



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative
“SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

ESTRATTO dal protocollo delle deliberazioni

Deliberazione del giorno 10 Luglio 2026 N. 19

L'anno duemilaventisei e questo giorno 10 (dieci) del mese di Luglio, alle ore quattordici e trenta (14.30) in Castiglion Fiorentino nella propria Sede si è riunito il CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE convocato dal Presidente Marcello Orlandesi.

Presiede il Presidente Marcello Orlandesi e sono:

P R E S E N T I

I CONSIGLIERI Sigg.:

ORLANDESI MARCELLO
RAPINI SARA
MORETTI LUCA
TURCHI GIOVANNI

A S S E N T I

I CONSIGLIERI Sigg.: MARCHESINI FRANCESCA

Funge da Segretario del Consiglio Billi Dr.ssa Laura

Presente il Revisore Contabile.

Verificato che il Consiglio di Amministrazione è stato convocato a norma di Statuto e che sono presenti tutti i Consiglieri, il Presidente dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno:

OGGETTO: Intervento di manutenzione straordinaria edificio scolastico sede Liceo Scientifico “G. da Castiglione” sito in Via Roma, 2, Castiglion Fiorentino (AR) – CUP F22B26000240005. Approvazione progetto esecutivo e modalità di gara.

N. ____19____

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

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 19 DEL 10 LUGLIO 2026

OGGETTO: **INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU EDIFICIO SCOLASTICO SEDE DEL LICEO SCIENTIFICO “G. DA CASTIGLIONE” SITO IN VIA ROMA 2 A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - CUP: F22B26000240005. APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E MODALITA' DI GARA.**

Premesso che:

L'edificio oggetto di intervento, ubicato all'interno del centro storico di Castiglion Fiorentino, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento del manto di copertura. Si rende necessario sostituire il pacchetto di copertura (manto, mezzane, travetti e terzere) dato che la maggioranza degli elementi risulta ammalorata o in fase di collasso; occorre, inoltre, intervenire sulla gronda che risulta diffusamente degradata. Anche le capriate in legno hanno evidenti segni di degrado che fanno supporre una chiara riduzione di resistenza statica rispetto a quella originale che risultava essere già sottodimensionata.

- con Delibera del Consiglio di Amministrazione di questa ASP n. 18 del 10/07/2026 è stato approvato il relativo progetto di fattibilità tecnico economica CUP: F22B26000240005, redatto dall'Arch. Leonardo Grifoni, ai sensi dell'art. 41 comma 6 del D.lgs 36/2023, e relativo all'intervento in questione dell'importo complessivo di € 320.000,00, di cui € 185.000,00 per lavori a base d'asta soggetti a ribasso, € 40.000,00 per oneri aggiuntivi per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 95.000,00 per somme a disposizione dell'Ente ed il q.e. risulta essere il seguente:

A	IMPORTO DEI LAVORI			
A.1	Importo dei lavori a base d'asta	€	185.000,00	
A.2	Oneri aggiuntivi per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	40.000,00	
Tot. A	TOTALE DEI LAVORI	€	225.000,00	225.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE			
B.1	- I.V.A. 10% totale dei lavori	€	22.500,00	
B2	Progettazione strutturale + D.O. strutture	€	18.560,74	
B3	Progettazione architettonica e Direzione dei lavori	€	26.535,46	
B4	CSP +CSE	€	12.372,24	
B5	Rup + verifica + validazione	€	8.821,90	
B6	Assistenza al Rup + atti di gara	€	4.240,00	
B7	Anac	€	225,00	
B8	Imprevisti ed arrotondamenti	€	1.744,66	

Tot. B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	95.000,00	95.000,00
	TOTALE GENERALE			320.000,00

Visto il progetto esecutivo, dell'intervento in discorso CUP F22B26000240005 del 9 luglio 2026, di cui all'art. 41 comma 8 del D.lgs 36/2023, redatto dall'Arch. Leonardo Grifoni, dell'importo complessivo stimato di € 320.000,00, di cui € 185.000,00 per lavori a base d'asta soggetti a ribasso, € 40.000,00 per oneri aggiuntivi per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 95.000,00 per somme a disposizione dell'Ente;

Atteso che gli obiettivi principali del progetto prevedono la demolizione e ricostruzione della copertura mantenendo la geometria dello stato attuale e diminuendo lo spessore della soletta sovrastante e di conseguenza i pesi totali. Le opere da realizzarsi, pertanto, risultano finalizzati alla messa in sicurezza della copertura ed alla sua conservazione nel tempo, senza alterare i caratteri architettonici, tipologici e materici del manufatto come meglio evidenziato nella relazione e nel computo metrico estimativo allegati.

