



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO del LAVORO
e delle POLITICHE SOCIALI



CENTRI PER L'IMPIEGO
REGIONE TOSCANA

Regione Toscana



UFFICIO TECNICO - SETTORE MANUTENZIONE E GESTIONE SEDI

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

*Missione 5 "Inclusione e Coesione" Componente 1 "Politiche del Lavoro"
Investimento 1.1 "Potenziamento dei Centri per l'impiego" in attuazione del
Piano straordinario di potenziamento dei Centri per l'impiego e delle
politiche attive del lavoro della Toscana*

AII. 06

Oggetto: Affidamento diretto di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e relative pratiche tecnico-amministrative) per la manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico del

Centro per l'Impiego di Firenze Parterre

Piazza della Libertà, 12 (FI)



Q. E. - Relazione Tecnica

QE

Data:	Marzo 2024
RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO (RUP)	Arch. Gianluca Niccoli
COLLABORATORI:	Geom. Annalisa Dessì Perito Ind. Riccardo Benedetti

Indice generale

QUADRO ESIGENZIALE.....	3
1 - FINALITÀ DELL'INTERVENTO.....	3
2 - PREVENTIVO DI SPESA.....	3
3 - LIVELLI DI PROGETTAZIONE.....	4
4 - ATTIVITÀ OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	4
5 - QUADRO ESIGENZIALE DELL’AFFIDAMENTO.....	5
6 - CORRISPETTIVO DELL’INCARICO E MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	6
7 - CRONOPROGRAMMA.....	7
VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE.....	9
PARERE DI CONGRUITÀ DELL’IMPORTO.....	11

QUADRO ESIGENZIALE

1 - FINALITÀ DELL'INTERVENTO

Come detto in premessa, l'Agenzia ha valutato opportuno fare redigere un progetto generale di efficientamento energetico per conseguire un comfort ambientale interno, il contenimento dei consumi finalizzato alla riduzione della spesa per la fornitura di energia elettrica e combustibile e la riduzione di emissioni climalteranti.

L'operazione di efficientamento energetico della costruzione, affiancata da interventi complementari di manutenzione straordinaria di natura edile e/o impiantistica, prevede sinteticamente le seguenti operazioni:

- *manutenzione della copertura* previa coibentazione e rifacimento ex novo di guaina ardesiata o prodotto similare, installazione di sistemi anticaduta e di accesso alla copertura;
- *installazione di pannelli fotovoltaici*;
- *sostituzione / revisione degli infissi esterni* del piano terra, ammezzato e primo e di quelli a tetto (fissi o motorizzati);
- *sostituzione delle porte interne* del piano terra, ammezzato e primo;
- *refacimento / manutenzione della pavimentazione interna* con particolare riferimento al piano terra dove sono presenti numerose tipologie di pavimentazione, talvolta anche a quote differenti tra loro. Si necessita quindi di uniformare tutto il piano di calpestio;
- *imbiancatura totale interna* di pareti e soffitti;
- *adeguamento e rinnovo dei servizi igienici*;
- *manutenzione del loggiato esterno* in tutte le sue parti (refacimento o recupero della pavimentazione esterna, adeguamento per l'accessibilità di utenti o personale diversamente abile dallo spiazzo antistante il Cpl alla parte integrante dell'ufficio, rifacimento dei cancellini di sicurezza, anche mediante l'installazione di elementi fissi e permanenti così da creare una sala di aspetto attigua ma esterna alla zona uffici del Centro per L'impiego);
- *installazione di cartellonistica/serigrafie* sia interna che esterna all'ufficio atte ad identificare in maniera unica ed univoca il Centro per l'Impiego ARTI;
- *revisione totale dell'impianto di climatizzazione e di produzione dell'acqua calda sanitaria*;
- *refacimento dell'impianto di adduzione idrica esterna* dal contatore fino all'ingresso dell'immobile;
- *revisione totale dell'impianto elettrico* (come da D.M. 37.08 art.5 comma 2 lettera c e lettera h redatto ai sensi della norma CEI 0-2) con installazione nuovi dispositivi di illuminazione ordinaria a led e conformi alle dispositivi vigente in materia di CAM;
(illuminazione ordinaria con plafoniere LED ottica UGR<19 dimmerate con sistema di regolazione automatico e comando locale tramite pulsanti; illuminazione di emergenza con plafoniere autoalimentate autotest autonomia 1 ora; distribuzione impianto elettrico con canaletta pvc cornice-battiscopa multiscoperto a 5 settori; quadri elettrici certificati CEI 17-113 vano contatore , generale p.terra , generale p.primo ; postazioni di lavoro composte da n.1 schuko 10/16A e n.1 presa 10/16A ; relazione tecnica con valutazione rischio fulminazione CEI 81-10 e CEI 81-31; redazione as-built finale)
- *manutenzione e ripristino delle facciate*;

