



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative
“SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

DETERMINAZIONE N. 1

DEL 23 GENNAIO 2026

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO:

**OGGETTO: PNRR - MISSIONE 5 - COMPONENTE 3 - INVESTIMENTO 1 -
Linea di intervento 1.1.1 (CUP F22C22000340006 CIG 98213377AE) Opere di
manutenzione straordinaria e restauro conservativo nel complesso edilizio posto
in Piazza Sa Francesco per il completamento della Residenza Sanitaria
Assistenziale. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione e
provvedimenti consequenziali.**

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Sul sito istituzionale dell'Azienda www.aspserristoricastiglionfiorentino.it

Il presente provvedimento è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda ASP “Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori” dal giorno

Il Direttore
Laura Billi

Il presente provvedimento è rimasto pubblicato, ininterrottamente, sul sito istituzionale dell'Azienda ASP “Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori” fino al giorno

Il Direttore
Laura Billi

**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
“CASA DI RIPOSO ED ISTITUZIONI EDUCATIVE SERRISTORI”
Castiglion Fiorentino (AR) – Piazza San Francesco n. 6 C.F. 01591560519**

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE N. 1 DEL 23 Gennaio 2026

OGGETTO: PNRR – MISSIONE 5 - COMPONENTE 3 – INVESTIMENTO 1 - Linea di intervento 1.1.1 (CUP F22C22000340006 CIG 98213377AE) OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO CONSERVATIVO NEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN PIAZZA SAN FRANCESCO PER IL COMPLETAMENTO DELLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE. APPROVAZIONE DEL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENZIALI.

Il Direttore

Premesso che:

- l'Ente “Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori” con sede in Piazza San Francesco, 6, 52043 Castiglion Fiorentino (AR), ha inteso partecipare nell'ambito del PNRR con l'intervento per i lavori relativi alle “Opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nel complesso edilizio posto in piazza San Francesco per il completamento della Residenza Sanitaria Assistenziale” ed ha provveduto a redigere il relativo progetto esecutivo aggiornato approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 22.02.2023 dell'importo complessivo di € 1.300.000,00, di cui € 795.388,61 per lavori, € 154.647,06 per oneri della sicurezza ed € 349.964,33 per somme a disposizione dell'Ente;

- l'intervento in discorso è risultato tra i beneficiari dei finanziamenti PNRR ovvero inserito nella graduatoria unica di cui al decreto del Direttore Generale n. 440 del 9 dicembre 2022 così come revisionata con decreto del Direttore Generale n. 51 del 14 marzo 2023, con identificativo domanda n. 21583, ID ReGis 000000000010001206342023, identificativo univoco 7HPK61EN per l'importo complessivo di € 1.300.000,00;

- detto intervento è stato finanziato interamente per € 1.300.000,00 come da Accordo di concessione di finanziamento stipulato tra l'Agenzia per la Coesione Territoriale, C.F. 97828370581 con sede in via Sicilia 162/C, 00187 Roma, rappresentata dal Direttore Generale f.f. protempore Monaco Riccardo, Amministrazione attuatrice delegata all'attuazione della linea di intervento M5 C3 Investimento 1.1.1 del PNRR e la “Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori” (Castiglion Fiorentino) C.F. 01591560519 con sede legale in Castiglion Fiorentino (AR), Piazza San Francesco n 6;

- ai fini della redazione del progetto esecutivo, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno conferire a professionisti esterni la elaborazione/redazione della progettazione architettonica, della documentazione specialistica nonché la progettazione delle strutture;

Atteso che:

- per il suddetto progetto esecutivo è stato redatto *verbale di validazione* in data 13/06/2022 previa acquisizione dell'attività di verifica preventiva ai sensi dell'art. 26 D.Lgs 50/2016 e relativo rapporto conclusivo redatto dal Rup in contraddittorio con i progettisti incaricati;

- il presente progetto, così come proposto, prevede una serie di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo all'interno del complesso e sulla copertura, che permetteranno di completare la Residenza Sanitaria Assistenziale. La ridefinizione, degli spazi interni, che prevede un ricontrollo dell'impianto distributivo, con conseguente formazione di spazi idonei all'accoglienza di anziani non autosufficienti, garantisce il completamento di una R.S.A. con integrazione di nuove zone funzionali che, non solo risponde ai requisiti, così come indicati dai regolamenti vigenti ma individua una serie di spazi articolati e variamente distribuiti che, per dimensioni tra di loro differenziati, possono favorire l'aggregazione e le relazioni tra gli ospiti, così come l'incontro tra gli ospiti e i familiari.

