



PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2025/08141

Del: 14/11/2025

Esecutivo Da: 14/11/2025

Proponente: **Direzione Servizi Tecnici - E.Q. Fabbrica di Palazzo Vecchio , Chiese e Conventi**

OGGETTO:

Intervento Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella (AT 11.02 ex Cerdec) 2a fase 2024 - Interventi su porzioni di sottotetti - CODICE OPERA 240034A - CUP H12F23000800007 - CPV 45261900-3 - Lavori di riparazione e manutenzione di tetti - Approvazione del progetto L2032/2025, Affidamento alla Ditta MAR.SAL.RESTAURI S.R.L. a seguito di Affidamento Diretto e impegno di spesa (CIG B8A80B80FF).

IL DIRIGENTE

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";
- il Consiglio Comunale, in data 13 gennaio 2025, ha approvato la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/2025, avente ad oggetto "Documenti di programmazione 2025/2027: approvazione note di aggiornamento al Dup, bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati.",
- la Giunta Comunale Deliberazione di Giunta n. 18 del 21 gennaio 2025 è stato approvato il PEG 2025-2027;
- 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 DEC/2024/00041 è stato conferito l'incarico di Dirigente del Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio della Direzione Servizi Tecnici e delegato all'adozione di alcuni provvedimenti amministrativi, tra i quali è compreso il presente;

Considerato che:

- Con delibera n. 474 del 31/10/2017 veniva approvato un progetto preliminare relativo ad un primo lotto di lavori di ampliamento del percorso museale civico (finanziato dal Ministero all'interno del Patto per la Città di Firenze), ammontante a complessivi € 4.220.000,00.
- Con Delibera n. 26 del 25/01/2018, veniva approvato l'atto di indirizzo relativo all'intero Compendio Immobiliare dell'ex Convento di S. M. Novella p.zza Stazione individuando "... la compresenza, all'interno del compendio immobiliare monumentale dell'ex Convento di Santa Maria Novella, di quattro funzioni, da concretizzarsi mediante valorizzazione e utilizzazione del medesimo, in particolare:
 - confermando la presenza di una Stazione dei Carabinieri, quale presidio di sicurezza;
 - sviluppando la vocazione museale già esistente;
 - incrementando la funzione civica, sia attraverso l'utilizzo istituzionale e di rappresentanza a gestione diretta da parte dell'Amministrazione, già sperimentato favorevolmente nel corso dell'ultimo anno, da realizzarsi anche attraverso la messa a disposizione degli spazi per la celebrazione dei matrimoni civili e come casa comunale, sia prevedendo la realizzazione di strutture destinate all'accoglienza ed all'informazione turistica, secondo una modalità innovativa e tecnologicamente avanzata;
 - avviando, infine, la valorizzazione patrimoniale, attraverso la quale addivenire alla creazione di un polo destinato all'alta formazione in materia di innovazione scientifica, tecnologica e culturale, ponendo al centro talento e studio, innovazione e creatività, ricerca e produzione, nell'ottica dell'integrazione con i progetti in corso d'opera nel centro cittadino riguardanti ambiti analoghi ed in grado di realizzare anche servizi e strutture fruibili dalla città..."
- Con Delibera n.695 del 31/12/2018, venivano forniti agli uffici dell'Ente ulteriori indirizzi in relazione alle utilizzazioni del complesso immobiliare per valutarne un parziale impegno a favore di Housing Sociale nel centro storico cittadino.
- Con Delibera n. 269 dell'8.9.2020 è stato approvato lo schema di protocollo con l'Arma dei Carabinieri (effettivamente sottoscritto il successivo 9 settembre) con il quale, nel modificare le pattuizioni del precedente accordo del 6 Dicembre 2016, vengono formalizzati i rapporti con l'Arma stessa per l'utilizzo di porzione del complesso immobiliare monumentale religioso, corrispondente alle strutture architettoniche dell'ex Monastero Nuovo, comprese tra Piazza Stazione, Via Santa Caterina e Via della Scala.
- Con delibera n. 515 del 9.12.2020 è stato dato avvio alle previsioni funzionali definite dall'Amministrazione approvando lo studio di fattibilità tecnico economico del Museo Nazionale dell'Italiano, quale primo nucleo di rigenerazione urbana e cultura delle architetture descritte.
- Con Delibera n. 38 del 16 febbraio 2021 La Giunta Comunale ha approvato la configurazione funzionale del complesso religioso, con particolare riferimento alle aree dismesse dalla funzione militare, prevedendone le seguenti funzioni da realizzarsi nel tempo:
 - A. Presidio di Sicurezza Arma dei Carabinieri
 - B. Museo Nazionale dell'Italiano
 - C. Ampliamento del Museo di Santa Maria Novella con spazi di supporto
 - D. Housing Sociale
 - E. Uso istituzionale/Culturale dell'Amministrazione e suoi partner
 - F. Polo della creatività/Atelier per Ar+s+
 - G. Spazi per artigianato di qualità
 - H. Alloggi per ospiti dell'amministrazione comunale
 - I. Servizi per i cittadini (biblioteca/sala lettura/multimediali)