Considerato che:

- gli elaborati costituenti il progetto in discorso sono conformi ai contenuti essenziali prescritti dalla citata normativa, così come da verbale di verifica e di validazione, redatto ai sensi dell'art. 34 c.4 dell'allegato I.7 Sezione IV al Dlgs 36/2023;
- il progetto in discorso si compone dei seguenti elaborati allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, depositati agli atti:

Allegato 1: Relazione tecnica generale

Allegato 2: Relazione storica

Allegato 3: Autorizzazione Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42

Tavola 1: Inquadramento territoriale (Estratto di mappa catastale, foto area, catasto Leopoldino e planimetria generale) – scala 500 e 1:2000

Tavola 2: Documentazione fotografica (esterni ed interni)

Tavola 3: Pianta sottotetto, copertura e sezioni stato dell'arte – scala 1:100

Tavola 4: Pianta sottotetto, copertura e sezioni stato di progetto e sovrapposto – scala 1:100

Tavola 5: Dettagli

A03: Relazione tecnica generale strutture

A04: Relazione materiali del progetto strutture

A08: Relazione di calcolo

A09a: Fascicolo dei calcoli – fase I

A09b: Fascicolo dei calcoli – fase II

A10: Elaborato 1 – Pianta solaio di copertura – sezioni – attuale

A10: Elaborato 2 – Pianta solaio di copertura – sezioni – progetto

A10: Elaborato 3 – dettagli costruttivi

A10: Elaborato 4 – Pianta solaio di copertura – sezioni – sovrapposto

A13: Piano manutenzione

Tavola 6: Computo metrico estimativo

Tavola 7: Quadro Economico di progetto

Tavola 8: Elenco prezzi unitari

Tavola 9: Stima incidenza manodopera

Tavola 10: Analisi dei prezzi

Tavola 11: Piano di manutenzione

Tavola 12: Piano di Sicurezza e Coordinamento
Tavola 12.1: Planimetria di cantiere
Tavola 12.2: Costi della sicurezza
Tavola 12.3: Fascicolo dell'opera e ETC
Tavola 13: Capitolato speciale d'appalto
Tavola 14: Schema di contratto
Tavola 15: Cronoprogramma
Tavola 16: Relazione CAM

- tali lavori sono riconducibili ad interventi che costituiscono investimento, così come previsto dall'art. 3 c. 18 della L. 350/03;

Preso atto che, per l'esecuzione dei suddetti lavori, è stata acquisita l'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza (prot. n. 2026/0016890 in atti d'ufficio);

Considerato che:

- il Rup ha determinato - in ragione dell'importo posto a base d'asta di procedere all'affidamento dei lavori mediante procedura aperta (ex art. 14 c. 4 del D.lgs 36/2023);
- ai sensi degli artt. 50 c. 4 e 108 c. 1 D.lgs 36/2023, sarà utilizzato il criterio di aggiudicazione del minor prezzo determinato mediante ribasso percentuale da applicare all'importo posto a base di gara, al netto degli oneri per la sicurezza; inoltre, ai sensi dell'art. 54 medesimo D.lgs e non presentando il presente appalto un interesse transfrontaliero certo, in considerazione della posizione geografica del territorio oggetto di intervento, si prevede l'applicazione dell'esclusione automatica delle offerte pari o superiori alla soglia di anomalia, determinata in base al Metodo A dell'allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque; fatta salva, comunque, la possibilità di valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa;
- non si ritiene ammissibile il c.d. subappalto "a cascata" al fine di: garantire maggiori controlli sul luogo di lavoro e un'effettiva tutela delle condizioni di lavoro e di sicurezza dei lavoratori; garantire e rafforzare il controllo delle attività di cantiere, evitando ulteriori parcellizzazioni che potrebbero esporre la stazione appaltante al rischio concreto di infiltrazioni criminali (difatti, le prestazioni incluse nell'appalto, sono ricomprese tra quelle che, in base al comma 53, dell'art. 1, della L. n. 190/2012, sono definite come maggiormente esposte a rischio di infiltrazione mafiosa);
- trovano applicazione le disposizioni in merito a pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa (artt. 57 e 102 del Codice, nonché dell'art. 1 del relativo Allegato II.3).