Ricordato che:

- il progetto esecutivo in discorso - CUP F22C22000340006 - è risultato dell'importo complessivo di € 1.300.000,00, di cui € 795.388,61 per lavori, € 154.647,06 per oneri della sicurezza ed € 349.964,33 per somme a disposizione dell'Ente;

- con Determinazione del Direttore n. 2 del 27/06/2023 è stata indetta procedura di gara per l'appalto dei lavori in oggetto, mediante procedura negoziata - art. 1, comma 2, lett. b) del D.L. n. 76/2020, convertito nella L. 120/2020 e modificato dall'art. 51 D.L. n. 77/2021, convertito nella L. n. 108/2021 - invitando a presentare offerta i n. 10 oo. ee. estratti tra quelli che hanno utilmente manifestato l'interesse nel corso della procedura ad uopo espletata conclusasi in data 30.05.2023;

- con Determinazione del Direttore n. 5 del 05/10/2023 i lavori vengono aggiudicati all'Impresa Edile Stradale Magini srl, con sede legale in Via Nazionale 60 - 52044, Cortona (AR) P.I.: 01206530519, che ha proposto il ribasso del 28,00% sull'importo a base d'asta per l'importo di € 371.953,23 (al netto del ribasso del 28,00%) oltre € 154.647,06 per oneri della sicurezza ed € 278.786,90 per costo della manodopera e così per complessivi € 805.387,19 (Iva al 10% esclusa);

- con Determinazione del Direttore n. 6 del 16/10/2023 ai sensi dell'art. 50 c. 1 lettera a) del D.Lgs 36/2023 vengono affidati i lavori aggiuntivi per lo spostamento temporaneo dell'alloggio suore (CIG A01DF12832) all'Impresa Edile Stradale Magini srl, con sede legale in Via Nazionale 60 52044, Cortona (AR) P.I.: 01206530519, allo stesso ribasso del 28,00% proposto nell'appalto principale per l'importo complessivo pari ad € 38.500,00 (di cui € 31.807,76 per lavori al netto del ribasso, € 3.192,24 per oneri di sicurezza ed € 3.500,00 per iva al 10%);

- con Determinazione del Direttore n. 4 del 30/05/2025, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lettera a) del D.Lgs 36/2023 ed in relazione all'affidamento in oggetto vengono affidati i lavori per la

Fornitura e posa in opera di ascensore (CIG B74021FBD5) alla Ditta D.M. Ascensori con sede legale in Via Mozart,19 – 06068 Tavernelle-Panicale (PG), P.IVA 02851540548, per l'importo complessivo di € 29.280,00 (iva inclusa);

- con Determinazione del Direttore n. 6 del 30/06/2025 viene approvata la perizia suppletiva, di variante e di variata distribuzione delle somme a disposizione ai sensi dell'art.120 comma 1, lett. c) D.Lgs 36/2023, elaborata dal Direttore dei Lavori in data 24.06.2025. Per l'esecuzione delle opere di cui alla perizia di variante, si è reso necessario concordare n. 28 nuovi prezzi, come da relativo verbale;

