revisione prezzi art 5 allegato I.7 d.lgs. 36/2023	€ 22.000,00
Imprevisti e quota parte premio accelerazione	€ 11.476,69
Somme a disposizione per monitoraggio delle facciate limitrofe	€ 34.000,00
Somme a disposizione per sanificazione sottotetti	€ 35.000,00
Somme a disposizione per interventi strutturali capriate	€ 140.000,00
<b>Totale Quadro Economico intervento</b>	<b>€ 909.264,00</b>

**Dato atto che:**

- l'intervento in argomento è inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2025/2027, annualità 2025, CUI L01307110484202300138;
- a seguito di apposito avviso, volto a sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse, pubblicato su START con prot. n. 231769 del 09/06/2025 dal Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici, si procedeva poi alla formazione della graduatoria dei primi 5 (cinque) operatori classificati,

essendo pervenute un numero di manifestazioni di interesse superiore al numero dei soggetti da invitare, come da verbale di indagine di mercato, allegato integrante, sulla base dei criteri approvati con DD 2025/03676;

- con determinazione dirigenziale n. DD/2025/04439 del 16/06/2025 recante “Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024” C.O. 240034, CUPH12F23000800007, CIGB73144864C ESITO INDAGINE DI MERCATO” veniva dato atto dell’esito dell’indagine di mercato;

- con lettera di invito prot. n. 245409 del 19/06/2025 venivano invitati a partecipare alla procedura negoziata in oggetto, tramite START, i classificati ai primi 5 (cinque) posti;

- come da verbale di gara, allegato integrante, per l’affidamento dei lavori sopra riepilogati, da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell’art. 50, c. 4, nonché dell’art. 108 d.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal d.lgs. 209/2024, con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell’art. 54, co.1, d.lgs. 36/2023, si procedeva, in data 01/07/2025 all’esame della documentazione amministrativa dei primi 5 operatori, constatandone l’ammissibilità e concludendo le ulteriori operazioni di gara dalle quali la migliore offerta è risultata quella dell’operatore Realizzazioni SRL (c.f./p.iva 15350881007) con un ribasso del 20,120% sull’importo a base di gara;

**Dato atto inoltre che:**

- come da nota della Direzione gare, appalti e partecipate, del 18/08/2025, conservata in atti, sono conclusi con esito positivo i controlli relativi al possesso dei requisiti di ordine generale (art. 94, 95 e ss. d.lgs. n. 36/2023) e al possesso dei requisiti di idoneità professionale e di qualificazione di cui all’art. 100 d.lgs 36/2023 dell’operatore risultato primo in graduatoria;

- è stata inoltrata richiesta di comunicazione antimafia in data 16/07/2025, tramite BDNA (prot. PR\_RMUTG\_ingresso\_0302304\_20250716) e non essendo pervenuto riscontro nel termine dei 30 gg. successivi, è possibile procedere alla stipula del contratto, ai sensi dell’art. 92, co.3, d.lgs. 159/2011 ancorchè sotto condizione risolutiva;

- nell’offerta economica presentata, allegato integrante, pari ad € 355.572,93 l’operatore Realizzazioni S.r.l. ha dichiarato che ai fini della realizzazione delle lavorazioni oggetto dell’appalto, la stima dei costi interni aziendali concernenti l’adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza

sui luoghi di lavoro (oneri aziendali della sicurezza) è pari ad € 128.714,08 e che i costi della manodopera ammontano ad € 210.599,56 analoghi a quelli indicati negli atti di gara;

- a norma dell'art. 11, c. 2 d.lgs. 36/2023, l'operatore Realizzazioni S.r.l. ha altresì dichiarato, ad integrazione del DGUE, che al personale impiegato nell'appalto verrà applicato il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro avente codice alfanumerico F012 lo stesso previsto negli atti di gara;

**Evidenziato che:**

- ai fini sia della tracciabilità di cui alla L. n. 136/2010 che del monitoraggio dei contratti pubblici, il CIG relativo al presente procedimento di affidamento è identificato con il n. B73144864C ed è stato acquisito mediante la succitata piattaforma START, piattaforma di approvvigionamento digitale certificata ex artt. 25 e 26 d.lgs. n. 36/2023;

