



**COMUNE DI
LASTRA A SIGNA**
(Città Metropolitana di Firenze)
SETTORE 4 – Lavori Pubblici e
Protezione Civile
[lavoripubblici@comune.lastra-a-
signa.fi.it](mailto:lavoripubblici@comune.lastra-a-signa.fi.it)



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU

**SETTORE 4 - Lavori pubblici e Protezione civile
Ufficio Lavori Pubblici e Trasporti**

DETERMINAZIONE

Determina n. **202** del **24/02/2026**

Oggetto: SETTORE 4 - PNRR M5C2I2.2 - INTERVENTO DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DELL'EX SPEDALE DI S. ANTONIO, CUP F89D22000120006 PIANI URBANI INTEGRATI - APPROVAZIONE DI PERIZIA DI VARIANTE 1 IN CORSO D'OPERA, AI SENSI DELL'ART. 106 C.1 LETT. C) PUNTO 1) DEL D.LGS 50/2016.

IL RESPONSABILE

PREMESSO CHE:

- con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6 agosto 2021 si è provveduto all'assegnazione delle risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR;
- l'Amministrazione di Lastra a Signa ha inteso dare attuazione al progetto denominato "Restauro e riqualificazione funzionale dell'Ex Spedale S. Antonio", presentando apposita proposta di inserimento nel Piano Urbano Integrato, (PUI) di competenza della Città Metropolitana di Firenze, avendo attestato che l'intervento possiede i requisiti di ammissibilità a finanziamento a valere sulle risorse PNRR, secondo le previsioni dell'articolo 21 del D.L. n. 152/2021;
- con decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e della Finanze, del 22 aprile 2022, pubblicato il 28 aprile 2022, è stato approvato l'elenco definitivo dei Piani Urbani Integrati finanziabili, selezionati e presentati dalle Città Metropolitane nelle modalità indicate dall'articolo 21, comma 9 del D.L. n. 152/2021, come modificato dalla L. 233/2021;
- per i Programmi Urbani Integrati inseriti nella linea progettuale Missione 5, Componente 2, Investimento 2.2, [M5C2I2.2] era previsto un finanziamento di importo complessivo di € 2.493.800.000,00 – per il periodo 2021-2026 – l'importo è stato implementato per gli anni 2021-2024 con le risorse di cui all'articolo 1, comma 2, lettera I), del decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, cui si aggiungono ulteriori € 272.000.000,00 previsti dall'articolo 8 del decreto-legge 6 novembre 2021 n. 152 nell'ambito del "Fondo Ripresa Resilienza Italia", per l'attuazione della linea progettuale "Piani Integrati, BEI, Fondo dei fondi – M5C2 – Intervento 2.2 b)" del PNRR;
- la proposta progettuale presentata dal Comune di Lastra a Signa, inerente al restauro e riqualificazione funzionale dell'Ex Spedale di S. Antonio, è stata inserita quale intervento del Piano

Urbano Integrato presentato dalla Città Metropolitana di Firenze, a valere sulle risorse PNRR, ai sensi del decreto del Ministero dell'Interno del 6 dicembre 2021;

- il progetto di intervento presentato dall'Amministrazione di Lastra a Signa è stato, pertanto, ammesso a finanziamento, ai sensi del citato Decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e della Finanze del 22 aprile 2022, come riportato nell'Allegato 1 ("Sintesi PUI" - che contiene l'elenco degli interventi proposti dalla Città Metropolitana di Firenze tra cui quello proposto dal Comune di Lastra a Signa) e nell'Allegato 2 ("Dettaglio PUI" – col quale è stato assegnato al Comune di Lastra a Signa il finanziamento di euro 3.881.745,00 per le opere di "Restauro e Recupero funzionale del complesso Ex-Spedale di S. Antonio, CUP n. F89D22000120006");

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2022 è stato approvato lo schema di Accordo di Valorizzazione e lo schema dell'Atto di Cessione a titolo gratuito dal Demanio al Comune di Lastra a Signa dell'Ex Spedale S. Antonio e, successivamente con Atto Rep. n. 177 del 26/10/2022, l'immobile è pervenuto nella piena proprietà del Comune di Lastra a Signa;

- l'Amministrazione di Lastra a Signa, in quanto Soggetto Attuatore assegnatario delle risorse individuate all'Allegato 2 del menzionato decreto interministeriale, come stabilito dall'articolo 2 del medesimo decreto ha sottoscritto, unitamente con la Città Metropolitana di Firenze, l'Atto di adesione e d'obbligo con il quale sono assunti e regolati i rapporti con il Ministero dell'Interno, al fine di garantire il rispetto dei tempi, delle modalità e degli obblighi relativi all'attuazione della proposta progettuale di intervento compresa nel Piano Urbano Integrato e ammessa a finanziamento (l'atto d'obbligo è stato firmato digitalmente e caricato sulla piattaforma del sistema TBEL in data 13/06/2022);

- con la sottoscrizione dell'Atto d'obbligo sopradetto sono state attribuite Milestones e Target del Progetto, che prevedono tassativamente che l'aggiudicazione dei lavori avvenga entro il 30 luglio 2023 (rispettata tramite l'aggiudicazione dell'Accordo Quadro effettuata da Invitalia, come meglio specificato di seguito) e che l'intervento sia collaudato e rendicontato entro il 30 giugno 2026, pena la perdita del finanziamento stesso;

- con Delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 26/01/2022, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il Programma di Valorizzazione dell'Ex Spedale di S. Antonio per il suo restauro e riqualificazione funzionale preordinato all'atto di Cessione da parte del Demanio all'Ente, ai sensi dell'art. 5 c.5 del D.Lgs. n. 85/2010 e l'Autorizzazione per l'assunzione dei mutui presso la CdP di Roma, a seguito della quale l'Ente ha presentato apposita proposta di inserimento nel PUI "Piani Urbani Integrati" di competenza della Città Metropolitana di Firenze;