In ordine alle variazioni intercorse il Q.E. aggiornato risulta essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE		
A. LAVORI A BASE D'ASTA		
Opere strutturali	117 071,36 €	
Opere edili	481 782,22 €	
Impianti elettrici	73 004,85 €	
Impianti termici	98 768,06 €	
Impianto idrico sanitario	24 762,12 €	
TOTALE LAVORI	795 388,61 €	
Importo dei lavori di variante	27 300,00 €	
<i>Ribasso del 28% su € 516.601,71+27300</i>	<i>152 292,48 €</i>	
Oneri per la sicurezza	154 647,06 €	
TOTALE	825 043,19 €	825 043,19 €
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Iva 10%	82 504,32 €	
B1. Responsabile del Procedimento		
Rup + validazione	18 000,00 €	
Assistente al Rup parte amministrativa	12 000,00 €	
B2. Progettazione		
Progettazione strutturale	9 536,88 €	
Progettazione architettonica Sovrintendenza	17 797,45 €	
Progettazione architettonica	17 968,58 €	
Progettazione impianti	17 428,13 €	
B3. Direzione Lavori		
Direttore dei lavori	26 635,71 €	
Direttore operativo opere architettoniche	3 841,69 €	
Direttore operativo strutture	4 642,22 €	
Direttore operativo impianti	4 686,86 €	
B4. Sicurezza		
Coordinatore in fase di progettazione	12 429,58 €	
Coordinatore in fase di esecuzione	18 644,37 €	
B5. Anac		
	375,00 €	
B6. Fornitura e posa in opera di ascensore		
	29 280,00 €	
<i>Lavori aggiuntivi per lo spostamento temporaneo dell'alloggio suore</i>	<i>38 500,00 €</i>	
B7. Imprevisti e arrotondamenti		
	52,69 €	
B8. Economie d'asta		
	159 113,33 €	
B9. Economie ascensore		
	1 520,00 €	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	474 956,81 €	474 956,81 €
TOTALE GENERALE		1 300 000,00 €

Ricordato che:

- con l'impresa, in data 21.11.2023, è stato stipulato il contratto di appalto disciplinante i rapporti ed in data 21/11/2023 è stato redatto il verbale di consegna dei lavori che dovevano concludersi entro 508 giorni naturali e consecutivi dalla consegna;
- sono state effettuate le seguenti sospensioni e riprese dei lavori:
 1. sospensione dei lavori in data 1 dicembre 2024 e ripresa dei lavori in data 20 gennaio 2025
 2. sospensione dei lavori in data 16 maggio 2025 e ripresa dei lavori in data 25 giugno 2025 e la scadenza utile per l'ultimazione dei lavori risultava pertanto essere prorogata al 11/07/2025;
- l'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 01/07/2025, come da verbale redatto in data 10/07/2025 dal D.L. e quindi entro il termine utile;
- in data 9 settembre 2025 è stato redatto verbale ultimazione elementi di dettaglio ed in data 27 ottobre 2025 verbale di sopralluogo collaudo;

Vista la relazione al conto finale e C.R.E. dei lavori, redatta dalla D.L. in data 10/07/2025 firmata senza riserve da parte dell'appaltatore dalla quale si rileva:

- che l'ammontare contabilizzato allo stato finale redatto in data 01/12/2025 e sottoscritto senza riserve dall'Impresa esecutrice, ammonta a netti € 825.043,19 (corrispondente all'importo contrattuale) oltre Iva;
- che i lavori sopra indicati sono stati eseguiti dall'impresa Edile Stradale Magini srl, con sede legale in Via Nazionale 60 52044, Cortona (AR) P.I.: 01206530519;
- che l'impresa è in regola con gli obblighi assicurativi e previdenziali, come da note agli atti;
- che i lavori sono stati compiuti entro il periodo stabilito tenuto conto delle sospensioni e delle proroghe regolarmente autorizzate e verbalizzate;
- che i lavori sono stati eseguiti in conformità del progetto originario ed a regola d'arte, con materiali di buona qualità e con idonei magisteri;
- che, per quanto riguarda le opere non ispezionabili o di difficile ispezione, l'Impresa ha dichiarato espressamente, agli effetti dell'art. 1667 del Codice Civile, l'assenza di difformità o vizi ulteriori rispetto a quelli eventualmente riscontrati;
- che, per quanto è stato possibile verificare, le risultanze contabili corrispondono, per dimensioni, forma, qualità e quantità dei materiali, allo stato di fatto delle opere eseguite;
- che l'Impresa ha ottemperato agli obblighi relativi alle assicurazioni degli operai contro gli infortuni sul lavoro, nonché a tutti gli oneri contributivi e previdenziali previsti dalle vigenti disposizioni normative;
- che i prezzi applicati sono quelli previsti nel progetto originario;
- che l'impresa ha ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali nonché alle disposizioni ed ordini impartiti dalla Direzione dei Lavori;
- che l'impresa ha firmato la contabilità senza riserve;

- che sono stati regolarmente prodotti tutti i certificati e le dichiarazioni di conformità relativi alle opere realizzate.