2 - PREVENTIVO DI SPESA

Come base per il calcolo del costo presunto dell'intervento per la determinazione degli onorari professionali, in mancanza di un preventivo particolareggiato si utilizza la tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi, adottata dagli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri della provincia di Grosseto, aggiornata al 2024.

Si assume a base del calcolo la somma di Euro/mq. 1.166,00 riferita ad edifici realizzati in epoca precedente al 1960 per la cosiddetta “ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO” ossia intermedia rispetto alla ristrutturazione “pesante” cioè ad alta densità di capitale, avente l'obbiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio, e a quella “leggera” avente lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario.

Il prezzo unitario suddetto viene moltiplicato per la superficie utile computata considerando la superficie di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne, moltiplicando per 0,60 la superficie del loggiato esterno, aggiungendo una sola volta l'area occupata dalle scale e considerando come parte prevalente dell'intervento i due piani principali, escludendo il piano ammezzato dal calcolo.

Detta superficie, equamente ripartita ai due piani, è pari a circa 408 mq.

E' possibile pertanto calcolare il preventivo dei lavori nel modo seguente:

Euro/mq. 1.166,00 X 408 mq. = € 476.000,00 (valore arrotondato all'unità)

Nel suddetto importo sono ricompresi gli oneri della sicurezza che posso essere quantificati indicativamente con una percentuale di incidenza del circa il 3% per un importo complessivo di **476.000,00 €.**

Sulla base degli interventi previsti al precedente capitolo “5 - Finalità dell'intervento” si ipotizza di ripartire, ai soli fini del calcolo delle competenze professionali di cui al successivo capitolo “Corrispettivo dell'incarico”, la cifra sopra calcolata in quote percentuali per categoria di lavoro:

Opere Edili:	55%	→ Importo lavori: € 261.800
Impianto Elettrico:	15%	→ Importo lavori: € 71.400
Impianto Termico:	15%	→ Importo lavori: € 71.400
Impianto Idraulico:	15%	→ Importo lavori: € 71.400

3 - LIVELLI DI PROGETTAZIONE

I livelli della progettazione da sviluppare, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 41 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, sono quelli del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo, con i contenuti dei due livelli di progettazione come definiti dall'allegato I.7 del citato D.Lgs. 36/2023.

4 - ATTIVITÀ OGGETTO DELLA PROCEDURA

Oggetto dell'affidamento è il servizio attinente all'architettura e all'ingegneria consistente nella redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo inerente la manutenzione straordinaria ed efficientamento della sede del Centro per l'Impiego di Firenze Parterre; la Direzione dei Lavori; il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e la redazione delle relative pratiche tecnico-amministrative come specificato nel successivo capitolo 5.

Le prestazioni professionali devono essere sviluppate con i contenuti di cui all'allegato I.7 del citato D.Lgs. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 57 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, i servizi di progettazione devono attenersi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) come da Decreto del Ministro della Transizione ecologica (oggi Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) del 23 giugno 2022 (“Criteri ambientali

minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”).

Trattandosi di intervento relativo all'efficientamento energetico dell'edificio, la documentazione di progetto deve contenere tutte le informazioni indicative del risparmio energetico con redazione e relative attività propedeutiche per Attestato di Prestazione Energetica (APE) ex-ante e ex-post dell'opera così come previsto dal D.Lgs. 192/2005 s.m.i. in attuazione delle direttive europee in materia di prestazione energetica.

L'affidatario dovrà assicurare l'integrazione nel progetto dei “vincoli DNSH (Do No Significant Harm)”, indicati dalla Guida Operativa per il rispetto del principio DNSH del MEF e dei CAM edilizia di cui al citato Decreto Ministeriale.

