



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Protocollo n. _____

del _____

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA	
NUMERO	14689
PROTOCOLLO	
DATA	09/12/25
PROTOCOLLO INTERNO	

AL DIRETTORE
ALL'UFFICIO APPALTI/SERVIZI E FORNITURE
ALL'UFFICIO RAGIONERIA
ALL'UFFICIO SEGRETERIA
(SEDE)

OGGETTO: DECISIONE DI CONTRARRE PER AFFIDAMENTO DIRETTO di ACCORDO QUADRO per la manutenzione degli alloggi E.R.P. di risulta o degli immobili di proprietà dell'Edilizia Provinciale S.p.A., ubicati nell'ambito territoriale della Provincia di Grosseto.

Procedura AD-EDID25L - Impresa affidataria SABI Srl

Proposta di decisione di contrarre

Il sottoscritto Geom. Marco Paffetti, in qualità di Responsabile Area Manutenzione/Patrimonio e Responsabile Unico del Progetto, nominato con delibera n. 4/166 del 24/09/2020;

nel **DICHIARARE** di non versare nelle ipotesi di cui all'art. 16 del Codice dei Contratti (conflitto di interesse) e nel **CONFERMARE** l'impegno in qualsiasi fase del procedimento, a comunicare tempestivamente e per iscritto al Direttore di EPG qualsiasi situazione, anche potenziale o presunta, di conflitto di interessi;

Premesso:

- che questa Società ha tra i suoi compiti istituzionali quello di conservare il Patrimonio ERP soddisfacendo le varie richieste di manutenzione ordinaria di carattere edile, idraulico, ed elettrico su alloggi in gestione e/o proprietà dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.;
- che si sono esauriti, per raggiungimento dell'importo contrattuale, n. 6 Accordi Quadro, aggiudicati in modo efficace con delibere del C. di A. n. 1/202 del 21/11/2024 e n.3/203 del 19/12/2024;
- che recentemente, con decisione di contrarre n.79 del 13/10/2025, acquisita al protocollo n. 12167 del 14/10/25, si è proceduto con un affidamento diretto di un A.Q. per un importo di progetto pari a € 149.536,52. Quanto sopra per garantire la continuità della manutenzione del Patrimonio ERP come previsto nel contratto di servizio, durante il periodo necessario per l'espletamento delle procedure di aggiudicazione di 4 A.Q. (circa 4 mesi), del valore ciascuno di € 249.568,72, il cui progetto è stato validato in data 17/11/2025;
- che il solo accordo quadro di cui alla decisione di contrarre n.79 del 13/10/2025 non sarà sufficiente a coprire tutte le richieste di manutenzione che perverranno prima dell'inizio dei lavori dei citati quattro A.Q., oggi in fase di appalto; da qui la necessità di affidare in modo diretto, ai sensi dell'art.50 comma 1 lettera a) del Codice dei Contratti, un ulteriore A.Q. che copra richieste dal carattere più spiccatamente idraulico, attingendo dall'elenco operatori economici per affidamenti diretti adottato da EPG Spa con deliberazione n.2/202 del 21/11/2024;
- che sinteticamente i lavori riguarderanno le seguenti opere:
riparazione e/o sostituzione degli impianti idraulici (bagni e cucine), riparazione e/o rifacimento di colonne montanti dell'acqua, allaccio condotte del gas dalla dima all'utenza del singolo alloggio, sostituzione di caldaie di impianti autonomi di riscaldamento, tinteggiature varie, pavimentazioni, rivestimenti, ripristini e rifacimenti di intonaci interni compresi i trattamenti antiumido, riparazione elementi strutturali per eliminazione infiltrazioni d'acqua, interventi di pulizia e trasporto a discarica e quant'altro verrà ordinato dalla Società secondo le necessità;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Ciò premesso:

- in ottemperanza al DIP datato 18/11/2025 è stato elaborato il progetto esecutivo, validato in data 21/11/2025, che ha originato il seguente quadro economico, che individua le categorie di lavorazioni omogenee per un importo pari a **148.908,10 euro**:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Lavori (L) Importi in €	Costi di sicurezza (CSC) Importi in €	Totale (L) + (CSC) Importi in €	Incid. %
1	OG1	Edifici civili e industriali	100.019,04 €	5.000,95 €	105.019,99 €	70,53%
2	OS03	Impianti idrosanitari	23.543,08 €	1.177,15 €	24.720,23 €	16,60%
3	OS28	Impianti Termici e di Condizionamento	13.003,96 €	650,20 €	13.654,16 €	9,17%
4	OS30	Impianti Elettrici	5.251,16 €	262,56 €	5.513,72 €	3,70%
		TOTALE A MISURA	€ 141.817,24	7.090,86 €	148.908,10 €	100,00%

