



Finanziato dall'Unione europea  
NextGenerationEU



MINISTERO del LAVORO e delle POLITICHE SOCIALI



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



**Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego**  
Via Vittorio Emanuele II, 62/64  
50134 Firenze

Oggetto: Affidamento diretto di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza e relative pratiche tecnico-amministrative) per la manutenzione straordinaria e restyling del Centro per l'Impiego Firenze Centro - Via Cavour, 19r - Firenze.



**QUADRO ESIGENZIALE**

**QE**

Data: Marzo 2024

**All. 01**

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO (RUP)

Arch. Gianluca Niccoli

COLLABORATORI:

Geom. Annalisa Dessì  
Perito Ind. Riccardo Benedetti

## Indice generale

QUADRO ESIGENZIALE.....	3
0 - PREMESSA.....	3
1 - FINALITÀ DELL'INTERVENTO.....	3
2 - PREVENTIVO DI SPESA.....	4
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.....	8
PARERE DI CONGRUITÀ DELL'IMPORTO.....	10

## QUADRO ESIGENZIALE

### 0 - PREMESSA

L'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.) utilizza per i propri fini istituzionali gli ambienti di proprietà della Città Metropolitana di Firenze, posti in Firenze, via Camillo Cavour n. 19 rosso, dove è collocata la sede del Centro per l'Impiego denominato "Firenze Centro".



La A.R.T.I. utilizza i locali in forza della convenzione sottoscritta dalle parti il 17 gennaio 2022, Rep. n.9/2022.

L'intervento in oggetto, con la dicitura di "Manutenzione straordinaria e restyling CPI Firenze Centro" è stato inserito nel Piano regionale di potenziamento dei Centri per l'Impiego nell'ambito della attività di adeguamento strumentale e infrastrutturale delle sedi.

Il personale tecnico di ARTI ha sviluppato un progetto per definire le opere necessarie e per la quantificazione di massima del costo dell'intervento, nonché per ottenere dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze l'autorizzazione alla loro esecuzione (Prot. 0154875 Data 11/12/2023).

### 1 - FINALITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento di manutenzione straordinaria – come più diffusamente descritto nella relazione tecnica Allegato 02 e nella relazione storica Allegato 03 - prevede un generale ammodernamento e razionalizzazione degli spazi.

Essenzialmente si tratta di:

- Miglioramento della distribuzione delle postazioni di lavoro (installazione di box dedicati, fornitura di nuove scrivanie, sedie per gli operatori e poltroncine per gli utenti e banco reception);
- Sostituzione degli infissi esterni ed interni;
- Adeguamento e rinnovo dei servizi igienici;
- Tinteggiatura dei locali;
- Modifiche impiantistiche (idraulico, elettrico, trasmissione dati).

## **2 - PREVENTIVO DI SPESA**

Come base per la determinazione degli onorari professionali, in mancanza di un preventivo particolareggiato, è stato stimato un costo complessivo dell'intervento di Euro 200.000 di cui Euro 80.000 per lavori ed Euro 120.000 per gli arredi.

## **3 - LIVELLI DI PROGETTAZIONE**

I livelli della progettazione da completare e/o 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 quantificazione economica delle opere come progettate dal personale tecnico di ARTI, nella redazione del progetto esecutivo inerente la manutenzione straordinaria e restyling del Centro per l'Impiego Firenze Centro; la Direzione dei Lavori, compresa la contabilità e liquidazione; 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 rispettivamente con i contenuti di cui all'allegato I.7 "DOCFAP, DIP, Progettazione e verifica della progettazione" e all'allegato II.14 "Direzione lavori e dell'esecuzione. Svolgimento attività fase esecutiva. Collaudo e verifica di conformità" 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").

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 aggiornata con Circolare n. 33 del 13/10/2022 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 state 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 del Servizio 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 RUP, 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;
- 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;
- Progettazione di fattibilità tecnica ed economica limitatamente alla quantificazione del costo delle opere e progettazione esecutiva dei lavori edili ed impiantistici e degli arredi, nonché coordinamento del progetto nei suoi aspetti generali e specialistici;
- Prestazioni tecniche richieste dalla Guida operativa del MEF aggiornata con Circolare n. 33 del 13/10/2022 per assicurare l'integrazione dei vincoli DNSH nel progetto, dalle Linee Guida del MIMS e dai CAM;
- 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. 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 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) per lavori:	€ 16.586,57
2) per arredi:	€ 13.317,32
5) Sicurezza:	€ 6.047,17
6) Prestazioni ex PNRR:	€ 1.475,71
Sommano:	€ 37.426,77
Spese forfettarie 25%:	€ 9.356,69
<b>TOTALE ONORARIO:</b>	<b>€ 46.783,46</b>

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. 106 del Codice e come disciplinato negli atti di Gara.

