

Protocollo n.6843

del 29/06/2026

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 **5 alloggi** di Edilizia Residenziale Pubblica sfitti (c.d. di risulta) ubicati nei **Comuni di Follonica e Castiglione della Pescaia**. **Affidamento G1/26** – Impresa **IDS srl**.
Finanziamento: utilizzo della parte residua derivante dal finanziamento principale di complessivi € **418.641,59** di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. **561 del 05/05/2025 - Intervento P.O.R. 2020/2022 Punto 7 allegato B - "alloggi zona Nord"**, pari a € **361.286,06**.

Proposta di decisione di contrarre

Il sottoscritto Geom. **Alessandro Provenni**, in qualità di **Responsabile Ufficio Manutenzione** e Responsabile Unico del Progetto, nominato con delibera n. **6/209 del 07/10/2025**;

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. **561 del 05/05/2025, Intervento P.O.R. 2020/2022** approvava specifiche misure volte alla manutenzione, ripristino e riqualificazione degli alloggi ERP con priorità di interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi c.d. sfitti, e nello specifico al **Punto 7 allegato B - "alloggi zona Nord"** ha stanziato € **418.641,59**;
- che a seguito dell'affidamento dei lavori finalizzati alla manutenzione straordinaria di altri alloggi di risulta, sono già stati impegnati € 57.355,53, pertanto ne deriva, al momento, una copertura finanziaria residua e disponibile per l'intervento in oggetto pari a € **361.286,06** (€ 418.641,59 - € 57.355,53);
- che a seguito di determina dirigenziale prot. n. 4336 del 15/04/2021 è stato precisato che costituisce stralcio funzionale anche la manutenzione di un solo alloggio ERP;
- che gli Uffici, in considerazione dei tempi ridotti per l'esecuzione degli interventi, hanno individuato **un lotto funzionale**, composto da cinque alloggi, ubicati nei Comuni limitrofi di Follonica e Castiglione della Pescaia, 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 cinque alloggi oggetto della presente decisione di contrarre sono i seguenti:

LOCALIZZAZIONE	CODICE ALLOGGIO	Foglio	Mappale	sub
n. 6833 – Follonica Via Allende, 1	30091301-0118	19	1459	18
n. 7145 – Follonica Via De Gasperi, 11	30092501-0113	19	1076	14
n. 939 – Follonica Via Santini, 21	30090202-0102	19	115	1
n. 7031 – Castiglione della Pescaia Via Orione, 2	10061401-0107	104	295	9
n. 7540 – Castiglione della Pescaia P.zza Lampedusa, 1/a	10061501-0208	109	897	11

Ciò premesso:

in ottemperanza al DIP datato [30/04/2026](#) è stato elaborato il progetto esecutivo denominato convenzionalmente con il codice "G1/26", validato in data [15/05/2026](#), che ha originato il seguente quadro economico, che individua le categorie di lavorazioni omogenee per un importo a base di gara pari a **92.546,84** 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	€ 53.604,29	€ 3.246,33	€ 56.850,62	61,43%
2	OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 11.255,98	€ 691,28	€ 11.947,26	12,91%
3	OS28	Impianti termici e di condizionamento	€ 6.288,64	€ 303,25	€ 6.591,89	7,12%
4	OS30	Impianti elettrici	€ 16.239,10	€ 917,97	€ 17.157,07	18,54%
TOTALE A MISURA			€ 87.388,01	€ 5.158,83	€ 92.546,84	100,00%
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 87.388,01	€ 5.158,83	€ 92.546,84	

Poiché la categoria [OS28](#) – Impianti termici e di condizionamento presenta un'incidenza inferiore al 10% dell'importo complessivo dei lavori, come riportato nella tabella sottostante, la stessa viene ricompresa nella categoria prevalente [OG1](#).

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	€ 59.892,93	€ 3.549,58	€ 63.442,51	68,55%
2	OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 11.255,98	€ 691,28	€ 11.947,26	12,91%
4	OS30	Impianti elettrici	€ 16.239,10	€ 917,97	€ 17.157,07	18,54%
TOTALE A MISURA			€ 87.388,01	€ 5.158,83	€ 92.546,84	100,00%
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 87.388,01	€ 5.158,83	€ 92.546,84	

La Categoria **PREVALENTE** risulta quindi essere la [OG1](#).

Le categorie **SCORPORABILI a qualificazione obbligatoria** risultano essere la [OS3](#) e [OS30](#).

