

"S. Domenico"

Prot. n° 106 / 2026

Estratto del Registro delle Deliberazioni del CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

ADUNANZA DEL 01.09.2026 DELIBERAZIONE N° 07

OGGETTO: Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica per la realizzazione di interventi di consolidamento ed opere di finitura del complesso edilizio della Casa di Riposo San Domenico.

L'anno 2026 e questo dì uno del mese di Settembre alle ore 18,30, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della A.S.P. "S. Domenico"

Sono presenti i Sigg.ri:

COGNOME E NOME	PRESENZA
INCERPI ALESSIO	SI
BRUNELLI CRISTINA	NO
VAMBERTI STEFANO	SI
PELLICCI FRANCO	SI

DOTT.MICHELOTTI ALESSANDRO – Revisore dei Conti SI

Presiede l'Adunanza del Consiglio di Amministrazione il Sig.Incerpi Alessio

Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante il Dott. Giovanni Natali

Estratto dal Verbale del Consiglio di Amministrazione
in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio

L'INCARICATO
f.to in originale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

il Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'INCARICATO
f.to in originale

Si da atto che la presente deliberazione è stata inviata in data al Comune di Pescia per la pubblicazione all'Albo Pretorio di detto Comune e che vi rimarrà per 15 giorni consecutivi

L'INCARICATO
f.to in originale

Oggetto: *Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica per la realizzazione di interventi di consolidamento ed opere di finitura del complesso edilizio della Casa di Riposo San Domenico.*

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Visto che:

- ai sensi della L.R. 03.08.2004 n° 43, relativa al riordino ed alla trasformazione delle II.PP.AA.BB., ed al Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n° 176 del 11.10.2005 con il quale si approva la trasformazione della Casa di Riposo "S. Domenico" di Pescia da Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.) in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (A.S.P.) a far data dal 01.11.2005, e che detta trasformazione è divenuta definitiva dal 01.03.2006;

Visto lo statuto dell'Asp San Domenico;

Vista:

- la delibera del CDA nr. 20 del 21.08.2007 di approvazione del Regolamento di Contabilità dell'Asp San Domenico;
- la delibera del CDA nr. 7 del 21.07.2025 avente per oggetto l'approvazione del Regolamento di Organizzazione dell'Asp San Domenico;

Considerato che l'Asp San Domenico ha approvato il bilancio preventivo economico 2026 in data 20.01.2026 con provvedimento del CDA nr. 2;

Dato atto che con contratto Rep. Nr. 10/2018 in data 28.06.2018 a seguito di procedura ad evidenza pubblica l'Asp San Domenico ha attribuito a KCS Caregiver la "concessione della gestione integrale della struttura dedicata ai servizi residenziali per anziani San Domenico" per la durata di anni 5 con il "potere" insindacabile di prorogare la durata della concessione di ulteriori 5 anni alla prima scadenza (30.06.2023);

Considerato che l'Asp San Domenico ha provveduto a rinnovare la concessione per ulteriori 5 anni con scadenza al 30.06.2028 agli stessi patti e condizioni;

Dato atto che con sentenza n.689/2025 del 13.11.2025 il Tribunale di Pistoia dichiarava risolto il contratto di concessione, rep. n.10/2018 del 26.06.2028, tra ASP San Domenico ed KCS Caregiver ;

Considerato che tale sentenza è stata impugnata da Asp San Domenico con atto di citazione in appello (Corte di Appello di Firenze) notificato a KCS Caregiver in data 27.12.2025;

Ritenuto opportuno nell'attuale fase di pendenza di contenzioso legale tra le parti precedere nel più breve tempo possibile all'approvazione degli atti necessari per espletare una nuova gara di concessione pubblica, mista di lavori e servizi, per la gestione della RSA San Domenico;

Rilevato che è intenzione di questo Ente migliorare e potenziare l'offerta dei servizi sociosanitari a favore delle persone autosufficienti e anziane non autosufficienti tramite la riqualificazione dell'attuale struttura destinata all'erogazione di servizi in favore di tali categorie di soggetti;

Visti gli artt. 176 e seguenti del D.lgs. 36/2023 relativi alla disciplina dei contratti di concessione con particolare riferimento all'art.180 circa i contratti misti (lavori-servizi) di concessione;

Considerato che ai sensi dell'art.185 del D.lgs. 36/2023 l'ente concedente pone a base di gara almeno un progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) secondo i contenuti dell'art.41 e dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023;

Visti gli schemi del Capitolato Speciale di Appalto, dei criteri d'individuazione del nuovo aggiudicatario, del Piano economico finanziario e delle note al Pef oltre che alla matrice dei rischi conservati agli atti;

Visto il progetto elaborato dallo Studio Soluzioni Ingegneria di Pistoia, assunto al protocollo di questa Azienda in data 13.08.2016 n.103, costituito dai seguenti elaborati principali e dal seguente quadro economico:

1. *TAVOLE DI PROGETTO*

- 1.1 Piante, sezioni e prospetti architettonici Stato Attuale.
- 1.2 Piante, sezioni e prospetti architettonici Stato Modificato.
- 1.3 Piante, sezioni e prospetti architettonici Stato Sovrapposto.
- 1.4 Piante strutturali degli impalcati - Stato attuale
- 1.5 Pianta strutturali degli impalcati - Stato modificato
- 1.6 Piante degli interventi sulle strutture portanti verticali

