



PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2026/00192

Del: 16/01/2026

Proponente: **Direzione Servizi Tecnici - Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi**

OGGETTO:

Procedura di gara aperta in n. 6 lotti funzionali per la conclusione di accordi quadro con un operatore economico ex art. 59 d.lgs. 36/2023 aventi ad oggetto l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria edile di edifici di competenza del Servizio Supporto tecnico Quartieri e Impianti sportivi - Approvazione documenti progettuali e determinazione a contrarre CPV prevalente 45453000-7 - CPV secondario 50000000-5 - CUI riportati nel testo.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SUPPORTO TECNICO QUARTIERI E IMPIANTI SPORTIVI

Premesso che:

- in data 22 settembre 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 60/2025 avente ad oggetto *"Approvazione del DUP 2026-2028 e contestuale presa d'atto della avvenuta verifica dello stato di attuazione del DUP 2025-2027 al primo semestre 2025"*;
- in data 30 dicembre 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 76/2025 avente ad oggetto *"Documenti di programmazione 2026/2028: 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. 18/2025 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 del Sindaco n. 79 del 25/10/2022 e Decreto della Sindaca n. 41 del 08/11/2024 con è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Dirigente del Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti

Sportivi della Direzione Servizi Tecnici;

Premesso altresì che:

- rientra nelle competenze del Servizio Supporto tecnico Quartieri e Impianti sportivi della Direzione Servizi Tecnici l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria e il pronto intervento sugli immobili comunali facenti parte del patrimonio edilizio del Comune di Firenze, comprensivi di edifici scolastici, uffici comunali, impianti sportivi, strutture culturali e altri immobili di proprietà o in gestione dell'Ente;
- detti interventi, comprensivi di lavori e servizi, sono finalizzati a garantire la regolare conservazione, funzionalità e sicurezza degli edifici comunali di competenza, e consistono in prestazioni di carattere ordinario, programmabili e non, volte al mantenimento in efficienza delle strutture, degli impianti e delle finiture edilizie per garantirne la cura periodica, nonché eliminare tempestivamente eventuali situazioni che possono comportare pericolo;

Considerato che si rende necessario affidare in appalto a idonee imprese la manutenzione ordinaria edile (lavori/servizi) del patrimonio immobiliare di competenza di questo Servizio, tenuto conto del carattere ripetitivo, standardizzato e funzionalmente separato delle prestazioni di manutenzione e pronto intervento individuate all'interno del Capitolato Speciale d'Appalto;

Ritenuto opportuno, per quanto sopra:

- espletare una procedura finalizzata alla conclusione di n. 6 (sei) Accordi Quadro, sotto elencati, per interventi di manutenzione ordinaria edile, con unico operatore economico ai sensi dell'art. 59 co. 1 D.Lgs. 36/2023:
 1. LOTTO 1 – ACCORDO QUADRO 982/2025 RELATIVO A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE IMMOBILI DEL QUARTIERE 1 CUI L01307110484202500161
 2. LOTTO 2 – ACCORDO QUADRO 981/2025 RELATIVO A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE IMMOBILI DEL QUARTIERE 2 CUI L01307110484202500163
 3. LOTTO 3 – ACCORDO QUADRO 980/2025 RELATIVO A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE IMMOBILI DEL QUARTIERE 3 CUI L01307110484202500164
 4. LOTTO 4 – ACCORDO QUADRO 984/2025 RELATIVO A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE IMMOBILI DEL QUARTIERE 4 CUI L01307110484202500166
 5. LOTTO 5 – ACCORDO QUADRO 970/2025 RELATIVO A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE IMMOBILI DEL QUARTIERE 5 CUI L01307110484202500167
 6. LOTTO 6 – ACCORDO QUADRO 983/2025 RELATIVO A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE IMPIANTI SPORTIVI A GESTIONE DIRETTA OPERE EDILI ED AFFINI CUI L01307110484202500169

- la suddivisione in lotti della presente procedura equivale all'indizione di tante gare distinte quanti sono i lotti da affidare, espletate nel medesimo contesto temporale;
- stabilire che ciascun lotto avrà durata biennale, pari a 730 (settecentotrenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione del relativo contratto o dalla data di affidamento anticipato in via d'urgenza del primo contratto attuativo, e possa concludersi anticipatamente in caso di raggiungimento del limite massimo di importo di ciascun lotto;
- per ciascun lotto l'esecuzione delle prestazioni avverrà mediante l'emissione di contratti attuativi (discendenti da ciascun Accordo quadro) che specificheranno, di volta in volta, la sede e la natura degli interventi da eseguire, i relativi importi e i tempi assegnati all'appaltatore;
- ogni contratto attuativo potrà avere ad oggetto esclusivamente lavori, compensati a misura, oppure servizi, compensati a canone o extra canone;
- ogni contratto attuativo relativo a lavori, potrà ad avere ad oggetto, di volta in volta, una sola delle due categorie di lavorazioni, oppure entrambe; in tale ultimo caso ciascuna delle due categorie potrà essere la prevalente. Per tale ragione, in sede di gara, non sarà ammesso il subappalto qualificante;
- tutti gli interventi compresi nei contratti attuativi dovranno svolgersi nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi edilizia di cui al DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022 adottato nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione, come integrati con D.M. 5 agosto 2024;

