

**REALIZZAZIONE NUOVA CASA DELLA COMUNITÀ DI MARRADI (FI)
MEDIANTE RECUPERO DELL'EX OSPEDALE SAN FRANCESCO**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Per l'indizione gara di appalto per l'affidamento dei lavori sulla base del progetto esecutivo approvato con Delibera del DG n. 1008 del 23/09/2024

Ubicazione	Via Dino Campana, 2 Marradi (FI)
Lavori	Realizzazione Nuova Casa della Comunità di Marradi (FI) mediante recupero dell'ex Ospedale San Francesco
Importo QE	€ 3.400.000,00
CUP (master)	D13D19000110006
CIG	-
Importo lavori	€ 2.507.618,66, esclusa IVA
Finanziamenti	Piano Investimenti Aziendale 2024-2026, rigo FI024A188 approvato con Delibera del D.G. n. n. 326 del 22/03/2024 come segue: € 1.121.227,93 art. 20 L.68/87 Decreto MDS 7318/2022 € 100.000,00 mutuo 2016 /2018 € 1.178.772,07 mutuo 2021 € 500.000,00 DGRT 1061/20 -DD 13127/20 € 500.000,00 fondi aziendali come da lettera DG prot. 8850 del 12.02.2025

Con la presente relazione il sottoscritto Arch. Francesco Salmoiraghi, in qualità di Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. 36/2023, e Direttore della struttura SOS Gestione Investimenti Territorio Firenze, a cui l'intervento afferisce, descrive gli elementi chiave per l'indizione della procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera d) del Codice, per l'intervento denominato **"Realizzazione Nuova Casa della Comunità di Marradi (FI) mediante recupero dell'ex Ospedale San Francesco"**.

1. Premessa

In seguito ad accordi conclusi tra la Direzione dell'Azienda USL Toscana Centro ed il Sindaco del Comune di Marradi, si è deciso di riorganizzare i servizi socio-sanitari del Comune di Marradi, mediante collocazione degli stessi presso l'ex Ospedale San Francesco e all'interno di Villa Ersilia.

Con **Deliberazioni D.G. n.752 del 16.05.2019 e n.102 del 30.01.2020**, relative all'intervento denominato Realizzazione Nuova Casa della Salute di Marradi mediante recupero e dell'ex Ospedale San Francesco e Villa Ersilia –Marradi (FI). CUP: D13D19000110006 esecutive ai sensi di legge, è stato indetto il Concorso di progettazione in due gradi con le modalità di cui all'art. 154, c.4 del Codice Contratti, finalizzato all'acquisizione del progetto di fattibilità tecnico economica, e previsto l'affidamento al vincitore, ai sensi dell'art. 63 comma 4 del Codice Contratti, dei successivi livelli di progettazione definitiva ed esecutiva, con opzione della Direzione lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

Con **Determina dirigenziale n. 409 del 18.02.2020** "Concorso di progettazione a due gradi per la Realizzazione Nuova Casa della Salute ex Ospedale San Francesco – Marradi (FI). CUP: D13D19000110006 -CIG:8216080BB1" sono stati approvati gli atti di gara, e a seguito della quale, si è proceduto alla pubblicazione dei relativi bandi (bando di concorso su GUUE 2020/S 037-88297 il 21/02/2020 e GURI V Serie Speciale n. 22 del 24/02/2020) e all'avvio della procedura di concorso in data 21/02/2020 mediante pubblicazione del Disciplinare di concorso sul sito istituzionale della Azienda USL Toscana Centro Sezione Bandi/Concorsi/Avvisi, sottosezione Avvisi/altri Avvisi.



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Con **Determina Dirigenziale n. 2818 del 21.12.2020** è stata approvata la graduatoria finale e proclamato il vincitore nel Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Studio Ottaviani Associati (capogruppo)/Studio associato Pierrequadro Progettazioni, con sede in Roma, Via del Banco di Santo Spirito 21, CAP 00186; In data 22.02.2021 prot. 4362 veniva consegnato dal RTP il Progetto di Fattibilità Tecnico- Economica, completo delle integrazioni e correzioni richieste dall'allora Responsabile del procedimento, Ing. Ivo Bigazzi.