CONSIDERATO CHE:

- per riuscire a rispettare le Milestones imposte con l'atto d'obbligo e per procedere speditamente nell'attuazione del Progetto in questione, l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta n. 122 del 08/09/2022, ha deliberato di avvalersi dell'Agenzia nazionale per l'attivazione degli interventi e lo sviluppo di impresa S.p.a. "INVITALIA" quale Centrale di Committenza, affinché quest'ultima, ai sensi degli articoli 37, co. 7, lett. b), e 38 del decreto legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 e smi, procedesse, per conto del Comune di Lastra a Signa, alla indizione e gestione della procedura per l'aggiudicazione di Accordi Quadro, nonché alla stipula di tali Accordi Quadro con gli operatori economici aggiudicatari per l'intervento denominato "Restauro e recupero funzionale dell'ex-Ospedale di Sant'Antonio", CUP F89D22000120006";

- INVITALIA SPA ha proceduto alla indizione, gestione e aggiudicazione della procedura di gara aperta ai sensi degli artt. 54, 60, 145 del D.Lgs. 50/2016, realizzato mediante piattaforma telematica per la conclusione di accordi quadro con più operatori economici per l'affidamento di lavori (OG2 – OG11) e servizi di ingegneria e architettura (E.22 – S.03 – IA.02 – IA.04) per il restauro, la ristrutturazione, la manutenzione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di strutture edilizie pubbliche esistenti sottoposte a tutela a seguito di determina Invitalia di avvio gara n. 188 del 30/09/2022;

- Invitalia Spa ha proceduto ad aggiudicare per il Lotto Geografico 2 – Venezia, Bologna, Firenze, CIG PADRE 94248429A7, per il Cluster – AQ3 – VENEZIA, BOLOGNA, FIRENZE 3, i sub lotti prestazionali come segue:

1. Sub-lotto Prestazionale 1: Servizi Tecnici a B5 s.r.l. (Mandataria) – Eutecne S.r.l., Stain Engineering S.r.l., Pierpaolo Papi (Mandanti), P.I. 05258581213, che ha offerto un ribasso unico percentuale del 35,30%;
2. Sub-lotto Prestazionale 2: Servizi di Verifica a Progetto Costruzione Qualità PCQ S.r.l., P.I. 02341540421, che ha offerto un ribasso unico percentuale pari al 39,83%;
3. Sub-lotto Prestazionale 3: Lavori a Edilzeta S.p.a., P.I. 07662361000, che ha offerto un ribasso unico percentuale pari al 18%;
4. Sub-lotto Prestazionale 4: Lavori in Appalto Integrato a Cobar S.p.a., P.I. 06605700720, che ha offerto un ribasso unico percentuale del 15%;
5. Sub-lotto Prestazionale 5: Servizi di Collaudo al Raggruppamento Temporaneo tra Professionisti costituito da Fabbri Elisabetta architetto libero professionista (Mandataria), Ing. Antonino Lensi, Gami Engineering S.r.l., Studio Tecnico Rosato Ingegneri Associati (Mandanti), P.I. 02693860278, che ha offerto un ribasso unico percentuale del 2,01%;

PREMESSO CHE:

- con Determina n. 984 del 16/11/2022 si è proceduto ad affidare i servizi tecnici di architettura e ingegneria per la redazione del “Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e del Progetto Definitivo per la parte strutturale, impiantistica e antincendio” allo studio Mrc Ingegneria Srl; si precisa altresì che la progettazione architettonica delle opere di restauro architettonico è stata redatta dal personale interno dell'Ufficio Lavori Pubblici (dall'Arch. Angelo Di Salvo), mentre la parte geologica/geotecnica è stata effettuata dal geologo Dott. Marco Bassani;
- il Comune di Lastra a Signa ha dovuto indire avviso pubblico per la selezione di un esperto di particolare e comprovata specializzazione per il conferimento dell'incarico di rup (ai sensi dell'art. 7, c.6, del D.lgs. 165/2001 e dell'art. 10 c. 1 e 2 del D.L. 36/2022, conv. con modif., dalla L. 79/2022), stante l'assenza di personale in servizio idoneo ad assumere tale incarico e, all'esito della procedura di selezione, è stato affidato l'incarico di Rup per l'intervento in oggetto all'Arch. Leandro Becagli, con Determina n. 278 del 03/04/2023;
- con Determina n. 296 del 12/04/2023 si è proceduto a disporre l'affidamento diretto a Cma Srl Unipersonale, dei servizi tecnici per il supporto tecnico al RUP per la verifica della progettazione di fattibilità tecnico economica e definitiva, delle opere di restauro e di recupero funzionale dell'Ex Spedale S. Antonio, propedeutico all'approvazione da parte della Giunta Comunale del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 21/06/2023 si è proceduto ad approvare il progetto di Fattibilità Tecnico-Economica inerente il restauro e recupero funzionale del complesso ex Spedale di S. Antonio, CUP F89D22000120006;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2023 si è modificato il Programma Triennale dei Lavori Pubblici inserendovi l'intervento in questione;
- al fine di ottenere i necessari pareri, nulla osta, autorizzazioni dagli enti coinvolti e poter procedere poi alla verifica, validazione e approvazione del Progetto Definitivo in Giunta Comunale, con Det. n. 652 del 24 agosto 2023, è stata indetta la Conferenza di Servizi Decisoria, in forma semplificata e asincrona, conclusasi positivamente con Det. n. 842 del 25 ottobre 2023;
- con Det. n. 1035 del 12 dicembre 2023 e successiva Det. errata corregge n. 1051 del 14 dicembre 2023 è stato approvato il Verbale di verifica del Rapporto finale e Validazione del Progetto Definitivo;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 155 del 19/12/2023 è stato approvato il Progetto Definitivo inerente il restauro e recupero funzionale dell'ex Spedale di S. Antonio, CUP F89D22000120006;

