



**COMUNE DI PIEVE SANTO STEFANO**  
PROVINCIA DI AREZZO

Croce di Guerra al Valore Militare



UFFICIO TECNICO  
Settore Lavori Pubblici

OGGETTO: Determina a Contrarre ed approvazione della documentazione di Gara per l'affidamento con procedura aperta ai sensi dell. Art 71 D.lgs 36/2023 - "Lavori di consolidamento e ristrutturazione della Torre civica cittadina che contiene parte della Caserma dei Carabinieri" CUP: I25B21000170005;

**IL RESPONSABILE D'AREA**

PREMESSO:

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 19/12/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione per il periodo 2025/2027 (art. 170, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000);
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 19/12/2024 con cui sono stati approvati gli atti del bilancio di previsione per il triennio 2025/2027 (art. 151 del d.lgs. n.267/2000 e art. 10, d.lgs. n. 118/2011);
- che con Decreto del Sindaco n. 1 del 01/08/2024 è stato attribuito incarico di disposizione Organizzativa – Elevata Qualificazione al dipendente Geom. Paolo Donati Sarti in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica -Urbanistica -Manutenzioni;
- che tali funzioni includono l'adozione degli atti e dei provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, nonché la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

RITENUTA pertanto la propria competenza in merito all'assunzione del provvedimento, ai sensi del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi e dello Statuto Comunale;

CONSIDERATO:

- che una porzione del complesso Palazzo Comunale – Caserma Carabinieri di Pieve Santo Stefano, sulla quale insiste la torre civica, necessita di un intervento di adeguamento sismico al fine di garantirne la manutenzione e di migliorarne le condizioni di sicurezza e stabilità che, con il passare del tempo, tendono inevitabilmente a deteriorarsi;
- che l'intervento in oggetto è inserito nell'elenco annuale del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025/2027 da ultimo modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 08.05.2025;

DATO ATTO che per la realizzazione dell'intervento di adeguamento sismico dell'edificio adibito a Caserma dei Carabinieri e della torre civica questo Comune, di complessivi €1.457.980,30 è risultato assegnatario dei seguenti finanziamenti:

- un finanziamento di Euro 398.181,75, concesso ai sensi della L. 77/2009 – OCDPC 780/2021 – con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 726 del 02/02/2022;
- di un finanziamento di Euro € 1.000.000 come dallo schema di accordo per lo sviluppo e la coesione siglato fra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Toscana Del. N° 289 del 13 Marzo 2024
- oltre a risorse proprie stanziare per € 59.798,55;

OSSERVATO che in data 14 marzo 2025 Nostro Prot. n. 2553 è stato inviato a codesto Comune "Parere tecnico-economico dell'intervento", rilasciato dal Settore Sismica della Regione Toscana, interventi di cui alla Legge n. 77/2009 (articolo 11) "Fondo nazionale per la prevenzione del rischio sismico" con oggetto: interventi di prevenzione sismica – AR 083\_Progetto di adeguamento sismico della caserma dei Carabinieri di Pieve Santo Stefano, corredato di parere istruttorio con esito positivo;

PRESO ATTO:

- del verbale di verifica del progetto esecutivo trasmesso mezzo pec Nostro Protocollo del 19 marzo 2025, sottoscritto dal tecnico verificatore Arch. Lorenzo Rossi e controfirmato dall'Ing. Michele Romolini (Capogruppo incaricata della progettazione) e dal RUP Geom. Paolo Donati Sarti, dal quale risulta che il progetto in epigrafe può essere approvato dall'organo della stazione appaltante a tanto deputato e risulta idoneo quale progetto da porre a base di gara per la successiva fase di esecuzione dell'opera;
- dell'atto di validazione del progetto emesso sulla scorta delle risultanze ottenute dal verbale di verifica emesso dal tecnico verificatore Arch. Lorenzo Rossi, che esprime l'applicazione delle norme specifiche e delle regole tecniche di riferimento adottate per la redazione del progetto; la coerenza delle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche e di sicurezza; la corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e verifica della sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità; l'esistenza di tutti gli elaborati previsti dalla normativa per il progetto esecutivo in questione;
- del Progetto Esecutivo, approvato con D.G.C. numero 30 del 20.03.2025 come redatto ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 6 e dell'Allegato I.7 a firma dei seguenti Studi Tecnici Incaricati:
  - STRUTTURALE: Ing Michele Romolini;
  - ARCHITETTONICO: Arch. Gino Tavernelli;
  - IMPIANTISTICO: Ing. Roberto Rubini;
  - SICUREZZA: Geom. Raffaele Borchiellini;

che presenta un importo complessivo di €. 1.737.222,90, dei quali €. 1.319.048,15 per lavorazioni comprensive di oneri per la sicurezza ed €. 418.174,75 per somme a disposizione;

