

**DECRETO DEL DIRETTORE OPERATIVO
DI SVILUPPO TOSCANA S.P.A.
N. 21 DEL 10 FEBBRAIO 2026**

**Oggetto: Servizio specialistico di assistenza alla vendita di n. 2 beni immobili posti in Prato zona
“Il Pino”, Via Galcianese n. 34 e 34/A di proprietà di Sviluppo Toscana s.p.a.**

Affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 36/2023

CIG: BA57C1DA88

IL DIRETTORE OPERATIVO

PREMESSO che Sviluppo Toscana S.p.A. è una società per azioni operante sotto il controllo diretto della Regione Toscana, che ne ha acquisito la piena proprietà a seguito dell'approvazione della L.R. n. 28 del 21 Maggio 2008;

RICHIAMATI:

- la Legge Regionale 21 maggio 2008, n. 28, da ultimo modificata con la L.R. n. 01/2023, relativa all'acquisizione della partecipazione azionaria nella Società Sviluppo Italia Toscana s.c.p.a. da parte della Regione Toscana e trasformazione nella società Sviluppo Toscana S.p.A., quale società per azioni operante sotto il controllo diretto della Regione Toscana,
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 139 del 09 agosto 2023 con il quale si è provveduto alla designazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Sviluppo Toscana S.p.A.;
- il Verbale dell'Assemblea dell'11 agosto 2023 con il quale si è provveduto a nominare i Componenti del Consiglio di amministrazione e il Presidente di Sviluppo Toscana S.p.A.;
- lo Statuto di Sviluppo Toscana S.p.A.;

VISTI

- verbale del Consiglio di Amministrazione dell'11 agosto 2023 con il quale si è provveduto a conferire al Presidente, oltre ai poteri di legge e di Statuto, la rappresentanza legale ed istituzionale e la firma sociale per tutti gli atti di ordinaria amministrazione, da esercitare nell'ambito del Piano delle Attività approvato annualmente dalla Regione Toscana, dei programmi industriali, organizzativi, finanziari e tecnici della Società, delle regole di “*Corporate Governance*” emesse dalla controllante Regione Toscana e nei limiti del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione;
- la Procura Institoria n. di repertorio 87391 del 27/09/2023, a rogiti Notaio Angelo Caccetta, rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società Sviluppo Toscana S.p.A., in favore del Direttore Operativo di Sviluppo Toscana S.p.A.;
- la Procura Institoria n. di repertorio 87971 del 20/02/2024, a rogiti Notaio Angelo Caccetta, rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società Sviluppo Toscana S.p.A., con la quale al Direttore Operativo, sono stati conferiti, tra gli altri, i seguenti ulteriori poteri:
 - approvare le autorizzazioni preventive degli acquisti fino all'importo di euro 40.000,00 (*quarantamila*) per singolo acquisto;
 - affidare prestazioni di servizi e forniture e lavori fino all'importo – per singolo affidamento - di euro 40.000,00, adottare i relativi atti e stipulare i relativi contratti;
 - approvare il conferimento di incarichi di consulenza inerenti le attività della società, adottando i relativi atti e sottoscrivendo i relativi contratti, fino all'importo di euro 20.000,00 (*ventimila*) per singolo incarico;

RICHIAMATI

- l'art. 16, comma 7, del D.Lgs. n. 175/2016 “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*”;
- gli indirizzi per l'attività, la gestione e il controllo della società approvati con Delibera di Giunta Regionale n.1699 del 15/12/2025 ed, in particolare, gli “*Indirizzi sulla disciplina dell'attività contrattuale*” impartiti a Sviluppo Toscana S.p.A.;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 s.m.i. *Codice dei Contratti Pubblici*;
- il “*Regolamento per l'acquisizione di forniture, servizi e lavori di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria*”, nella

versione aggiornata approvata con Delibera del Consiglio di Amministrazione di Sviluppo Toscana S.p.A. del 22 luglio 2024;