2. *2. RELAZIONI*

- 2.1 Estratti cartografici con l'inserimento degli immobili nell'ambito urbanistico
- 2.2 Documentazione fotografica
- 2.3 Relazione illustrativa
- 2.4 Relazione paesaggistica
- 2.5 Piano di manutenzione
- 2.6 Cronoprogramma lavori

3. *3. DOCUMENTI CONTABILI*

- 3.1 Quadro economico
- 3.2 Computo metrico estimativo
- 3.3 Computo metrico per l'approntamento del cantiere
- 3.4 Stima degli Oneri della sicurezza
- 3.5 Incidenza della mano d'opera
- 3.6 Elenco Prezzi unitari
- 3.7 Analisi dei Prezzi
- 3.8 Bozza di Capitolato speciale di appalto

4. *4. RELAZIONI SPECIALISTICHE*

- 4.1 Relazione sismica generale
- 4.2 Relazione sui materiali

5. *5. SICUREZZA*

- 5.1 Bozza di Piano di sicurezza e coordinamento

A. IMPORTO PER FORNITURE, LAVORI, SERVIZI	A. Importo dei Lavori e delle forniture		
	A.1.1	Importo dei lavori	
		di cui importo dei lavori a misura	€ 1.049.032,71
		di cui importo lavori a corpo	€ 404.360,00
		di cui importo lavori a corpo e misura	€ 0,00
		Totale importo lavori	€ 1.453.392,71
	A.1.2	Importo delle forniture	€ 0,00
	A.1.3	Importo dei servizi	€ 0,00
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 72.074,96
	Totale importo dei lavori e delle forniture e dei servizi (A.1.1+ A1.2+ A1.3+ A2)		€ 1.525.467,67
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE/CONCESSIONARIO	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		
	B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto.	€ 0,00
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini.	€ 0,00
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi.	€ 5.000,00
	B.4	Imprevisti e relativi oneri della sicurezza (max. 10% compreso IVA).	€ 137.032,89
	B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni, espropriazioni	€ 0,00
	B.6	Spese tecniche relative alla progettazione (incluso PFTE), alle necessarie 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 (compreso oneri).	€ 75.858,26
	B.7	Incentivo per le funzioni tecniche svolte dai dipendenti pubblici per le attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori, ecc. (art. 113 comma 3 del D.lgs. n. 50/2016).	€ 5.886,47
	B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento nominato dal Concedente, e di verifica e validazione (compreso Iva e oneri).	€ 55.120,00
	B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (compresi oneri).	€ 0,00
	B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche, contributo ANAC, assicurazioni e oneri vari.	€ 4.000,00
	B.10	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici (compreso oneri ed IVA).	€ 0,00
	B.11	Oneri del concessionario o contraente generale (progettazione e direzione lavori) e oneri diretti e indiretti (min 6% max 8% compreso oneri).	€ 0,00
	B.12	Liti e contenziosi (3%)	€ 8.829,71
	Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1++ B12)		€ 291.727,33
C. I.V.A.	C. I.V.A.		
	C.1.1 (A.)	I.V.A. su Lavori	€ 111.000,00
	C.1.2 (A.)	I.V.A. su Lavori	€ 64.751,21
	C.1.3 (A.)	I.V.A. su Spese tecniche	€ 14.551,68
	C.1.4 (A.)	I.V.A. su Sicurezza	€ 5.500,00
	C.2 (B.)	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione (su onorari)	€ 12.126,40
	Totale IVA		€ 207.929,29
	TOTALE COSTO INTERVENTO (A+ B+ C)		2.025.124,29
	Arrotondamento		2.026.000,00

Considerato che l'intervento in oggetto prevede, tra gli altri, la messa a norma dell'impianto antincendio (Lotto A), consolidamento e rifacimento copertura corpo centrale (Lotto B), consolidamento e rifacimento copertura Ala Est (Lotto C);

Rilevato che si rende necessario a norma dell'art. 42, co. 4 e 5, del D. Lgs. 36/23 (e s.m.i.), dell'allegato I.7 al D.lgs. n. 36/2023 procedere alla verifica e validazione del progetto di fattibilità tecnica economica affidando ad un soggetto esterno l'attività in questione in considerazione della mancanza di professionalità specifiche all'interno dell'Asp San Domenico;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. Di approvare il Piano di Fattibilità tecnico economica (PFTE) relativo alla realizzazione di interventi di consolidamento ed opere di finitura del complesso edilizio della RSA San Domenico, necessario per l'espletamento della gara pubblica per l'affidamento in concessione mista (lavori-servizi) allo scopo di individuare il nuovo concessionario dell'intera struttura, costituito dagli elaborati tecnici indicati in premessa, considerati parti integranti del presente atto, non pubblicati e conservati agli atti d'ufficio;
2. di dare atto che il quadro economico dell'opera è così ripartito:
 - Importo Lavori (inclusi oneri sicurezza): €. 1.525.467,67;
 - Somme a disposizione dell'Amministrazione (IVA, spese tecniche, imprevisti): €.499.656,62
 - Totale complessivo: € 2.025.124,29;
3. l'approvazione è subordinata all'esito positivo della verifica e validazione del progetto da parte di un professionista esterno incaricato;
4. di pubblicare il presente atto nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D. Lgs 33/2013.
5. di dare atto che il presente provvedimento viene pubblicato per 15 giorni consecutivi sul sito dell'Asp San Domenico ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69;
6. di dichiarare, vista l'urgenza di provvedere per quanto esplicitato in narrativa, a seguito di votazione separata, dall'esito UNANIME, l'immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dello Statuto dell'Asp San Domenico.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

f.to in originale

IL PRESIDENTE

f.to in originale