TENUTO CONTO che

- il progetto esecutivo sopra menzionato si compone di più stralci funzionali dove: - il primo stralcio oggetto di finanziamento, come richiamato in premessa, comprende il completamento di tutti gli interventi strutturali e delle finiture connesse al piano inferiore adibito a caserma dei Carabinieri e presenta un importo complessivo di €. 1.457.980,30, dei quali €. 1.070.203,15 per lavorazioni comprensive di oneri per la sicurezza ed €. 387.777,15 per somme a disposizione, trovando il corrispettivo stanziamento finanziario nel Bilancio di Previsione 2025/2027, il cui cronoprogramma finanziario, in coerenza con il cronoprogramma dei lavori, prevede la dilazione delle risorse fino al 2029 e che per le annualità 2028/2029 gli stanziamenti saranno previsti nei futuri bilanci di previsione;

VISTO:

- l'art. 192 del D. Lgs.n. 267/2000, che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrattare, indicante il fine perseguito tramite il contratto che si intende concludere, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che motivano la scelta nel rispetto della vigente normativa;
- l'art. 17, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 che indica che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20 novembre 2023, con la quale veniva approvata la Convenzione - tipo tra la Provincia di Arezzo ed i Comuni del territorio per poter usufruire della Stazione Appaltante Provincia di Arezzo (C.U.C.), per la gestione delle gare con importo a base di gara superiore alla soglia comunitaria, come definite dal Decreto Legislativo n. 36/2023;

RILEVATO che per l'espletamento della presente procedura di gara, trattandosi l'importo maggiore di €. 1.000.000, la Stazione Appaltante deve essere in possesso dei requisiti di qualifica come richiamati dall'articolo 63 del Decreto Legislativo n. 36/2023 e che pertanto occorre procedere individuando la C.U.C. della Provincia di Arezzo quale Stazione Appaltante;

PRECISATO CHE:

- il Comune di Pieve Santo Stefano non possiede un elenco di operatori economici;
- l'espletamento della gara riveste carattere di urgenza in quanto l'opera essendo finanziata con un contributo regionale, ha come prossima scadenza inderogabile la stipula del contratto di appalto entro il 31.12.2025;
- in considerazione dell'importo da porre a base di gara e della tipologia di prestazioni oggetto di affidamento, si fa ricorso alla procedura aperta dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023 pur essendo l'importo dei lavori a base d'asta tale da consentire il ricorso alla procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) del D. lgs.36/2023, in quanto si ritiene che la prima, consentendo la più ampia attuazione del principio di libera concorrenza e,

dunque, essendo idonea ad assicurare la massima partecipazione, è la più indicata a soddisfare le esigenze della Stazione Appaltante;

RITENUTO pertanto di fissare i contenuti minimi essenziali come segue:

-il fine che il contratto intende perseguire è quello di realizzare i "lavori di consolidamento e ristrutturazione della Torre civica cittadina che contiene parte della Caserma dei Carabinieri";

- l'oggetto del contratto è costituito dall'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati i lavori di consolidamento e ristrutturazione della Torre civica cittadina che contiene parte della Caserma dei Carabinieri;

- l'affidamento dei lavori avverrà mediante il sistema della procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023;

- L'Amministrazione ha intenzione di avvalersi delle disposizioni per la semplificazione della gestione amministrativa di cui all'art. 107 c.3 del D.Lgs. 36/2023, che consente alle stazioni appaltanti di decidere di esaminare le offerte economiche prima di verificare l'assenza dei motivi di esclusione e il rispetto dei criteri di selezione; a tale proposito le verifiche sopra richiamate saranno effettuate nei confronti dell'operatore economico che avrà presentato la migliore offerta e del successivo operatore economico posizionato in graduatoria;

-la gara per i lavori sarà da svolgersi sul sistema telematico della Regione Toscana START, con appalto da stipulare a misura, ed esclusione automatica delle offerte anormalmente basse ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 36/2023;

- i lavori a base d'asta, al netto di I.V.A. sono pari ad €. 1.457.980,30, dei quali €. 1.070.203,15 per lavorazioni comprensive di oneri per la sicurezza ed €. 387.777,15 per somme a disposizione, di cui:

-La categoria prevalente è OG2 classifica III per l'importo di € 985.147,95.