- il contratto verrà stipulato ai sensi dell'art. 18 co. 1 d.lgs. 36/2023;

- ai fini del suo perfezionamento, l'affidatario è tenuto a presentare cauzione definitiva in misura pari al 5% dell'importo contrattuale in forza dell'art. 53 co 4 II periodo d.lgs. 36/2023;

- che il Responsabile del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 d.lgs. n.36/2023 aggiornato dal d.lgs. 209/2024 è l'Arch. Paolo Ferrara;

- che il sottoscritto RUP ha ritenuto il prezzo offerto congruo e conveniente per l'Amministrazione in relazione alle attuali condizioni del mercato;

**Richiamato** il parere n. 3414 del 13 maggio 2025 del Servizio di supporto giuridico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che ha chiarito che l'IRAP deve trovare copertura all'interno del quadro economico di riferimento, non potendo rientrare né nella quota del 20% destinata alle finalità e alle esigenze di spesa indicate all'art. 45 d.lgs. n. 36/2023, né in quella dell'80% riferita specificamente agli incentivi, pena lo spostamento dell'onere tributario su diverso soggetto rispetto a quello individuato dalla legge;

**Ritenuto** opportuno rimodulare il quadro economico dell'intervento prevedendo un accantonamento di somme a disposizione per finanziare la quota IRAP a carico dell'Ente comunale;

**Preso atto che**, per quanto sopra espresso, e in virtù del ribasso pari al 20,120% offerto dalla Realizzazioni SRL (c.f./p.iva 15350881007) per l'intervento denominato "L1798/2024 Intervento

Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024” (Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007 – CUI L01307110484202300138 - CPV 45454000-4)” il quadro economico generale si configura come segue:

“Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024”	Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007
DESCRIZIONE	TOTALE
Importo lavori ribassati del 20,120% (inclusi € 210.599,56 per costi della manodopera)	€ 355.572,93
Oneri della sicurezza non soggetti a r/a	€ 128.714,08
<b>Lavori + Oneri (base d’asta)</b>	<b>€ 484.287,02</b>
IVA 10%	€ 48.428,70
<b>Lavori + Oneri + IVA</b>	<b>€ 532.715,72</b>
Somma a disposizioni incarichi e servizi	€ 20.000,00
Allacci	€ 6.000,00
Incentivo funzioni tecniche ex art. 45 d.lgs. 36/2023 (80% del 2%)	€ 9.181,56
Irap su incentivo funzioni tecniche	€ 780,43
Polizza progettisti due anni durata lavori (A * 0,65/1000)	€ 373,00
Accantonamento revisione prezzi art 5 allegato I.7 d.lgs. 36/2023	€ 22.000,00
Imprevisti e quota parte premio accelerazione	€ 11.476,69
Somme a disposizione per monitoraggio delle	€ 34.000,00

facciate limitrofe	
Somme a disposizione per sanificazione sottotetti	€ 35.000,00
Somme a disposizione per interventi strutturali capriate	€ 140.000,00
Minore spesa	€ 97.736,60
<b>Totale Quadro Economico intervento</b>	<b>€ 909.264,00</b>

**Ritenuto** pertanto di affidare con il presente provvedimento, a seguito di procedura negoziata senza bando svoltasi ai sensi dell'art. 50, co. 1 lett. c) d.lgs. 36/2023 come aggiornato dal d.lgs. 209/2024, l'intervento denominato "L1798/2024 Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024 (Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007 – CUI L01307110484202300138 - CPV 45454000-4)" alla Realizzazioni S.r.l. con sede in via Francesco Pallavicini n. 40, Roma, (c.f./p.iva 15350881007) che ha presentato un ribasso del 20,120 % per l'importo totale di € 484.287,02 compresi € 210.599,56 per costi della manodopera ed € 128.714,08 per oneri della sicurezza, iva al 10% esclusa;

**Ritenuto** inoltre di sub impegnare la somma complessiva di € 909.264,00 a valere sull'impegno 2025/6186 del codice opera 240034 di bilancio straordinario, che presenta la necessaria disponibilità, assumendo i relativi sub-impegni di spesa, come da aspetti contabili del presente atto e come di seguito dettagliatamente elencato:

- € 532.715,72 per lavori iva inclusa a favore di Realizzazioni S.r.l. (codice beneficiario 90542) sulla base del CIG B73144864C;
- € 9.181,56 per Incentivo (cod. ben. 2882);
- € 780,43 per IRAP a favore della Regione Toscana (cod. ben. 2742);
- € 11.476,69 per imprevisti e quota parte premio di accelerazione;
- € 97.736,60 per minore spesa;
- € 20.000,00 per incarichi e servizi

- € 373,00 per premio per la polizza progettisti
- € 6.000,00 per allacci
- € 22.000,00 revisione prezzi
- € 34.000,00 monitoraggio facciate limitrofe
- € 35.000,00 sanificazione sottotetti
- € 140.000,00 interventi strutturali capriate

### **Richiamati:**

- i principi e le disposizioni contenute nella legge 6 novembre 2012 n. 190, per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e, in particolare, il disposto dei commi 16 e 32 dell'art. 1;

- l'Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici, approvata con Deliberazione della Giunta n. 347/2019 e sottoscritta in data 10 ottobre 2019 dal Comune di Firenze, insieme con altri Comuni della Città Metropolitana di Firenze, e la Prefettura di Firenze;

- le disposizioni di prevenzione della corruzione contenute nel Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) - sottosezione 2.3 - Rischi corruttivi e trasparenza, approvato con delibera di Giunta n. 89 del 14 marzo 2025, nonché del Codice di Comportamento del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del medesimo organo n. 2021/G/0012 in data 26 gennaio 2021 e del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici approvato con D.P.R. n. 62/2013 come modificato dal D.P.R. n. 81/2023;

**Vista** la dichiarazione, conservata in atti e rilasciata dal RUP, circa l'insussistenza di cause di conflitto d'interesse, anche solo potenziali, nei confronti dell'oggetto e dell'operatore economico dell'affidamento, tali da ledere l'imparzialità dell'agire dell'Amministrazione;

**Dato atto** che le copie informatiche degli allegati integranti sono conformi agli originali conservati in atti di questo ufficio;

**Dato atto** della regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi di quanto disposto dall'art. 147



bis d.lgs. n. 267/2000 e, per gli effetti, del controllo di regolarità amministrativa, fase preventiva, di cui all'art. 15 co. 1 e 4 del Regolamento su Sistema dei Controlli Interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2013 del 7 febbraio 2013, come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2015 del 16 dicembre 2015;

**Visti:**

- il d.lgs. n. 36/2023 aggiornato dal d. Lgs. 209/2024;
- l'art. 81 co. 3 Statuto del Comune di Firenze;
- gli artt. 107 e 183 d.lgs. n. 267/2000;
- il Regolamento comunale per l'attività contrattuale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- la L. n. 136/2010 in tema di tracciabilità di flussi finanziari;

**DETERMINA**

Per quanto espresso nella parte narrativa del presente atto:

1. di approvare i verbali di gara del 16/06/2025 e del 01/07/2025 redatti dal Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici, allegati integranti al presente provvedimento nonché la proposta di aggiudicazione disposta con i suddetti verbali;
2. di affidare a seguito di procedura negoziata senza bando svoltasi ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. c) del d.lgs. 36/2023 aggiornato dal d.lgs. 209/2024, l'intervento denominato "L1798/2024 Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di S. Maria Novella - (AT 11.02 ex CERDEC) 2a fase 2024 (Codice opera 240034 – CUP H12F23000800007 – CUI L01307110484202300138 - CPV 45454000-4)" alla Realizzazioni S.r.l. con sede in via Francesco Pallavicini n. 40, Roma, (c.f./p.iva 15350881007), codice beneficiario 90542, che ha presentato un ribasso del 20,120% per l'importo totale di € 532.715,72 compresi € 210.599,56 per costi della manodopera ed € 128.714,08 per oneri della sicurezza, iva al 10% inclusa;
3. di dare atto che l'affidamento viene fatto sulla base dell'offerta allegata al presente provvedimento e del capitolato speciale di appalto approvato con DD n. 03676/2025 del 20/05/2025;

4. di approvare l'ultimo quadro economico rimodulato in virtù del ribasso offerto e che qui si intende espressamente richiamato;

