



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



Protocollo n. _____

del _____

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA spa	
NUMERO	8073
PROTOCOLLO	
DATA	17/7/2025
PROTOCOLLO INTERNO	

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

OGGETTO: DECISIONE DI CONTRARRE PER AFFIDAMENTO diretto lavori di manutenzione straordinaria alloggi ERP di risulta, ubicati nei Comuni di Manciano e Castell'Azzara, in gestione di EPG Spa. Finanziamento € 190.000,00 di cui € 100.000,00 con D.G.R.T. 648/2020 annualità 2022 e € 90.000,00 con fondi di bilancio di EPG Spa. **Importo complessivo lavori € 144.350,72**.

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 24/06/2020;

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;
- gli alloggi mantenuti possono essere reimmessi nella disponibilità dei rispettivi Comuni per consentire la riassegnazione agli aventi diritto;
- la Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 648 del 25/05/2020, attuava un "programma di finanziamento per la manutenzione straordinaria degli edifici ERP", e che per l'annualità 2022 erano destinati 515.511,92 euro di cui sono ancora disponibili circa 100.000,00 euro;
- la Società dispone di budget di bilancio 3202020002 "Costi di Manutenzione alloggi ERP" che possono essere destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta, nella fattispecie per una somma pari a circa 90.000,00 euro;
- suddetti importi devono coprire non solo i costi dei lavori, ma anche le spese tecniche, gli imprevisti e l'IVA;
- i quattro alloggi oggetto di intervento sono i seguenti:

LOCALIZZAZIONE	CODICE ALLOGGIO	Foglio	Mappale	sub	finanziamento
MANCIANO via Saturnia 3/a	401406010104	159	533	7	Fondi di bilancio
MANCIANO via Saturnia 5	401408010101	159	353	8	Fondi di bilancio
MANCIANO via Gramsci 13	401403010107	156	664	8	D.G.R.T. 648/2020
CASTELL'AZZARA via Poggio della Torre 14/a	200508010204	31	96	13	D.G.R.T. 648/2020

- sinteticamente gli interventi previsti riguardano:
 - per l'alloggio n. **5526** in **Manciano Via Saturnia 3/a - 2° piano**: messa in sicurezza dell'impianto elettrico presente, rifacimento dell'impianto idro sanitario del bagno e della cucina, impianto gas, nuovo impianto idro-termo-sanitario, sostituzione parziale dei pavimenti (cucina, disimpegno, ingresso e bagno), rivestimenti e battiscopa dove rifatta



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



la pavimentazione, riprese di intonaci, tinteggiature, revisione e manutenzione degli infissi esterni ed interni.

- per l'alloggio n. **2852** in **Manciano Via Saturnia 5 - piano rialzato**: messa in sicurezza dell'impianto elettrico presente, nuovo impianto idro-termo-sanitario, sostituzione della pavimentazione, demolizione e ripristino rivestimento cucina e bagno, nuovo battiscopa, riprese di intonaci, tinteggiature, sostituzione di alcuni infissi interni (cucina e soggiorno) e revisione degli infissi esterni ed interni con sostituzione di varie componenti (maniglie, cintini avvolgibili, vetri, ecc.)
- per l'alloggio n. **1928** in **Manciano Via Gramsci 13 - 2° piano**: nella messa in sicurezza degli impianti tecnologici presenti, nella revisione dell'impianto idro termo sanitario, nella realizzazione di impianto termico con caldaia murale a gas, parziali sostituzione di pavimenti e rivestimenti, riprese di intonaci, tinteggiature, revisione e manutenzione degli infissi interni ed esterni.
- per l'alloggio n. **6972** in **Castell'Azzara Via Poggio della Torre 14/a - 2° piano**: messa in sicurezza dell'impianto elettrico presente, posa in opera a colla di nuova pavimentazione soggiorno, disimpegno e bagno, nuovo battiscopa dove rifatta la pavimentazione, riprese di intonaci, tinteggiature, nuova porta interna nella cucina, revisione e manutenzione degli altri infissi interni ed esterni, rifacimento completo del bagno e nuovo impianto termico alimentato con caldaia a pellets.

Ciò premesso:

- in ottemperanza al DIP datato 30/04/2025 è stato elaborato il progetto esecutivo, validato in data 06/06/2025, che ha originato il seguente quadro economico, che individua le categorie di lavorazioni omogenee per un importo a base di gara pari a **144.350,72** 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	€ 67.037,72	€ 3.231,15	€ 70.268,87	48,69%
2	OG11	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 70.656,21	€ 3.425,64	€ 74.081,85	51,31%
TOTALE A MISURA			€ 137.693,93	€ 6.656,79	€ 144.350,72	100,00%
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 137.693,93	€ 6.656,79	€ 144.350,72	

La Categoria **PREVALENTE** risulta essere la **OG11**, tuttavia la categoria scorporabile **OG1** incide per la percentuale del 48,69% e quindi molto vicina al 50% del valore dell'appalto.