- che si può procedere allo svincolo della cauzione definitiva prestata dall'appaltatore a garanzia del mancato o inesatto adempimento dei lavori;

Constatata la regolarità dei lavori eseguiti dall'appaltatore;

Ritenuto opportuno provvedere in merito;

DETERMINA

per le motivazioni sopra esposte ed in relazione all'appalto dei lavori per le “*Opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nel complesso edilizio posto in piazza San Francesco per il completamento della Residenza Sanitaria Assistenziale*” (CUP: F22C22000340006 - CIG 98213377AE), di procedere a:

1. approvare il certificato di regolare esecuzione, redatto dalla D.L. in data 01/12/2025 da cui si rileva che l'importo complessivo dei *lavori eseguiti* dall'impresa Edile Stradale Magini srl con sede legale in Via Nazionale 60 52044, Cortona (AR) P.I.: 01206530519 ammonta ad 825.043,19 (Iva esclusa) corrispondente alle somme autorizzate:

- Importo dei lavori contabilizzato allo stato finale e al netto del ribasso **€ 825.043,19** oltre Iva

- Acconti corrisposti in corso d'opera (n. 4) **€ 825.043,19** oltre Iva

- Credito residuo spettante all'impresa **€ 0,00** oltre Iva;

e l'impresa Edile Stradale Magini srl ha già emesso fattura a saldo di ogni suo avere per i lavori eseguiti;

2. di svincolare ed autorizzare, pertanto, l'estinzione della polizza fidejussoria n. 116558012 rilasciata quale cauzione definitiva emessa il 09.10.2023 da Allianz – agenzia di Montepulciano e la polizza n. 116558013 emessa il 16/10/2023 quale responsabilità civile verso terzi rilasciata dalla medesima agenzia assicurativa a favore dell'Ente nell'interesse dell'impresa Edile Stradale Magini srl a titolo di garanzia definitiva per l'esecuzione dei lavori specificati in oggetto;

3. dare atto che il Quadro Economico finale dell'intervento risulta così composto:

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE		
A. LAVORI A BASE D'ASTA		
Opere strutturali	117 071,36 €	
Opere edili	481 782,22 €	
Impianti elettrici	73 004,85 €	
Impianti termici	98 768,06 €	
Impianto idrico sanitario	24 762,12 €	
TOTALE LAVORI	795 388,61 €	
Importo dei lavori di variante	27 300,00 €	
<i>Ribasso del 28% su € 516.601,71+27300</i>	<i>152 292,48 €</i>	
Oneri per la sicurezza	154 647,06 €	
TOTALE	825 043,19 €	825 043,19 €
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Iva 10%	82 504,32 €	
B1. Responsabile del Procedimento		
Rup + validazione	18 000,00 €	
Assistente al Rup parte amministrativa	12 000,00 €	
B2. Progettazione		
Progettazione strutturale	9 536,88 €	
Progettazione architettonica Sovrintendenza	17 797,45 €	
Progettazione architettonica	17 968,58 €	
Progettazione impianti	17 428,13 €	
B3. Direzione Lavori		
Direttore dei lavori	26 635,71 €	
Direttore operativo opere architettoniche	3 841,69 €	
Direttore operativo strutture	4 642,22 €	
Direttore operativo impianti	4 686,86 €	
B4. Sicurezza		
Coordinatore in fase di progettazione	12 429,58 €	
Coordinatore in fase di esecuzione	18 644,37 €	
B5. Anac	375,00 €	
B6. Fornitura e posa in opera di ascensore	29 280,00 €	
<i>Lavori aggiuntivi per lo spostamento temporaneo dell'alloggio suore</i>	38 500,00 €	
B7. Imprevisti e arrotondamenti	52,69 €	
B8. Economie d'asta	159 113,33 €	
B9. Economie ascensore	1 520,00 €	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	474 956,81 €	474 956,81 €
TOTALE GENERALE		1 300 000,00 €

SI DA' ATTO CHE

- il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Serena Chieli, Dirigente dell'Ufficio Infrastrutture strategiche e Manutenzione del Comune di Arezzo;

Firmato:

Il Direttore della ASP "Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori"

Laura Dr.ssa Billi