CONSIDERATO CHE:

- nel parere istruttorio del 19 ottobre 2023 espresso in sede di Conferenza dei Servizi indetta ai fini dell'approvazione del Progetto definitivo, la SABAP di Firenze, autorizzava l'intervento di Restauro con la prescrizione che gli interventi di restauro delle superfici decorate, sia lapidee che murarie, fossero verificati con la Soprintendenza prima dell'inizio dei lavori e quindi in fase di progettazione esecutiva;

- in sostanza, dunque, la Soprintendenza di Firenze, autorizzava l'intervento nella sua totalità delle opere, condizionando però la progettazione della fase esecutiva, alla realizzazione di un piano di indagini e al prelievo di campioni delle superfici architettoniche decorate, previo sopralluogo da parte dei Funzionari dell'Ente preposto alla tutela del vincolo monumentale (Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza di Firenze in data 21 marzo 2024 p. n. 6001), prima dell'inizio dei lavori;

- a seguito delle risultanze delle indagini stratigrafiche e delle analisi della composizione dei materiali pittorici autorizzati dalla SABAP di Firenze, in sede di redazione del progetto esecutivo, si sono rese necessarie delle modifiche agli interventi già previsti nel progetto definitivo che hanno determinato un nuovo costo dei lavori pertinenti al Restauro delle superfici decorate dell'edificio, l'introduzione di una nuova categoria di lavorazioni (OS2-A) ed il conseguente incremento del costo complessivo dell'intervento;

DATO ATTO CHE il Comune di Lastra a Signa ha affidato le prestazioni inerenti i sub lotti prestazionali aggiudicati da Invitalia nella procedura sopra richiamata, come di seguito specificato:

- Sub lotto prestazionale 4 "lavori in appalto integrato": con Determina n. 1096 del 22/12/2023 sono state affidate a Cobar Spa le prestazioni inerenti la progettazione esecutiva ed i lavori in appalto integrato (contratto Rep. n. 186 stipulato in data 30/01/2024);

- Sub lotto prestazionale 2 "servizi di verifica": con Determina n. 111 del 05/02/2024 è stata affidata a Progetto Costruzione Qualità PCQ Srl la prestazione di verifica della progettazione esecutiva;

- Sub lotto prestazionale 1 "servizi tecnici": con Determina n. 145 del 09/02/2024 sono state affidate a B5 Srl (Mandataria) – Eutecne S.r.l., Stain Engineering S.r.l., Pierpaolo Papi (Mandanti), le prestazioni di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;

- Sub lotto prestazionale 5 "servizi di collaudo": con Determina n. 441 del 26/05/2025 sono stati affidati, al raggruppamento temporaneo composto da Fabbri Elisabetta Architetto libero professionista (Mandataria), Ing. Antonino Lensi, Gami Engineering S.r.l., Studio Tecnico Rosato Ingegneri Associati (Mandanti), P.I. 02693860278, i servizi di collaudo statico, tecnico funzionale di impianti e tecnico amministrativo;

PREMESSO CHE:

- il Progetto Esecutivo è stato redatto dallo Studio ABDR Architetti Associati indicati da COBAR ai sensi dell'art 106, comma 1 lettera c) punto 1) del D. Lgs. 50/2016 in Variante, per circostanze impreviste o imprevedibili quali i provvedimenti di autorità od Enti preposti alla tutela di interessi rilevanti e resa necessaria per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, con un importo complessivo dei lavori aumentato in sede di progettazione esecutiva pari ad € 536.870,53;

- con Determinazione Dirigenziale n. 134 del 12 febbraio 2025 è stato approvato il rapporto di Verifica Finale del Progetto Esecutivo redatto dall'Arch. Mariagrazia Felicella in qualità di Responsabile Ispettivo di PCQ S.r.l. da lei firmato in contraddittorio con i progettisti di ABDR Architetti Associati S.r.l., l'Arch. Michele Beccu in qualità di Coordinatore del progetto Esecutivo ed

il RUP, Arch. Leandro Becagli nonché il Verbale di Validazione del Progetto Esecutivo redatto dal RUP ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 in seguito al rapporto Conclusivo di Verifica;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 25/02/2025 sono stati approvati sia il Progetto Esecutivo relativo all'intervento di Restauro e Recupero funzionale del complesso ex Spedale di Sant'Antonio (CUP F89D22000120006), in variante ai sensi dell'art. 106 c.1 lettera c) del D.Lgs. 50/2016, (oltre alla Relazione tecnico illustrativa redatta dall'Arch. Leandro Becagli il 20/02/2025), che lo schema di atto di sottomissione redatto dal RUP con cui la Cobar s.p.a avrebbe accettato le variazioni apportate al Progetto Definitivo secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo e il relativo aumento dell'importo netto complessivo dei lavori in sede di progettazione esecutiva di € 536.870,53;

- con prot. n. 7922 del 17/04/2024 è pervenuto da parte della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici di Firenze, l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e 22 del D.Lgs. 42/04 delle opere di restauro e modifiche alla Facciata su Piazza Garibaldi al Progetto Definitivo;

- con prot. n. 4742 del 10/03/2025, ed è pervenuto da parte della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici di Firenze, l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e 22 del D.Lgs. 42/04 delle opere di restauro degli intonaci esterni ed interni del Progetto Esecutivo;

- in data 1 aprile 2025 è stato stipulato con Cobar S.p.a. l'atto di sottomissione nr. Rep 191 e, nella stessa data, l'Arch. Brancaccio, in qualità di Direttore dei Lavori, previa disposizione di servizio del RUP del 4/3/2025 prot. n. 4268, ha consegnato i lavori all'Impresa esecutrice;