Tenuto conto poi del fatto che Successivamente nello sviluppo progettuale di recupero funzionale del complesso è stato manifestato all'Amministrazione, a seguito di ulteriori interlocuzioni, l'interesse di

importanti realtà culturali della città (Museo Galileo e Fondazione Alinari), che possono concorrere con la loro presenza all'attuazione della funzione culturale e suoi partner già prevista negli a. di indirizzo approvati, comportanti una diversa distribuzione degli spazi, pertanto con Delibera n.524 del 07 novembre 2023 la Giunta Comunale ha approvato il Masterplan per aggiornamento funzioni e destinazioni, che prevede:

- A. Presidio dell'Arma dei Carabinieri
- B. Museo della Lingua Italiana
- C. Ampliamento del Museo di Santa Maria Novella con spazi di supporto
- D. Housing Sociale
- E. Uso istituzionale/Culturale dell'Amministrazione e suoi partner
- F. Alloggi per ospiti dell'amministrazione comunale
- G. Servizi per i cittadini (biblioteca/sala lettura/multimediali);

Dato atto che nella fase attuale si prevede di fare la riqualificazione ed il recupero funzionale delle architetture dismesse dalla funzione militare e rigenerazione del contesto urbano. La funzione principale individuata per raggiungere l'obiettivo fondamentale sotteso all'azione di valorizzazione e riqualificazione si colloca a metà tra l'edilizia popolare e le proprietà private vendute o affittate a prezzo di mercato, con l'obiettivo principale di istituire la disponibilità di alloggi con ottimi standard di qualità a canone calmierato e favorire la permanenza della funzione residenziali all'interno del centro storico Unesco. L'intervento in oggetto prevede gli interventi da realizzare su porzioni di sottotetti del fabbricato che gravano sopra ad ambienti del secondo piano destinati ad housing sociale ed in corso di completamento. Nel corso del tempo ed a causa della situazione di temporaneo abbandono dei locali, le strutture principali hanno subito infiltrazioni di acqua sia dalle murature perimetrali che dalla copertura stessa, impossibili da vedere in quanto presente un doppio controsoffitto in cartongesso e superiormente un canniccio. Inoltre l'ingresso di volatili insediati nel sottotetto ha favorito la presenza di attacchi degli elementi lignei da parte di parassiti creando la necessità di un intervento di trattamento delle superfici lignee con applicazione di antiparassitario le cui opere vengono meglio descritte nella relazione allegata integrante;

Dato atto che a tale scopo è stato fatto il Progetto L2032/2025 in oggetto, costituito dai seguenti documenti e di importo complessivo di euro 161.392,16, iva di legge al 10% inclusa, finanziato con le risorse disponibili allo scopo del co 240034 e con qe come riportato a pag. 12 della suddetta relazione:

- relazione tecnica,
- EPU,
- CME,
- QTE,
- CSA,
- elaborato grafico,
- PSC,
- verbale di verifica,
- verbale di validazione;