Con **Delibera del Direttore Generale del 31.03.2022 n. 388** veniva approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica e contestualmente affidato l'incarico di redazione dei successivi livelli di "Progettazione definitiva, esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, con opzione per la Direzione lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione", al RTP Studio Ottaviani Associati (capogruppo)/Studio associato Pierrequadro Progettazioni, come previsto al punto 6.1) del Disciplinare di concorso di cui alla Determina n. 409 del 18/02/2020, e alle condizioni previste nel Capitolato d'onori, per un importo di € 213.418,31, oltre oneri previdenziali e fiscali (di cui € 63.857,10 per Progettazione Definitiva e CSP oltre IVA ed Oneri; € 49.977,08 per Progettazione Esecutiva e CSP oltre IVA ed Oneri; € 99.647,13 prestazioni opzionali di Direzione Lavori e CSE oltre IVA e oneri di legge), per un importo complessivo di € 270.865,08.

Con **Delibera del Direttore Generale n. 564 del 27.04.2023** è stato attribuito all'Arch. Francesco Salmoiraghi l'incarico di Direzione della SOS Gestione Investimenti Territorio Firenze e pertanto ha assunto la Responsabilità del Procedimento relativamente all'interno in oggetto.

Con **Delibera del Direttore Generale n. 611 del 10.05.2023** è stato approvato il Progetto Definitivo ed è stata indetta la Conferenza di Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14, co. 2 e 14 bis della L. 241/90 da svolgersi in forma semplificata ed in modalità asincrona.

Con **Delibera del Direttore Generale n. 1008 del 23.09.2024**, al fine di rispettare i tempi concordati con la Regione Toscana, per l'inoltro dell'istanza di ammissione al finanziamento a carico dello Sato, ai sensi dell'art. 20 della L. 67/88 al Ministero della Salute, e secondo le direttive di cui alla D.D.R.T 8677 del 21.05.2021 è stata approvata la seguente documentazione:

- Il progetto esecutivo redatto dal RTP Studio Ottaviani Associati (capogruppo)/Studio associato Pierrequadro Progettazioni relativo all'intervento "**Realizzazione Nuova Casa della Comunità di Marradi (FI) mediante recupero dell'ex Ospedale San Francesco**", copia cartacea del quale è conservata agli atti della SOS Gestione Investimenti Territorio Firenze, verificato mediante struttura organizzativa interna con il supporto della Società IN.TE.SO Ingegneria Srl e validato dal RUP con verbale di validazione del 30.08.2024;
- Quadro economico dell'intervento di importo complessivo pari a € 3.400.000,00, finanziato nel P.I. aziendale 2024/2026 approvato con delibera D.G. n. 326 del 22.03.2024 rigo FI -24a188, conto economico Fabbricati Indisponibili 1A02020201.



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

2. Breve descrizione dell'immobile

L'ex Presidio Ospedaliero è ubicato nella cittadina di Marradi, in via Dino Campana n.2, lungo l'asse viario che da Firenze conduce a Faenza. La cittadina, attraversata dal fiume Lamone, è situata sul versante romagnolo dell'Appennino, ma rientra nella provincia di Firenze.

Il fabbricato sorge lungo le acque del fiume, tra Piazzale Trento e Trieste e Largo Avis, e affaccia sull'intersezione fra Via Dino Campana, Via Razzi e Via Talenti. La quota zero del fabbricato al Piano Terra si trova ad una quota inferiore (-0,91 m) rispetto Via Dino Campana dove si innesta la rampa carrabile.

Il complesso è formato dal corpo di fabbrica principale costituito da tre piani fuori terra e un corpo di fabbrica ad "elle" ad un solo piano che si sviluppa nel piazzale retrostante. Il corpo di fabbrica principale ha uno sviluppo planimetrico semplice costituito da una forma rettangolare (30.2 x 15.6 m) con due piccoli volumi sporgenti (4.2x 2.8 m) posti alle due estremità del prospetto tergale che affacciano sul piazzale retrostante.

Attualmente si accede anche da Via Dino Campana attraverso una scala a rampa unica baricentrica rispetto alla facciata che conduce al primo piano e al piano terra. I tre livelli sono inoltre collegati da un ascensore sul corridoio ormai in stato di abbandono.

3. Breve descrizione dei lavori

Gli interventi edili previsti nell'edificio esistente mirano a soddisfare i requisiti previsti dalla normativa vigente ex DM n. 77/2022 "Regolamento recante la definizione di modelli e standard per lo sviluppo dell'assistenza territoriale nel Servizio sanitario nazionale", e D.P.G.R. n. 77/R/2016 ai fini della verifica dei requisiti autorizzativi per le attività sanitarie.

Gli ambienti hanno dimensioni adeguate (minimo 11 mq).