- i lavori sono svolti sotto l'alta sorveglianza della Soprintendenza di Firenze, che soprintende tutte le fasi operative delle opere in corso di esecuzione e si riserva di impartire tutte le indicazioni e prescrizioni potendo decidere eventuali variazioni delle lavorazioni in corso di esecuzione;

DATO ATTO CHE l'ultimo Quadro Economico dell'intervento risulta essere il seguente:

**RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO
EX SPEDALE DI SANT'ANTONIO
Piazza Garibaldi-Via Dante Alighieri, Lastra a Signa (FI)**

CUP: F89D22000120006

Progetto Esecutivo in variante Art.106 D.Lgs.50/2016- Collaudatori – Quadro Economico-

		IMPORTI PARZIALI IMPORTI TOTALI	
A	LAVORI E OPERE COMPLEMENTARI		
A1)	Importo dei lavori da contratto Cobar	€ 3.244.518,77	
A2)	Importo dei lavori Rimodulati	536.870,52	
A3)	ONERI DELLA SICUREZZA SPECIFICI (non soggetti a ribasso)	€ 335.759,25	
TOTALE LAVORI		Sommano €	4.117.148,54
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
B1)	Lavori in economia non ricompresi alla voce A) (comprensivi di IVA)	€ 185.745,66	
B2)	IVA su Lavori e Opere complementari (10%)	€ 411.714,85	

	di A)		
B3)	Attrezzature e arredi	€	107.956,70
B4)	Incentivi art. 45, D.Lgs 36/2023 (2% di A) su PD	€	71.605,56
B5)	Allacciamento pubblici servizi	€	10.000,00
B6)	Imprevisti	€	487.164,10
B7)	Indagini geognostiche e analisi di laboratorio	€	14.353,30
	(importo già liquidato)		
B8)	Incarico per Verifica P.F.T.E. e Progetto Definitivo	€	79.117,01
	(importo già liquidato)		
B9)	Incarichi tecnici esterni per:		
B9.1	Progettazione Esecutiva	€	131.488,60
B9.2	Verifica prog. esec.	€	36.064,53
	(importo già liquidato)		
B9.3	Direzione lavori, CSP, CSE	€	300.379,95
	(sub-impegno già assunto)		
B9.4	Collaudi	€	91.375,39
	(sub-impegno già assunto)		
B9.5	A.P.E.	€	14.518,70
B9.6	Pratiche Catastali	€	6.000,00
B9.7	Archeologo medievale	€	2.946,18
	(sub-impegno già assunto)		
B9.8	Nuovo incarico archeologo, analisi stratigrafiche facciata	€	6.075,60
	(sub-impegno già assunto)		
B9.9	Collaudo superfici decorate e lapidee (beni cat. OS2-A)	€	3.904,00
B10)	Pulizia Guano S.A. (Siva Igiene Ambientale Srl)	€	19.764,00
	(importo già liquidato)		
B11)	Spese adeguamento prezzi (2% di A) ex art. 29 DL n° 4 del 27/01/2022	€	82.342,97
B12)	Incarico di RUP	€	119.901,60
	(impegno già assunto)		
B13)	Assistenza legale al Rup (Avv. Barchielli)	€	31.720,00
	(sub-impegno già assunto)		
B14)	Spese per pubblicità	€	3.898,03
B15)	Spesa per contributi Anac gestione accordi quadro	€	101,97
	(importo già liquidato)		
B16)	Spese istruttoria Conferenza di Servizi (ASL)	€	1.415,00
	(importo già liquidato)		
B17)	Verifica Vulnerabilità sismica loggiato S.A.	€	34.160,00

(laboratorio sigma srl)

(importo già liquidato)

B18)	Modifica contrattuale Mrc Ingegneria per studio di vulnerabilità sismica	€	13.519,06
------	--	---	-----------

(importo già liquidato)

B19)	Economie di progetto	€	216.677,29
------	----------------------	---	------------

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	Sommano €	2.483.910,05
------------------------------------	------------------	---------------------

TOTALE PROGETTO (A+B)	€	6.601.058,59
------------------------------	----------	---------------------

CONSIDERATO CHE attualmente la copertura finanziaria dell'intervento, pari ad € 6.601.058,59, sul vigente Bilancio di Previsione 2025-2028/PEG DEF 2026 è la seguente:

Anno 2023:

- Cap. 2623/1 "PNRR - RIQUALIFICAZIONE EX OSPEDALE S. ANTONIO M5C2I2.2- FIN. STATO CUP F89D22000120006", MISS. 05, PROGR. 01, COD. PCI 2020110999: **€ 116.726,31** (somma interamente liquidata);

Anno 2024:

- Cap. 2623/1 "PNRR - RIQUALIFICAZIONE EX OSPEDALE S. ANTONIO M5C2I2.2- FIN. STATO CUP F89D22000120006", MISS. 05, PROGR. 01, COD. PCI 2020110: **€ 277.697,55**, di cui liquidati € 277.696,11 ed € 1,44 a residuo;

Anno 2025:

- Cap. 2623/1 "PNRR - RIQUALIFICAZIONE EX OSPEDALE S. ANTONIO M5C2I2.2- FIN. STATO CUP F89D22000120006", MISS. 05, PROGR. 01, COD. PCI 2020110: **€ 1.801.895,63**, di cui € 1.028.354,68 liquidati ed € 773.540,95 a residuo 2025 (di cui liquidati € 12.688,00);

Anno 2026:

- Cap. 2623/1 "PNRR - RIQUALIFICAZIONE EX OSPEDALE S. ANTONIO M5C2I2.2- FIN. STATO CUP F89D22000120006", MISS. 05, PROGR. 01, COD. PCI 2020110: **€ 1.685.425,51** (imp. 372/2026 di € 415.150,67, imp. 373/2026 di € 1.233.730,24 e imp. 374/2026 di € 36.544,60 di cui liquidati € 5.096,00);

