



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Protocollo n. _____

del _____

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA	
NUMERO	14690
PROTOCOLLO	
DATA	09/12/25
PROTOCOLLO INTERNO	

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

OGGETTO: DECISIONE DI CONTRARRE PER AFFIDAMENTO DIRETTO lavori di manutenzione straordinaria di numero 4 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sfitti (c.d. di risulta) ubicati nel Comune di Grosseto. **Affidamento 458-25c - Impresa TE.COS.IM Srl Unipersonale**
 Finanziamento: utilizzo di parte delle economie complessive pari a € 207.295,63 derivanti dal finanziamento principale pari a € 628.956,01 di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 458 del 15/04/2024.

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 ed in particolare quello di ristrutturare gli alloggi sfitti, c.d. di risulta, con opere di Manutenzione Ordinaria e/o Straordinaria;
- che gli alloggi mantenuti possono essere reimmessi nella disponibilità dei rispettivi Comuni per consentire la riassegnazione agli aventi diritto;
- che la Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 458 del 15/04/2024, approvava specifiche misure volte alla manutenzione, ripristino e riqualificazione degli alloggi ERP con priorità di interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi c.d. sfitti, stanziando, per il LODE Grossetano € **628.956,01**;
- che a seguito del completamento dei lavori di una prima trince di 15 alloggi per i quali è stato già emesso il certificato di regolare esecuzione in data 22/09/2025, approvato con disposizione del Presidente n. 80 del 16/10/2025, ne sono derivate economie per complessivi € **207.295,63** che saranno in parte utilizzate per l'esecuzione del seguente appalto;
- che la Regione Toscana con nota acquisita al protocollo EPG Spa n.10619 del 16/09/2025, autorizza l'utilizzo delle suddette economie, ponendo come limite massimo per l'esecuzione dei lavori il 30/06/2026;
- che a seguito di determina dirigenziale prot. n.4336 del 15/04/2021 è stato precisato che costituisce stralcio funzionale anche manutenzione di un solo alloggio ERP;
- che gli Uffici, in considerazione dei tempi ridotti per l'esecuzione degli interventi, hanno individuato **due lotti funzionali**, uno composto da cinque alloggi (oggetto di separata decisione di contrarre) ed uno da quattro alloggi (trattati nel presente atto), ubicati tutti nel Comune di Grosseto, così da limitare gli spostamenti dell'Impresa esecutrice e della Direzione Lavori, e quindi con l'intento di ridurre il cronoprogramma dei Lavori e rispettare le scadenze imposte dalla Regione;
- che i quattro alloggi oggetto della presente decisione di contrarre sono i seguenti:

LOCALIZZAZIONE	CODICE ALLOGGIO	Foglio	Mappale	sub
GROSSETO Via Capodistria 43	101127010106	89	1033	10
GROSSETO Via Parini 8	101188050110	88	1698	11
GROSSETO Via Marsiliana 11	1011C1010306	87	2363	83
GROSSETO Via Bertani 15	1011GR200106	165	1047	18

Ciò premesso:

In ottemperanza al DIP datato 25/09/2025 è stato elaborato il progetto esecutivo denominato convenzionalmente con il "codice 458-25c", validato in data 30/10/2025, che ha originato il seguente quadro economico, che individua le categorie di lavorazioni omogenee per un importo pari a **85.346,95** euro:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Importi in euro				%
			Lavori «1» (L)	Costi di sicurezza da PSC «2» (CSC)	Totale		
					«T = 1 + 2»	(L + CSC)	
1	OG1	Edifici civili e industriali	€ 44.423,45	€ 2.608,88	€ 47.032,33	55,10%	
2	OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 10.080,67	€ 619,15	€ 10.699,82	12,54%	
3	OS28	Impianti termici e di condizionamento	€ 15.366,27	€ 763,52	€ 16.129,79	18,90%	
4	OS30	Impianti elettrici	€ 10.870,41	€ 614,60	€ 11.485,01	13,46%	
TOTALE A MISURA			€ 80.740,80	€ 4.606,15	€ 85.346,95	100,00%	
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 80.740,80	€ 4.606,15	€ 85.346,95		

