



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Determinazione Dirigenziale

N. 15 del 07/01/2026

Classifica: 005.02.02

Anno 2026

(Proposta n° 32/2026)

Oggetto	PROCEDURA NEGOZIATA EX ART. 50 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER AFFIDAMENTO DI ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE EDILE E DEGLI IMPIANTI IDRICO SANITARI DEGLI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 DI PROPRIETA' DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE – SUDDIVISO IN DUE ELENCHI ZONA B1 E ZONA B2 APPROVAZIONE ELABORATI PROGETTUALI – DECISIONE A CONTRATTARE .
---------	--

<i>Ufficio Redattore</i>	DIREZIONE EDILIZIA
<i>Ufficio Responsabile</i>	Direzione Edilizia
<i>Riferimento PEG</i>	44
<i>Centro di Costo</i>	.
<i>Resp. del Proc.</i>	ARCH. LORENZO DI BILIO
<i>Dirigente/Titolare E.Q.</i>	CIANCHI GIANNI PAOLO

BALBAR00

Riferimento Contabilità Finanziaria:

IMPEGNO	ANNO	CAPITOLO	ARTICOLO	IMPORTO
	2026	18772		410,00

ACCERTAMENTO	ANNO	RISORSA	CAPITOLO	ARTICOLO	IMPORTO

Il Dirigente

PREMESSO CHE:

- La Città Metropolitana di Firenze, ai sensi dell'art. 59 del Decreto Legislativo n. 36/2023 e ss.mm.ii., intende concludere un Accordo quadro con un unico operatore economico suddiviso in due elenchi, Zona B1 e Zona B2 per l'esecuzione di lavori, urgenti e non urgenti, anche di piccola entità, necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento normativo, degli immobili tutelati di proprietà o in disponibilità della Città Metropolitana di Firenze;
- l'utilizzo dell'istituto dell'accordo quadro, caratterizzato dall'affidamento di una pluralità di interventi non predeterminati nel numero, ma che si renderanno necessari nel corso della sua durata, consente di intervenire sia in caso di lavori urgenti che di interventi programmabili di manutenzione ordinaria e straordinaria, e poiché la determinazione delle prestazioni è successiva alla sua conclusione, non rappresenta una fonte di immediata obbligazione tra l'Ente e l'impresa aggiudicataria, non è impegnativo in ordine all'affidamento di lavori per un quantitativo minimo predefinito e dunque meglio si attaglia alle esigenze finanziarie dell'Ente che non ha necessità di impegnare da subito l'intero importo complessivo posto a base di gara;
- in questo caso, l'accordo quadro deve avere una validità temporale non superiore a ventiquattro mesi (24) a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto di perfezionamento contrattuale o di consegna anticipata in caso di urgenza e terminerà al raggiungimento dell'importo massimo anche in anticipo rispetto alla scadenza prevista;
- le prestazioni oggetto dell'accordo sono definite soltanto a livello generale, che saranno definite in fase di esecuzione, sulla base delle priorità e delle necessità dell'ente;

RICORDATO CHE il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è l'arch. Lorenzo Di Bilio;

VISTO il progetto relativo all'affidamento tramite l'accordo quadro con un unico operatore suddiviso in due elenchi, Zona B1 e Zona B2 per l'esecuzione di lavori, urgenti e non urgenti, anche di piccola entità, necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento normativo, degli immobili tutelati di proprietà o in disponibilità della Città Metropolitana di Firenze che ammonta per ogni elenco/lotti per Euro 499.950,00 di cui 45.000 per oneri di sicurezza oltre iva per legge e formato dai seguenti elaborati allegati al presente atto e depositati in formato digitale presso la Direzione scrivente :

- Relazione Tecnico Illustrativa
- Capitolato Speciale Appalto

- il Prezzario Lavori Pubblici 2025/1 della Regione Toscana - Provincia di Firenze, approvato con Delibera di Giunta n. 373 del 24/03/2025 di concerto con il Provveditorato Interregionale alle Opere pubbliche della Toscana, Marche e Umbria, scaricabile all'indirizzo <http://prezzariolpp.regione.toscana.it/>.