Coerentemente con quanto sopra riportato, nella fase attuativa sarà necessario dimostrare che le misure sono stata effettivamente realizzate senza arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali. Nello specifico, gli impegni presi dovranno essere tradotti con precise avvertenze e monitorati dai primi atti di programmazione e fino al collaudo/certificato di regolare esecuzione degli interventi. I documenti di progettazione, capitolato e disciplinare dovranno riportare indicazioni specifiche finalizzate al rispetto del principio DNSH (Do No Significant Harm) affinché sia possibile riportare anche negli stati di avanzamento dei lavori una descrizione dettagliata sull'adempimento delle condizioni imposte dal rispetto del principio stesso.

Il progettista incaricato si impegnerà a fornire, prima dell'approvazione del progetto esecutivo, tutte le dichiarazioni previste per legge, di conformità dell'opera progettata alla vigente normativa, a semplice richiesta da parte di tutti gli Organi Tecnici preposti o dell'Ufficio Manutenzione, conduzione e gestione sedi di A.R.T.I.

5 - QUADRO ESIGENZIALE DELL’AFFIDAMENTO

Al soggetto da incaricare vengono richieste nello specifico le attività e compiti di seguito elencati:

- Pianificare e programmare, in accordo con il R.U.P., il rilievo architettonico dell'immobile, impiantistico e di indagine secondo quanto ritenga necessario, al fine di ottimizzare le scelte progettuali, nella logica della massima diligenza. La Stazione Appaltante fornirà al Professionista incaricato le informazioni in suo possesso finalizzate alla progettazione. Attraverso personale in sede, inoltre, garantirà al Professionista la possibilità di accesso all'immobile esistente per ogni necessità (per modalità e tempi che esulino dall'ordinaria apertura dell'ufficio, sarà necessario un coordinamento preventivo);
- Condurre le necessarie indagini preliminari presso gli enti titolari del rilascio di qualsiasi nullaosta, autorizzazione, concessione, necessari ai sensi di legge per la tipologia di intervento oggetto della progettazione, ivi comprese la richiesta di eventuali pareri preventivi;
- Progetto di fattibilità tecnica ed economica e progetto esecutivo delle opere edili ed affini, degli impianti meccanici, degli impianti elettrici e speciali, delle opere di efficientamento energetico, nonché coordinamento del progetto nei suoi aspetti generali e specialistici;
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) ex-ante e ex-post dell'opera così come previsto dal D.Lgs. 192/2005;
- Prestazioni tecniche richieste dalla Guida operativa del MEF per assicurare l'integrazione dei vincoli DNSH nel progetto, dalle Linee Guida del MIMS e dai CAM;

- Redazione dell'Elaborato tecnico della copertura in conformità al Regolamento regionale approvato con d.p.g.r. n. 75/R del 18/12/2013;
- Funzioni di Coordinatore in materia di salute e sicurezza in fase di progettazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008 ivi compresa la redazione del Piano di sicurezza e coordinamento (PSC), del computo metrico estimativo dei costi della sicurezza e del fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, di cui all'all. XVI del D.Lgs. 81/2008;
- Svolgimento di tutte le incombenze tecnico-amministrative connesse con le predette attività quali, a titolo esemplificativo, la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allo Sportello Unico della Attività Produttive del Comune di Firenze, le comunicazioni di inizio e fine lavori, la notifica preliminare all'AUSL locale e/o le varie approvazioni, autorizzazioni, nulla osta e/o atti abilitativi comunque denominati da parte degli Enti preposti (Soprintendenza Belle arti, V.V.F. , Genio Civile...). Gli elaborati necessari sono quelli previsti dal d.p.g.r. n. 88/R/2020 per il tipo di intervento oggetto dell'adempimento;
- Direzione dei lavori architettonica e impiantistica di cui all'Allegato II.14 al D.Lgs. 36/2023;
- Funzioni di Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione (CSE);
- Assistenza durante i collaudi e le verifiche;
- Redazione del collaudo o certificato di regolare esecuzione.

6 - CORRISPETTIVO DELL'INCARICO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo a base dell'offerta è stato calcolato ai sensi dell'allegato I.13 "Determinazione dei parametri per la progettazione" al Codice 36/223 e del decreto del Ministero della Giustizia del 17.06.2016, nel modo seguente:

1) Lavori edili:	37'553.32 €
2) Impianto elettrico:	15'594.23 €
3) Impianto termico:	11'964.44 €
4) Impianto idraulico:	10'170.16 €
5) Sicurezza	13'983.10 €
6) Prestazioni ex PNRR	1.700,65 €
Sommano:	90'965.90 €
Spese forfettarie 10%:	9'096.59 €
TOTALE ONORARIO:	100'062.49 €

Per il dettaglio del corrispettivo e dei compensi relativi alla singole prestazioni (progettazione di fattibilità, esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza) si rimanda all'allegato Dettaglio Corrispettivi.