Ritenuto opportuno individuare i seguenti n. 6 (sei) lotti funzionali (aventi a oggetto lavori e servizi, con prevalenza lavori) come segue:

Lotto 1: Accordo Quadro AQ0982/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 1", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 1;

Lotto 2: Accordo Quadro AQ0981/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 2", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 2 e 3;

Lotto 3: Accordo Quadro AQ0980/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 3", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 2 e 3;

Lotto 4: Accordo Quadro AQ0984/2025, “Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 4”, per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 4;

Lotto 5: Accordo Quadro AQ0970/2025, “Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 5”, per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 5;

Lotto 6: Accordo Quadro AQ0983/2025, “Interventi di manutenzione ordinaria edile Lotto 5: Accordo Quadro AQ0970/2025, “Interventi di manutenzione ordinaria edile IMPIANTI SPORTIVI A GESTIONE DIRETTA OPERE EDILI ED AFFINI”, per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Impianti Sportivi;

Visti i seguenti elaborati progettuali, da porre a base della gara per la conclusione, per ogni lotto, di un Accordo quadro con unico operatore economico e ritenuto di approvarli (elaborati allegati quali parti integranti al presente provvedimento):

1. Relazione Generale, unica per tutti i lotti
2. Capitolato Speciale d’Appalto, unico per tutti i lotti
3. Allegato 1 del CSA, propri di ciascun lotto:
 - Piano Dettagliato degli Interventi;
 - Elenco degli immobili oggetto di manutenzione soggetti a canone (*fermo restando che potranno essere richiesti interventi extra canone anche su altri immobili rientranti nelle competenze dell’EQ*);
 - Superfici, calcolo del canone e tempistica;
 - Elenco delle scadenze dei sistemi anticaduta;

Dato atto che:

- l’intervento di cui trattasi è inserito nel Programma triennale dei lavori pubblici 2026/2028 del Comune di Firenze, annualità 2026, ed è finanziato con fondi di parte corrente del bilancio;
- il CUI di ciascun lotto è il seguente:
 1. **Lotto 1** Accordo quadro per interventi di manutenzione ordinaria edile immobili comunali del Quartiere 1 **CUI L01307110484202500161;**
 2. **Lotto 2** Accordo quadro per interventi di manutenzione ordinaria edile immobili comunali del Quartiere 2 **CUI L01307110484202500163;**
 3. **Lotto 3** Accordo quadro per interventi di manutenzione ordinaria edile immobili comunali del Quartiere 3 **CUI L01307110484202500164;**
 4. **Lotto 4** Accordo quadro per interventi di manutenzione ordinaria edile immobili comunali del Quartiere 4 **CUI L01307110484202500166;**
 5. **Lotto 5** Accordo quadro per interventi di manutenzione ordinaria edile immobili comunali del Quartiere 5 **CUI L01307110484202500167;**
 6. **Lotto 6** Accordo quadro per interventi di manutenzione ordinaria edile impianti sportivi gestione diretta **CUI L01307110484202500169;**
- il CPV prevalente è 45453000-7 “Lavori di riparazione e ripristino”, mentre il secondario è 50000000-5, “Servizi di riparazione e manutenzione”;

- le prestazioni di cui all'oggetto non rivestono un interesse transfrontaliero certo, ai sensi dell'art. 48 co. 2 d.lgs. n. 36/2023;
- non risultano attive convenzioni CONSIP per la tipologia di prestazioni di affidare;
- il Comune di Firenze è stazione appaltante qualificata;

Dato atto inoltre che:

- al fine di indire la procedura per la conclusione, per ogni lotto, di un AQ con un operatore economico per l'affidamento degli interventi di manutenzione ordinaria è stata preliminarmente effettuata una stima dell'affidamento per tutta la sua durata, prevedendo i fabbisogni del Servizio sulla base dello storico;
- ai sensi dell'art. 58 co. 4 d.lgs. n. 36/2023, la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di limitare il numero di lotti aggiudicabili al medesimo operatore economico, al fine di garantire un'effettiva concorrenza tra gli operatori e favorire la più ampia partecipazione al mercato, in coerenza con i principi del nuovo codice dei contratti ed a quanto enunciato dalla Direttiva 2014/24/UE (Considerando 79).
- CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE: Regole generali: i lotti saranno esaminati in ordine di valore decrescente (dal maggiore al minore), per garantire l'applicazione coerente delle regole di aggiudicazione. Il numero massimo di lotti aggiudicabili a un singolo concorrente è pari a 1 (uno). L'aggiudicazione avviene secondo le graduatorie formate al termine della procedura di gara e, se necessario, dopo la verifica di eventuali offerte anomale da parte del RUP, applicando i seguenti criteri:
 1. Se un concorrente risulta unico offerente valido e non anomalo in un lotto, sarà aggiudicatario di quel lotto indipendentemente dal valore del lotto o dalla posizione in graduatoria in altri lotti.
 2. Nel rispetto del vincolo di aggiudicazione e dei principi di economicità e massima concorrenza richiamati dalla Delibera ANAC – Adunanza del 10 febbraio 2010, qualora un concorrente risulti primo classificato in più lotti, la Stazione appaltante procederà all'individuazione del lotto da assegnare al concorrente considerando il vantaggio economico complessivo per l'Amministrazione, calcolato come valore del ribasso applicato all'importo del lotto. Pertanto, l'aggiudicazione al concorrente sarà riferita al lotto che determina il maggior beneficio economico in valore assoluto, e non necessariamente al lotto con il mero maggior ribasso percentuale. In caso di pari beneficio economico, l'aggiudicazione sarà effettuata sul lotto di maggior importo a base d'asta. Gli ulteriori lotti saranno aggiudicati ai concorrenti che seguono in graduatoria;
 3. L'aggiudicazione di un lotto comporta la rinuncia automatica da parte dello stesso concorrente a tutti gli altri lotti in cui risulta primo in graduatoria. In tali altri lotti, si procederà allo scorrimento della graduatoria: sarà proclamato aggiudicatario il concorrente successivo, seguendo le stesse regole.

Eccezioni:

1. Se, in un lotto, tutti i concorrenti migliori in graduatoria risultano già aggiudicatari di un altro lotto, il lotto in esame può essere aggiudicato al concorrente successivo in graduatoria (sempre tenuto conto del rispetto del vincolo di aggiudicazione e dei principi di economicità e massima concorrenza richiamati dalla Delibera ANAC – Adunanza del 10 febbraio 2010 di cui sopra), che potrà così aggiudicarsi due

lotti.

2. In tali eccezioni, il numero massimo di lotti aggiudicabili a ciascun concorrente è pari a 2.
 3. Tutte le regole generali continuano a essere applicate, opportunamente adattate al nuovo limite massimo di due lotti;
- ai fini del conteggio del numero massimo di lotti aggiudicabili, si tiene conto di eventuali situazioni di controllo tra concorrenti ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile o di qualsiasi relazione, anche di fatto, che comporti che le offerte siano imputabili a un unico centro decisionale;

Dato atto che:

- per ciascun lotto è stato individuato l'importo massimo che potrà essere richiesto al soggetto affidatario dello stesso lotto nell'arco temporale di riferimento, importo che costituisce la base di gara, in particolare:
- **Lotto 1** AQ0982/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 1"; importo a base di gara: € 476.841,60 (di cui € 183.578,30 per costi della manodopera ed € 41.468,07 per costi della sicurezza);
- **Lotto 2** AQ0981/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 2"; importo a base di gara: € 749.325,85 (di cui € 237.153,78 per costi della manodopera ed € 37.621,16 per costi della sicurezza);
- **Lotto 3** AQ0980/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 3"; importo a base di gara: € 452.343,27 (di cui € 143.709,27 per costi della manodopera ed € 22.693,99 per costi della sicurezza);
- **Lotto 4** AQ0984/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 4"; importo a base di gara: € 740.721,01 (di cui € 211.086,72 per costi della manodopera ed € 78.894,15 per costi della sicurezza);
- **Lotto 5** AQ0970/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 5"; importo a base di gara: € 1.173.459,93 (di cui € 374.890,37 per costi della manodopera ed € 58.673,00 per costi della sicurezza);
- **Lotto 6** AQ0983/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMPIANTI SPORTIVI A GESTIONE DIRETTA OPERE EDILI ED AFFINI"; importo a base di gara: € 532.236,98 (di cui € 156.951,79 per costi della manodopera ed € 38.000,00 per costi della sicurezza);
- l'importo a base di gara soggetto a ribasso, comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato per il lotto 1 in € 183.578,30, per il lotto 2 in € 237.153,78, per il lotto 3 in € 143.709,27, per il lotto 4 in € 211.086,72, per il lotto 5 in € 374.890,37, per il lotto 6 in € 156.951,79, come da indicazioni interpretative ed applicative di cui al bando tipo ANAC n. 1/2023 approvato con delibera n. 309 del 27 giugno 2023 e parere MIT, Servizio Supporto Giuridico, n. 2154 del 19 luglio 2023, in quanto i predetti costi della manodopera non sono ribassabili, ma sussiste la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale o da sgravi contributivi che non comportano penalizzazioni per la manodopera;
- i lotti in cui è suddivisa la procedura sono articolati secondo i quadri economici di seguito riportati:

LOTTO N. 1

LOTTO 1 - Accordo Quadro AQ0982/2025 "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 1"	
Voci di spesa	Importo
Lavori + servizi (inclusi € 183.578,30 per costi della manodopera) soggetti a ribasso	€ 435.373,53
Oneri della sicurezza (sulla componente servizi + sulla componente lavori)	€ 41.468,07
Base d'asta	€ 476.841,60
Iva al 22%	€ 104.905,15
Base d'asta + IVA	€ 581.746,75
Incentivo progettazione (2%)	€ 9.536,83
IRAP 8,5%	€ 648,50
TOTALE	€ 591.932,09

LOTTO N. 2

LOTTO 2 - Accordo Quadro AQ0981/2025 "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 2"	
Voci di spesa	Importo
Lavori + servizi (inclusi € 237.153,78 per costi della manodopera) soggetti a ribasso	€ 711.704,69
Oneri della sicurezza (sulla componente servizi + sulla componente lavori)	€ 37.621,16

Base d'asta	€ 749.325,85
Iva al 22%	€ 164.851,69
Base d'asta + IVA	€ 914.177,54
Incentivo progettazione (2%)	€ 14.986,52
IRAP 8,5%	€ 1.019,08
TOTALE	€ 930.183,14

LOTTO N. 3

LOTTO 3 - Accordo Quadro AQ0980/2025 "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 3"	
Voci di spesa	Importo
Lavori + servizi (inclusi € 143.709,27 per costi della manodopera) soggetti a ribasso	€ 429.649,28
Oneri della sicurezza (sulla componente servizi + sulla componente lavori)	€ 22.693,99
Base d'asta	€ 452.343,27
Iva al 22%	€ 99.515,52
Base d'asta + IVA	€ 551.858,79
Incentivo progettazione (2%)	€ 9.046,86

IRAP 8,5%	€ 615,19
TOTALE	€ 561.520,84

LOTTO N. 4

LOTTO 4 - Accordo Quadro AQ0984/2025 "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 4"	
Voci di spesa	Importo
Lavori + servizi (inclusi € 211.086,72 per costi della manodopera) soggetti a ribasso	€ 661.826,86
Oneri della sicurezza (sulla componente servizi + sulla componente lavori)	€ 78.894,15
Base d'asta	€ 740.721,01
Iva al 22%	€ 162.958,62
Base d'asta + IVA	€ 903.679,63
Incentivo progettazione (2%)	€ 14.814,42
IRAP 8,5%	€ 1.007,38
TOTALE	€ 919.501,43

LOTTO N. 5

LOTTO 5 - Accordo Quadro AQ0970/2025 "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 5"	
Voci di spesa	Importo

Lavori + servizi (inclusi € 374.890,37 per costi della manodopera) soggetti a ribasso	€ 1.114.786,93
Oneri della sicurezza (sulla componente servizi + sulla componente lavori)	€ 58.673,00
Base d'asta	€ 1.173.459,93
Iva al 22%	€ 258.161,18
Base d'asta + IVA	€ 1.431.621,11
Incentivo progettazione (2%)	€ 23.469,20
IRAP 8,5%	€ 1.595,91
TOTALE	€ 1.456.686,22

LOTTO N. 6

LOTTO 6 - Accordo Quadro AQ0983/2025 "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMPIANTI SPORTIVI A GESTIONE DIRETTA OPERE EDILI ED AFFINI"	
Voci di spesa	Importo
Lavori + servizi (inclusi € 156.951,79 per costi della manodopera) soggetti a ribasso	€ 494.236,98
Oneri della sicurezza (sulla componente servizi + sulla componente lavori)	€ 38.000,00
Base d'asta	€ 532.236,98

Iva al 22%	€ 117.092,14
Base d'asta + IVA	€ 649.329,12
Incentivo progettazione (2%)	€ 10.644,74
IRAP 8,5%	€ 723,84
TOTALE	€ 660.697,70

- ai sensi dell'art. 100 del Codice e dell'allegato II.12, le lavorazioni che verranno affidate con la presente procedura ricadono nelle seguenti categorie:

TABELLA CATEGORIE LAVORAZIONI

Lotto	Importo a base d'asta	di cui Fornitura di servizi	Di cui OG01 "Edifici civili ed industriali"	Di cui OG02 "Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela"
1	€ 476.841,60	€ 214.292,80	€ 72.253,43	€ 190.295,37
2	€ 749.325,85	€ 306.423,23	€ 255.776,26	€ 187.126,36
3	€ 452.343,27	€ 203.879,73	€ 152.506,92	€ 95.956,62
4	€ 740.721,01	€ 241.102,63	€ 432.969,29	€ 66.649,09
5	€ 1.173.459,93	€ 546.783,26	€ 486.113,09	€ 140.563,58
6	€ 532.236,98	€ 147.679,45	€ 384.557,53	€ 0.00

--	--	--	--	--

- il valore stimato di ciascun lotto (somma degli importi a base di gara di ciascun lotto incrementati delle eventuali opzioni e modifiche contrattuali di cui all'art. 120 d.lgs. 36/2023) è il seguente:

Lotto	Importo a base d'asta	Importo per modifiche ex art. 120 co. 1 lett. a) d.lgs. n. 36/2023 (servizi)	Importo per modifiche ex art. 120 co. 9 d.lgs. n. 36/2023 (servizi)	Importo per modifiche ex art. 120 co. 1 lett. a) d.lgs. n. 36/2023 (lavori)	Importo per modifiche ex art. 120 co. 9 d.lgs. n. 36/2023 (lavori)	Valore stimato dell'appalto
1	€ 476.841,60	€ 219.953,10	€ 43.990,62	€ 256.888,51	€ 51.377,70	€ 1.049.051,53
2	€ 749.325,85	€ 306.423,23	€ 61.284,65	€ 442.902,62	€ 88.580,52	€ 1.648.516,88
3	€ 452.343,27	€ 203.879,73	€ 40.775,95	€ 248.463,54	€ 49.692,71	€ 995.155,19
4	€ 740.721,01	€ 243.935,48	€ 48.220,53	€ 496.785,52	€ 99.923,68	€ 1.629.586,22
5	€ 1.173.459,93	€ 547.228,27	€ 109.356,65	€ 626.231,66	€ 125.335,34	€ 2.581.611,86
6	€ 532.236,98	€ 147.679,45	€ 29.535,89	€ 384.557,53	€ 76.911,51	€ 1.170.921,36
				TOTALE		€ 9.074.843,04

- pertanto, l'importo complessivo della procedura ammonta ad € 9.074.843,04 (SOMMA BASE D'ASTA DI TUTTI GLI aq/LOTTI + opzioni);

Ritenuto di individuare per ogni lotto a norma dell'art. 11 co. 2 e 2 bis d.lgs. n. 36/2023, il CCNL da applicare al personale impiegato nell'appalto nel Contratto Collettivo Nazionale per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative (F012), il cui accordo di rinnovo è stato siglato in data 21

febbraio 2025, o da altro contratto, purché garantisca le stesse tutele;

Visti i seguenti articoli del D.Lgs. n. 36/2023:

- l'art. 17, ai sensi del quale, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- gli artt. 19 -36 in tema di digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici;

Visto l'art. 192 d.lgs. n. 267/ 2000;

Dato atto che:

- la procedura di gara verrà espletata in modalità telematica tramite la piattaforma START della Regione Toscana, piattaforma di approvvigionamento digitale certificata ex artt. 25 e 26 d. lgs. n. 36/2023;
- il CIG relativo a ciascun lotto sarà acquisito, successivamente all'esecutività del presente provvedimento, mediante la succitata piattaforma START, ai fini sia della tracciabilità di cui alla L. n. 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;

Visto l'art. 36 del Regolamento generale per l'attività contrattuale del Comune di Firenze il quale, in tema di ripartizione delle competenze fra i vari uffici del Comune nella predisposizione degli atti delle procedure relative all'affidamento dei lavori, stabilisce, al comma 1, che *“per le procedure di particolare complessità (.....) le stesse Direzioni competenti per i lavori, i servizi e le forniture (...) adottano gli atti della procedura nella loro interezza”* e, al comma 2, che *“(...) le Direzioni competenti per lavori, servizi e forniture adottano i progetti, redigono il capitolato d'appalto e gli atti di gara e, più in generale, definiscono l'assetto della regolamentazione contrattuale dei rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'affidatario”*;

Dato atto che:

- gli atti relativi all'espletamento della procedura di gara, saranno predisposti dal Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici della Direzione Gare Appalti tenuto conto, oltre che delle disposizioni vigenti, di quanto:
- stabilito nel Capitolato Speciale di appalto (allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale) e nel presente provvedimento contenente la decisione a contrarre;
- concertato con il RUP, relativamente al termine di scadenza di presentazione delle offerte;