Ritenuto di fare rinvio allo schema di bando e di disciplinare di gara e alle condizioni contrattuali contenute nel documento progettuale "Schema di contratto" che verranno resi disponibili, assieme all'ulteriore documentazione di progetto e di gara, nella piattaforma telematica Mepa ove si svolgerà la procedura di appalto;

Ricordato, inoltre, che:

- in base alle nuove disposizioni sulla c.d. "digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici" (art. 225 c. 2 D.lgs 36/2023 e delibera ANAC n. 582 del 13/12/2023) l'acquisizione del CIG per la presente gara, sarà ottenuto solo tramite Mepa dopo lo scambio di dati ed informazioni con la Banca Dati Nazionale Contratti Pubblici ANAC (BDNCP);
- in base alle disposizioni sulla digitalizzazione, il bando di gara della presente procedura sarà pubblicato sul profilo del committente (sez. Amministrazione Trasparente);

Considerato, inoltre che, nell'imminenza dell'inizio dei lavori, occorre nominare l'ufficio di Direzione Lavori nei seguenti tecnici incaricati dall'Ente: Arch. Leonardo Grifoni, in qualità di D.L., Arch. Luca Ravagna in qualità di CSE e Studio Cappelletti in qualità di D.O strutture;

Ritenuto, pertanto, opportuno provvedere all'approvazione del progetto esecutivo dell'intervento in oggetto e dare corso alla procedura di gara per l'appalto dello stesso;

Ritenuto opportuno procedere in tal senso,

A voti tutti favorevoli resi nei modi di legge

DELIBERA

per le motivazioni sopra richiamate ed in relazione all'"Intervento di manutenzione straordinaria su edificio scolastico sede del Liceo Scientifico "G. da Castiglione" sito in via Roma 2 a Castiglione Fiorentino, CUP: F22B26000240005:

1. **di approvare** il progetto esecutivo del 9 luglio 2026, di cui all'art. 41 comma 8 del D.lgs 36/2023 dell'importo complessivo di € 320.000,00, di cui € 185.000,00 per lavori a base d'asta soggetti a ribasso, € 40.000,00 per oneri aggiuntivi per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 95.000,00 per somme a disposizione dell'Ente, di cui al seguente quadro economico:

A	IMPORTO DEI LAVORI			
A.1	Importo dei lavori a base d'asta	€	185.000,00	
A.2	Oneri aggiuntivi per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	40.000,00	
Tot. A	TOTALE DEI LAVORI	€	225.000,00	225.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE			
B.1	- I.V.A. 10% totale dei lavori	€	22.500,00	
B2	Progettazione strutturale + D.O. strutture	€	18.560,74	
B3	Progettazione architettonica e Direzione dei lavori	€	26.535,46	
B4	CSP +CSE	€	12.372,24	
B5	Rup + verifica + validazione	€	8.821,90	
B6	Assistenza al Rup + atti di gara	€	4.240,00	
B7	Anac	€	225,00	
B8	Imprevisti ed arrotondamenti	€	1.744,66	
Tot. B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	95.000,00	95.000,00
	TOTALE GENERALE			320.000,00

2. **di dare atto** che il progetto esecutivo consta dei seguenti elaborati progettuali che costituiscono il progetto e che debitamente sottoscritti allegati cartacei, depositati agli atti:

Allegato 1: Relazione tecnica generale

Allegato 2: Relazione storica

Allegato 3: Autorizzazione Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42