- Cap. 2629/1 "RESTAURO S. ANTONIO FIN. MUTUO", MISS. 05, PROGR. 01, COD. PCI 2020110002: **€ 1.722.689,13** (imp. 9/2026 di € 358.577,59, imp. 305/2026 di € 1.364.111,54);

- Cap. 2629/2 "RESTAURO S. ANTONIO FIN. AVANZO MISS.05 PROGR.01 COD. PCI 2020110002, CUP F89D22000120006: **€ 836.341,94** (imp. 375/2026);

- Cap. 2629/3 "RESTAURO S. ANTONIO FIN. L.10 MISS.05 PROGR.01 COD. PCI 2020110999, CUP F89D22000120006: **€ 160.282,52** (imp. 376/2026);

Considerato che per l'importo netto di € 4.117.148,54 (di cui € 3.244.518,77 per lavori a cui si aggiungono gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 335.759,25 e l'ulteriore importo rimodulato dei lavori di € 536.870,52) oltre iva al 10%, in favore della ditta Cobar S.p.a. con sede legale in Altamura (BA) Via Selva n.11, P.IVA IT06605700720 sono stati assunti i relativi sub impegni di spesa sul vigente Bilancio Triennale di Previsione 2025/2027 come di seguito:

1) sul capitolo 2623/1 anno 2026 "PNRR - RIQUALIFICAZIONE EX OSPEDALE S. ANTONIO M5C2I2.2- FIN. STATO CUP F89D22000120006" MISS. 05, PROGR. 01, COD. PCI 2020110: imp.

304/2025, imp. 307/2025, imp. 373/2026 sub 23/2026 e sub 27/2026;

2) sul capitolo 2629/1 anno 2026 "RESTAURO S. ANTONIO FIN. MUTUO" MISS. 05, PROGR. 01, COD PCI 2020110002: imp. 9 sub 2/2026, imp. 305 sub. 12/2026;

3) sul capitolo 2629/2 anno 2026 "RESTAURO S. ANTONIO - FIN. AVANZO" MISS. 05, PROGR. 01, COD PCI 2020110002 imp. 375/2026;

4) sul capitolo 2629/3 anno 2026 "RESTAURO S. ANTONIO - FIN. L. 10 AVANZO VINCOLATO" MISS. 05, PROG. 01, COD. PCI 2020110999; imp. 376/2026;

VISTA la perizia di variante n. 1, pervenuta in data 04/12/2025 con prot. 25063 redatta dall'Arch. Francesca Brancaccio in qualità di Direttore dei Lavori, che si approva con il presente provvedimento e che si allega, insieme ai relativi allegati, quale parte integrante e sostanziale, in cui viene dato atto che:

- i lavori si stanno svolgendo compatibilmente con le lavorazioni finalizzate alla salvaguardia degli elementi decorativi e lapidei di pregio in pietra serena (intonaci, decori e cornici, iscrizioni e marcapiani, elementi angolari, bifore, etc., capitelli), che richiedono perizia ed accuratezza e che, in questa fase, sono oggetto di interventi di restauro conservativo con tecniche e procedure concordate con la Soprintendenza di Firenze;

- nel mese di giugno sono iniziate le operazioni di indagine per la verifica dell'elevato su piazza Garibaldi, finalizzato alla lettura delle stratigrafie, come richiesto dalla Soprintendenza di Firenze;

- a seguito delle risultanze delle indagini di cui al punto precedente sono emerse 6 macro fasi edilizie, sviluppate in un arco cronologico compreso tra il XV e il XXI secolo, per un totale di circa 130 Unità Stratigrafiche Muraria e, di conseguenza, la necessità di prevedere alcune variazioni delle lavorazioni contenute nel progetto Esecutivo;

- in accordo con la SABAP di Firenze, il RUP, la Responsabile di cantiere per la ditta Cobar e la Direzione dei Lavori, hanno, pertanto, ritenuto opportuno procedere con il restauro della facciata in senso conservativo al fine di garantire la più ampia conservazione della trama muraria anziché optare per la stesura di intonaco armato;

- le lavorazioni individuate come alternative al consolidamento strutturale delle facciate con intonaco armato, previste dalla variante, consistono nella cucitura a secco da eseguirsi nelle murature e nella successiva chiodatura dei martelli murari con l'inserimento di barre filettate in acciaio zincato, previa realizzazione di fori di diametro 25 mm e iniezione di malta colabile a base di calce idraulica naturale;

- in occasione del sopralluogo che si è tenuto in data 30/10/2025, gli elaborati progettuali e le schede tecniche dei materiali proposti dall'impresa esecutrice sono stati sottoposti alla SABAP di Firenze con ODS, firmato dalla Direzione dei Lavori, allegato alla perizia di variante;

- la SABAP di Firenze ha ritenuto di condividere e autorizzare le modifiche di cui alla variante in quanto meno impattanti sul manufatto architettonico;

- le circostanze che hanno portato alla variante in oggetto non erano prevedibili in fase di progettazione esecutiva, sono state accertate durante i lavori e sono riconducibili a rinvenimenti in corso d'opera in esito a talune demolizioni ed all'esito alle campionature effettuate dopo il montaggio del ponteggio dall'impresa per il consolidamento strutturale attraverso l'impiego di intonaco armato in facciata;

- in data 04/12/2025 con prot. 25063 la Direzione dei Lavori ha trasmesso la Richiesta di Variante al progetto Esecutivo, in corso d'Opera, ai sensi dell'art. 8 del D.M. n. 49 del 07 marzo 2018 ed ai sensi dell'art. 106 c. 1 lettera C), 1) in quanto determinata da circostanze impreviste o imprevedibili, per sopravvenute disposizioni e provvedimenti di Autorità preposta alla tutela del Vincolo, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze

e Provincia;