-Le categorie scorporabili sono le seguenti:

- OS 28 per € 52.399,70

- OS 30 per € 32.655,50

- il termine dei lavori è di 450 giorni;

- il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa ed in modalità elettronica;

-per ogni altra clausola contrattuale si farà riferimento al capitolato speciale d'appalto ed alla vigente normativa;

DATO ATTO CHE la spesa complessiva di €. 1.457.980,30 trova copertura per €. 398.181,75 con contributo fondo nazionale Prevenzione Sismica ex art. 11 L.77/2009, per €. 1.000.000 con Contributo R.T. come dallo schema di accordo per lo sviluppo e la coesione siglato fra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Toscana Del. N° 289 del 13 Marzo 2024 per €. € 59.798,55 con fondi di bilancio ;

RITENUTO opportuno inoltre, al fine dell'aggiudicazione dell'appalto, stabilire le seguenti condizioni:

-L'affidatario dovrà eseguire direttamente i lavori rientranti nella categoria prevalente OG2, ciò in ragione dell'esigenza di garantire l'effettiva capacità organizzativa e professionale di realizzare correttamente l'opera e di avere tutte le competenze per gestire e coordinare le eventuali aziende subappaltatrici in coordinazione con le esigenze dell'Amministrazione e gestite attraverso l'Ufficio di Direzione dei Lavori;

- Le categorie OS28, OS30, sono subappaltabili al 100% a imprese qualificate, ma non possono, a loro volta, essere oggetto di ulteriore subappalto (cosiddetto subappalto a cascata) in ragione dell'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori e di prevenire il rischio di infiltrazioni criminali, tenuto conto della natura e della complessità delle lavorazioni da effettuare. -di stabilire che l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di aggiudicare i lavori o meno anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida;

- di poter provvedere alla Consegna dei lavori in via di urgenza ai sensi dell'Art. 17, comma 8 del D.Lgs. 36/2023;

PRESO ATTO CHE ai fini della gara, tenendo conto delle indicazioni contenute nella documentazione progettuale, la stazione unica ha predisposto e condiviso con l'ente la documentazione di gara come da elenco sotto riportato:

- Modello 1 - Dichiarazioni Impresa Ausiliaria
- Modello 2 - Dichiarazione titolare effettivo
- Modello 3 - Ulteriori dichiarazioni
- Modello 4 - Dichiarazione assenza conflitti interessi
- Modello 5 - Requisiti di cui all'art. 28
- Schema di Contratto
- Codice di comportamento del Comune di Pieve Santo Stefano
- Disciplinare di gara

RICHIAMATO il CUP I25B21000170005;

RILEVATO che il CIG per la realizzazione dei lavori (in ottemperanza alla L.136/2016) verrà a acquisito da parte della Centrale unica di committenza e che successivamente il Comune provvederà a prendere in carico il CIG stesso e ad effettuare le comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio, oltre che a rimborsare la Centrale di Committenza per gli oneri istruttori;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici";

VISTO l'articolo 107, commi 1, 2 e 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

PRESO ATTO CHE relativamente all'intervento di cui trattasi ha assunto il ruolo di RUP il geom. Paolo Donati Sarti ci, nominata ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, e che lo stesso dichiara, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e 16 del D.Lgs. n. 36/2023, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il presente appalto;

PRESO ATTO CHE non sono stati segnalati casi di conflitto d'interessi da parte dei dipendenti e dei responsabili di area che partecipano alla presente procedura di

aggiudicazione, dei dipendenti e dei responsabili di area che hanno ruoli procedurali come previsto dall'art. 6 bis della L. 241/1990, e dai dipendenti e responsabili di area che prendono decisioni e svolgono attività riferita alla presente procedura ai sensi dell'articolo 6, ultimo comma, e dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165";

ATTESTATA la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del Decreto Lgs. n. 267/2000 mediante il rilascio dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile rimessi dai responsabili dei servizi interessati;

Tutto ciò premesso e considerato;

#### DETERMINA

Per le motivazioni e con le modalità esposte in premessa che si intendono qui integralmente

trascritte:

1. DI APPROVARE la documentazione di gara sopra citata agli atti dell'Ufficio Tecnico;
2. DI DARE ATTO CHE la presente determinazione a contrarre, ai sensi dell'art. 17 c.1 del D.Lgs. 36/2023 e art. 192 del TUEL., costituisce la prima fase della procedura di scelta dell'affidatario dei lavori, allo scopo di procedere con l'avvio delle procedure di gara;
3. DI AVVIARE con la presente determinazione a contrarre, la procedura per l'affidamento dell'appalto dei "lavori di consolidamento e ristrutturazione della Torre civica cittadina che contiene parte della Caserma dei Carabinieri"; - CUP I25B21000170005, il cui progetto esecutivo è stato approvato con Delibera di G.C. n. 30 del 20/03/2025 per un importo complessivo di €. 1.457.980,30, dei quali è pari ad Euro 970.987,28 (di cui Euro 361.087,43 relativi ai Costi della manodopera non soggetti a ribasso), oltre Euro 99.215,87 per Costi di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, ed €. 387.777,15 per somme a disposizione dell'Amministrazione Comunale ;
4. DI DISPORRE che la procedura di cui ai punti precedenti, verrà svolta mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice Appalti con criterio di aggiudicazione del "minor prezzo" e che il tempo di pubblicazione sulla piattaforma pubblica START dovrà concludersi entro il 19 Settembre 2025;
5. DI RILEVARE CHE le procedure di affidamento saranno demandate alla Centrale Unica di Committenza della Provincia di Arezzo, come da convenzione ;
6. DI DARE ATTO CHE in relazione al combinato disposto dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art 17 c.1 del .Lgs. 36/2023, qui di seguito vengono individuati li elementi e le procedure ai fini dell'affidamento del contratto:
  - il fine che il contratto intende perseguire è quello di realizzare i lavori di di consolidamento e ristrutturazione della Torre civica cittadina che contiene parte della Caserma dei Carabinieri;
  - l'oggetto del contratto è costituito dall'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati i lavori di consolidamento e ristrutturazione della Torre civica cittadina che contiene parte della Caserma dei Carabinieri;
  - l'affidamento dei lavori avverrà mediante il sistema della procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023;

- L'Amministrazione ha intenzione di avvalersi delle disposizioni per la semplificazione della gestione amministrativa di cui all'art. 107 c.3 del D.Lgs. 36/2023, che consente alle stazioni appaltanti di decidere di esaminare le offerte economiche prima di verificare l'assenza dei motivi di esclusione e il rispetto dei criteri di selezione; a tale proposito le verifiche sopra richiamate saranno effettuate nei confronti dell'operatore economico che avrà presentato la migliore offerta e del successivo operatore economico posizionato in graduatoria;

-la gara per lavori sarà da svolgersi sul sistema telematico della Regione Toscana START, con appalto da stipulare a misura, ed esclusione automatica delle offerte anormalmente basse ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 36/2023;

- i lavori a base d'asta, al netto di I.V.A. sono pari ad €. 1.457.980,30, dei quali € 970.987,28 soggetti a ribasso (di cui Euro 361.087,43 relativi ai Costi della manodopera non soggetti a ribasso), oltre Euro 99.215,87 per Costi di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

-La categoria prevalente è OG2 classifica III per l'importo di € 985.147,95.

-Le categorie scorporabili sono le seguenti:

- OS 28 per € 52.399,70

- OS 30 per € 32.655,50

- il termine dei lavori è di 450 giorni;

-il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa ed in modalità elettronica;

-per ogni altra clausola contrattuale si farà riferimento al capitolato speciale d'appalto ed alla vigente normativa;

7. DI STABILIRE che venga trasmessa la documentazione di gara alla Centrale Unica di Committenza della Provincia di Arezzo in modo da procedere ad eseguire gli adempimenti necessari per la pubblicazione della gara sulla piattaforma telematica START della Regione Toscana;

8. DI DARE ATTO che:

a. la spesa complessiva di €. 1.457.980,30 trova copertura per €. 398.181,75 con contributo fondo nazionale Prevenzione Sismica ex art. 11 L.77/2009, per €. 1.000.000 con Contributo R.T. come dallo schema di accordo per lo sviluppo e la coesione siglato fra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Toscana Del. N° 289 del 13 Marzo 2024 per €. € 59.798,55 con fondi di bilancio;

b. il CIG per la realizzazione dei lavori (in ottemperanza alla L.136/2016) verrà acquisito da parte della Centrale unica di committenza e che successivamente il Comune provvederà a prendere in carico il CIG stesso e ad effettuare le comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio, ecc., oltre che a rimborsare la Centrale di Committenza per gli oneri istruttori;

c. ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 2, del DL n. 78/2009, convertito con modificazioni dalla L. 102/2009, che il programma dei pagamenti conseguenti agli impegni di spesa attinenti al presente intervento;

- d. il RUP nella persona del geom. Paolo Donati Sarti dichiara, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e 16 del D.Lgs. n. 36/2023, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il presente appalto ed il soggetto aggiudicatario;

**DISPONE**

DI TRASMETTERE la presente determinazione al responsabile del servizio finanziario, in relazione all'impegno di spesa, per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui all'art.183 c.9 del D. Lgs.267/2000, che diverrà esecutiva on l'apposizione della suddetta attestazione.

DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo Pretorio per giorni 15 ed inserirlo sul sito internet del Comune di Pieve Santo Stefano.

**IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO**

**Geom. Paolo Donati  
Sarti**