Tavola 1: Inquadramento territoriale (Estratto di mappa catastale, foto area, catasto Leopoldino e planimetria generale) – scala 500 e 1:2000

Tavola 2: Documentazione fotografica (esterni ed interni)

Tavola 3: Pianta sottotetto, copertura e sezioni stato dell'arte – scala 1:100

Tavola 4: Pianta sottotetto, copertura e sezioni stato di progetto e sovrapposto – scala 1:100

Tavola 5: Dettagli

A03: Relazione tecnica generale strutture

A04: Relazione materiali del progetto strutture

A08: Relazione di calcolo

A09a: Fascicolo dei calcoli – fase I

A09b: Fascicolo dei calcoli – fase II

A10: Elaborato 1 – Pianta solaio di copertura – sezioni – attuale

A10: Elaborato 2 – Pianta solaio di copertura – sezioni – progetto

A10: Elaborato 3 – dettagli costruttivi

A10: Elaborato 4 – Pianta solaio di copertura – sezioni – sovrapposto

A13: Piano manutenzione

Tavola 6: Computo metrico estimativo

Tavola 7: Quadro Economico di progetto

Tavola 8: Elenco prezzi unitari

Tavola 9: Stima incidenza manodopera

Tavola 10: Analisi dei prezzi

Tavola 11: Piano di manutenzione

Tavola 12: Piano di Sicurezza e Coordinamento

Tavola 12.1: Planimetria di cantiere

Tavola 12.2: Costi della sicurezza

Tavola 12.3: Fascicolo dell'opera e ETC

Tavola 13: Capitolato speciale d'appalto

Tavola 14: Schema di contratto

Tavola 15: Cronoprogramma

Tavola 16: Relazione CAM

3. di indire la procedura di gara per l'appalto dei lavori da ribassare pari ad € 185.000,00 ed € 40.000,00 per oneri della sicurezza non ribassabili, mediante procedura aperta (ex art. 14 c. 4 del D.lgs 36/2023) ed ai sensi degli artt. 50 c. 4 e 108 c. 1 D.lgs 36/2023 e sarà utilizzato il criterio di aggiudicazione del minor prezzo determinato mediante ribasso percentuale da applicare all'importo posto a base di gara, al netto degli oneri per la sicurezza; si prevede l'applicazione dell'esclusione automatica delle offerte pari o superiori alla soglia di anomalia, determinata in base al Metodo A dell'allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque; fatta salva, comunque, la possibilità di valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa;

Il bando sarà pubblicato, per un periodo di almeno 30 giorni, sulla Piattaforma Mepa e sul sito istituzionale dell'Ente (sez. Amministrazione Trasparente); gli effetti giuridici degli atti oggetto di pubblicazione decorrono dalla data di pubblicazione nella predetta BDNCP;

4. di nominare l'ufficio di Direzione Lavori nei seguenti tecnici incaricati dall'Ente: Arch. Leonardo Grifoni, in qualità di D.L., Arch. Luca Ravagnan in qualità di CSE e Studio Cappelletti in qualità di D.O strutture;

Di dare atto, infine, che:

- ai sensi dell'allegato I.7 Sezione II al D.lgs 36/2023, gli elaborati costituenti il progetto in discorso sono conformi ai contenuti essenziali prescritti dalla citata normativa;
- tali lavori sono riconducibili ad interventi che costituiscono investimento, così come previsto dall'art. 3 comma 18 della L. 350/03;
- il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Serena Chieli, tecnico incaricato dall'Ente;
- un esemplare del presente provvedimento è conservato nella raccolta degli atti ufficiali dell'Ente, previa pubblicazione sul portale ufficiale.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che viene letto ed approvato.

IL PRESIDENTE

(f.to) ORLANDESI MARCELLO

I CONSIGLIERI

(f.to): TURCHI GIOVANNI
MORETTI LUCA
RAPINI SARA

IL SEGRETARIO

(f.to) BILLI LAURA

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

Lì _____

IL SEGRETARIO

Si certifica che la presente deliberazione viene posta in pubblicazione
all'Albo Pretorio on line e in bacheca per giorni 15 (quindici)
dal _____ al _____.

Lì _____

IL SEGRETARIO