Tenuto conto che l'intervento si inserisce all'interno delle somme a disposizione del quadro economico del lavoro L1798/2024, finanziato al codice opera 240034, con approvazione del progetto esecutivo DD/2025/03676 del 20/05/2025, bilancio straordinario anno 2025 e che il presente intervento andrà pertanto ad utilizzare le somme a disposizione alle voci B9 (euro 17.036,96 iva esclusa e euro 18.740,66 con iva inclusa), oltre alle ulteriori somme a disposizione per euro 2.655,16, sull'imp. 2025/6186/11 e B10 (euro 127.269,40, iva esclusa e euro 139.996,34 con iva inclusa), sull'imp. 2025/6186/12, per sanificazione sottotetto ed interventi strutturali capriate, con qe

che è riportato a pag. 12 e 13 sempre di detta relazione;

Preso atto inoltre che, con decisione a contrarre agli atti d'ufficio si stabilisce l'affidamento diretto del suddetto progetto L2032/2025 in oggetto, con eventuale ricerca di mercato e selezione tramite start della Regione Toscana (art. 17, 1 c, DLgs. n. 36/2023 e art. 192, DLgs. n. 267/2000), con il metodo del minor prezzo (art. 108, comma 2, del Dlgs 36/2023), individuando anche la stessa ditta da invitare a presentare l'offerta economica, di cui sopra, in quanto ditta di comprovata esperienza e di adeguata organizzazione aziendale, che ha chiaramente manifestato l'intenzione di eseguire il servizio suddetto in pieno rispetto dei tempi richiesti dalla nostra amministrazione (art. 17, c. 2, del Dlgs n. 36/2023 e smi);

Vista l'offerta presentata su start della Regione Toscana e il documento relativo al costo della manodopera dalla ditta Mar. Sal. Restauri srl, allegata integrante, con cui per detto lavoro in oggetto si offre lo sconto del 5%, per l'importo netto di euro 116.364,43, oltre costo della sicurezza per euro 21.817,48, per l'importo totale di euro 138.181,91, oltre iva di legge del 10%;

Visto il documento affidamento diretto, prot. 376204/2025, allegato integrante, con cui si invita a detta ditta a presentare l'offerta per il lavoro in oggetto su Start della Regione Toscana;

Visto il documento affidamento diretto (verbale) allegato integrante con cui è stata fatta la gara su Start della Regione Toscana per il suddetto lavoro con aggiudicazione alla suddetta ditta Mar. Sal. Restauri srl (Piva 05748201216), per l'importo contrattuale di euro 138.181,91 (di cui costi della manodopera di euro 64.126,48 e oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di euro 21.817,48), con questo QE di affidamento:

A LAVORI

Importo netto dei Lavori	116.364,43 €
dei quali per mano d'opera	64.126,48 €
oneri sicurezza, non soggette a ribasso	21.817,48 €
Importo totale dei Lavori	138.181,91 €
I.V.A. 10%	13.818,19 €
Totale lavori e iva	152.000,10 €
polizza progettisti	150,00 €
incentivo 80% del 2%	2.308,90 €
somme a disposizione per eventuali imposte (8,5% della quota incentivo)	196,26 €
Minore spesa	6.736,90 €
Costo dell'opera	161.392,16 €

Dato atto:

- di quanto previsto dagli art. 12, 18 e 28 del Dlgs n. 36/2023 e smi;
- che le prestazioni di detto progetto non rivestono un interesse transfrontaliero certo (art. 48, c. 2, del DLgs. n. 36/2023 e smi),
- che il CCNL che verrà applicato al personale impiegato nell'appalto del progetto L2032/2025 in oggetto è quello del settore delle imprese edili F012, (art. 11 del DLgs. n.