L'edificio esistente si arricchisce di un nuovo volume, un cubo vetrato scandito da lamelle in legno. Al suo interno sono collocati le sale d'attesa con i servizi igienici accessibili e gli elementi di risalita (monta lettighe e scale). Al piano terra l'assistito viene accolto dall'accoglienza che lascia spazio, ai piani superiori, ad altre sedute con vista sul paesaggio circostante.

L'impianto del nuovo volume sfrutta il dislivello altimetrico: da un lato si pone in continuità con la quota stradale, consentendo l'accesso all'ingresso principale tramite una scala e una rampa per disabili, dall'altro invece, l'area drop off di fronte all'ingresso facilita l'accesso ai pazienti accompagnati.

4. Quadro economico e copertura finanziaria

Il progetto esecutivo risulta costituito dagli elaborati elencati nel documento PE.EG.00.EEL.00_E. E' stralciato dal progetto esecutivo l'elaborato "29_G_QE_Quadro Economico" in quanto redatto dalla stazione appaltante (vedi sub Allegato A1_Quadro Economico).

Di seguito è riportata la sintesi del Quadro Economico allegato al progetto Esecutivo:

Quadro economico Progetto Esecutivo		
LAVORI		
OG2 - opere edili	€	916.686,92
OG2 - opere strutturali	€	792.254,08
OS3 - Impianti idrico-sanitario	€	86.478,40
OS28 - Impianti termici e di condizionamento	€	293.347,74
OS30 - Impianti interni elettrici	€	222.747,50
OS4 - Impianti elettromeccanici trasportatori	€	58.584,5
Totale lavori	€	2.370.099,14
ONERI DELLA SICUREZZA		
Su Importo Lavori	€	137.519,52
Totale Lavori Compreso Oneri della Sicurezza	€	2.507.618,66



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
 DIPARTIMENTO AREA TECNICA
 S.O.S. Gestione
 Investimenti Territorio Firenze
 Via di San Salvi 12
 50131 - FIRENZE
 Telefono: 055 6933623
 e-mail: francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

SOMME A DISPOSIZIONE			
	€		892.381,34
	€	IMPORTO TOTALE	3.400.000,00

Il quadro economico dell'intervento comporta nel suo insieme un investimento complessivo di € **3.400.000,00** di cui € **2.507.618,66** per lavori inclusi oneri della sicurezza ed € **892.381,34** come somme a disposizione; il Piano Investimenti Aziendale 2024-2026, approvato con **Delibera del DG n. 326 del 22.03.2024, al rigo FIO24A188** prevede un importo complessivo per l'intervento in oggetto di € **3.400.000,00** ripartiti come segue:

- € 1.121.227,93 art. 20 L.68/87 Decreto MDS 7318/2022
- € 100.000,00 mutuo 2016 /2018
- € 1.178.772,07 mutuo 2021
- € 500.000,00 DGRT 1061/20 -DD 13127/20
- € 500.000,00 fondi aziendali come da lettera DG prot. 8850 del 12.02.2025

5. Gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori

Il sottoscritto Responsabile Unico del Progetto circa la gara d'appalto per l'affidamento dei lavori propone di procedere con l'indizione di una procedura negoziata senza bando preceduta da un avviso, ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art.50 del Dlgs 36/2023 e ssmm, di cui alla progettazione esecutiva in parola, finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per la partecipazione alla gara dei lavori da parte degli operatori economici iscritti all'Elenco operatori economici della Regione Toscana (come da ultimo aggiornato con Decreto GRT n. 1686 del 29 gennaio 2025) istituito a seguito della approvazione Delibera Giunta della Regione Toscana n. 1169 del 21.10.2024 ad oggetto "Disciplinare relativo all'Elenco degli operatori economici della Regione Toscana - Giunta regionale da invitare alle procedure negoziate per l'affidamento dei lavori pubblici ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettere c) e d), del D.Lgs. n. 36/2023, approvato con la delibera di giunta regionale n. 1186 del 16 ottobre 2023. Modifiche."

5.1 Importo dell'appalto

Il contratto è stipulato con determinazione del corrispettivo a corpo.

L'importo complessivo dell'appalto ammonta a € **2.507.618,66** IVA ed oneri esclusi di cui € **2.370.099,14** per lavori, € **137.519,52** relativi ai costi per la sicurezza.

