



**Casa di Riposo ed Istituzioni Educative
“SERRISTORI”**

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

**DETERMINAZIONE N. 6
DEL 4 SETTEMBRE 2026**

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO:

OGGETTO: Intervento di manutenzione straordinaria su edificio scolastico sede del Liceo Scientifico “Giovanni da Castiglione” sito in Via Roma n. 2 a Castiglion Fiorentino (AR) – CUP F22B26000240005 CIG BC921B68FA. Aggiudicazione.

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



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative “SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE N. 6 DEL 4 SETTEMBRE 2026

OGGETTO: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU EDIFICIO SCOLASTICO SEDE DEL LICEO “G. DA CASTIGLIONE” SITO IN VIA ROMA 2 A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - CUP: F22B26000240005 CIG BC921B68FA.

Premesso che:

- L'edificio oggetto di intervento, ubicato all'interno del centro storico di Castiglion Fiorentino e destinato ad **uso scolastico**, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento del manto di copertura.

Si rende necessario procedere alla sostituzione dell'intero pacchetto di copertura, costituito da manto, mezzane, travetti e terzere, in quanto la maggior parte degli elementi risulta ammalorata e, in alcuni casi, in avanzato stato di degrado, con evidenti condizioni che fanno supporre un possibile rischio di collasso. Si rende inoltre necessario intervenire sulla gronda, che presenta diffuse condizioni di degrado e ammaloramento.

Anche le capriate lignee esistenti presentano evidenti segni di degrado e deterioramento, tali da far supporre una significativa riduzione delle caratteristiche di resistenza statica rispetto alle condizioni originarie.

La necessità di procedere con l'intervento assume carattere di **assoluta priorità e inderogabilità**, in considerazione della destinazione scolastica dell'immobile e dell'imminente avvio del nuovo anno scolastico. La permanenza delle attuali condizioni di degrado della copertura non consente infatti di garantire adeguati livelli di sicurezza per gli occupanti dell'edificio, con particolare riferimento agli alunni, al personale docente e non docente.

Risulta, pertanto, indispensabile eseguire l'intervento in tempi compatibili con l'inizio delle attività didattiche, al fine di garantire la piena fruibilità e sicurezza dell'edificio scolastico e scongiurare l'eventualità che le condizioni di degrado della copertura possano determinare situazioni di pericolo o comportare l'impossibilità di utilizzare gli spazi scolastici;

- con Delibera del CDA n. 4 del 10/06/2026 è stato preso atto dell'aggiudicazione dell'incarico ai professionisti idoneamente qualificati, individuati mediante presentazione di apposita notula sul portale MEPA, per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo;

- con Delibera CDA n. 18 del 10/07/2026 è stato approvato il relativo progetto di fattibilità tecnico economica CUP F22B26000240005, redatto dai professionisti incaricati nel mese di aprile ai sensi dell'art. 41 comma 6 del Dlgs 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



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative “SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

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;

- con nota trasmessa a mezzo e-mail in data 28/03/2026, l'Arch. Grifoni, in qualità di consulente architettonico, ha provveduto a trasmettere all'Ente il progetto architettonico da sottoporre alla competente Soprintendenza per l'acquisizione del relativo parere, trattandosi di un edificio sottoposto a vincolo.

L'Ente Serristori ha pertanto provveduto, in pari data, a inoltrare formalmente la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza mediante posta elettronica certificata (PEC).

Con successiva comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 21/07/2026, la Soprintendenza ha autorizzato l'esecuzione dell'intervento, subordinandola al rispetto di alcune prescrizioni. Tali prescrizioni dovranno essere integralmente recepite e rispettate nel corso dell'esecuzione dei lavori, sotto la responsabilità della Direzione Lavori;

- con Delibera di CDA 19 del 10/07/2026 è stato approvato il progetto esecutivo, 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 come riportato nel 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	



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative “SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

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

Considerato che i lavori oggetto dell'intervento interessano un edificio scolastico e che, per esigenze di sicurezza e di organizzazione delle attività didattiche, si rendeva necessario programmare l'avvio delle lavorazioni in tempi compatibili con l'inizio del nuovo anno scolastico, il RUP ha ritenuto necessario procedere tempestivamente con l'avvio della procedura di gara.