Le categorie, OS28 e OS30 sono assorbite dalla categoria prevalente OG1 in quanto il relativo importo non supera il 10% dell'intero importo dell'appalto, pertanto avremo:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Lavori (L) Importi in €	Costi di sicurezza (CSC) Importi in €	Totale (L) + (CSC) Importi in €	Incid. %
1	OG1	Edifici civili e industriali	118.274,16 €	5.913,71 €	124.187,87 €	83,40%
2	OS03	Impianti idrosanitari	23.543,08 €	1.177,15 €	24.720,23 €	16,60%
		TOTALE A MISURA	€ 141.817,24	7.090,86 €	148.908,10 €	100,00%

Le categorie di lavoro previste nell'appalto risultano essere le seguenti:

- Categoria **PREVALENTE OG1**.
- Categorie **SCORPORABILI** a qualificazione obbligatoria **OS3**

L'affidamento sarà ammesso ad imprese singole in possesso della **Categoria SOA OG1 e OS03** (per le motivazioni descritte nella sezione subappalto) **almeno di Classe I** oppure in possesso del requisito del quinquennio di cui all'art.28 dell'allegato II.12 del D. Lgs. 36/2023;

- Il progetto esecutivo validato è sinteticamente composto dai seguenti elaborati:
 - Progetto degli interventi e tipologie delle lavorazioni;
 - Prezzo ed analisi dei prezzi;
 - Capitolato Speciale di Appalto;
 - Relazione tecnica;
 - Schema di contratto;
 - PSC e costi della sicurezza;
 - Relazione CAM;
 - Quadro di incidenza manodopera e costi sicurezza aziendali;
- per quanto previsto in materia di **SUBAPPALTO** dall'art. 119 del Codice degli Appalti le prestazioni da eseguire a cura dell'affidatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto sono:
 - la prevalente esecuzione della Categoria **OG1** (art. 119 c. 1);



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



- l'intera Categoria scorporabile OS03 (art. 119 c. 2), per la seguente motivazione: l'accordo quadro è costituito da singoli affidamenti che nella fattispecie contemplano frequentemente solo ed esclusivamente lavori ricadenti in suddetta categoria, spesso aventi caratteristiche di urgenza con tempistiche troppo brevi, nonché un elevato numero di incarichi (cantieri) affidati in tempi ristretti, per consentire le consuete autorizzazioni al subappalto e per il rispetto del decreto lgs. 81/2008, dovendo peraltro, le imprese, operare in ambienti abitati dai nuclei familiari assegnatari. In tal modo verrebbe meno il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro, non potendo la stazione appaltante garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori nonché degli assegnatari. Per le motivazioni suddette è sottinteso che tutta la prestazione necessaria per assolvere alle richieste, sia di pronto intervento che di ordinaria manutenzione, dovrà essere eseguita dall'affidatario non potendosi nelle fattispecie subappaltare la quota della prevalente. Pertanto, secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 119 del Codice, appresso si elencano le prestazioni o lavorazioni da eseguirsi a cura dell'affidatario: tracce ed assistenza muraria di categoria prevalente OG1 necessarie per opere idrauliche in Cat. OS3, e relativi smaltimenti e ripristini individuate in elenco prezzi alle voci: 004.041 - 004.042 - 004.043 - 004.046 - 004.051 - 002.001 - 002.007 - 005.133 - 005.148 - 005.083 - 005.085 - 005.088 - 005.089 - 005.095.
- Le restanti Categorie di lavorazioni sono sempre subappaltabili

RILEVATO, preliminarmente, come le prestazioni di cui in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, in particolare per il suo modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria, che non riveste particolari caratteristiche tecniche e neppure di settore;

CONSIDERATO che:

- il comma 1 lettera a) dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice";
- ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, l'appalto, peraltro già affidabile dato l'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Dlgs n. 36/2023;
- al personale impiegato nei lavori oggetto del presente appalto pubblico è applicabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 e dell'Allegato I.01 D.lgs. n. 36/2023:

il CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative sottoscritto da ANCE, LEGACOOP Produzione e Servizi, CONFCOOPERATIVE Lavoro e Servizi, AGCI Produzione e Lavoro, da una parte, e da FENEAL UIL, FILCA CISL, FILLEA CGIL, dall'altra, con **codice unico alfanumerico CNEL/INPS F012**, nonché il contratto collettivo provinciale di lavoro integrativo del CCNL per i dipendenti delle imprese edili e affini della Provincia di Grosseto stipulato il 23 marzo 2022 da ANCE Grosseto - Associazione Imprese Edili e Complementari della Provincia di Grosseto, da una parte, e da FENEAL UIL Toscana - Federazione lavoratori edili, affini e del legno territoriale



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



di Grosseto, FILLEA CGIL - Federazione provinciale lavoratori del legno, dell'edilizia, delle industrie affini ed estrattive, dall'altra, trattandosi di attività di cui al **codice ATECO categoria F 41.00.00**, a cui corrisponde il codice **CPV 45454000-4**, e inerendo l'ambito di applicazione dei predetti contratti al sottosettore CNEL F01 aziende edili.

Al fini dell'art. 3, comma 2, Allegato I.01 D.lgs. n. 36/2023 (Presunzione di equivalenza), si dichiara che per gli appalti relativi al settore dell'edilizia, si considerano equivalenti, nei limiti di quanto previsto all'art. 3, comma 1 del medesimo Allegato, i contratti collettivi nazionali di lavoro classificati mediante codice unico alfanumerico CNEL/INPS F012, F015, F018.

pertanto, nel rispetto dei riferimenti normativi sopra enunciati,

ATTESO che:

- questa Società dispone di un elenco Operatori Economici approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/202 del 21/11/2024 per l'affidamento diretto di lavori di cui all'art. 50 comma 1 lettera a) del d.lgs 36/2023, da effettuarsi su impianti e fabbricati in proprietà o gestione dell'Edilizia Provinciale Grossetana s.p.a. per il triennio 2025/2027;
- all'interno di suddetto elenco sono presenti imprese aventi qualifiche in categoria OG1 e OS3 per l'affidamento dei lavori in parola;
- che con recente decisione di contrarre n.79 del 13/10/2025, acquisita al protocollo n. 12167 del 14/10/25, si è proceduto con un affidamento diretto di altro A.Q. all'Impresa Generazione Edile Srl per un importo di progetto pari a € 149.536,52 e che nella fase di interpello l'Impresa SABI Srl offrì il secondo preventivo più basso dopo quello di Generazione Edile Srl, a cui fu affidato l'appalto, come da seguente schema:

C.F./P.IVA	NOME IMPRESA	COMUNE	PEC	Ribasso %
02617060690	GENERAZIONE EDILE SRL	Afragola (NA)	generazioneedilesrl@pec.it	12,530%
01382310520	SABI SRL	Cetona (SI)	sabisas1@legalmail.it	8,43%

- che l'appalto oggetto della presente disposizione di contrarre ha importo analogo, seppur progettato per lavori di natura più spiccatamente idraulica e che per accelerare l'affidamento diretto si è ragionevolmente tenuto conto delle risultanze del suddetto interpello, è stata contattata l'Impresa SABI Srl, che ha dato disponibilità ad iniziare celermente i lavori stante l'urgenza di EPG Spa di far fronte alle numerose richieste di manutenzione da evadere;

TENUTO CONTO che:

- per l'affidamento corre obbligo di ricorrere alle piattaforme telematiche certificate per il perfezionamento della procedura, l'Impresa **SABI SRL** è stata invitata a formulare il preventivo su START, ove ha confermato il **ribasso del 8,42275%** (arrotondamento START) sull'importo lavori stimato dalla società che ha generato il seguente quadro economico di affidamento;

Quadro economico affidamento	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 136.963,18
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 7.090,86
Restano importo lavori	Euro 129.872,32
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 70.727,87
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 1.541,21

PRECISATO che:

- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento non verranno richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- sarà richiesta, invece, garanzia definitiva in misura del 5% dell'importo contrattuale ai sensi del comma 4 dell'art. 53 del D. Lgs. n. 36/2023;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. lgs. n. 36/2023, il contratto dovrà essere stipulato in forma scritta (scrittura privata) ai sensi dell'allegato I.1 articolo 3 comma 1 lettera b) o in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice amministrativo digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005 n.82;
- la copertura economica dei lavori oggetto della presente decisione di contrarre è garantita da fondi di bilancio della Società od eventuali finanziamenti;
- per quanto riguarda il **CUP B41E25000210005** questo è stato richiesto per l'importo complessivo di **€ 163.800,00**, mentre il **CIG B96B18C489** è stato rilasciato automaticamente sulla piattaforma di approvvigionamento digitale certificata START;