L'importo a base di gara soggetto a ribasso, IVA, oneri per la sicurezza e contributi previdenziali esclusi, ammonta ad € **2.507.618,66**, di cui € **2.370.099,14** quale importo dei lavori soggetto a ribasso;

5.2 Categorie dei lavori

Di seguito si riportano le lavorazioni di cui si compone l'intervento individuate all'interno del Progetto Esecutivo (al netto degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso):

Cod.	Descrizione	Importo [€]		Incidenza percentuale lavorazioni impiantistiche
		Esclusi oneri sicurezza	Inclusi oneri sicurezza	
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle	1.708.941,00	1.808.098,35	



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

	disposizioni in materia di beni culturali e ambientali			
OS30	Impianti elettrici	222.747,50	235.671,91	36,97%
OS28	Impianti di climatizzazione	293.347,74	310.368,56	48,68%
OS3	Impianto idrico-sanitario	86.478,40	91.496,11	14,35 %
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	58.584,5	61.983,73	
TOTALE		2.370.099,14	2.507.618,66	100%

Pertanto, ai sensi dell'art. 18, comma 21, dell'Allegato II.12 al D.lgs. 36/2023 essendo, nel progetto presenti opere impiantistiche che consistono nell'esecuzione contemporanea di lavori appartenenti alle tre categorie OS 3, OS 28 e OS 30, ciascuna delle quali di importo almeno pari alle percentuali minime indicate nel citato art. 18 l'insieme di tali lavorazioni viene definito negli atti di gara come appartenente alla sola categoria OG 11.

Per quanto sin qui esposto la gara in parola sarà relativa a:

Cod.	Descrizione	Importo [€]		
		Esclusi oneri sicurezza	Inclusi oneri sicurezza	Incidenza percentuale
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali	1.708.941,00	1.808.098,35	72,10 %
OG11	Impianti tecnologici	602.573,64	637.536,58	25,42 %
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	58.584,5	61.983,73	2,47%
TOTALE		2.370.099,14	2.507.618,66	100%

Per la definizione delle categorie e classifiche dei lavori si rinvia a quanto riportato nel CSA.



Il progettista affidatario per conto della Stazione Appaltante ha proceduto, come stabilito dall'art. 31 comma 7 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, all'aggregazione delle varie voci di lavoro del computo metrico estimativo definendo le categorie di appartenenza, con particolare riferimento all'individuazione:

- della categoria prevalente;
- delle categorie scorporabili di importo superiore al 10% (dieci percento) dell'importo totale dei lavori, ovvero di importo superiore ad euro 150.000,00 e subappaltabili a scelta del concorrente;
- di quelle per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica, quali Strutture, Impianti e Opere Speciali (SIOS) elencate nel Decreto Ministeriale n. 248 del 10/11/2016;

ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
 DIPARTIMENTO AREA TECNICA
 S.O.S. Gestione
 Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
 50131 - FIRENZE
 Telefono: 055 6933623
 e-mail: francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

- delle SIOS individuate che eventualmente superano il 10% (dieci per cento) dell'importo dei lavori e per le quali, ai sensi del comma 11, dell'art. 104, non è ammesso l'avvalimento e il subappalto è ammesso.

L'elenco delle categorie con la relativa classifica, conforme alle previsioni dell'allegato II.12 al D.Lgs.36/2023, è il seguente:

CATEGORIE E CLASSIFICHE OPERE							
Cat.	declaratoria	Class	Importo [€]	Incidenza sul totale lavori %	Qualificazione obbligatoria	Prev./Scorp	Sub appaltabile
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali	IV	1.808.098,35	72,10 %	SI	Prev.	SI, AMMESSO < 50%
OG11	Impianti tecnologici	III	637.536,58	25,42 %	SI	Scorp	SI, AMMESSO 100%
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	I o art.28 All.II.12	61.983,73	2,47%	SI	Scorp	SI, AMMESSO 100%
TOTALE			2.507.618,66	100%			

5.3 Avviso manifestazione d'interesse

L'avviso di manifestazione interesse sarà inviato, tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale della Regione Toscana START, a tutti gli operatori economici iscritti nella categoria SOA e nella classifica relativa pertinenti all'oggetto e all'importo dell'affidamento, ai sensi dell'art 21-ter, comma 3 del Disciplinare della Regione Toscana di cui sopra.

Il numero massimo di operatori economici che saranno invitati alla procedura di affidamento è stabilito in numero di **15 (quindici)**.