Tale esigenza era dettata dalla necessità di consentire l'organizzazione preventiva del cantiere e la definizione di specifici percorsi di accesso e di transito per gli alunni e per il personale scolastico, in modo da garantire la separazione tra le aree interessate dai lavori e quelle destinate alle attività didattiche, assicurando nel contempo le necessarie condizioni di sicurezza.

Pertanto, tenuto conto delle tempistiche particolarmente ristrette e considerato che il progetto era già stato oggetto di specifici incontri tecnici con la competente Soprintendenza, nel corso dei quali erano state condivise le principali soluzioni progettuali e le modalità di intervento, il RUP ha ritenuto opportuno procedere con l'indizione della gara nelle more dell'acquisizione formale dell'autorizzazione.

Tale scelta non ha comportato in alcun modo l'avvio o l'esecuzione dei lavori in assenza della necessaria autorizzazione della Soprintendenza, il cui formale rilascio costituiva condizione necessaria per l'effettivo inizio delle lavorazioni.

La successiva autorizzazione della Soprintendenza, acquisita con nota PEC del 21/07/2026, consente di procedere con il perfezionamento della procedura di affidamento e con l'aggiudicazione dei lavori, fermo restando che l'effettivo avvio delle lavorazioni dovrà avvenire nel pieno rispetto delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza medesima. Tali prescrizioni dovranno essere recepite negli atti contrattuali e dovranno essere puntualmente osservate dall'impresa esecutrice e dalla Direzione Lavori nel corso dell'esecuzione dell'intervento.

Preso atto che:

- con Delibera di CDA 19 del 10/07/2026 è stata indetta procedura di gara per l'appalto dei lavori in oggetto 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 utilizzando 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;

- il bando di gara pubblicato sulla Piattaforma Telematica Mepa e sul sito istituzionale dell'Ente (sez. Amministrazione Trasparente) ed allo scadere del termine stabilito e fissato alle ore 12:00



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative "SERRISTORI"

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

del giorno 24.08.2026 hanno presentato la propria offerta nell'ambito della procedura di cui trattasi n. 3 OO.EE come sotto indicato:

1. TECNOROMA DI FRANCESCO ROMANO p.iva 07255141215
2. IMPRESA EDILE STRADALE MAGINI SRL p.iva 01206530519
3. REF IMPRESA EDILE S.R.L. p.iva 06664200489

Atteso che:

- esaminata tutta la documentazione amministrativa prevenuta e richiesta dal bando di gara e verificati i verbali del sopralluogo obbligatorio, il Rup ha provveduto ad ammettere alla successiva fase di gara i 3 offerenti ovvero senza decretare alcuna esclusione.
- dall'apertura della successiva busta economica e dall'esame delle offerte presentate è stata approvata la seguente graduatoria:

1. IMPRESA EDILE STRADALE MAGINI SRL che ha offerto un 'importo di € 147.815,00
2. TECNOROMA DI FRANCESCO ROMANO che ha offerto un 'importo di € 169.275,00

dalla quale REF IMPRESA EDILE S.R.L. è stata esclusa per non avere indicato il valore numerico dell'offerta presentata ma la percentuale di ribasso constatando comunque sia che l'importo che la medesima impresa aveva indicato nel modulo di partecipazione, risultava maggiore rispetto alla prima classificata.

Pertanto, all'esito della procedura di gara, è stata formulata la proposta di aggiudicazione in favore dell'Impresa Edile Stradale Magini S.r.l., con sede legale in Cortona, Via Nazionale n. 60, CAP 52044, P. IVA 01206530519, che ha offerto un importo di € 147.815,00, corrispondente a un ribasso del 20,10% sull'importo posto a base di gara.

Successivamente, ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. n. 36/2023, sono state effettuate le verifiche in ordine al possesso dei requisiti dichiarati dalla suddetta impresa in sede di gara, con esito positivo.