- il costo dei lavori oggetto della variante n.1, proposta dalla Direzione dei Lavori, non subisce alcuna variazione economica né in aumento né in diminuzione e l'importo dei lavori resta invariato rispetto a quello stabilito con la DG n. 22/2025 di approvazione del Progetto Esecutivo e successivo Atto di Sottomissione stipulato con Cobar spa, come da documentazione allegata;

- il RUP ha verificato ed accertato inoltre che:

- la suddetta perizia di variante n. 1 conferma e soddisfa tutti i principi e gli obblighi a cui deve assolvere il Soggetto Attuatore, prescritti nell'Atto D'Obbligo connesso all'accettazione del Finanziamento concesso dal Ministero dell'Interno per i P.U.I. Next Generation Firenze 2026 - Missione 5 Proposta 2: Cultura e Inclusione Sociale CUP F89D22000120006;
- non prevede un aumento complessivo del costo dei lavori rispetto al progetto esecutivo approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 22 del 25/02/2025 attraverso l'utilizzo dell'economia derivante da ribasso d'asta e non pregiudica in alcun modo il rispetto degli obiettivi finali del PNRR (milestone e target) associati alla Misura 5, garantisce le finalità, gli obiettivi, il rispetto delle regole e le norme del PNRR, e può essere riconducibile all'art. 106 c. 1 lettera c), p.1), D.Lgs. 50/2016, trattandosi di opere impreviste o imprevedibili e/o per sopravvenuti provvedimenti di autorità, od Enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;
- garantisce e rispetta le finalità, gli obiettivi risultati attesi previsti dalla normativa di riferimento e delle disposizioni del PNRR;
- non comporta, nell'ambito di attuazione del Piano Urbano Integrato, una modifica sostanziale della tipologia/natura dell'intervento o progetto interessato;
- non comporta incrementi relativi al finanziamento PNRR già concesso per l'intervento;
- le lavorazioni previste che variano da quelle programmate hanno comportato l'aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento, come da allegato;
- l'importo complessivo relativo alla presente variante n. 1, resta invariato ed è confermato quanto riportato all'interno delle somme a disposizione del quadro economico del progetto esecutivo approvato con Delibera G.C. n.22 del 25/02/2025 ;
- sono state poste in essere tutte le misure/verifiche sul rispetto del principio DNSH;
- la documentazione allegata alla Variante 1 risulta conforme al Progetto Esecutivo, alla sua verifica e validazione ed alle sue prescrizioni contenute negli elaborati allegati alla Delibera della Giunta Comunale n. 22 del 25/02/2025;

RILEVATO CHE, per tutte le motivazioni sopra richiamate, il RUP, con propria relazione del 23/02/2026, ha proposto l'approvazione della Variante n. 1 al progetto Esecutivo, in corso d'Opera, ai sensi dell'art. 8 del D.M. n. 49 del 07 marzo 2018 ed ai sensi dell'art. 106 c. 1 lettera C), 1) in quanto determinata da circostanze impreviste o imprevedibili, per sopravvenute disposizioni e provvedimenti di Autorità preposta alla tutela del Vincolo, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e Provincia e trasmessa in data 04/12/2025 con prot. 25063 dalla Direzione dei Lavori;

VISTA la documentazione relativa alla Perizia di Variante n. 1 e costituita dai seguenti elaborati:

1 DOC - Elenco elaborati

2 DOC - Relazione giustificativa di accompagnamento

3 DOC - Ordine di Servizio N. 2 del 30/09/2025

4 DOC - Lettura Stratigrafica

- 5 DOC - PSC- Piano della Sicurezza e Coordinamento LAS Variante
- 6 DOC - Relazione interventi Strutturali e cerchiature
- 7 DOC – Analisi dei Rischi LAS Variante
- 8 DOC – Relazione interventi strutturali sul prospetto di Piazza Garibaldi
- 9 DOC – Cronoprogramma LAS Variante
- 10 DOC - Interventi strutturali e cerchiature armate
- 11 DOC – Interventi strutturali sul prospetto di Piazza Garibaldi
- 12 DOC – Computo Metrico Estimativo
- 13 DOC – Elenco Prezzi
- 14 DOC - Analisi Prezzi
- 15 DOC - Verbale di concordamento nuovi prezzi
- 16 DOC – Quadro comparativo
- 17 DOC – Raffronto Economico
- 18 DOC - Cronoprogramma
- 19 DOC – Relazione DNSH
- 20 DOC – Dichiarazione di Conformità del Responsabile del Procedimento
- 21 DOC – Relazione del RUP

DATO ATTO che le opere oggetto della variante:

- ricadono nelle modifiche contrattuali di cui all'art. 106 c. 1 lettera c) p.1), D.Lgs. 50/2016 in quanto determinate da circostanze impreviste e imprevedibili nella fase della Progettazione Esecutiva e in corso d'opera, come riportato nei verbali di sopralluogo in cantiere eseguiti dalle Funzionarie della Soprintendenza di Firenze, allegati al Giornale di Cantiere:

- Sopralluogo del 06/02/2025;
- Sopralluogo del 27/05/2025;
- Sopralluogo del 30/10/2025, durante il quale le Funzionarie della Soprintendenza di Firenze autorizzavano i lavori proposti dalla Direzione dei lavori ed oggetto della presente Variante di Perizia 1;
- Sopralluogo del 12/12/2025 e del 18/12/2025;
- Sopralluogo del 04/02/2026;