Ritenuto di stabilire che:

- per l'affidamento dei lotti verrà espletata la procedura aperta di cui all'art. 71 d.lgs. 36/2023, come consentito dall'art. 50 co.1 lett d) del Codice;
- il criterio di aggiudicazione sarà quello del minor prezzo ai sensi dell'art. 108 d.lgs. n. 36/2023 con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54 del Codice qualora il numero di offerte ammesse sia pari o superiore a 5 (cinque);
- la soglia di anomalia sarà individuata secondo il METODO A dell'Allegato II.2 d.lgs. n. 36/2023;
- in considerazione del criterio di aggiudicazione dell'importo di ciascun lotto e della standardizzazione

delle prestazioni oggetto di ciascun Accordo quadro, la Stazione Appaltante dispone il termine minimo per la ricezione delle offerte in 15 giorni dalla data di pubblicazione del bando, ai sensi dell'art. 71 co. 3 d.lgs. n. 36/2023, specificando che la riduzione dei termini ordinari deriva da ragioni di urgenza in quanto la manutenzione ordinaria è in scadenza e si deve dare continuità all'attività citata in modo da non interrompere la stessa;

Ritenuto altresì di stabilire che:

- la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di procedere all'esame delle offerte prima della verifica del possesso dei requisiti, ai sensi dell'art. 107 co. 3 d.lgs. n. 36/2023 (c.d. "inversione procedimentale"). In applicazione di tale disposizione, la verifica del possesso dei requisiti generali e speciali sarà effettuata solo nei confronti dell'operatore economico primo in graduatoria e, ove necessario ai fini dell'aggiudicazione, nei confronti del concorrente che segue, secondo quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici;
- le sedute di gara avranno luogo senza la presenza di pubblico, la pubblicità venendo garantita dallo svolgimento telematico della procedura, che garantisce l'immodificabilità delle offerte presentate nonché la tracciabilità di ogni operazione compiuta sulla piattaforma;
- l'offerta vincherà il concorrente per 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, salvo proroghe richieste dalla stazione appaltante;
- l'Amministrazione si riserva la facoltà, prevista dall'art. 108 co. 10 d.lgs. n. 36/2023, di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida;
- ai sensi dell'art. 107 co. 2 d.lgs. 36/2023, la Stazione Appaltante potrà decidere di non aggiudicare l'appalto all'offerente che ha presentato l'offerta con maggior ribasso, se ha accertato che l'offerta non soddisfa gli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali di diritto del lavoro indicate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
- in conformità a quanto disposto dall'art. 53 co. 1 d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste garanzie provvisorie di cui all'art. 106;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53 co. 4 d.lgs. 36/2023, per la sottoscrizione del contratto relativo al singolo lotto l'appaltatore deve costituire una garanzia c.d. "definitiva", a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'art. 106, comma 3, del Codice, pari al 5% dell'importo contrattuale;
- i contratti di Accordo Quadro verranno stipulati nella forma pubblica amministrativa e i successivi contratti applicativi derivanti dagli Accordo Quadro nella forma della scrittura privata semplice, ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii;

Dato atto che i concorrenti dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti, come verranno meglio indicati nel Disciplinare di Gara:

- i requisiti generali di cui agli artt. 94 e ss. del Codice, nonché gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente;

- per i lavori, requisiti speciali di qualificazione di cui all'art. 100 co. 4 D.Lgs. n. 36/2023, costituiti dal possesso di attestazione SOA, in corso di validità, adeguata per categorie e classifiche ai lavori da assumere e della certificazione del sistema di qualità aziendale (con esclusione delle classifiche I e II);
- per i servizi, requisiti di capacità economico finanziario e tecnico/professionali, ai sensi dell'art. 100 co. 11 d.lgs. n. 36/2023, ovverosia dall'aver realizzato negli ultimi 3 (tre) esercizi finanziari approvati un fatturato globale medio annuo, al netto dell'IVA, non inferiore al 50% della quota servizi del lotto cui si concorre ed aver eseguito negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando della presente gara almeno 2 (due) servizi analoghi per dimensioni e caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento e quindi per un importo minimo complessivo come dettagliato nella relazione generale allegata per ciascun lotto;

Rilevato che la verifica del possesso dei requisiti di carattere generale di cui agli articoli 94 e seguenti del Codice, nonché degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente, da parte degli operatori economici deve essere esperita mediante ricorso all'utilizzo del sistema cosiddetto FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico) 2.0, fermo restando quanto disposto all'art. 99 co. 3 bis d.lgs. n. 36/2023;