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 le Categorie scorporabili SOA [OS3](#) e [OS30](#), qualora non possedute 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, il CCNL per i lavoratori dipendenti delle 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**;

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. [2/211 del 23/12/2025](#) 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. [5826-5827-5828](#) del [26/05/2026](#) 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
01613700531	BRUNI srl	GROSSETO	brunisrl@pec.costruzionibruni.it
01120370539	ULIVELLI S.A.S. DI ULIVELLI ROBERTO E C.	Monterotondo M.mo (GR)	ulivellisas@pec.confartigianato.it
01878180494	IDS SRL	Piombino (LI)	idsrl@arubapec.it

- nel termine previsto dalla richiesta preventivo **è pervenuta ad EPG Spa una sola offerta formulata da IDS SRL** ed acquisita al protocollo n. [6089 del 04/06/2026](#), che appresso si riepiloga:

Importo preventivo offerto	€ 83.452,26
Costi sicurezza	€ 5.158,83
Importo totale preventivo	€ 88.611,09

TENUTO CONTO:

- che per l'affidamento in parola corre obbligo di ricorrere alla piattaforma telematica certificata per il perfezionamento della procedura, l'Impresa **IDS srl** è stata invitata a formulare il preventivo su START, ove ha confermato il **ribasso del 4,50376%** sull'importo lavori stimato dalla società che ha generato il seguente quadro economico di affidamento;

Quadro economico affidamento	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 88.611,09
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 5.158,83
<i>Restano importo lavori</i>	Euro 83.452,26
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 41.676,81
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 231,21

PRECISATO:

- che in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, 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:

- 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;
- 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 [05/05/2025 n. 561 al Punto 7 dell'allegato B](#);
- che per quanto riguarda il **CUP** questo è stato richiesto per l'importo complessivo di **€ 128.640,00** e risulta essere **B32F26000610002**, mentre il **CIG** **BC0E1C54B6** 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 responsabile della fase di affidamento, che sottoscrive anch'esso la seguente proposta di decisione di contrarre, verifiche che si sono concluse con esito favorevole come da nota interna [protocollo n. 6819 del 26/06/2026](#);
- dell'esito favorevole della verifica del costo della manodopera;
- del DURC dell'Impresa recante numero protocollo INAIL [n. 54079534 del 11/05/2026](#) avente scadenza [08/09/2026](#) conservato agli atti degli Uffici, che risulta essere regolare;
- che in data [16/06/2026](#) l'operatore economico ha confermato di applicare al personale impiegato nei lavori oggetto del presente appalto pubblico, 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, 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";

PROPONE

- ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023 comma 1 lettera a) di affidare i lavori alla Ditta **IDS SRL (c.f. 01878180494)** con sede legale in **P.zza G. Garibaldi, 14 Piombino (LI)**, che offerto il **ribasso del 4,50376%** 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)

FIRMATO

IL RUP

(Geom. Alessandro Provenni)

FIRMATO

Si concede parere favorevole

IL DIRETTORE

(Arch. Corrado Natale)

FIRMATO

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. 50 del 26/06/2026

• 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 **IDS SRL** (c.f. 01878180494) con sede legale in P.zza G. Garibaldi, 14 Piombino (LI), che offerto il ribasso del 4,50376% sull'importo lavori stimato dalla società come da seguente quadro economico di progetto.

Quadro tecnico economico di progetto	
Totale lavori a MISURA	Euro 92.546,84
di cui per costi della sicurezza	Euro 5.158,83
Restano importo lavori	Euro 87.388,01
di cui per costi della manodopera	Euro 41.676,81

Il ribasso genera il seguente Quadro Tecnico di affidamento ed i successivi QTE 0=1 e QTE 2:

Quadro Tecnico economico dell'affidamento	
Importo Offerto	Euro 88.611,09
di cui per costi della sicurezza	Euro 5.158,83
Restano importo lavori	Euro 83.452,26
di cui per costi della manodopera	Euro 41.676,81

Manutenzione 5 Alloggi di Risulta	QTE 0 =1	QTE 2
C.R.N. - Realizzazione tecnica	92.546,84 €	88.611,09 €
Spese tecniche	16.658,43 €	15.950,00 €
Imprevisti	9.254,68 €	13.898,86 €
CTN Costo totale intervento	118.459,95 €	118.459,95 €
IVA	10.180,15 €	10.180,15 €
C.T.N. + IVA	128.640,10 €	128.640,10 €

- 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. [561 del 05/05/2025](#).
- che la presente disposizione venga ratificata al prossimo C. di A.

IL PRESIDENTE
Mario Pellegrini
FIRMATO