



**Comune di
Foiano della Chiana**

**AREA TECNICA
DETERMINAZIONE N. 1144 DEL 15/10/2025**

OGGETTO:DETERMINA A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO CON PROCEDURA APERTA AI SENSI ART. 71 DEL D.LGS 36/2023 DEI LAVORI DI INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO IL RESTAURO E IL RECUPERO FUNZIONALE DI PALAZZO CAIANI A FOIANO DELLA CHIANA – CUP: B89F23000730006

CUP: B89F23000730006

IL RESPONSABILE DELL’AREA

TENUTO PRESENTE

CHE con decreto del Sindaco del Comune di Foiano della Chiana n. 14 del 01.10.2024, sono state attribuite alla sottoscritta le funzioni di cui all’art. 107 comma 2 e comma 3 del D.lgs. n. 267/2000 relativamente alla posizione organizzativa denominata “Area Tecnica”, a decorrere dall’01/10/2024 e fino al 31/12/2025;

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:

- Dell’art. 107 comma 2 del D. Lgv. N. 267/2000
- Degli art. 5 e 8 del “Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi del Comune di Foiano della Chiana” approvato con delibera di G. M. n. 70 del 6/6/2000, esecutiva e successive modifiche ed integrazioni;
- Degli art. 35 e 36 dello Statuto del Comune;

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;

Visto 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;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 67 del 20/12/2024, avente per oggetto "Bilancio di previsione esercizio 2025 – Bilancio pluriennale 2025/2027";

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 01 del 10.01.2025, avente per oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per il periodo 2025-2027";

CONSIDERATO che l'intervento in oggetto è inserito nell'elenco annuale del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2024/2026 da ultimo modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30.09.2025;

RICHIAMATO il Bando denominato "Investimenti aggiuntivi L. 145/2018 per l'assegnazione di contributi per interventi di rigenerazione urbana a favore dei comuni con popolazione fino a 20.000 abitanti" di cui alla Delibera di Giunta Regionale Toscana n. 137 del 20/02/2023;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Foiano della Chiana ha partecipato al bando sopra citato ed è pervenuta a questa Amministrazione Comunale con protocollo n. 12539 del 06.08.2024 la nota di scorrimento della graduatoria per l'assegnazione da parte della Regione Toscana tramite Delibera di G. R. n. 905 del 29/07/2024 del contributo pari ad €. 600.000,00 per cui ne è risultata beneficiaria e segnatamente il contributo è a valere per €. 155.708,38 sull'annualità 2025 e per € 444.291,62 sull'annualità 2026;
- il Comune di Foiano della Chiana ha confermato la volontà di accedere al finanziamento attraverso la trasmissione di formale apposita dichiarazione, assunta al protocollo dell'ente in uscita con n. 14107 in data 04.09.2024;

VISTO il PROGETTO ESECUTIVO redatto ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 6 dell'Allegato I.7 a firma dei seguenti Studi Tecnici Incaricati:

- ARCHITETTONICO, STRUTTURALE, SICUREZZA: Arch. Luca Posani e Ing. Claudio Caldesi;
 - IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI, ANTINCENDIO: Studio Tecnico Marco Ciancagli; Marco Ciancagli e Studio Tecnico Gori, Carboni & Associati: Andrea Gori
- per un importo complessivo di €.1.103.952,59 di cui €. 875.160,92 per Lavori, ed €. 228.791,67 per Somme a Disposizione;

RICORDATO CHE la stazione appaltante al fine di determinare l'importo di gara, ha inoltre individuato i costi della manodopera sulla base di quanto previsto all'art. 41, c. 13 e 14 del d.lgs. 36/2023, per un totale di €. 326.071,73;

VISTO il Rapporto finale di Verifica del Progetto Esecutivo avente prot. n. 18228 del 15/10/2025 e svolto ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. N. 36/2023 dal Responsabile Unico del Progetto coadiuvato dall'ufficio di supporto al RUP istituito ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. N. 36/2023 e composto dall'Ing. Luca Lodovichi per la verifica delle opere strutturali e dall'Ing. Riccardo Valdarnini per la verifica delle opere impiantistiche e sicurezza;

VISTO il Verbale di Validazione del Progetto Esecutivo di cui ai punti precedenti disposto per mano del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 42 comma 4 del D. Lgs. n. 36/2023 in data 15/10/2025;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 120 del 15/10/2025, che approva il Progetto Esecutivo di cui ai punti precedenti;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23/02/2024, con la quale è stato approvato lo schema di convenzione tra la CUC della Provincia di Arezzo ed il comune di Foiano della Chiana per il servizio di Centrale Unica di Committenza, che svolge le funzioni di "Amministrazione Aggiudicatrice", provvedendo ad appalti di lavori, servizi o forniture richiesti dai Comuni convenzionati;

RILEVATO che la sopra citata convenzione è stata stipulata in data 05/04/2024 ai sensi dell'art. 30 del d.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii e resterà valida fino al giorno 31/12/2026;

RAVVISATA la necessità di investire la Centrale Unica di Committenza della Provincia di Arezzo dell'incarico di svolgere la procedura di gara di cui all'oggetto, sulla base di quanto previsto nella convenzione sopra citata;

PRECISATO CHE:

- il Comune di Foiano della Chiana 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 pubblicazione della gara entro il 20.10.2025;
- 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 Intervento di Rigenerazione Urbana attraverso il restauro e il Recupero funzionale di Palazzo Caiani a Foiano della Chiana;
- 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 Intervento di Rigenerazione Urbana attraverso il restauro e il Recupero funzionale di Palazzo Caiani a Foiano della Chiana;
- 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 € 875.160,92, di cui Euro 35.548,12 per Costi di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta di cui:
 - A. OG2 classifica II per l'importo di € 623.622,10;
 - B. OG11 per € 215.990,70;
 - C. OS 2-A per € 25.878,60;
- il termine dei lavori è di 554 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;

RICHIAMATO il CUP *B89F23000730006*;

DATO ATTO CHE la spesa complessiva di € 1.103.952,59 trova copertura:

- per € 600.000,00 con contributo R.T. (Delibera di G. R. n. 905 del 29/07/2024);
- per € 140.000,00 con Fondi di Bilancio;
- per € 363.952,59 con mutuo presso cassa depositi e prestiti;
-

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;
- In considerazione del fatto che il Palazzo Caiani, oggetto del presente appalto, è sottoposto a vincolo ex art. 21 del D. Lgs. n. 42/2004, in applicazione dell'art. 132, comma 2, del D.lgs 36/2023, NON si applica l'istituto dell'avvalimento, di cui all'articolo 104 dello stesso Decreto.
- Le categorie OG11, OS2-A, 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

RILEVATO che 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, oltre che a rimborsare la Centrale di Committenza per gli oneri istruttori;

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 etico del Comune di Foiano della Chiana
- Disciplinare di gara
- Elaborati progettuali approvati con Delibera n. 120 del 15/10/2025;

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 l'Arch. Monica Paolucci, 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, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 50/2016, 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 *"Lavori di Intervento di Rigenerazione Urbana attraverso il restauro e il Recupero funzionale di Palazzo Caiani a Foiano della Chiana"* - CUP B89F23000730006, il cui progetto esecutivo è stato approvato con Delibera di G.C. n. 120 del 15/10/2025 per un importo complessivo di 1.103.952,59, di cui €. 839.612,80 per lavori, €. 35.548,12 per costi della sicurezza ed €. 228.791,67 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 sarà pari a giorni 30;
5. DI DARE ATTO CHE la spesa complessiva pari ad € 1.103.952,59 trova copertura al capitolo di spesa n. 5806 denominato "SPESE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO CAIANI (Cap. 2367/E + 2211/E +2252/E)" nel seguente modo:
 - per €. 600.000,00 con contributo R.T. (Delibera di G. R. n. 905 del 29/07/2024);
 - per €. 140.000,00 con Fondi di Bilancio;
 - per €. 363.952,59 con mutuo presso cassa depositi e prestiti;
6. DI IMPEGNARE la residua somma di spesa costituente l'intero quadro economico dell'opera pari ad €. 980.986,22 nel capitolo n. 5806 nel seguente modo:
 - Per €. 486.694,60 nell'annualità 2025;
 - Per €. 494.291,62 nell'annualità 2026;
7. DI RILEVARE CHE le procedure di affidamento saranno demandate alla Centrale Unica di Committenza della Provincia di Arezzo, come da convenzione stipulata in data 05/04/2024;
8. DI DARE ATTO CHE in relazione al combinato disposto dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art 17 c.1 del D.Lgs. 36/2023, qui di seguito vengono individuati gli elementi e le procedure ai fini dell'affidamento del contratto:
 - il fine che il contratto intende perseguire è quello dei *lavori di Intervento di Rigenerazione Urbana attraverso il restauro e il Recupero funzionale di Palazzo Caiani a Foiano della Chiana*;
 - 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 "*lavori di Intervento di Rigenerazione Urbana attraverso il restauro e il Recupero funzionale di Palazzo Caiani a Foiano della Chiana*";
 - 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 dei successivi due operatori economici posizionati 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 della vigente normativa;
 - i lavori a base d'asta, al netto di I.V.A. sono pari ad € 875.160,92, (di cui Euro 326.071,73 relativi ai Costi della manodopera non soggetti a ribasso), di cui Euro 35.548,12 per Costi di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta di cui:
 - D. OG2 classifica III per l'importo di € 623.622,10
 - E. OG11 classifica I per l'importo di € 215.990,70
 - F. OS 2-A per l'importo di € 25.878,60
 - il termine dei lavori è di 554 giorni naturali consecutivi;
 - 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;

9. 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;
10. DI DARE ATTO CHE la spesa complessiva di € 1.103.952,59 trova copertura:
 - per €. 600.000,00 con contributo R.T. (Delibera di G. R. n. 905 del 29/07/2024);
 - per €. 140.000,00 con fondi di bilancio dell'ente;
 - per €. 363.952,59 con mutuo presso cassa depositi e prestiti;
11. DI DARE ATTO che 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;
12. DI DARE ATTO, 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 è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;
13. DI DARE ATTO che il RUP nella persona dell'Arch. Monica Paolucci 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 con l'apposizione della suddetta attestazione.

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

**IL RESPONSABILE DI AREA
PAOLUCCI MONICA**

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D-lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Foiano della Chiana, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005