- sono derivate dalle risultanze delle analisi stratigrafiche condotte, in corso d'opera, sulla faccia di piazza Garibaldi e richieste della SABAP di Firenze in corso di esecuzione dei sopralluoghi soprarichiamati e che hanno rivelato 6 macro fasi edilizie, sviluppate in un arco cronologico compreso tra il XV e il XXI secolo, per un totale di circa 130 Unità Stratigrafiche Murarie e sono finalizzate a garantire la più ampia conservazione della lettura della trama muraria anche susseguentemente alla stesura dell'intonaco;

- sono state concordate da RUP, Direzione dei Lavori, Ditta esecutrice e sono state autorizzate dalle Funzionarie della SABAP di Firenze, autorità tecnica e amministrativa preposta alla tutela e conservazione del patrimonio culturale, artistico e paesaggistico;

- non comportano una variazione economica né in aumento né in diminuzione, pertanto, l'importo dei lavori resta invariato rispetto a quello stabilito con la DG n. 22/2025 di approvazione del Progetto Esecutivo;

RILEVATO che l'approvazione della presente variante non determina la modifica del Q.E. dell'intervento, che resta, dunque, invariato e non comporta riflessi diretti o indiretti sul vigente bilancio comunale né alcun onere finanziario per l'ente;

CONSIDERATO che in sede di sopralluogo con le Funzionarie della Soprintendenza di Firenze, il RUP, nella stesura del Verbale allegato al giornale di cantiere del 04/02/2026, ha riportato che, per quanto di sua competenza, ai sensi dell'Art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 6 c. 1 lett. j) delle Linee Guida n. 3 di ANAC, il progetto di restauro dell'intervento è stato oggetto di apposite autorizzazioni da parte della SABAP (in particolare prot. n. 7922 del 17/04/2024 e prot. n. 4742 del 10/03/2025) ed ha, altresì, preso atto delle indicazioni esecutive per la realizzazione delle opere oggetto dell'intervento, rappresentando sia alla D.L. sia alle funzionarie della Soprintendenza che, al fine di permettere all'Amministrazione di mantenere in essere il relativo finanziamento, è necessario il rispetto dei tempi di completamento delle opere stabilito dal PNRR.;

RITENUTO di approvare, per le motivazioni sopra esposte, la perizia di variante redatta dall' Arch. Francesca Brancaccio in qualità di Direttore dei Lavori, pervenuta in data 04/12/2025 con prot. 25063, costituita dagli elaborati come sopra elencati, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTA la competenza dirigenziale a provvedere in merito alla fattispecie in trattazione ex art. 107, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000;

ATTESTATA la regolarità tecnica-amministrativa del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 147 bis, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 9, comma 1, del vigente Regolamento comunale sui Controlli interni;

VISTO il D.Lgs. 118/2011 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;

VISTO il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria allegato n. 4/2 al D.Lgs. 118/2011;

VISTO il vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTI gli artt. 107,109 comma 2, 183, 184, 192 e 193 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'art. 41 del vigente Statuto Comunale;

VISTO l'art. 8 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTA la deliberazione G.C. n. 32 del 31.03.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nuova macrostruttura organizzativa del Comune, divisa in undici settori retti da posizione organizzativa, con effetto dal 01.04.2025;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 24 del 29.12.2025 avente ad oggetto "Conferimento dell'incarico di responsabile di Settore, Nomina dei vicari e conferimento poteri in materia di riservatezza dei dati personali fino al 28.02.2026", con il quale il Geom. Luca Betti è stato nominato Responsabile del Settore 4 "Lavori Pubblici e Protezione Civile" e suo Vicario l'Arch. Angelo Di Salvo,

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Triennale 2026-2028, annuale 2026;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 30.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione anni 2026-2028 e sono stati assegnati ai funzionari responsabili di Settore del Comune i vari Capitoli del Bilancio;

VISTA la determinazione n. 8 del 13.01.2026 recante "Conferma organizzazione interna del

Settore 4 individuata con determina n. 418 del 20.05.2025”;

DETERMINA

1. Di stabilire che la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare la relazione a firma del RUP, del 23/02/2026, con cui lo stesso propone l'approvazione della Variante n. 1 redatta dalla Direzione dei Lavori, Francesca Brancaccio, ai sensi dell'art. 8 del D.M. n. 49 del 07 marzo 2018 ed ai sensi dell'art. 106 c. 1 lettera C), 1) determinata da circostanze impreviste o imprevedibili, per sopravvenute disposizioni e provvedimenti di Autorità preposta alla tutela del Vincolo, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e Provincia, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. Di approvare, per i motivi di cui in premessa, la Perizia di Variante n. 1, relativa all'intervento di “Restauro e Recupero funzionale del complesso Ex-Spedale di S. Antonio, CUP n. F89D22000120006”, conservata agli atti del Settore 4 e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, redatta, ai sensi dell'art 106 c. 1 lett. c), p. 1, del D.Lgs. 50/2016, dall'Arch. Francesca Brancaccio in qualità di Direttore dei Lavori, ai sensi del D. M. n. 49/2018 art. 8 e costituita dai seguenti elaborati:
 - 1 DOC - Elenco elaborati
 - 2 DOC - Relazione giustificativa di accompagnamento
 - 3 DOC - Ordine di Servizio N. 2 del 30/09/2025
 - 4 DOC - Lettura Stratigrafica
 - 5 DOC - PSC- Piano della Sicurezza e Coordinamento LAS Variante
 - 6 DOC - Relazione interventi Strutturali e cerchiature
 - 7 DOC – Analisi dei Rischi LAS Variante
 - 8 DOC – Relazione interventi strutturali sul prospetto di Piazza Garibaldi
 - 9 DOC – Cronoprogramma LAS Variante
 - 10 DOC - Interventi strutturali e cerchiature armate
 - 11 DOC – Interventi strutturali sul prospetto di Piazza Garibaldi
 - 12 DOC – Computo Metrico Estimativo
 - 13 DOC – Elenco Prezzi
 - 14 DOC - Analisi Prezzi
 - 15 DOC - Verbale di concordamento nuovi prezzi
 - 16 DOC – Quadro comparativo
 - 17 DOC – Raffronto Economico
 - 18 DOC - Cronoprogramma
 - 19 DOC – Relazione DNSH
 - 20 DOC – Dichiarazione di Conformità del Responsabile del Procedimento
 - 21 DOC – Relazione del RUP
4. Di dare atto che gli elaborati costituenti la perizia di variante saranno riportati sul portale degli

atti amministrativi comunali, SFERA, in visione riservata, ai sensi della normativa sulla privacy, perché su essi sono riportate firme autografe delle Funzionarie della Soprintendenza;