5. di dare atto che la spesa complessiva di € € 909.264,00 è finanziata a valere sull'impegno 2025/6186 del codice opera 240034 di bilancio straordinario, che presenta la necessaria disponibilità, assumendo i relativi sub-impegni di spesa, come da aspetti contabili del presente atto e come di seguito dettagliatamente elencato:

- € 532.715,72 per lavori iva inclusa a favore di Realizzazioni S.r.l. (codice beneficiario 90542) sulla base del CIG B73144864C;
- € 9.181,56 per Incentivo (cod. ben. 2882);
- € 780,43 per IRAP a favore della Regione Toscana (cod. ben. 2742);
- € 11.476,69 per imprevisti e quota parte premio di accelerazione;
- € 97.736,60 per minore spesa;
- € 20.000,00 per incarichi e servizi
- € 373,00 per premio per la polizza progettisti
- € 6.000,00 per allacci
- € 22.000,00 revisione prezzi
- € 34.000,00 monitoraggio facciate limitrofe
- € 35.000,00 sanificazione sottotetti
- € 140.000,00 interventi strutturali capriate

6. di pubblicare il presente provvedimento in ottemperanza al d.lgs. n. 33/2013;

7. di dare atto che il Responsabile Unico del Progetto è l'Arch. Paolo Ferrara che dichiara l'insussistenza di cause di conflitto di interessi nei confronti dell'aggiudicataria dell'appalto e dell'oggetto dell'affidamento ex art. 16 d.lgs. n. 36/2023.

## ALLEGATI INTEGRANTI

OFFERTA ECONOMICA_REALIZZAZIONI SRL.pdfSocial housing.zip - 87f21003929adab47a789cbbcb005ade7268f96b2d8566508b773a47bfb5cd87
Verbale 240034 Housing SMN prot. n 260532 _signed_signed_signed.pdf - 23dd7cc0328a9d8c5e194c134378debf9b86c4c61425ac87f837d02632c8c739
prot.ris_241286_2025_VERBALE indag. Housing SMN_signed_signed_signed.pdf - e64f2cf380a9c194a29be837438c9b7bcedba08c37af3b2575b7062ece65200a

**Sottoscritto digitalmente da**

**Responsabile regolarità tecnica**

**Giorgio Caselli**

## Elenco Movimenti

N°	Tipo Mov.	Esercizio	Capitolo	Articolo	Impegno/ Accertamento	Sub Impegno/Sub Accertamento	Importo	Beneficiario
1)	U	2025	58882	2	2025/6186	1	€ 532.715,72	90542 - realizzazioni srl
2)	U	2025	58882	2	2025/6186	2	€ 9.181,56	2882 - DIPENDENTI COMUNALI E EREDI
3)	U	2025	58882	2	2025/6186	3	€ 780,43	2742 - REGIONE TOSCANA
4)	U	2025	58882	2	2025/6186	4	€ 11.476,69	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
5)	U	2025	58882	2	2025/6186	5	€ 97.736,60	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE

N°	Tipo Mov.	Esercizio	Capitolo	Articolo	Impegno/ Accertamento	Sub Impegno/Sub Accertamento	Importo	Beneficiario
6)	U	2025	58882	2	2025/6186	6	€ 20.000,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
7)	U	2025	58882	2	2025/6186	7	€ 373,00	62533 - LLOYD'S INSURANCE COMPANY ("LIC")
8)	U	2025	58882	2	2025/6186	8	€ 6.000,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
9)	U	2025	58882	2	2025/6186	9	€ 22.000,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
10)	U	2025	58882	2	2025/6186	10	€ 34.000,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
11)	U	2025	58882	2	2025/6186	11	€ 35.000,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
12)	U	2025	58882	2	2025/6186	12	€ 140.000,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE

**VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

**Sottoscritto digitalmente da**

**Il Responsabile Contabile**

**Silvia Baroncelli**

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.



Data Esecutivita': 25/09/2025

Elenco Sottoscrittori:

Firmato digitalmente da Giorgio Caselli il 25/09/2025

Firmato digitalmente da Silvia Baroncelli il 25/09/2025

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

Si attesta che la presente copia di n. 13 pagine, è conforme all'originale documento informatico, sottoscritto con firma digitale e contenuto negli archivi informatici del Comune di Firenze.

Firenze, il 25/09/2025