L'avviso di manifestazione interesse contiene le informazioni di cui all'art. 2 co.2 dell'Allegato II.1 del Codice, nonché il numero dei soggetti a cui verrà inviata la lettera di invito ed i criteri oggettivi sulla base dei quali saranno selezionati gli stessi operatori economici (art 3, co.4 Allegato II.1), ovvero:

- oggetto dell'indagine;
- importo dei lavori a base di gara pari a **€ 2.507.618,66**, di cui **€ 2.370.099,14** per lavori soggetti a ribasso e **€ 137.519,52** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, definito nelle seguenti categorie:



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

CATEGORIE E CLASSIFICHE OPERE							
Cat.	declaratoria	Classe	Importo [€]	Incidenza sul totale lavori %	Qualificazione obbligatoria	Prev./Scorp	Sub appaltabile
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a	IV	1.808.098,35	72,10 %	SI	Prev.	SI, AMMESSO < 50%

	tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali						
OG11	Impianti tecnologici	III	637.536,58	25,42 %	SI	Scorp	SI, AMMESSO 100%
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	II o art.28 All.II.12	61.983,73	2,47%	SI	Scorp	SI, AMMESSO 100%
TOTALE			2.507.618,66	100%			

- procedura di affidamento e modalità di svolgimento;
- stralcio degli elaborati di progetto approvato;
- requisiti di partecipazione;
- modalità di selezione degli operatori economici che hanno manifestato interesse;

5.4 Modalità di selezione:

La modalità di selezione dei 15 candidati da invitare alla procedura negoziata sarà la seguente:

Qualora dovesse pervenire un numero di manifestazioni di interesse pari o inferiore a 15 ma superiore o pari al minimo di legge (nella fattispecie a 10) si procederà invitando tutti gli operatori manifestanti interesse.

Nel caso in cui invece il numero di manifestazioni di interesse pervenute fossero superiori a 15, tutti i manifestanti interesse verranno ordinati in ordine di posizione decrescente sulla base del fatturato aziendale globale riferito all'ultimo triennio (anno 2022/anno 2023/anno 2024);

Successivamente al fine di una maggiore compatibilità con il principio della massima partecipazione (art. 10 c. 3 del D.Lgs. 36/2023 e ssmmii) finalizzato a garantire l'accesso al mercato e alla possibilità di crescita anche delle micro, piccole e medie imprese, l'insieme dei manifestanti interesse così ordinati saranno suddivisi in tre fasce:

1. Fascia Alta: verranno qui ricomprese il primo terzo, arrotondato per difetto, delle imprese manifestanti interesse ordinati in ordine di posizione decrescente sulla base del fatturato aziendale globale riferito all'ultimo triennio (anno 2022/anno 2023/anno 2024).
2. Fascia Intermedia: Verranno qui ricomprese il secondo terzo, arrotondato per difetto, delle imprese manifestanti interesse ordinate in ordine di posizione decrescente sulla base del fatturato aziendale globale riferito all'ultimo triennio (anno 2022/anno 2023/anno 2024).
3. Fascia Bassa: Verranno qui ricomprese le restanti imprese manifestanti interesse.

All'interno di ogni fascia le imprese manifestanti interesse verranno ordinate in posizione decrescente sulla base del rapporto tra la somma degli importi dichiarati relativi dei lavori eseguiti regolarmente e con buon esito relativi alla categoria OG2 (CEL) nell'ultimo triennio e fatturato aziendale globale riferito agli ultimi 3 anni (2022, 2023, 2024).

Verranno successivamente selezionati da ogni fascia cinque (5) manifestanti interesse corrispondenti ai primi cinque posizionati di ogni fascia, corrispondenti a coloro che, all'interno di ogni fascia, hanno i più alti valori del rapporto tra la



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

somma degli importi dichiarati relativi dei lavori eseguiti regolarmente e con buon esito relativi alla categoria OG2 (CEL) nell'ultimo triennio e fatturato aziendale globale riferito agli ultimi 3 anni (2022, 2023, 2024).

Ad esempio:

Nel caso vi fossero 71 manifestanti interesse essi sarebbero ordinati in ordine di posizione decrescente sulla base del fatturato globale aziendale riferito all'ultimo triennio (anno 2022/anno 2023/anno 2024)

Successivamente verrebbero suddivisi in:

- una Fascia Alta corrispondente ai primi 23 manifestanti interesse ($71/3=23,667$),
- una Fascia Intermedia dei successivi 23 manifestanti interesse ($71/3=23,667$),
- una Fascia Bassa dei restanti 25 manifestanti interesse ($71-23-23=25$).