5. Di dare atto che:

- nel mese di giugno 2025, sono iniziate le operazioni di indagine per la verifica dell'elevato su piazza Garibaldi, finalizzato alla lettura delle stratigrafie, come richiesto dalla Soprintendenza di Firenze;
- a seguito delle risultanze delle indagini di cui al punto precedente sono emerse 6 macro fasi edilizie, sviluppate in un arco cronologico compreso tra il XV e il XXI secolo, per un totale di circa 130 Unità Stratigrafiche Muraria e, di conseguenza, la necessità di prevedere alcune variazioni delle lavorazioni contenute nel progetto Esecutivo;
- in accordo con la SABAP di Firenze, il RUP, la Responsabile di cantiere per la ditta Cobar e la Direzione dei Lavori, hanno, pertanto, ritenuto opportuno procedere con il restauro della facciata in senso conservativo al fine di garantire la più ampia conservazione della trama muraria anziché optare per la stesura di intonaco armato;
- le lavorazioni individuate come alternative al consolidamento strutturale delle facciate con intonaco armato, previste dalla variante, consistono nella cucitura a secco da eseguirsi nelle murature e nella successiva chiodatura dei martelli murari con l'inserimento di barre filettate in acciaio zincato, previa realizzazione di fori di diametro 25 mm e iniezione di malta colabile a base di calce idraulica naturale
- in occasione del sopralluogo che si è tenuto in data 30/10/2025, gli elaborati progettuali e le schede tecniche dei materiali proposti dall'impresa esecutrice sono stati sottoposti alla SABAP di Firenze con ODS, firmato dalla Direzione dei Lavori, allegato alla perizia di variante;
- la SABAP di Firenze ha ritenuto di condividere e autorizzare le modifiche di cui alla variante in quanto meno impattanti sul manufatto architettonico;
- le circostanze che hanno portato alla variante in oggetto non erano prevedibili in fase di progettazione esecutiva, sono state accertate durante i lavori e sono riconducibili a rinvenimenti in corso d'opera in esito a talune demolizioni ed all'esito alle campionature effettuate dopo il montaggio del ponteggio dall'impresa per il consolidamento strutturale attraverso l'impiego di intonaco armato in facciata;
- il costo dei lavori oggetto della variante n.1, proposta dalla Direzione dei Lavori, non subisce alcuna variazione economica né in aumento né in diminuzione e l'importo dei lavori resta invariato rispetto a quello stabilito con la DG n. 22/2025 di approvazione del Progetto Esecutivo e successivo Atto di Sottomissione stipulato con Cobar spa, Ditta esecutrice;

6. Di dare atto che le opere oggetto della variante:

- ricadono nelle modifiche contrattuali di cui all'art. 106 c. 1 lettera c) p.1), D.Lgs. 50/2016 in quanto determinate da circostanze impreviste e imprevedibili nella fase della Progettazione Esecutiva;

- sono determinate da circostanze impreviste e imprevedibili nella fase della Progettazione Esecutiva e in corso d'opera, come riportato nei verbali di sopralluogo in cantiere eseguiti dalle Funzionarie della Soprintendenza di Firenze, allegati al Giornale di Cantiere:

- Sopralluogo del 06/02/2025;
- Sopralluogo del 27/05/2025;

- Sopralluogo del 30/10/2025, durante il quale le Funzionarie della Soprintendenza di Firenze autorizzavano i lavori proposti dalla Direzione dei lavori ed oggetto della presente Variante di Perizia 1;
- Sopralluogo del 12/12/2025 e del 18/12/2025;
- Sopralluogo del 04/02/2026;

- sono state concordate da RUP, Direzione dei Lavori e Ditta esecutrice e sono state autorizzate dalle Funzionarie della SABAP di Firenze, autorità tecnica e amministrativa preposta alla tutela e conservazione del patrimonio culturale, artistico e paesaggistico;

- non comportano una variazione economica né in aumento né in diminuzione, pertanto, l'importo dei lavori resta invariato rispetto a quello stabilito con la DG n. 22/2025 di approvazione del Progetto Esecutivo;

- l'approvazione della presente variante non determina la modifica del Q.E. dell'intervento e non comporta riflessi diretti o indiretti sul vigente bilancio comunale né alcun onere finanziario per l'ente;

7. Di dare atto che la perizia di Variante risulta verificato il Rispetto del DNSH;

8. Di prendere atto della Dichiarazione di Conformità della perizia di Variante al Rispetto dei requisiti del PNRR, redatta da parte del RUP, Arch. Leandro Becagli;

9. Di stabilire:

- che la presente determinazione sarà pubblicata sull'Albo Pretorio on-line del Comune, ai sensi dell'art. 124 del TUEL e della sentenza del Consiglio di Stato n. 1370/2006;

- che inoltre l'oggetto, la data e il numero del presente atto saranno pubblicati sul sito del Comune in "Amministrazione Trasparente", nella sezione "Provvedimenti-Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013;

- che copia del presente atto sarà trasmesso all'Uff. Ragioneria per gli adempimenti di competenza;

10. Di dare atto, infine, che il responsabile unico del procedimento, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., è l'Architetto Leandro Becagli;

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(BETTI LUCA)**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art.21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)