36/2023 e smi), come riportato in detta decisione a contrarre;

Considerato altresì che tale affidamento avviene nel rispetto del principio di rotazione (art. 49 del DLgs. n. 36/2023 e smi);

Ritenuto quindi di approvare il Progetto L2032/2025 in oggetto, per il lavoro sopra descritto, per l'importo complessivo di euro 161.392,16, iva di legge al 10% inclusa, finanziato con le risorse disponibili allo scopo al codice opera 240034, bilancio straordinario anno 2025, con qe che è riportato a pag. 12 e 13 della relazione tecnica su citata, di affidarne l'esecuzione alla ditta Mar. Sal. Restauri srl per l'importo contrattuale di euro 138.181,91 (di cui costi della manodopera di euro 64.126,48 e oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di euro 21.817,48) – CIG B8A80B80FF, di impegnare l'importo totale di euro 161.392,16, di cui euro 152.000,10 a favore di detta ditta, oltre agli altri importi del qe di affidamento di cui sopra, su imp. 2025/6186/11, per € 21.395,82 (voce B9) e imp. 2025/6186/12 per € 139.996,36 (voce B10), bilancio straordinario 2025;

Dato atto che sono stati eseguiti i controlli di prassi previsti dalla normativa sugli appalti pubblici;

Richiamati i principi e le disposizioni contenute nella L. n. 190/2012 per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e in particolare, il disposto dell'art. 1, c. 16;

Dato atto che in base alle disposizioni del Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027, confluito nel PIAO 2025-2027, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2025/DG/00089, in data 14 marzo 2025, del Codice di Comportamento del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del medesimo organo n. 2021/G/0012, in data 26 gennaio 2021, nonché del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici, approvato con DPR n. 62/2013 e smi, non sussistono cause di conflitto di interessi ai fini dell'adozione del presente atto, come da dichiarazione del RUP riportata nella su citata Decisione a contrarre;

Ritenuto altresì che il presente procedimento soddisfa i principi generali contenuti nel Titolo I, Parte I, Libro I, del D.Lgs. n. 36/2023 e smi (principio di risultato dell'affidamento, principio della reciproca fiducia nell'azione legittima e principio dell'accesso al mercato degli operatori economici);

Dato atto della regolarità tecnica del presente provvedimento, ex art. 147 bis del DLgs. n. 267/2000 e del controllo di regolarità amministrativa, fase preventiva, ex art. 15, cc 1 e 4, del Regolamento su Sistema dei Controlli Interni approvato con Deliberazione n. 2013/C/00008, modificata con Deliberazione n. 2015/C/00072;

Visti gli artt. 107, 183 e 192, del DLgs n° 267/2000 e ss mm e ii,
Visto il DLgs 36/2023 e smi,

Visti gli artt. 58 e 81, comma 3, dello Statuto del Comune di Firenze,

Visto l'art. 22 del Regolamento generale per l'attività Contrattuale, del Comune di Firenze,

Visti gli artt. 10, 11, 16, 21, 22 e 24, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, del

Comune di Firenze;

Per le motivazione sopra esposte

DETERMINA

- di approvare il Progetto L2032/2025 in oggetto, per il lavoro sopra descritto, per l'importo complessivo di euro 161.392,16, iva di legge al 10% inclusa, finanziato con le risorse disponibili al codice opera 240034, bilancio straordinario anno 2025, con qe che è riportato a pag. 12 e 13 della relazione tecnica citata in narrativa;
- di affidarne l'esecuzione alla ditta Mar. Sal. Restauri srl per l'importo contrattuale di euro 138.181,91 (di cui costi della manodopera di euro 64.126,48 e oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di euro 21.817,48) – CIG B8A80B80FF;
- di impegnare l'importo totale di euro 161.392,16, di cui euro 152.000,10 a favore di detta ditta – CB 71853, oltre agli altri importi del qe di affidamento di cui in narrativa, su imp. 2025/6186/11, per € 21.395,82 (voce B9) e imp. 2025/6186/12 per € 139.996,36 (voce B10), bilancio straordinario 2025;
- di dare atto che i qe di affidamento del progetto L2032/2025 in oggetto è riportato in narrativa;
- di dare atto che il qe del co 240034 è questo:

A importo totale dei lavori affidati alla ditta Realizzazioni srl (iva la 10% inclusa)	532.715,72 €
B2 quota incentivo (80% di 2,00%)	9.181,56 €
irap su incentivo	780,43 euro
B3 polizza progetto due anni durata lavori (A * 0,65/1000)	373,00 €
B4 allacci	6.000,00 €
B5 a disposizione incarichi e servizi	20.000,00 €
B6 per imprevisti e quota parte per premio di accelerazione	11.476,69 €
B7 accantonamento revisione prezzi art. 5 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023	22.000,00 €
B8 a disposizione per monitoraggio delle facciate limitrofe	34.000,00 €
B9 B10 lavori progetto L2032/2025 affidati alla ditta Mar. Sal. Restauri srl col presente atto	152.000,10 €
polizza progettisti 150,00 €	
incentivo (80% del 2%)	2.308,90 €
somme a disposizione per eventuali imposte (8,5% della quota incentivo)	196,26 €
Minore spesa su lavori Progetto L2032/2025	6.736,90 €
Minore spesa su lavori affidati alla ditta Realizzazioni srl	97.736,60 euro
B10 a disposizione per interventi strutturali capriate	13.607,84 €
Costo totale dell'opera	909.264,00 €

- di dare atto altresì che il RUP del presente progetto è l'Arch. P. Ferrara.

ALLEGATI INTEGRANTI

001-REL.pdf - 75367dd7b8fe50f0c6fdc585409b7270e1e275bec6e3d5407de0e06154568a52
002-EPU.pdf - 34bbb9fcccb803d02b9c33b1366bf7bf8e8c192f5dba5b17126c98525317d5b4
003-CME.pdf - 3bda3b192f10cf4c2e060f9273071a79ac787159b7e4260ba0f8fe579fa54b92
004-QTE.pdf - 932c958dd16b9a493ab3624d867f3da6eb86e9636e2d6e2e28d11224f1bcc0a7
005-CSA_rev1.pdf - 04c3566ade59cef5e6e24cdb34e8f46b42700d545e90ef5db506cf2de46543b1
006-DIS.pdf - dc3d1cac07619208006edb243ccc624e4ed078f8cfa1bcba9c6589640371718c
007-PSC.pdf - 48d39d63616aac900a5bf0aa465740148cbac9de3b86f818dd999d13549cfd13
008-VER.pdf - e326dce09254907295554414062e70364b987ea9494022b79db94a6ade8e8e1a
009-VAL.pdf - b5e348264917de2e1e4ae82699c73bb304a2eb61f7a330ef706e5884a1f6c55e
L2032_2025_Social Housing SMN_Invito_signed.pdf - 8cd638e601aaa283e5e1dfec0ed3102108166040c747a106bf54b8492fd26007
L2032_2025_Social Housing SMN_Verbale_signed.pdf - 1a9f43377e2b86b177556e90847c0bb6faf99e5e9a8387e3622b7f3e66fc8fa8
L3023_2025_Offerta manodopera_affidamento diretto_signed.pdf - b9806c5e6cac511142460a4e237455d15039714352a251f1f7524eeec32555fc
OffEcon_22155_1_09102025103334_signed.pdf - 289b7c8aa42047e32c4a1a825027e7a4a1d34ede497bb4d204c54a080adc0449

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	11	€ 0,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
2)	U	2025	58882	2	2025/6186	12	€ 0,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
3)	U	2025	58882	2	2025/6186	13	€ 71853 - MAR.SAL.RESTAURI 152.000,10 S.R.L.	
4)	U	2025	58882	2	2025/6186	14	€ 2.308,90	2882 - DIPENDENTI COMUNALI E EREDI
5)	U	2025	58882	2	2025/6186	15	€ 196,26	2742 - REGIONE TOSCANA
6)	U	2025	58882	2	2025/6186	17	€ 6.736,90	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
7)	U	2025	58882	2	2025/6186	18	€ 150,00	62533 - LLOYD'S INSURANCE COMPANY ("LIC")

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

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.