-Piano generale di sicurezza e coordinamento

- elenchi immobili Zona B1 e Zona B2 ;

PRECISATO inoltre che

- l'accordo quadro, ai sensi dell'art 59 del D.Lgs 36/2023, costituisce una strumento contrattuale per la regolamentazione della stipula di eventuali e futuri "contratti attuativi", non predeterminati per numero, importo ed ubicazione, che saranno affidati dalla Stazione Appaltante nel corso della durata dell'accordo quadro ed in base alle necessità e priorità rilevate dall'Amministrazione;

- la stipula dell'accordo quadro non è fonte di immediata obbligazione tra la Città metropolitana di Firenze e le imprese aggiudicatarie, e non è impegnativo in ordine all'affidamento a queste ultime dei "contratti attuativi" per un quantitativo minimo predefinito, conseguentemente non vi è presupposto per assumere impegno di spesa per l'importo a base d'appalto al momento dell'indizione della gara;

DATO ATTO che l'importo a base di gara per ogni elenco immobili è per la durata di 24 mesi il seguente:

n.prog.	Macrolavorazioni	Prezzo [€]
1	Lavorazioni edili di manutenzione ordinaria e straordinaria OG2	364.950,00
2	Interventi di manutenzione idrico-sanitaria OS3	45.000,00
3	Interventi di manutenzione di infissi di qualsiasi genere, lattonerie e finiture varie in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi OS6	45.000,00
4	Accantieramento, sicurezza e apprestamenti OG2	45.000,00
Parziale lavori		499.950,00

<i>Importi complessivi</i>	
lavori soggetti a ribasso	€ 454.950,00
oneri per la sicurezza	€ 45.000,00
Importo lavori complessivo	€ 499.950,00

VISTO:

- l'art. 192 del D.lgs. 267/2000, il quale stabilisce che la *stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante*:

- a) *il fine che con il contratto si intende perseguire;*
 - b) *l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;*
 - c) *le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base”;*
- l'art. 17 del D.Lgs. 36/2023 il quale prescrive che “*prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti con apposito atto adottano la decisione a contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte”;*

RICHIAMATO l'art. 50 del D.lgs n. 36/2023 nel quale si stabilisce:

. *Salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità:*

- a) *affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;*
- b) *affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;*

c) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro; ...

RITENUTO opportuno espletare la procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 del D.lgs. n. 36/2023 e succ. mod. per l'affidamento dell'accordo quadro in oggetto per l'importo complessivo posto a base di gara di euro 999.900,00 in modalità interamente telematica, attraverso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START) reperibile al seguente indirizzo: <https://start.toscana.it/> a norma di quanto consentito dagli artt. 40 del D.Lgs. 50/2016 nonché dall'art. 47 della L. R. Toscana 38/2007 e succ. modif.;

ATTESO che:

- la procedura di gara sarà espletata dalla Direzione Gare e Contratti – Espropri;
- ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs n.36/2023 (Allegato I.3) la durata del procedimento di gara nel rispetto dei tempi massimi previsti è di 3 mesi ;
- stante la necessaria manutenzione edile di vari Istituti Superiori e per altri interventi affini, si prevede per la presentazione delle offerte il termine di **10 giorni** dall'invio della lettera d'invito;

PRECISATO che:

- l'appalto in oggetto sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del minor prezzo, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante **RIBASSO SULL'ELENCO PREZZI POSTO A BASE DI GARA**
- l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura è stata effettuata dal Rup tenuto conto dell'affidabilità e professionalità dei concorrenti accertata a seguito di indagine di mercato e di contatto diretto anche con altre amministrazioni oltre all'immediata disponibilità ad eseguire gli interventi previsti come da elenco di cui si omette la pubblicazione nel rispetto del principio di segretezza, in ossequio a quanto previsto dall'art. 35 d.lgs 36/2023;

- ciascun operatore economico potrà partecipare a uno o più elenchi ma potrà risultare aggiudicatario di un solo elenco immobili. Pertanto nell'eventualità che una ditta risultasse aggiudicataria di più elenchi immobili avrà la facoltà di scegliere l'elenco di assegnazione e successivamente si procederà allo scorrimento della graduatoria di gara dell'elenco successivo al secondo classificato ;
- nelle lavorazioni non sono ricomprese “*ATTIVITÀ MAGGIORMENTE ESPOSTE A RISCHIO DI INFILTRAZIONE MAFIOSA*” come individuate al comma 53 dell'articolo 1 della legge 6 novembre 2012, n. 190;-
- Il CCNL applicato è Fo12 – EDILI: Industrie e Cooperative ai sensi dell'art. 11 e 102 e dell'allegato I.01 del Codice.
- le clausole essenziali del contratto sono quelle richiamate nel capitolato speciale d'appalto nonché nello schema di contratto;
- il contratto dovrà essere stipulato ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. 36/2023 con spese a carico dell'aggiudicatario-
- la direzione dei lavori sarà affidata a personale dipendente dell'Amministrazione;

