

Protocollo n. \_\_\_\_\_ 2310 \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_ 25/02/2026 \_\_\_\_\_

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

**OGGETTO:** Accordo quadro finalizzato a lavori di pronto intervento, manutenzione indifferibile da effettuarsi sulle coperture e lastrici solari, dei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica in gestione e/o di proprietà dell'E.P.G. Spa

**Procedura AQ-TEP25L - Impresa affidataria Soc. Coop. DE VITO ARL**

### **Proposta di decisione di contrarre**

Il sottoscritto Geom. Alessandro Provenni, in qualità di Responsabile Ufficio Manutenzione e Responsabile Unico del Progetto, nominato con delibera C.d.A. 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 soddisfacendo le varie richieste di manutenzione ordinaria di carattere edile, idraulico, ed elettrico su immobili in gestione e/o proprietà dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.;
- che alla data odierna risultano esauriti, per raggiungimento dell'importo contrattuale, n. 6 Accordi Quadro, aggiudicati con delibere del Consiglio di Amministrazione 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, parallelamente all'Accordo Quadro di cui sopra, con decisione di contrarre n. 98 del 05/12/2025, acquisita al protocollo n. 14689 del 09/12/2025, è stato disposto un ulteriore affidamento diretto di altro Accordo Quadro per un importo stimato in € 148.908,10, finalizzato a soddisfare le numerose richieste di manutenzione di natura prevalentemente idraulica;
- che i due Accordi Quadro sopra richiamati non risultano sufficienti a coprire l'elevato e continuo afflusso di richieste di manutenzione. In particolare, le recenti condizioni meteorologiche avverse hanno determinato l'insorgere di diffuse criticità legate ad infiltrazioni d'acqua dalle coperture, che necessitano di **interventi urgenti e indifferibili**, che non potranno essere demandati ai quattro accordi quadro ancora in corso di appalto;
- che sinteticamente i lavori alle coperture riguarderanno le seguenti opere:  
opere di manutenzione e ripristino dell'involucro edilizio e delle superfici esterne. In particolare, sono previste lavorazioni riconducibili al risanamento di intonaci deteriorati, con successivi trattamenti di finitura e tinteggiatura. Sono inoltre contemplate opere finalizzate al ripristino e al miglioramento dei sistemi di impermeabilizzazione delle superfici orizzontali esposte, quali lastrici solari e terrazzi, comprensive, ove necessario, di demolizioni delle finiture esistenti e del successivo rifacimento delle pavimentazioni.

Rientrano tra le tipologie di intervento anche le opere volte alla risoluzione di fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dalle coperture, nonché interventi di manutenzione o rifacimento degli strati di copertura. Sono inoltre previste lavorazioni relative al ripristino di porzioni limitate di facciata e alla manutenzione delle pavimentazioni esterne, al fine di garantire adeguate condizioni di funzionalità, durabilità e decoro dell'edificio nel suo complesso.

Ciò premesso:

- in ottemperanza al DIP datato 05/02/2026 è stato elaborato il progetto esecutivo, validato in data 12/02/2026, che ha originato il seguente quadro economico, che individua le categorie di lavorazioni omogenee per un importo pari a **149.380,17** euro:

Prestazioni a misura						
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	€ 142.266,83	€ 7.113,34	€ 149.380,17	100%
<b>TOTALE A MISURA</b>			<b>€ 142.266,83</b>	<b>€ 7.113,34</b>	<b>€ 149.380,17</b>	<b>100,00%</b>

La categoria di lavoro prevista nell'appalto risulta essere la seguente:

- Categoria **PREVALENTE OG1**.

L'affidamento sarà ammesso ad imprese singole in possesso della **Categoria SOA OG1 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;
  - Prezzario 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);

**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 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 qualifica in categoria OG1 per l'affidamento dei lavori in parola, con documentate esperienze pregresse, idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- che, nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art.49 del D.lgs 36/2023 è stata quindi contattata l'Impresa **DE VITO SOC. COOP. ARL** (c.f. 04055420634) Via Inghilterra 14 Grosseto;

#### **TENUTO CONTO** che:

- per l'affidamento corre obbligo di ricorrere alle piattaforme telematiche certificate per il perfezionamento della procedura, l'Impresa **DE VITO SOC. COOP. ARL** è stata invitata a formulare il preventivo su START, ove ha prodotto **ribasso del 3,0000%** (arrotondamento START) sul prezzario posto a base di gara e quindi sull'importo dell'A.Q. stimato dalla Società che ha generato il seguente quadro economico di affidamento;

Quadro economico affidamento	
<b>Totale dei Lavori a Misura</b>	<b>Euro 145.112,16</b>
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 7.113,34
<i>Restano importo lavori</i>	<b>Euro 137.998,82</b>
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 69.862,07
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 130,11

**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;

**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 B41E26000010005** questo è stato richiesto per l'importo complessivo di **€ 164.318,00**, mentre il **CIG BA7E06D661** 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.452331497 del 12/01/2026 avente scadenza 12/05/2026 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 **DE VITO SOC. COOP. ARL** (c.f. 04055420634) con sede legale in Grosseto (GR) Via Inghilterra, 14, che ha offerto il seguente preventivo: **ribasso del 3,00000%** sul prezzario posto a base di gara;

**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. 21 del 25/02/2026

• e quindi **APPROVARE** i seguenti atti

- il Documento di Indirizzo alla progettazione datato 05/02/2026;
- la validazione del progetto esecutivo datata 12/02/2026 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	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	€ 142.266,83	€ 7.113,34	€ 149.380,17	100,00%
<b>TOTALE A MISURA</b>			€ 142.266,83	€ 7.113,34	€ 149.380,17	100,00%
<b>TOTALE GENERALE APPALTO</b>			€ 142.266,83	€ 7.113,34	€ 149.380,17	

• 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 **DE VITO SOC. COOP. ARL** (c.f. 04055420634) con sede legale in Grosseto (GR) Via Inghilterra, 14 che ha offerto il seguente preventivo: **ribasso del 3,00000%** sul prezzario posto a base di gara e quindi sull'importo dell'A.Q. stimato dalla Società che ha generato il seguente quadro economico di affidamento:

<b>Quadro economico affidamento</b>	
<b>Totale dei Lavori a Misura</b>	<b>Euro 145.112,16</b>

<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 7.113,34
<i>Restano importo lavori</i>	<b>Euro 137.998,82</b>
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 69.862,07
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 130.11

- 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 dai fondi di bilancio della Società od eventuali finanziamenti;
- che la presente disposizione venga ratificata al prossimo C. di A.

**IL PRESIDENTE**  
**Mario Pellegrini**  
**FIRMATO**