Quindi verranno scelti i primi cinque di ogni fascia, ordinati in ordine di posizione decrescente, sulla base del rapporto tra la somma degli importi dichiarati relativi dei lavori eseguiti regolarmente e con buon esito relativi alla categoria OG2 (CEL) nell'ultimo triennio e fatturato globale riferito agli ultimi 3 anni (2022, 2023, 2024): 1,2,3,4,5,24,25,26,27,28,47,48,49,50 e 51.

Il numero massimo dei candidati che saranno invitati alla successiva procedura negoziata è quindi pari a 15 (quindici).

La successiva gara d'appalto, da svolgersi su piattaforma START, sarà aggiudicata mediante il criterio di aggiudicazione del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50 comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023 e ssmmii, con applicazione dell'esclusione automatica, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs n. 36/2023 e ssmmii, delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia, individuata ai sensi del Metodo A di cui all'Allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque.

Si ritiene di non richiedere ai concorrenti garanzia provvisoria ex art 53 comma 1.

All'operatore economico aggiudicatario sarà richiesto, prima della stipula del contratto di appalto, la costituzione di una garanzia definitiva ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 e ssmm.

L'aggiudicatario è tenuto a garantire l'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale e Territoriale (o dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore) "CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative" con **codice CNEL F012** oppure di un altro contratto che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in subappalto.

La sottoscrizione del contratto avverrà mediante scrittura privata ai sensi dell'art 18, comma 1 del Codice.

Inoltre, il sottoscritto RUP attesta che:

- l'intervento in oggetto non riveste un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023, sia per la posizione



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

geografica del luogo di esecuzione sia per le caratteristiche tecniche dell'appalto che per il valore dell'affidamento al di sotto della soglia comunitaria;

- ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. n. 36/2023, l'appalto è costituito da un unico lotto poiché ritenuto organicamente unitario in ragione dell'impossibilità oggettiva di realizzare le lavorazioni mediante scomposizione in lotti funzionali senza compromettere l'efficacia complessiva dell'opera;

- la Stazione appaltante ha la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua;

- ai sensi dell'art. 108, comma 10, del D.lgs. n. 36/2023, la Stazione appaltante ha la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

- ai fini della subappaltabilità, secondo le previsioni dell'art. 119, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, il soggetto affidatario non potrà affidare a terzi l'integrale esecuzione dei lavori appaltati, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente, mentre le lavorazioni appartenenti alla categoria scorporabile potranno essere interamente subappaltate;

- ai sensi dell'art. 119, comma 17, del D.lgs. n. 36/2023, è vietata la possibilità di ulteriore subappalto per le lavorazioni già affidate in subappalto (cosiddetto "subappalto a cascata") in ragione dell'esigenza di garantire un maggior controllo e coordinamento dei lavori, di una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori e soprattutto dell'oggettiva complessità del progetto che richiede un costante controllo dell'esecuzione anche ai fini del rilascio delle certificazioni di legge relative agli impianti tecnologici.

Si prende atto che, in merito agli aspetti relativi alle pari opportunità e all'inclusione lavorativa, non è possibile applicare le clausole sociali di cui all'art. 57 del Codice dei Contratti Pubblici per le seguenti ragioni:

- **Pari opportunità generazionali:** la specializzazione dei lavori oggetto dell'appalto, in relazione alle competenze richieste, non consente l'assunzione di personale privo della necessaria esperienza, impedendo l'applicazione delle clausole sociali in questo ambito specifico.
- **Parità di genere:** il tasso di occupazione femminile nel settore dei cantieri edili, come rilevato dall'Istat, si discosta significativamente dalla media nazionale complessiva dei settori osservati, il che rende difficile applicare le disposizioni relative alla parità di genere in questo contesto.
- **Inclusione lavorativa delle persone con disabilità o svantaggiate:** sebbene vengano rispettate le quote assunzionali obbligatorie previste per legge, la natura dei lavori pubblici e i rischi connessi all'esecuzione delle opere non consentono l'impiego di personale appartenente a queste categorie nelle attività di cantiere, di conseguenza, le clausole sociali non sono applicabili.



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

- **Stabilità occupazionale del personale impiegato:** tale principio è applicabile esclusivamente ai contratti di servizi che prevedono un impiego stabile e continuativo di manodopera. Tuttavia, nel settore dei lavori pubblici, la natura delle prestazioni non consente l'estensione di tale obbligo, rendendo l'applicazione delle clausole sociali incompatibile con le caratteristiche del contratto.

Tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Responsabile Unico del Progetto:

PROPONE

- ◆ di indire una gara d'appalto mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art.50, comma 1, lett. d) del Codice, da svolgersi su piattaforma di approvvigionamento digitale START (Sistema telematico degli Acquisti della Regione Toscana), previa consultazione di almeno 10 (dieci) operatori economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per un importo complessivo da porre a base di gara di pari a € **2.507.618,66** al netto dell'IVA, di cui € **2.370.099,14** per lavori soggetti a ribasso ed € **137.519,52** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categorie di lavorazioni OG2 prevalente, OG11 e OS4 secondarie), stabilendo al contempo gli elementi essenziali della gara e del contratto, come meglio esplicitati nella relazione;
- ◆ di aggiudicare l'appalto mediante il criterio di aggiudicazione del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50 comma 4 del Codice, con applicazione dell'esclusione automatica, ai sensi dell'art. 54 del Codice, delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia, individuata ai sensi del Metodo A di cui all'Allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;
- ◆ di prendere atto che è stato acquisito dal RTP di progettazione l'aggiornamento del Capitolato Speciale d'Appalto, resosi necessario a seguito della pubblicazione su Gazzetta Ufficiale del Dlgs 209 del 31.12.2024 recante "*Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36*" entrato in vigore lo stesso 31.12.2024, e che detto aggiornamento non ha interessato altri documenti del Progetto esecutivo in parola, né alterato la sussistenza dei requisiti di conformità della Verifica e della Validazione dello stesso operata ai sensi dello stesso Codice dei Contratti pubblici;
- ◆ di affidare al RTP Studio Ottaviani Associati (mandataria)/Studio associato Pierquadro Progettazioni (mandante), con sede legale in Via del Banco di Santo Spirito – 00186 ROMA, C.F. P.IVA 11097651001, ai sensi dell'art. 15 del Disciplinare di incarico sottoscritto dallo stesso in data 29/05/2022, i servizi di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e prestazioni e/o servizi integrativi (pratiche catastali al completamento delle opere) dell'intervento "Realizzazione Nuova Casa della Comunità di Marradi (FI) mediante recupero dell'ex Ospedale San Francesco", esercitando la **facoltà dell'opzione** indicata del Disciplinare di incarico sopra richiamato



ARCH. FRANCESCO SALMOIRAGHI
DIPARTIMENTO AREA TECNICA
S.O.S. Gestione
Investimenti Territorio Firenze

Via di San Salvi 12
50131 - FIRENZE
Telefono: 055 6933623
e-mail:
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Firenze, 17 Marzo 2025

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(Arch. Francesco SALMOIRAGHI)

Sub Allegato:
- A1 Quadro Economico;



Azienda USL Toscana Centro
Dipartimento Area Tecnica
 Via di San Salvi, 12 - Firenze

CUP : D13D19000110006						
CIG :					DATA DI COMPILAZIONE :	04/05/2023
					DATA AGGIORNAMENTO :	07/03/2025

Realizzazione nuova Casa della Comunità di Marradi (Cdc Spoke) mediante recupero dell'ex Ospedale San Francesco
Via Dino Campana, 2 Marradi (FI) - FI24A188