PRECISATO che:

- il CUP (Codice Unico del Progetto) sarà indicato al momento dell'affidamento del “contratto attuativo” in relazione allo specifico intervento da monitorare;
- il codice CIG verrà assunto dalla Direzione Gare e Contrattualistica – Espropri;
- *CPV principale: 45262500-6 - Lavori edili e di muratura*

Dato atto che per l'indizione della procedura in oggetto il contributo dovuto all'ANAC da parte della stazione appaltante ammonta ad euro 410,00 e acquisita l'autorizzazione del Dirigente della Direzione Gare, Contratti ed Espropri occorre impegnare la spesa sull'apposito capitolo di Bilancio n. 18772 del bilancio 2026;

DATO ATTO che l'istruttoria amministrativa condotta dall'E. Q. del servizio Supporto Amministrativo Direzioni Tecniche e preordinata all'adozione del presente atto si è conclusa positivamente;

VISTI:

- il Decreto della Sindaca Metropolitana n. 24 del 30/12/2025 che conferisce all'Ing. Gianni Paolo Cianchi l'incarico della Direzione “Edilizia” ;
- l'atto dirigenziale n. 8 del 07/01/2026 con il quale ing. Gianni Paolo Cianchi, in caso di ferie, malattia o altro impedimento temporaneo, ai sensi dell'art. 5 comma 3 del Regolamento di Organizzazione, sia sostituito dal Coordinatore di Dipartimento, Ing. Maria Teresa Carosella, e, in subordine, dal Dirigente della Direzione Patrimonio, Espropri e Mobilità Viabilità Sostenibile, arch. Alberto Migliori e dal Dirigente della Direzione Progetti Strategici, Ing. Carlo Ferrante;
- la deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 159/2025 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2026/2028;
- il Regolamento di contabilità aggiornato con deliberazione del Consiglio Metropolitano n.54 del 25/06/2025;-
- il Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture approvato con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 21 del 28/03/2025;

VISTI:

- gli art.107, 153, 183 e 192 del D. Lgs 18.8.2000, n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- D.lgs. n. 36/2023 e succ. mod.;

RAVVISATA, sulla base delle predette norme e atti, la propria competenza in merito;

DETERMINA

Per quanto in premessa :

1. DI APPROVARE il progetto relativo all'affidamento tramite l'accordo quadro di durata di 24 mesi con un unico operatore suddiviso in due elenchi, Zona B1 e Zona B2 per l'esecuzione di lavori, urgenti e non urgenti, anche di piccola entità, necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento normativo, degli immobili di proprietà o in disponibilità della Città Metropolitana di Firenze che ammonta per ogni elenco/lotti per Euro 499.950,00 di cui 45.000 per oneri di sicurezza oltre iva per legge e formato dagli elaborati allegati al presente atto;

2. DI INDIRIRE una procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs n. 36/2023 per un importo complessivo a base di gara di euro 999.900,00 suddiviso in due elenchi, Zona B1 e Zona B2 ciascuno così quantificato:

A - IMPORTO DEI LAVORI

A.1 Lavori soggetti a ribasso € 454.950,00

A.2 Oneri per la sicurezza € 45.000,00

A.3 Importo dei lavori complessivo da A.1 a A.2 € 499.950,00

3. DI STABILIRE che:

- l'appalto in oggetto sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del minor prezzo, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante RIBASSO SULL'ELENCO PREZZI POSTO A BASE DI GARA

- l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura è stata effettuata dal Rup tenuto conto dell'affidabilità e professionalità dei concorrenti accertata a seguito di indagine di mercato e di contatto diretto anche con altre amministrazioni oltre all'immediata disponibilità ad eseguire gli interventi previsti come da elenco di cui si omette la pubblicazione nel rispetto del principio di segretezza, in ossequio a quanto previsto dall'art. 35 d.lgs 36/2023;

- ciascun operatore economico potrà partecipare a uno o più elenchi immobili ma potrà risultare aggiudicatario di un solo elenco. Pertanto nell'eventualità che una ditta risultasse aggiudicataria di più elenchi immobili avrà la facoltà di scegliere l'elenco di assegnazione e successivamente si procederà allo scorrimento della graduatoria di gara dell'elenco successivo al secondo classificato ;

- nelle lavorazioni non sono ricomprese “*ATTIVITÀ MAGGIORMENTE ESPOSTE A RISCHIO DI INFILTRAZIONE MAFIOSA*” come individuate al comma 53 dell'articolo 1 della legge 6 novembre 2012, n. 190;

- Il CCNL applicato è Fo12 – EDILI: Industrie e Cooperative ai sensi dell'art. 11 e 102 e dell'allegato I.01 del Codice.