Visto l'art. 57 co. 1 d.lgs. n. 36/2023;

Visto il Decreto n. 3217/2024 del 30 dicembre 2024, emanato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con il quale sono stati individuati, per l'anno 2025, i settori e le professioni caratterizzati da un tasso di disparità uomo-donna che supera almeno del 25% il valore medio annuo, sulla base delle rilevazioni ISTAT per l'anno 2023, e rilevato che nel settore delle costruzioni il tasso è attualmente pari al 9,0%;

Dato atto che, per garantire le pari opportunità generazionali di genere e di inclusione lavorativa, tenuto conto della tipologia di intervento, all'art. 11 bis del CSA allegato si è stabilito di applicare clausole sociali quali requisiti necessari dell'offerta, il mancato rispetto delle quali comporta l'applicazione delle penali di cui all'art. 20 CSA;

Dato atto altresì che:

- il subappalto, per l'intervento di cui trattasi, trattandosi di affidamento con prestazioni miste di lavori e servizi, è regolato dalla disciplina di cui all'art. 119 d.lgs. n. 36/2023 che deve intendersi riferita ai singoli contratti attuativi/applicativi. In particolare, è ammesso il subappalto delle prestazioni o dei lavori indicati dall'Appaltatore all'atto dell'offerta 1) per i lavori fino alla quota del 50% dell'importo della categoria prevalente e del 100% della categoria scorporabile, a condizione che il subappaltatore sia qualificato nella relativa categoria e non sussistano a suo carico i motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e seguenti del Codice, 2) per i servizi se il subappaltatore possiede i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di gara e non sussistano a suo carico motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e ss del Codice, nonché gli ulteriori motivi previsti dalla normativa vigente. I contratti di subappalto sono stipulati, in misura non inferiore al 20% delle prestazioni che l'appaltatore si è riservato di subappaltare in sede di offerta, con piccole e medie imprese, come definite dall'art. 1 co. 1 lett. o) dell'Allegato I.1 del Codice. È fatta salva la possibilità per l'appaltatore di indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento;
- è ammesso il ricorso all'avvalimento di cui all'art. 104 d.lgs. n. 36/2023 per la categoria OG1, mentre, ai sensi dell'art. 132, co. 2 del D.Lgs. 36/2023, considerata la specificità dei beni culturali, non è

ammesso il ricorso all'avvalimento di cui all'art. 104 d.lgs. n. 36/2023 per la categoria OG2;

- quanto alle modalità di pagamento, per la disciplina si fa espressamente rinvio all'art. 18 CSA allegato;

Considerato, in tema di revisione prezzi:

- che per ciascun contratto attuativo, il rischio dell'esecuzione è a totale carico dell'appaltatore e non si applica all'appalto in oggetto l'art. 1664 co. 1 cc, in materia di revisione dei prezzi;
- per i lavori è possibile procedere alla revisione dei prezzi, per ciascun contratto attuativo, esclusivamente nei casi, con le modalità e nei limiti di cui all'art. 60 co. 3 lett. a) e co. 4 del Codice, nel testo vigente alla data del primo luglio 2023, come stabilito all'art. 38 del CSA dell'intervento.
- per i servizi, ai sensi dell'art. 11 dell'Allegato II.2-bis al d.lgs. 36/2023, poiché la revisione dei prezzi deve essere determinata mediante un indice scelto tra quelli resi disponibili dall'ISTAT o dalle altre amministrazioni competenti, individuato in relazione alla natura del contratto e alle caratteristiche del servizio effettivamente prevalente, tenuto conto che nel presente appalto è presente un codice CPV, riconducibile a differenti categorie di servizi, la Stazione appaltante individua quale indice di riferimento esclusivo per la revisione dei prezzi l'“ISTAT – Indice dei prezzi al consumo FOI, ECOICOP 04.3.2”. Il valore di riferimento per il calcolo dell'indice è quello dell'indice revisionale relativo al mese del provvedimento di aggiudicazione. La variazione è calcolata come differenza tra il valore dell'indice al momento della rilevazione e il corrispondente valore al mese di aggiudicazione. La Stazione appaltante, tramite il RUP e il DEC, monitora l'andamento del predetto indice con frequenza annuale al fine di valutare se sussistono le condizioni per l'attivazione delle clausole di revisione prezzi;

Dato atto, infine, che il Responsabile Unico del Progetto dell'intervento in oggetto è il sottoscritto Ing. Pietro Geroni, che dichiara di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nella suindicata procedura, in alcuna delle situazioni di conflitto di interessi, anche solo potenziale, tali da ledere l'imparzialità dell'agire dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90, art. 53 d.lgs. n. 165/2001, art. 7 D.P.R. n. 62/2013 e art. 16 d.lgs. n. 36/2023;