Nel corrispettivo del servizio resta compreso anche l'onorario per l'attività necessaria alla predisposizione degli elaborati connessi all'ottenimento di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessari. Si intende ricompreso nel compenso professionale anche l'eventuale aggiornamento dei prezzi unitari e, di conseguenza, degli altri elaborati progettuali, qualora ciò sia ritenuto opportuno o necessario anche conseguentemente alle variazioni e agli aggiornamenti dei prezzi.

di riferimento adottati dalla stazione appaltante che ad oggi risultano quelli della Regione Toscana per l'anno vigente.

Si intende altresì ricompreso nel compenso professionale l'eventuale aggiornamento degli elaborati del progetto a seguito della verifica della progettazione ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 che la Stazione Appaltante effettuerà a ciascun livello di progettazione.

Trattandosi di importi presunti, gli stessi potranno subire variazioni durante lo sviluppo dell'iter progettuale e di conseguenza saranno adeguati i compensi professionali senza tuttavia che ciò determini richieste di ulteriori oneri, compensi accessori, spese, ecc. aggiuntivi rispetto a quanto già ricompreso nell'adeguamento delle parcelle professionali.

Le eventuali prestazioni e/o servizi in variante sono ammesse ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023.

Per tutte le attività richieste nel presente servizio sono a carico della Stazione Appaltante le spese vive per pagamenti di diritti di istruttoria e/o di segreteria al Comune, Soprintendenza ecc.

Il compenso per la progettazione sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- 100% dei compensi riferiti alla progettazione di fattibilità tecnica ed economica, ivi compreso il compenso riferito al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP), all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da parte della Stazione appaltante successiva alla verifica/validazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- 100% dei compensi riferiti alla progettazione esecutiva all'approvazione del progetto esecutivo da parte della Stazione appaltante successiva alla validazione da parte del Rup;
- 50% dei compensi riferiti alla direzione dei lavori al raggiungimento dello stato di avanzamento lavori pari ad almeno il 50% dell'importo complessivo degli stessi;
- 50% dei compensi riferiti alla direzione dei lavori alla consegna del certificato di regolare esecuzione;
- compenso riferito al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (CSE) alla conclusione dei lavori (data del verbale di fine lavori).

Prima del pagamento dei corrispettivi relativi ad ogni livello progettuale deve essere consegnato un esemplare completo del progetto in formato standardizzato modificabile tipo .DXF o .DWG per gli elaborati grafici, tipo .XLS o .ODS per tabelle di calcolo e fogli elettronici, tipo DCF (compatibilità ACCA Primus) per computo metrico estimativo ed elenco prezzi e tipo .doc o .odt per i restanti documenti, nonché in formato .pdfA e in formato .pdfA firmato digitalmente.

In considerazione della natura intellettuale del servizio, non ricorrono rischi di interferenze e pertanto non sussiste l'obbligo di redazione del DUVRI, ai sensi dell'articolo 26, comma 3-bis, del decreto legislativo 81/2008.

7 - CRONOPROGRAMMA

Le tempistiche che si prevedono per la progettazione sono le seguenti:

- 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per la consegna del progetto di fattibilità tecnica ed economica a decorrere dalla stipula del contratto ovvero del ricevimento dell'ordine di servizio sottoscritto dalla Stazione Appaltante;
- 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per la consegna del progetto esecutivo a decorrere dalla data di comunicazione del RUP di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
- Le attività relative alla direzione dei lavori si dovranno svolgere in accordo con i tempi di realizzazione dell'opera ed avranno il loro termine successivamente al collaudo delle opere.