Considerato, infine, che le verifiche si sono concluse positivamente, come da documentazione agli atti, e, pertanto, si può procedere a dichiarare l'efficacia dell'aggiudicazione (ai sensi dell'art. 50 lett. d del D.Lgs. n. 36/2023), per l'importo di € 147.815,00 (al netto del ribasso del 20,10%) oltre € 40.000,00 per oneri della sicurezza ed € 18.781,50 per Iva al 10% e così per un importo complessivo pari ad € **206.596,50**;

Atteso che nel caso in cui siano attualmente in corso ulteriori verifiche di legge e queste, nel proseguo della procedura, abbiano un riscontro negativo, detta circostanza sarà causa di revoca dell'aggiudicazione e/o di risoluzione del contratto eventualmente perfezionato con l'affidatario;

Ricordato che l'Ufficio di Direzione Lavori, ai sensi dell'art. 114 del D.lgs. 36/2023, - nominato con Delibera di CDA 19 del 10/07/2026 è costituito da: Arch. Leonardo Grifoni, in qualità di D.L., Arch. Luca Ravagnan in qualità di CSE, Studio Cappelletti in qualità di D.O strutture, RUP. Ing. Serena Chieli e assistente al Rup Arch. Francesca Ghiandai;

Ritenuto, pertanto, di procedere in tale senso



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative "SERRISTORI"

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

DETERMINA

per le motivazioni sopra richiamate, ai sensi dell'art. 50 c. 4 e 108 c. 1 D.lgs 36/2023 ed in relazione all'affidamento, nell'ambito dell'*Intervento di manutenzione straordinaria su edificio scolastico sede del Liceo Scientifico "G. da Castiglione" sito in via Roma 2 a Castiglion Fiorentino, CUP: F22B26000240005 - CIG BC921B68FA*:

1. di dichiarare l'**efficacia dell'aggiudicazione disposta in favore dell'Impresa Edile Stradale Magini srl**, con sede legale in Via Nazionale 60 52044, Cortona (AR) P.I.: 01206530519, che ha proposto il ribasso del 20,10% sull'importo a base d'asta;

- di affidare pertanto l'appalto in oggetto al concorrente sopra indicato, per l'importo di € 147.815,00 (al netto del ribasso del 20,10%) oltre € 40.000,00 per oneri della sicurezza non ribassabili ed € 18.781,50 per Iva al 10% e così per un importo complessivo pari ad **€ 206.596,50**;

2. di approvare **altresì**, il nuovo Q.E. aggiornato a seguito del presente affidamento come segue:

A	IMPORTO DEI LAVORI			
A.1	Importo dei lavori a base d'asta	€	185.000,00	
A.2	Ribasso del 20,10%	€	37.185,00	
A-3	Lavori ribassati	€	147.815,00	
A.4	Oneri aggiuntivi per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	40.000,00	
Tot. A	TOTALE DEI LAVORI	€	187.815,00	187.815,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE			
B.1	- I.V.A. 10% totale dei lavori	€	18.781,50	
B.2	Progettazione strutturale + D.O. strutture	€	18.560,74	
B.3	Progettazione architettonica e Direzione dei lavori	€	26.535,46	
B.4	CSP +CSE	€	12.372,24	
B.5	Rup + verifica + validazione	€	8.821,90	
B.6	Assistenza al Rup + atti di gara	€	4.240,00	
B.7	Anac	€	225,00	



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative “SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

B.8	Imprevisti ed arrotondamenti	€	1.744,66	
B.9	Economie d'asta	€	40.903,50	
Tot. B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	132.185,00	132.185,00
	TOTALE GENERALE			320.000,00

3. di assumere l'impegno giuridicamente vincolante, relativo all'appalto in oggetto, in favore dell'Impresa Edile Stradale Magini srl, con sede legale in Cortona (AR) Via Nazionale 60 52044, P.I.: 01206530519 per l'importo complessivo € **206.596,50** (di cui € 147.815,00 al netto del ribasso del 20,10% oltre € 40.000,00 per oneri della sicurezza non ribassabili ed € 18.781,50 per Iva al 10%);

SI DA ATTO che:

- si procederà alla comunicazione della presente aggiudicazione sul sito istituzionale dell'Ente - www.aspserristoricastiglionfiorentino.it all'Albo Pretorio on line e sulla sezione Amministrazione Trasparente;
- con l'affidatario sarà stipulato apposito contratto nella forma della scrittura privata, disciplinante i rapporti tra le Parti;
- il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Serena Chieli, tecnico incaricato dall'Ente

Firmato:

Il Direttore della ASP “Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori”
Laura Dr.ssa Billi