Le categorie di impianti tecnologici OS3, OS28 e OS30 come si evince dalla tabella sottostante risultano tali da configurare una aggregazione nella categoria OG11:

categoria		importo	incidenza % sul totale impianti	uguale o maggiore del	
OS3	Impianti idrico-sanitari e simili	10.699,82	27,93%	10%	SI
OS28	Impianti termici e condizionamento	16.129,79	42,09%	25%	SI
OS30	Impianti interni elettrici e simili	11.485,01	29,98%	25%	SI
Totale Impianti riconducibili alla OG11		38.314,62	100,00%		

Pertanto, le categorie di lavorazioni omogenee, sono le seguenti:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Importi in euro				%
			Lavori «1» (L)	Costi di sicurezza da PSC «2» (CSC)	Totale		
					«T = 1 + 2»	(L + CSC)	
1	OG1	Edifici civili e industriali	€ 44.423,45	€ 2.608,88	€ 47.032,33	55,10%	
2	OG11	Insieme di Imp. Tecnologici (OS3, OS28, OS30)	€ 36.317,35	€ 1.997,27	€ 38.314,62	44,90%	
TOTALE A MISURA			€ 80.740,80	€ 4.606,15	€ 85.346,95	100,00%	
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 80.740,80	€ 4.606,15	€ 85.346,95		

La Categoria **PREVALENTE** risulta quindi essere la **OG1**.

La Categoria **SCORPORABILE a qualificazione obbligatoria** risulta essere la **OG11**.



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Per l'esecuzione dei lavori l'operatore economico deve essere in possesso dell'attestazione SOA OG1 di almeno classica I oppure del requisito del quinquennio di cui all'art. 28 dell'allegato II.12 del D.Lgs 36/2023.

Per la Categoria scorporabile SOA OG11, qualora non posseduta dall'operatore economico, sarà obbligatorio il subappalto qualificante da dichiarare in fase di affidamento sulla piattaforma telematica START.

Il progetto esecutivo validato è sinteticamente composto dai seguenti elaborati:

- Progetto degli interventi e tipologie delle lavorazioni;
 - Prezzario ed analisi dei prezzi;
 - Computi metrici estimativi;
 - Capitolato Speciale di Appalto;
 - Relazione tecnica con quadro economico;
 - Cronoprogramma;
 - 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'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto sono:
- la prevalente esecuzione della Categoria OG1 (art. 119 c. 1);

Le Categorie di lavorazioni scorporabili sono subappaltabili per l'intero importo.

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:

- l'importo dei lavori da appaltare risulta essere inferiore a 150.000,00 euro;
- 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 D.lgs n. 36/2023;
- che 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:
 - con riferimento alla **categoria prevalente OG1** il CCNL per i lavoratori dipendenti delle



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



imprese edili ed affini e delle Cooperative sottoscritto da ANCE, LEGACOOOP 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 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.

Ai 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.

- con riferimento alla **Categoria OG11**, che assorbe le categorie OS3, OS28 e OS30 in considerazione delle percentuali di incidenza dell'appalto, trattandosi, ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis D.lgs. n. 36/2023, di **prestazioni scorporabili** relative ad attività differenti da quelle prevalenti oggetto dell'appalto e riferendosi, per una soglia superiore al 30 per cento, alla medesima categoria omogenea di attività, il CCNL per i dipendenti delle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti sottoscritto da FEDERMECCANICA, ASSISTAL e CONFINDUSTRIA, da una parte, e da FIM CISL, CISL, FIOM CGIL, CGIL, UILM UIL, UIL e CISAL METALMECCANICI, dall'altra, con **codice unico alfanumerico CNEL/INPS C011**, trattandosi di attività di cui al **codice ATECO categoria F 43.2**, a cui corrisponde il **codice CPV 45300000-0**, e inerendo l'ambito di applicazione dei predetti contratti al **sottosettore CNEL C01 settore metalmeccanico e installazione di impianti**;

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 per l'affidamento dei lavori in parola;
- con PEC protocollo n. 13036-13038-13039-13040 del 31/10/2025 sono state interpellate, nel rispetto del principio di rotazione, rispettivamente le seguenti imprese in possesso dei requisiti sopra enunciati per formulare un preventivo:

C.F./P.IVA	NOME IMPRESA	COMUNE	PEC
06519780586	CO.MAN.EDIL S.R.L.	Lariano (RM)	16017.rm00@postepec.cassaedile.it
07088310482	MONTELUPO COSTRUZIONI SRL	Montelupo F.no (FI)	info@pec.montelupocostruzioni.com
11665510159	ISAM SRL	ROMA	isampec@legalmail.it
14750251002	TE.COS.IM. SRL	ROMA	tecosim@pec.it

- nel termine previsto dalla richiesta preventivo è pervenuta ad EPG Spa una sola offerta formulata da **TE.COS.IM. SRL** ed acquisita al protocollo n. 13826 del 20/11/2025, che appresso si riepiloga:

Importo preventivo offerto	€ 76.700,00
Costi sicurezza	€ 4.606,15



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Importo totale preventivo **€ 81.306,15**

TENUTO CONTO:

- che per l'affidamento in parola corre obbligo di ricorrere alla piattaforma telematica certificata per il perfezionamento della procedura, l'Impresa **TE.COS.IM. SRL** è stata invitata a formulare il preventivo su START, ove ha confermato il **ribasso del 5,00465%** sull'importo lavori stimato dalla società che ha generato il seguente quadro economico di affidamento;

Quadro economico affidamento	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 81.306,15
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 4.606,15
Restano importo lavori	Euro 76.700,00
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 35.622,20
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 171,85

PRECISATO:

- che in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in argomento non verranno richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- che 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;

DATO ATTO:

- 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;
- che la copertura economica dei lavori oggetto della presente decisione di contrarre è garantita dai fondi regionali assegnati con la citata D.G.R.T. del 15/04/2024 n.458;
- che per quanto riguarda il **CUP** questo è stato richiesto per l'importo complessivo di **€ 628.957,00** e risulta essere **B52F24000220002**, mentre il **CIG B9640405AD** 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 INAIL n.51953017 del 02/12/2025 avente scadenza 01/04/2026 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 sia per la Categoria OG1 che per la Categoria OG11 è corrispondente a quello indicato da questa Stazione Appaltante, valutato in fase di progettazione e meglio descritto 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 alla Ditta **TE.COS.IM. SRL** (c.f. 14750251002) con sede legale in Via Rifiano 37 00124 ROMA, che offerto il **ribasso del 5,00465%** sull'importo lavori stimato dalla Società;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



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 AGGIUDICAZIONE
(D.ssa Elena Loffredo)



IL RUP
(Geom. Marco Paffetti)



Si concede parere favorevole

IL DIRETTORE



IL PRESIDENTE

PRESO ATTO:

- della proposta di decisione a contrarre di cui sopra, a firma del RUP e del Responsabile della fase di aggiudicazione;
- 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. 99 del 5/12/25

• E QUINDI DI 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 in parola alla Ditta **TE.COS.IM. SRL** (c.f. 14750251002) con sede legale in Via Rifiano 37 00124 ROMA, che offerto il ribasso del 5.00465% sull'importo lavori stimato dalla società:

Quadro tecnico economico di progetto	
Totale lavori a MISURA	Euro 85.346,95
di cui per costi della sicurezza	Euro 4.606,15
Restano importo lavori	Euro 80.740,80
di cui per costi della manodopera	Euro 35.622,20



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Quadro Tecnico economico dell'affidamento	
Importo Offerto	Euro 81.306,15
di cui per costi della sicurezza	Euro 4.606,15
Restano importo lavori	Euro 76.700,00
di cui per costi della manodopera	Euro 35.622,20

Manutenzione n. 4 Alloggi di Risulta	QTE 0 =1	QTE 2
C.R.N. - Realizzazione tecnica	€ 85.346,95	€ 81.306,15
Spese tecniche	€ 11.985,94	€ 11.418,46
Imprevisti	€ 1.706,94	€ 6.315,22
CTN Costo totale intervento	€ 99.039,83	€ 99.039,83
IVA	€ 8.534,70	€ 8.534,70
C.T.N. + IVA	€ 107.574,53	€ 107.574,53

- 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'

- 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 con le economie del finanziamento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 458 del 15/04/2024;
- che la presente disposizione venga ratificata al prossimo C. di A.

IL PRESIDENTE
Mario Pellegrini