

DETERMINAZIONE N. 564 DEL 05/06/2026

PROPOSTA N. 563 / 2026

OGGETTO **LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA ED INVERNALE NEI DISIMPEGNI DI ACCESSO AGLI ALLOGGI E RELATIVE OPERE DI COMPLETAMENTO AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI NELL'IMMOBILE SITO IN BOLOGNA, STRADA MAGGIORE N.74 DENOMINATO "SANTA MARTA" DI PROPRIETA' DI ASP CITTA' DI BOLOGNA". DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE. CIG BA7AC7FBD1**

LA RESPONSABILE UNICA DEL PROGETTO

VISTI

- lo Statuto dell'ASP Città di Bologna, approvato con deliberazione di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014;
- la determinazione n. 710 del 10/11/2022, con la quale Carlo Francesco De Los Rios è stato incaricato Direttore dell'Area Patrimonio di ASP Città di Bologna, a decorrere dal 14/11/2022 al 03/01/2027;
- la deliberazione n. 1 del 13/01/2025, con la quale l'amministratore unico ha confermato la proroga dell'incarico di direttrice generale di ASP Città di Bologna a Maria Adele Mimmi, a decorrere dal 01/01/2025 al 31/07/2027, in posizione di comando in entrata al 100% della dirigente del Comune di Bologna;
- la determinazione n. 286 del 27/04/2023, con la quale Maria Grazia Ceccarini è stata incaricata responsabile del servizio Manutenzione incrementativa e ruolo – ora U.O. Opere e manutenzione - di ASP Città di Bologna, a decorrere dal 17/01/2024 e fino al 30/06/2027;
- la deliberazione n. 23 del 05/12/2025 con la quale l'Amministratore Unico ha approvato i documenti di programmazione per il triennio 2026-2028 di ASP Città di Bologna proponendo l'atto all'Assemblea dei Soci;
- la deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 5 del 17/12/2025 di approvazione dei documenti di programmazione 2026-2028;
- la determinazione della Direttrice Generale n. 1046 del 19/12/2025 di attribuzione dei budget economici e degli investimenti 2026 alle Direzioni/Dirigenze aziendali e

individuazione dei centri di responsabilità economica e dei programmi di spesa per l'anno 2026;

VISTI ALTRESÌ

- il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti) e, in particolare, gli articoli da 48 a 55 del Codice relativi ai contratti sotto soglia;
- il D.Lgs. 209/2024 (Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 36/2023);

PREMESSO CHE

- ASP Città di Bologna è proprietaria del complesso monumentale denominato "Ex Conservatorio delle putte di Santa Marta" sito in Strada Maggiore n. 74 a Bologna, sottoposto a tutela con Decreto Direzione Regionale del 15/07/2008, ai sensi dell'art. 128 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm. e ii;
- con determinazione n. 163 del 13/03/2018 è stato approvato il progetto esecutivo per i lavori di "Restauro funzionale edificio Santa Marta sito in Strada Maggiore n.74 a Bologna mediante la realizzazione di appartamenti per anziani autosufficienti" che prevede una modifica alla distribuzione attuale dei locali per un importo lavori di € 5.211.306,25 nonché un Quadro Economico complessivo pari a € 6.711.809,26;
- con determinazione n. 489 del 02/08/2019 sono stati aggiudicati i lavori al Consorzio Stabile Pangea s.c.a.r.l, consorziata esecutrice "Di Mattia Fiore General Service srl" per un importo contrattuale di € 3.659.036,56 (di cui € 3.404.999,45 per lavori ed € 254.037,11 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso) per la spesa complessiva di € 4.024.940,22, IVA al 10% inclusa;
- con determinazione n. 198 del 14/03/2019 sono stati aggiudicati i servizi tecnici di direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione a favore del RTP Arch. Marco Rizzoli (capogruppo – mandataria) con Main Management e Ingegneria srl, Stiem Engineering soc. coop., ditta Silvia Reggianini (mandanti) per l'importo offerto di € 219.398,05 di cui € 218.792,59 per servizi ed € 605,46 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- in data 20/07/2020 sono stati consegnati i lavori come risulta da verbale in pari data archiviato al protocollo di ASP;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 56 del 28/01/2022 è stata nominata quale Responsabile unica del procedimento Ing. Maria Grazia Ceccarini subentrando al precedente RUP geom. Maurizio Berarducci;
- in data 08/01/2024 il Direttore dei Lavori, con apposito certificato di ultimazione dei lavori, ha attestato che i lavori sono stati ultimati nel giorno 20/12/2023, eccetto lavorazioni di

piccola entità terminate successivamente, entro i 60 giorni concessi dal Direttore dei Lavori, come attestato con apposito verbale del Direttore dei lavori del 26/02/2024;