La partecipazione alla gara di appalto è ammessa ad imprese singole in possesso della **Categoria SOA OG11 almeno di Classe I** oppure in possesso del requisito del quinquennio di cui all'art.28 dell'allegato I.12 del D. Lgs. 36/2023) Se non posseduta è obbligatorio il ricorso al subappalto qualificante o la partecipazione in ATI;

- 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;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



- 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 OG11 (art. 119 c. 1);
- per quanto previsto invece in materia di **AVVALIMENTO** dall'art. 104 del Codice degli Appalti nella fattispecie ne deriva che è:
 - ammesso ai sensi dell'art. 104 del Codice dei Contratti;

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 applicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 e dell'Allegato I.01 D.lgs. n. 36/2023:
 - con riferimento alla **Categoria prevalente OG11**, che assorbe le categorie OS3, OS28 e OS30 in considerazione delle percentuali di incidenza dell'appalto, 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 **softosettore CNEL C01 settore metalmeccanico e installazione di impianti**;
 - con riferimento alla **Categoria OG1**, trattandosi, ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis D.lgs. n. 36/2023, di **prestazioni incorporabili** 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 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 di Grosseto, FILLEA CGIL - Federazione



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



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 sensi 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 OG11 e OG1 per l'affidamento dei lavori in parola;
- con PEC protocollo n. 6171-6174-6175-6176 del 09/06/2025 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@postepcc.cassaedile.it
11665510159	ISAM SRL	ROMA	isampec@legaimail.it
03672650615	EDERA COSTRUZIONI SRL	Parete (CE)	ederacostruzionisrl@pec.it
14750251002	TE.COS.IM. SRL	ROMA	tecosim@pec.it

- nel termine previsto dalla richiesta preventivo è pervenuta ad EPG Spa unicamente l'offerta dell'Impresa EDERA COSTRUZIONI S.R.L. acquisita al protocollo 6754 del 20/06/2025, appresso riepilogata:

Importo preventivo offerto	€ 130.809,23
Costi sicurezza	€ 6.656,79
Importo totale preventivo	€ 137.466,02

TENUTO CONTO che:

- l'affidamento risulta essere di importo superiore ad € 5.000, quindi con obbligo di ricorrere alle piattaforme telematiche certificate per il perfezionamento della procedura, l'Impresa è stata invitata a formulare il preventivo su START, ove ha confermato il **ribasso del 5.00%** sull'importo lavori stimato dalla società che ha generato il seguente quadro economico di affidamento;

Quadro economico affidamento	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 137.466,02
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 6.656,79
<i>Restano importo lavori</i>	Euro 130.809,23
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 62.966,03
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 280,97

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;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.



- 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 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 in parte dal finanziamento di cui alla Deliberazione G.R.T. n.648 del 25/05/2020 annualità 2022 ed in parte da fondi di bilancio della Società, come meglio dettagliato nelle premesse;
- per quanto riguarda il **CUP B72F25000390005** questo è stato richiesto per l'importo complessivo di **€ 190.000,00**, mentre il **CIG B788831752** è stato rilasciato automaticamente sulla piattaforma di approvvigionamento digitale certificata START;

PRESO ATTO altresì:

- delle positive verifiche sulla documentazione presentata dall'affidatario e di quelle amministrative previste dal Codice dei Contratti attuate dall'Ufficio Appalti, responsabile della fase di affidamento, il tutto certificato con firma in calce della presente;
- dell'esito favorevole della verifica del costo della manodopera;
- del DURC dell'Impresa recante numero protocollo INAIL n.49230088 del 26/05/25 avente scadenza 23/09/2025 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 le Categorie OG11 e 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 alla Ditta **EDERA COSTRUZIONI Srl** (c.f. 03672650615) con sede legale in Parete (CE) Via A. Manzoni 5, che offerto il **ribasso del 5,0%** 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 Digs n. 36/2023.

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

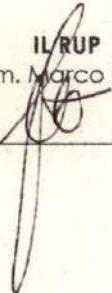
IL RESPONSABILE FASE AGGIUDICAZIONE

(D.ssa Elena Loffredo)



IL RUP

(Geom. Marco Paffetti)



Si concede parere favorevole

IL DIRETTORE





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 aggiudicazione;
- del parere favorevole del Direttore;
- in virtù dei poteri conferiti al Presidente dalla legge e dallo statuto;

DISPONE DI ADOTTARE LA DISPOSIZIONE n. 58 del 17/7/2025

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 **EDERA COSTRUZIONI Srl** (c.f. 03672650615) con sede legale in Parete (CE) Via A. Manzoni 5, che offerto il ribasso del 5,0% sull'importo lavori stimato dalla società:

Quadro tecnico economico di progetto	
Totale lavori a MISURA	Euro 144.350,72
di cui per costi della sicurezza	Euro 6.656,79
Restano importo lavori	Euro 137.693,93
di cui per costi della manodopera	Euro 62.966,03

Quadro Tecnico economico dell'affidamento	
Importo Offerto	Euro 137.466,02
di cui per costi della sicurezza	Euro 6.656,79
Restano importo lavori	Euro 130.809,23
di cui per costi della manodopera	Euro 62.966,03

- 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 in parte dal finanziamento di cui dall'annualità 2022 della deliberazione G.R.T. n. 648/2000 ed in parte dai fondi di bilancio della Società.
- che la presente disposizione venga ratificata al prossimo C. di A.

IL PRESIDENTE

Mario Pellegrini