- le clausole essenziali del contratto sono quelle richiamate nel capitolato speciale d'appalto nonché nello schema di contratto;

- il contratto dovrà essere stipulato ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. 36/2023 con spese a carico dell'aggiudicatario-

- la direzione dei lavori sarà affidata a personale dipendente dell'Amministrazione;

4. DI PRECISARE

- l'accordo quadro, ai sensi dell'art 59 del D.Lgs 36/2023, costituisce una strumento contrattuale per la regolamentazione della stipula di eventuali e futuri "contratti attuativi", non predeterminati per numero, importo ed ubicazione, che saranno affidati dalla Stazione Appaltante nel corso della durata dell'accordo quadro ed in base alle necessità e priorità rilevate dall'Amministrazione;

- la stipula dell'accordo quadro non è fonte di immediata obbligazione tra la Città metropolitana di Firenze e le imprese aggiudicatarie, e non è impegnativo in ordine all'affidamento a queste ultime dei "contratti attuativi" per un quantitativo minimo predefinito, conseguentemente non vi è presupposto per assumere impegno di spesa per l'importo a base d'appalto al momento dell'indizione della gara;

5. DI IMPEGNARE la somma di € 410,00 a titolo di contributo ANAC sul Cap. 18772 Bilancio 2026 come da autorizzazione acquisita per le vie brevi;

6. DI STABILIRE:

- che i rapporti contrattuali fra le parti saranno disciplinati dallo schema di contratto, dagli elaborati , dall'offerta e dal successivo contratto da stipularsi in forma pubblica amministrativa con totale spesa a carico dell'aggiudicatario;

- che l'appalto sarà aggiudicato anche nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida;

- che la stazione appaltante si riserva la facoltà, prevista dall'art. 108 del D.lgs 36/2023, di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

8. DI DARE ATTO che il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Lorenzo Di Bilio mentre la direzione dei lavori è affidata a personale interno all'amministrazione;

9. DI INOLTRARE il presente atto alla Direzione Servizi Finanziari, ai sensi del Regolamento di Contabilità, ai fini della registrazione della prenotazione dell'impegno di spesa, alla Direzione Gare e Contratti, alla P.O. Supporto Amministrativo Direzione Tecniche che lo ha redatto e alla Segreteria Generale per la relativa pubblicazione e raccolta.

Verso il presente atto, chiunque abbia interesse può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana con le modalità di cui all'art. 120 c. 5 del D. Lgs 02/07/2010, n. 104.

Allegati parte integrante:

Calcolo sommario della spesa B_T.pdf.p7m (Hash: 9b4c7ec034874a552248ceab40d6af34c51a167b5642909a0def7dddc5ac553c)
CSA_B_T_Dlgs-36-2023.pdf.p7m (Hash: 9477e1194def4def70c3d0538475ebcb6fca8e957293f38979b0c9aaee8232cc)
PSCG edile OG2 - 2025 zona B.pdf.p7m (Hash: 05180cb1b2c48e80fa50d126a1c09fd68fb74e0e18306cdf266279da056cd956)
QE B_T.pdf.p7m (Hash: 245e4416e67f1a9671b1f3aa70488850e71a34134b5632e5de0272812de08fc5)
Relazione tecnica_B_T_Dlgs-36-2023.pdf.p7m (Hash: cfb1af237a3d46709572379bb1b9cf55db8f0ee7c636229d7b58b8bf69fa8229)
IMMOBILI ZONA B2 - 2026.pdf.p7m (Hash: 594d7e10eb98161cba8931aa16b2b0487202605565558a8615889f1a337a614e)
IMMOBILI ZONA B1 - 2026.pdf.p7m (Hash: 720330028da8f4a27644667c96035d0c0fa766e5ab070ac30146fe8e2aad1e7d)

Firenze, 07/01/2026

IL DIRIGENTE
MARIA TERESA CAROSELLA

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>.

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città Metropolitana di Firenze”