PRESO ATTO altresì:

- che ai sensi dell'art. 17 comma 5 del Codice dei Contratti l'affidamento è immediatamente efficace, fatte salve le positive verifiche condotte sul fascicolo elettronico dell'operatore economico a cura del Responsabile della fase di affidamento, che sottoscrive anch'esso la seguente proposta di decisione di contrarre;
- dell'esito favorevole della verifica del costo della manodopera;
- del DURC dell'Impresa, recante numero protocollo INPS n.47318741 del 08/09/2025 avente scadenza 06/01/2026 conservato agli atti degli Uffici, che risulta essere regolare;
- che, a seguito di dichiarazione prodotta su START dall'Operatore Economico, risulta che i CCNL applicati dall'Operatore Economico per la Categoria OG1 sono corrispondenti a quelli indicati da questa Stazione Appaltante, valutati in fase di progettazione e meglio descritti nelle premesse della presente decisione di contrarre.

PROPONE

- ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023 comma 1 lettera a) di affidare i lavori all'operatore economico **SABI Srl** (c.f. 01382310520) con sede legale in CETONA (SI) Via dell'Artigianato 8, che ha offerto il seguente preventivo: **ribasso del 8,42275%** sull'importo lavori stimato dalla società;

PRECISA

che saranno disposti gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del d.lgs. 36/2023, compresa la pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9 del Dlgs n. 36/2023.

Per quanto sopra si chiede l'adozione di idonea disposizione presidenziale atta ad approvare le procedure anzidette.

IL RESPONSABILE FASE AFFIDAMENTO
(D.ssa Elena Loffredo)



IL RUP
(Geom. Marco Paffetti)



Si concede parere favorevole
IL DIRETTORE





Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



IL PRESIDENTE

PRESO ATTO:

- della proposta di decisione a contrarre di cui sopra, a firma del RUP e del Responsabile della fase di affidamento;
- del parere favorevole del Direttore;
- In virtù dei poteri conferiti al Presidente dalla legge, dallo statuto e dalla delibera del C. di A. n. 1/207 del 05/06/2025;

DISPONE DI ADOTTARE LA DISPOSIZIONE n. 98 del 5/12/25

• e quindi APPROVARE i seguenti atti

- il Documento di Indirizzo alla progettazione datato 18/11/2025;
- la validazione del progetto esecutivo datata 21/11/2025 unitamente agli elaborati tecnici di cui è composto e meglio descritti nelle premesse;
- il seguente quadro tecnico di progetto:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Lavori (L) Importi in €	Costi di sicurezza (CSC) Importi in €	Totale (L) + (CSC) Importi in €	Incid. %
1	OG1	Edifici civili e industriali	118.274,16 €	5.913,71 €	124.187,87 €	83,40%
2	OS03	Impianti idrosanitari	23.543,08 €	1.177,15 €	24.720,23 €	16,60%
TOTALE A MISURA			€ 141.817,24	7.090,86 €	148.908,10 €	100,00%

• ed AFFIDARE.

- Ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera a) del D. Lgs. 36/2023 e per le ragioni esplicitate nella proposta, le prestazioni oggetto del presente provvedimento all'operatore economico **SABI Srl** (c.f. 01382310520) con sede legale in CETONA (SI) Via dell'Artigianato 8, che ha offerto il seguente preventivo: ribasso del 8,42275% sull'importo lavori stimato da questa Società, che genera il seguente quadro economico di affidamento:

Quadro economico affidamento	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 136.963,18
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 7.090,86
<i>Restano importo lavori</i>	Euro 129.872,32
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 70.727,87
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 1.541,21

- si precisa che il presente provvedimento assume valenza di decisione di contrarre di cui all'art. 17, comma 1, d.lgs. 36/2023, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo;

DISPONE ALTRESI'



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



- che gli Uffici preposti provvedano con gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del d.lgs. 36/2023, compresa la pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9 del Dlgs n. 36/2023;
- che la copertura economica dei lavori oggetto della presente decisione di contrarre sia garantita dai fondi di bilancio della Società od eventuali finanziamenti;
- che la presente disposizione venga ratificata al prossimo C. di A.

IL PRESIDENTE
Mario Pellegrini