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Francesco Salmoiraghi	%	Avvio procedura	Assestato per affidamento progettazione	Progetto Definitivo	PROGETTO ESECUTIVO Delibera DG nr.1008 del 23.09.24	PROGETTO ESECUTIVO
		Importi	Importi	Importi	Importi	Importi
A) FORNITURE						
A1) A CORPO						
OG2 - Opere EDILI			€ 432.593,81	€ 869.751,74	€ 909.019,84	€ 916.686,92
OG2 - Opere STRUTTURALI		€ 1.333.350,00	€ 697.169,58	€ 709.161,33	€ 792.254,08	€ 792.254,08
OS30 - Impianti Elettrici		€ 150.625,00	€ 220.779,88	€ 261.114,67	€ 668.825,22	€ 222.747,50
OS28 - Impianto Climatizzazione		€ 146.300,00	€ 134.936,40	€ 274.667,00		€ 293.347,74
OS3 - Impianto Idrico Sanitario		€ 54.125,00	€ 50.109,04	€ 79.844,90		€ 86.478,40
OS4 - Impianto Ascensori			€ 97.000,00			€ 58.584,50
Totale A1		€ 1.684.400,00	€ 1.632.588,71	€ 2.194.539,64	€ 2.370.099,14	€ 2.370.099,14
A2)						
Totale A2						
Totale Lavori (A1+A2)						
A3) Oneri della sicurezza						
Oneri della sicurezza			€ 50.492,43	€ 67.872,36	€ 137.519,52	€ 137.519,52
Totale A3		€ -	€ 50.492,43	€ 67.872,36	€ 137.519,52	€ 137.519,52
Totale Lavori Compreso Oneri della sicurezza (A1+A2+A3)						
B) SOMME A DISPOSIZIONE						
B1) OPERE E FORNITURE ACCESSORIE						
OS4_ Fornitura e posa in opera ascensore						
Oneri della sicurezza posa in opera ascensore						
Oneri realizzazione ponteggio nel vano corsa ascensore		€ -				
Totale B1		€ -	€ -	€ -		
B2) SPESE GENERALI E TECNICHE						
Fondo appl. art. 210 D.Lgs 36/2023	3,00%	€ 50.532,00	€ 50.492,43	€ 67.872,36	€ 75.228,56	€ 75.228,56
Tributi per conferimento a discarica						
Spesa di pubblicazione concorso progettazione		€ 5.350,00	€ 5.350,00	€ 5.350,00	€ 5.350,00	€ 5.350,00
Spese tecniche art. 45 c. 2 D.Lgs 36/2023	2,00%	€ 33.688,00	€ 33.688,00	€ 33.688,00	€ 50.152,37	€ 50.152,37
Progettazione definitiva/Esecutiva - CSP		€ 135.963,06	€ 113.834,18	€ 123.451,39	€ 123.451,39	€ 113.834,18
Oneri per prove e saggi						
Direzione e contabilità dei lavori - CSE		€ 132.618,15	€ 99.647,13	€ 137.080,75	€ 137.080,75	€ 99.647,13
Collaudi/Certificato regolare esecuzione		€ 31.021,56	€ 31.021,56	€ 43.640,00	€ 43.640,00	€ 43.640,00
Certificazione Energetica		€ 4.296,86	€ 4.296,86	€ 6.025,00	€ 6.025,00	€ 6.025,00
Verifica progettazione Definitiva/Esecutiva				€ 26.106,46	€ 26.106,46	€ 26.106,46
Commissione di gara		€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Premi concorso di progettazione		€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.210,00
Perizia Geologica e geotecnica		€ 8.000,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.780,00
Rilievi ed accertamenti in fase di progettazione			€ 2.790,00	€ 3.770,00	€ 3.770,00	€ 3.770,00
Imprevisti di esecuzione ed arrotondamenti		€ 28.740,28	€ 89.365,82	€ 33.594,20	€ 47.437,02	€ 106.950,00
Totale B2		€ 455.209,91	€ 460.285,98	€ 510.378,16	€ 548.041,55	€ 560.693,70
B3) ONERI FISCALI E ALTRO						
Oneri di urbanizzazione		€ -				
Allacciamenti ai pubblici servizi		€ -				
IVA sui lavori	10,00%	€ 168.440,00	€ 168.308,11	€ 226.241,20	€ 250.761,87	€ 250.761,87
EPAP	2,00%	€ 100,00	€ 96,00	€ 96,00	€ 96,00	€ 95,60
CNPAIA	4,00%	€ 12.155,99	€ 9.951,99	€ 13.452,14	€ 13.452,14	€ 11.570,11
IVA su spese generali e tecniche e CNPAIA	22,00%	€ 71.314,24	€ 58.002,50	€ 78.023,38	€ 78.023,38	€ 67.253,67
IVA su Commissari di gara	22,00%	€ 880,00				
IVA su rilievi e accertamenti	22,00%		€ 613,80	€ 829,40	€ 829,40	€ 829,40
IVA spese di pubblicazione	22,00%	€ 1.177,00		€ 1.177,00	€ 1.177,00	€ 1.177,00
IVA su ribasso d'asta	10,00%					
IVA su imprevisti	22,00%	€ 6.322,86	€ 19.660,48	€ 7.390,72		
Totale B3		€ 260.390,09	€ 256.632,88	€ 327.209,85	€ 344.339,79	€ 331.687,64
Totale Somme a disposizione (B1 + B2 + B3)						
B4) FONDO DI ACCANTONAMENTO						
Ribasso d'asta						
Importo totale (compreso I.V.A ed oneri)						
		€ 2.400.000,00	€ 2.400.000,00	€ 3.100.000,00	€ 3.400.000,00	€ 3.400.000,00