Richiamati/e:

- 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;
- 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;

Dato atto altresì 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. 36/2023;
- l'art. 107 d.lgs. 267/2000;
- l'art. 81 co. 3 dello Statuto del Comune di Firenze;
- gli artt. 22 e 36 del Regolamento comunale per l'attività contrattuale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA

per tutto quanto esposto in narrativa:

1. di approvare gli elaborati progettuali, allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, da porre a base della procedura di gara in n. 6 (sei) lotti funzionali per la conclusione di accordi quadro con un operatore economico ex art. 59 d.lgs. 36/2023 aventi ad oggetto l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria edile di edifici di competenza del Servizio Supporto tecnico Quartieri e Impianti sportivi RUP Ing. Pietro Geroni ai sensi dell'art. 59 d.lgs. n. 36/2023;
2. di dare atto che i lotti funzionali sono i seguenti:
 - Lotto 1: Accordo Quadro AQ0982/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 1", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 1, ammontante ad € 591.932,09 (lavori/servizi+IVA+incentivo), come da primo quadro economico descritto in narrativa e che in questa sede si intende espressamente richiamato;
 - Lotto 2: Accordo Quadro AQ0981/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 2", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 2 e 3, ammontante ad € 930.183,14 (lavori/servizi+IVA+incentivo), come da secondo quadro economico descritto in narrativa e che in questa sede si intende espressamente richiamato;
 - Lotto 3: Accordo Quadro AQ0980/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 3", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 2 e 3, ammontante ad € 561.520,84 (lavori/servizi+IVA+incentivo), come da terzo quadro economico descritto in narrativa e che in questa sede si intende espressamente richiamato;
 - Lotto 4: Accordo Quadro AQ0984/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 4", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 4, ammontante ad € 919.501,43 (lavori/servizi+IVA+incentivo), come da quarto quadro economico descritto in narrativa e che in questa sede si intende espressamente richiamato;
 - Lotto 5: Accordo Quadro AQ0970/2025, "Interventi di manutenzione ordinaria edile IMMOBILI DEL QUARTIERE 5", per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri Immobili del Quartiere 5, ammontante ad € 1.456.686,22

(lavori/servizi+IVA+incentivo), come da quinto quadro economico descritto in narrativa e che in questa sede si intende espressamente richiamato;

- Lotto 6: Accordo Quadro AQ0983/2025, “Interventi di manutenzione ordinaria edile Lotto 5: Accordo Quadro AQ0970/2025, “Interventi di manutenzione ordinaria edile IMPIANTI SPORTIVI A GESTIONE DIRETTA OPERE EDILI ED AFFINI”, per interventi da realizzare su immobili di competenza della E.Q. Impianti Sportivi, ammontante ad € 660.697,70 (lavori/servizi+IVA+incentivo), come da sesto quadro economico descritto in narrativa e che in questa sede si intende espressamente richiamato;

3. di dare avvio alla procedura di affidamento in oggetto;

4. di ricorrere alla procedura aperta di cui all’art. 71 d.lgs. 36/2023, come consentito dall’art. 50 co.1 lett. d) del Codice, applicando il criterio di aggiudicazione del minor prezzo;

5. di dare atto che:

- gli elementi essenziali del contratto sono stati dettagliatamente previsti nella parte narrativa del presente provvedimento;
- i CIG di ciascun lotto dell’intervento in questione saranno acquisiti, successivamente all’esecutività del presente provvedimento, mediante la succitata piattaforma START, ai fini sia della tracciabilità di cui alla L. n. 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- gli atti relativi all’espletamento della procedura di gara, saranno predisposti dal Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici della Direzione Gare Appalti e approvati da questo Servizio;
- l’importo complessivo di ciascun lotto è finanziato con fondi di parte corrente del bilancio
- il Responsabile Unico del Progetto è il sottoscritto Ing. Pietro Geroni che dichiara l’insussistenza di cause di conflitto d’interesse di cui all’art. 16 d.lgs. n. 36/2023.

ALLEGATI INTEGRANTI

Allegati del CSA dei singoli lotti.zip - c6fffeaf2caaccebe96762084b7bd9c6f72c721f2f3eb1aeba4c26d0faafd7a1
CSA_6 LOTTI_rev finale_signed-9.pdf - b68219a2b4b22c08110ae2ec4e2411b2a753c926468a0d56846e8b475cbc136c
Relaz.Tecn-Econ._6 LOTTI_rev finale_signed.pdf - 9967f59748d8f6b9f3f6c66b65c4a10091af336fbd9211bcaf7e0088e4946361

Sottoscritto digitalmente da

Responsabile regolarità tecnica

Pietro Geroni