Firenze (FI), 27 Marzo 2024

II R.U.P.
arch. Gianluca Niccoli

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE

Per il servizio in oggetto, volendo procedere all'affidamento diretto come stabilito dall'art. 50 comma 1 lett. b) del vigente D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), è stata svolta un'indagine di mercato preliminare tra soggetti individuati tra gli iscritti nell'elenco dei professionisti di questa stazione appaltante, inviando una richiesta di preventivo a quattro (4) operatori economici:

1. Città Futura Società Cooperativa - Prot. 0055734 Data 03/04/2024;
2. Radical Plan – Ingegneri&Architetti Ass.ti - Prot. 0055735 Data 03/04/2024;
3. Studio Arkit - Prot. 0055736 Data 03/04/2024;
4. Studio Buracchi Progetti Associati - Prot. 0055733 Data 03/04/2024;

Sulla base di quanto inviato agli operatori economici, sono pervenute due (2) offerte:

1. Città Futura Società Cooperativa - Prot. 0061306 Data 15/04/2024 - che ha offerto un ribasso del 24,22% per un importo di € 75.827,35;
2. Studio Buracchi Progetti Associati - Prot. 0058636 Data 09/04/2024 - che ha offerto un ribasso del 40,00% per un importo di € 60.037,49;

Si è quindi proceduto ad invitare l'operatore economico Studio Buracchi Progetti Associati – nella persona di Maribra Corsi in qualità di legale rappresentante CF: CRSMBR70C43I726I – con sede legale in SINALUNGA (SI), tenuto conto del minor prezzo offerto, a presentare offerta sulla piattaforma del Sistema telematico acquisti della Regione Toscana, portale START, procedura n. 017411/2024.

L'offerta è stata regolarmente presentata nei termini di scadenza (07/05/2024) dall'operatore economico Studio Buracchi Progetti Associati, per un importo pari ad € **60.037,49** (sessantamilatrentasette/49) I.V.A. esclusa, come di seguito riportato:

Offerta n° 1 – Studio Buracchi Progetti Associati

Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana

Offerta Economica

Il sottoscritto Maribra Corsi, nella sua qualità di Legale rappresentante, autorizzato a rappresentare legalmente Studio Buracchi Progetti di Corsi, Monachini, Goracci, Buracchi - Associati, con sede legale in Sinalunga, via Luciano Lama, 5/10;

In merito al lotto denominato "servizi di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza per la manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico del Centro per l'Impiego di Firenze Parterre Piazza della Libertà, 12 (FI)" relativo alla gara "servizi di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza per la manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico del Centro per l'Impiego di Firenze Parterre Piazza della Libertà, 12 (FI)" formula la seguente offerta economica:

Ribasso percentuale sull'importo a base di gara soggetto a ribasso: 0,00000 %.

Importo offerto al netto dell'IVA: Euro 60.037,49

Costi di Sicurezza al netto dell'IVA di: Euro 0,00

Ulteriori componenti non soggetti a ribasso al netto dell'IVA: Euro -

Importo totale offerto al netto dell'IVA: Euro 60.037,49

Il sottoscritto dichiara inoltre:

- di aver giudicato i prezzi offerti nel loro complesso remunerativi;
- di aver preso esatta conoscenza della natura dell'appalto e di ogni circostanza particolare e generale che possa aver influito sulla determinazione dell'offerta;
- di mantenere valida l'offerta per 180 giorni a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione della medesima o per il diverso termine previsto dal bando o, in assenza dello stesso, nella lettera d'invito a gara;
- di aver tenuto conto, nella formulazione dell'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, nonché alle disposizioni in materia di condizioni di lavoro;
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella lettera d'invito a gara e, ove presente, nel capitolato speciale di appalto e nei suoi eventuali allegati e nello schema di contratto.

li 06/05/2024

- 1/1 -

PARERE DI CONGRUITÀ DELL'IMPORTO

Dato atto che l'importo complessivo del servizio è stato determinato ai sensi del regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 36/2023;

Vista l'offerta presentata dallo Studio Buracchi Progetti Associati che ha offerto un ribasso complessivo di **€ 60.037,49 (sessantamilatrentasette/49)** pari al 40,00% del corrispettivo calcolato come al punto precedente, inteso come somma del compenso professionale e delle spese ed oneri accessori;

Valutato rispettato il principio del risultato di cui all'art. 1 del D.Lgs. 36/2023 di perseguimento dell'interesse dell'Ente, in termini sia economici che temporali;

io sottoscritto arch. Gianluca Niccoli in qualità di R.U.P.,

DICHIARO

la congruità dell'importo offerto dallo Studio Buracchi Progetti Associati rispetto al servizio che deve essere prestato.

Firenze, lì 04/06/2024

Il R.U.P.
arch. Gianluca Niccoli