- nell'ambito del progetto 'Santa Marta Senior House', volto a promuovere un nuovo modello abitativo basato sulla condivisione e sulla collaborazione, l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di prevedere un sistema di climatizzazione invernale/estiva per i locali di disimpegno agli alloggi, da destinare ad aree comuni di aggregazione per l'utenza e la fornitura e posa in opera di un gruppo UPS oltre ad altre piccole opere di finitura, al fine di migliorare nel complesso la fruibilità degli spazi comuni;
- sulla base della necessità di cui al precedente punto si è reso necessario un aggiornamento del quadro economico complessivo dell'investimento, che tenga conto della sopravvenuta necessità di lavori finalizzati alla realizzazione del sistema di climatizzazione invernale/estiva anche per i disimpegni e le aree comuni e di aggregazione del progetto 'Santa Marta Senior House';

PER QUANTO sopra è risultato necessario provvedere alla redazione di un nuovo progetto esecutivo per i lavori in argomento;

PRESO ATTO CHE, pertanto, con Determina del Direttore del Patrimonio n.764 del 23.09.2024 è stato affidato il servizio di architettura ed ingegneria, inerente la progettazione esecutiva dell'ampliamento dell'impianto di climatizzazione invernale/estiva degli spazi comuni dell'immobile denominato "Santa Marta" sito in strada Maggiore 74 a Bologna, al RTP Arch. Marco Rizzoli (capogruppo – mandataria) con Main Management e Ingegneria srl, Stiem Engineering soc. coop., ditta Silvia Reggianini (mandanti);

DATO ATTO CHE:

- con Determinazione del Direttore Generale n.56 del 28/01/2022 è stata nominata quale Responsabile unica del procedimento Ing. Maria Grazia Ceccarini subentrando al precedente RUP geom. Maurizio Berarducci;
- in data 13/12/2024 ed in data 08/09/2025 è stato trasmesso il progetto esecutivo alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e con Prot. nr. 1874 del 30/01/2026 (MIC|MIC_SABAP-BO|01/12/2025|0037364-P) è pervenuta apposita autorizzazione all'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i
- con protocollo registrato agli atti di ASP Città di Bologna al nr. 2828 del 13/02/2026 il RTP incaricato della progettazione ha trasmesso il Progetto Esecutivo relativo ai lavori di ampliamento dell'impianto di climatizzazione invernale/estiva per i locali di disimpegno agli alloggi, da destinare ad aree comuni di aggregazione per l'utenza, oltre alla fornitura e posa in opera di un gruppo UPS ed altre piccole opere di miglioramento edile per l'immobile sito in Bologna, Strada Maggiore n° 74 denominato "Santa Marta";

- con determinazione n. 163 del 13/02/2026 la Responsabile Unica del Progetto ha Validato il suddetto Progetto Esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 42 del D. lgs 36/2023 e succ. mod. e int.;
- con determinazione n. 179 del 18/02/2026 è stato deciso di procedere all'affidamento dell'appalto dei lavori di ampliamento dell'impianto di climatizzazione invernale/estiva per i locali di disimpegno agli alloggi, da destinare ad aree comuni di aggregazione per l'utenza, oltre alla fornitura e posa in opera di un gruppo UPS ed altre piccole opere di miglioramento edile per l'immobile sito in Bologna, Strada Maggiore n° 74 denominato "Santa Marta", ai sensi dell'art. 50, co. 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023, mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, utilizzando il criterio di aggiudicazione del minor prezzo ai sensi dell'art. 50, co. 4 D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. per un importo a base d'asta di € 301.181,59 di cui € 290.997,50 per lavori – di cui di manodopera € 84.937,41 – oltre ad € 10.184,09 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso che trova copertura sul Conto n. 11020501 "Fabbricati di pregio artistico del patrimonio indisponibile" dell'attivo dello stato patrimoniale 2026 e precisamente alla commessa d'investimento n. 297/2017 "Ristrutturazione ex convento Santa Marta per la realizzazione di appartamenti protetti" allocata al programma di spesa n 297/2026;
- dagli elaborati progettuali del progetto esecutivo validato risulta un costo totale dell'intervento di € 301.181,59 al netto dell'IVA oltre che un quadro economico complessivo dell'investimento che, sulla base delle sopravvenute esigenze di cui in premessa, risulta come sotto riportato:

LAVORI DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE EDIFICIO SANTA MARTA SITO IN STRADA MAGGIORE N. 74 - (BO) MEDIANTE REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI				
PROGETTO ESECUTIVO				
	LAVORI			
A1)	Appalto lavori principale (a corpo)		€4.359.713,83	
A2)	oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso di gara		€ 342.074,22	
			TOTALE 1	€4.701.788,05
A3)	Appalto lavori di completamento		€ 290.997,50	
A4)	oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso di gara		€ 10.184,09	
			TOTALE 2	€ 301.181,59
			TOTALE A) LAVORI €	5.002.969,64
	SOMME A DISPOSIZIONE			
B1)	lavori e prestazioni di fornitura e servizi esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura - APPALTO INTERRATO		€ 40.699,56	

B2)	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione		€ 5.000,00	
B3)	allacciamenti ai pubblici servizi		€ 163.14,54	
B4)	IMPREVISTI - SOMME		€ 150.000,00	
B5)	Compensazioni dei prezzi dei materiali ART.26		€ 593.631,35	
B6)	acquisizione aree o immobili, indennizzi		€ 0,00	
B7)	spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'art. 113, comma 2, del Codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente		€ 681.402,7	
B8)	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento o al direttore lavori, nonché alla verifica preventiva della progettazione di cui all'articolo 113, comma 4 del Codice		€ 77.980,00	
B9)	spese di cui all'articolo 113, comma 4, del Codice		€ 20.647,86	
B10)	eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ 1.000,00	
B11)	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche		€ 3.000,00	
B12)	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto - altri eventuali collaudi specialistici		€ 105.565,59	
B13)	spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 25, comma 12 del Codice		€ 0,00	
B14)	I.V.A. ed eventuali altre imposte e spese dovuti per legge		€ 853.620,54	
	B14.1) contributo cassa previdenziale al 4%	€ 30.852,85		
	B14.2) I.V.A. al 10% su A1)+A2) e B5)	€52.9541,94		
	B) I.V.A. al 22% su A3)+A4), B1), B2), B3), B4), da B7.1) a B7.5) parte, B8), B9), B10), B11), B12), B14.1)	€293.225,75		
	TOTALE B) SOMME A DISPOSIZIONE €			2.548.862,14
	TOTALE GENERALE €			7.551.831,79

RILEVATO CHE:

- In conseguenza della ultimazione dei lavori di cui in premessa, avvenuta in data 20/12/2023, eccetto che per lavorazioni di piccola entità, terminate successivamente entro i 60 giorni concessi dal Direttore dei Lavori come attestato con apposito verbale del 26/02/2024, è stato emesso emesso apposito certificato di ultimazione lavori, pur mancando ad oggi il Collaudo definitivo dell'opera, non ancora realizzato a causa della definizione di un accordo ex art. 11 della legge numero 241/1990 volto a risolvere bonariamente una controversia circa la presenza di macchie sulla pavimentazione dello stabile denominato "Santa Marta", come da determinazione n. 501 del 13/05/2026;
- stante il certificato di ultimazione lavori, per come espresso al precedente punto, non è consentito effettuare una modifica in corso di esecuzione per realizzare i lavori finalizzati alla realizzazione del sistema di climatizzazione invernale/estiva anche per i disimpegni e le aree comuni e di aggregazione del progetto 'Santa Marta Senior House';
- risulta pertanto necessario affidare i predetti lavori che, sulla base degli elaborati progettuali del progetto esecutivo validato comportano un costo totale dell'intervento di € 301.181,59 al netto dell'IVA, ad idoneo operatore economico con un una nuova procedura di gara;
- per quanto precisato relativamente alla mancata conclusione del collaudo e al quadro complessivo dell'investimento conseguente alle modifiche intervenute, i nuovi lavori rientrano nell'investimento complessivo che, come da quadro economico suesposto, ammonta ad € 7.551.831,79;
- tale collocazione si rende necessaria al fine di garantire l'unitarietà del quadro economico e un efficace monitoraggio dei costi;

DATO ATTO CHE:

- in seguito alla manifestata esigenza di contrarre la prestazione in argomento, il Servizio Appalti, servizi e forniture ha esperito, secondo l'organizzazione aziendale, la procedura di gara sul Sistema Acquisti Telematici Emilia-Romagna SATER - Registro di Sistema PI140485-26 e attraverso lo strumento della procedura negoziata senza bando con scadenza il 02/04/2026 ore 12,00;
- entro il termine per la presentazione delle offerte sono pervenute le offerte da parte dei seguenti operatori economici:
 3. [CREA.MI S.R.L.], C.F. e P.IVA [08287360963];
 4. [C.I.A.F. SOC. COOP. CONS. P. A. - Esecutrice: Elettrotecnica Liverani di Liverani Daniele - Crociani Costruzioni s.r.l. - Tecnoimpianti di Contoli - s.r.l.], C.F. e P.IVA [00140470402];
 5. [IECO SERVICE S.R.L.S.], C.F. e P.IVA [05265150655];
- l'apertura delle buste economiche è stata effettuata mercoledì 15/04/26 alle ore 12:30 con le seguenti risultanze:

Operatore Economico	Base d'asta lavori (esclusi costi della sicurezza non soggetti a ribasso)	Ribasso %	Ribasso	Importo Offerto Ribassato
CREA.MI S.R.L.	290.997,50 €	18,98	55.231,33 €	235.766,17 €
C.I.A.F. SOC. COOP. CONS. P. A. (Esecutrice Elettrotecnica Liverani Di Liverani Daniele - Crociani Costruzioni S.R.L. - Tecnoimpianti Di Contoli - S.R.L.)	290.997,50 €	12,78	37.189,48 €	253.808,02 €
IECO SERVICE S.R.L.S.	290.997,50 €	20,66	60.120,08 €	230.877,42 €

- si è proceduto alla verifica della congruità dell'offerta presentata dal concorrente risultato primo in graduatoria

Operatore Economico	Base d'asta lavori (esclusi costi della sicurezza non soggetti a ribasso)	Ribasso %	Ribasso	Importo Lavori aggiudicato
IECO SERVICE S.R.L.S.	290.997,50 €	20,66	60.120,08 €	230.877,42 €

TENUTO CONTO CHE:

- ASP ha proceduto alla verifica dei requisiti generali e speciali ed idoneità a contrarre con le P.A. del concorrente risultato aggiudicatario;
- la spesa complessiva relativa al lavoro in oggetto è pari ad € 230.877,42 (IVA esclusa), al netto degli oneri della sicurezza, in considerazione del ribasso pari a € 60.120,08, presentato dall'operatore;
- l'operatore ha dichiarato di voler ricorrere al subappalto per le seguenti categorie di lavori: Lavori di ristrutturazione, Lavori di installazione di impianti di riscaldamento e di altri impianti elettrici per edifici, Lavori di restauro;
- il CCNL applicato dall'O.E. è il CCNL Edilizia CONFAPI - Piccole e Medie Industrie, con il seguente codice alfanumerico F018, valutato equivalente a quello indicato dalla stazione appaltante ;
- ai sensi dell'art. 108 comma 9 del d.lgs. 36/2023, i costi aziendali relativi alla salute ed alla sicurezza dei luoghi di lavoro, come dichiarati dall'O.E. sopracitato, ammontano ad € 1.446,00, mentre quelli della manodopera ammontano ad € 84.937,41;

RICHIAMATO il codice CIG acquisito per la procedura: **BA7AC7FBD1**;

ACCERTATA la regolarità tecnica e la legittimità formale del presente atto;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs 36/2023, i dati relativi al presente affidamento sono pubblicati e resi disponibili presso la Banca dati nazionale dei contratti pubblici presso l'ANAC raggiungibile al seguente link: <https://dettaglio-cig.anticorruzione.it/cig/BA7AC7FBD1>;

DETERMINA

- le premesse tutte e le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, così come gli atti e i provvedimenti in essa richiamati;
- di aggiudicare la procedura in oggetto finalizzata all'affidamento dei lavori finalizzati alla realizzazione del sistema di climatizzazione invernale/estiva anche per i disimpegni e le aree comuni e di aggregazione del progetto 'Santa Marta Senior House alla Ditta IEKO SERVICE S.R.L.S. per l'importo contrattuale di € 230.877,42 oltre ad € 10.184,09 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e così per € 241.061,51 oltre oneri di legge;
- di trasmettere gli atti al Direttore per le determinazioni di competenza;
- di dichiarare il presente atto esecutivo alla firma;
- di provvedere ad adempiere agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art 37 D.lgs n. 33/2013 s.m.i e dalla delibera ANAC n. 264 del 20 giugno 2023 - "Provvedimento art. 28 Trasparenza".

La Responsabile Unica del Progetto
(Maria Grazia Ceccarini)

(Sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. n. 20 e 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Nome Allegato	Impronta Allegato
---------------	-------------------