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, 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, compreso il compenso per la verifica di compatibilità con il principio DNSH, 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 progettazione (CSP) all'approvazione del progetto esecutivo da parte della Stazione appaltante successiva alla validazione da parte del Rup;
- 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:

- 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi per la consegna della quantificazione economica riferita al progetto di fattibilità tecnica ed economica a decorrere dalla stipula del contratto ovvero del ricevimento dell'ordine di servizio sottoscritto dalla Stazione Appaltante;
- 45 (quarantacinque) 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), 22 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 cinque (5) operatori economici:

1. Arch. Agostino Lupoli – Prot. 0052268 Data 26/03/2024;
2. Arch. Luana Ascenzi – Prot. 0052269 Data 26/03/2024;
3. Arch. Daniela Sestini - Prot.0052270 Data 26/03/2024;
4. GA Studio – Bellini & Testai architetti – Prot. 0052271 Data 26/03/2024;
5. Arch. Francesco Fuzio – Prot. 0052272 Data 26/03/2024;

Sulla base di quanto inviato agli operatori economici, sono pervenute cinque (5) offerte:

1. GA Studio – Bellini & Testai architetti - Prot. 0055051 Data 02/04/2024 - che ha offerto un ribasso del 53,00% per un importo di € 21.988,23;
2. Arch. Luana Ascenzi - Prot. 0057019 Data 05/04/2024 - che ha offerto un ribasso del 51,50% per un importo di € 24.093,48;
3. Arch. Daniela Sestini - Prot. 0057015 Data 05/04/2024 – che ha offerto un ribasso del 35,38% per un importo di € 30.231,48;
4. Arch. Francesco Fuzio - Prot. 0055721 Data 03/04/2024 - che ha offerto un ribasso del 35,00% per un importo di € 30.409,25;
5. Arch. Agostino Lupoli - Prot. 0056140 Data 04/04/2024 - che ha offerto un ribasso del 2,06% per un importo di € 45.819,72.

Si è quindi proceduto ad invitare l'operatore economico GA Studio – Bellini & Testai architetti – con studio in Santa Croce sull'Arno (PI), tenuto conto del minor prezzo offerto, a presentare offerta sulla piattaforma del Sistema telematico acquisti della Regione Toscana, portale START, procedura n. 014640/2024.

L'offerta è stata regolarmente presentata nei termini di scadenza (18/04/2024) dall'operatore economico GA Studio – Bellini & Testai architetti, per un importo pari ad € **21.988,23** (ventunomilanovecentottantotto/23) I.V.A. esclusa, come di seguito riportato:

Offerta n° 1 – GA Studio – Bellini & Testai architetti



Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana

## Offerta Economica

Il sottoscritto Alessandro Bellini, nella sua qualità di Membro di studio associato senza unico rappresentante legale, autorizzato a rappresentare legalmente GA STUDIO BELLINI&TESTAI ARCHITETTI, con sede legale in Santa croce sull'arno ,VIA FRANCESCA SUD, 52;

In merito al lotto denominato "servizi di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza e relative pratiche tecnico-amministrative per la manutenzione straordinaria e restyling del Centro per l'Impiego Firenze Centro - Via Cavour, 19r - Firenze" relativo alla gara "servizi di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza e relative pratiche tecnico-amministrative per la manutenzione straordinaria e restyling del Centro per l'Impiego Firenze Centro - Via Cavour, 19r - Firenze" 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 21.988,23**

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 21.988,23

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 11/04/2024

## 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 da GA Studio – Bellini & Testai architetti - che ha offerto un importo complessivo di **€ 21.988,23 (ventunomilanovecentottantotto/23)** pari al ribasso del 53,00% 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 da GA Studio – Bellini & Testai architetti rispetto al servizio che deve essere prestato.

Firenze, lì 02/05/2024

Il R.U.P.

*arch. Gianluca Niccoli*

---