CONSIDERATO che,

- con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Bruno Morgigni in data 12 aprile 2019, Rep. N. 87607, reg.to a Prato in data 18 aprile 2019 al n. 4998 Sviluppo Toscana S.p.A. ha acquisito la proprietà del complesso immobiliare sito in Prato Via Galcianese, 34;
- che con DGR n. 19 del 13/01/2020 e n. 144 del 10/02/2020 Regione Toscana, in qualità di socio unico, ha previsto la possibilità di concedere in godimento gli immobili facenti parti del suddetto complesso immobiliare secondo la formula del c.d. "*rent to buy*" di cui all'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, quale tipologia di contratto per la concessione in godimento in funzione della successiva alienazione di porzioni del medesimo complesso immobiliare entro un termine temporale determinato tra un minimo di 5 (cinque) anni ed un massimo di 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione del contratto;
- con Disposizione dell'Amministratore Unico n. 72 in data 17 settembre 2019 è stato approvato l'Avviso pubblico per l'insediamento localizzativo nei locali di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. siti in a Prato, via Galcianese n. 34, le modalità, i termini e le specifiche per l'insediamento localizzativo di imprese ed iniziative nel suddescritto complesso immobiliare, prevedendo l'assegnazione di spazi attraverso la formula della locazione o, in alternativa, del "*rent to buy*";
- con atto del 19/11/2020 redatto dal Notaio Francesco D'Ambrosi, Rep. N. 53653 registrato a Prato in data 27/11/2020 al n. 13595 è stato sottoscritto un contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto con la Società S.B.F. Srl, c.f. 02254200484, con sede in Scandicci (FI) di una porzione del complesso immobiliare sopra specificato per una durata di 5 anni, ovvero fino al 18/11/2025, al termine del quale le è riconosciuto il diritto di acquisto dell'immobile;
- con atto del 19/11/2020 redatto dal Notaio Francesco D'Ambrosi, Rep. N. 53652 registrato a Prato in data 27/11/2020 al n. 13589 è stato sottoscritto un contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto con la Società Eurorail Srl, c.f. 02469830976 con sede in Prato di una porzione del complesso immobiliare sopra specificato per una durata di 5 anni, ovvero fino al 18/11/2025, al termine del quale le è riconosciuto il diritto di acquisto dell'immobile;
- che entrambe le società locatarie hanno esercitato nelle modalità ed entro i termini previsti dall'art. 4 del contratto il proprio il diritto di acquisto, entrambi acquisiti agli atti (Prot n. 2025.0019752 del 05/08/2025 e Prot 2025.0018363 del 23/07/2025);

PRESO ATTO che si rende necessaria l'esecuzione di verifiche tecniche al fine di addivenire alla sottoscrizione degli atti di compravendita a favore degli attuali inquilini, SBF Srl e Eurorail Srl, come riportato all'art. 4.6 dei suddetti contratti di concessione e riguardanti tra l'altro:

- studio preliminare delle consistenze;
- analisi della commerciabilità dei beni;
- conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate;
- redazione di Attestato di qualificazione energetica;
- variazioni di aggiornamento catastale;

DATO ATTO che i dipendenti in organico di Sviluppo Toscana S.p.A. non sono in possesso della specifica professionalità necessaria per la tipologia di verifica tecnica richiesta e che, pertanto, si rende necessario individuare un professionista esterno;

DATO ATTO che il Geometra Matteo Pieri, con studio i Via Volterrana n. 67 - 50026 Cerbaia San Casciano V.P. (FI), c.f. PRIMI*82C27D612X e p.i. 05503690488, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5077/15 ha le competenze tecnico professionali necessarie a garantire lo svolgimento dell'incarico *de quo* e ha manifestato la propria disponibilità ad accettare l'incarico per il servizio di cui sopra formulando un preventivo del 04/02/2026 di Euro 4.750,00, oltre Cassa (5%) per complessivi Euro 4.987,50, al netto dell'Iva come per legge;

RICHIAMATI

- il principio del risultato di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi del quale *“Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza”*;
- l'art. 50, comma 1, lett. b), che legittima, per affidamenti di importo inferiore a 140.000,00 euro, l'adozione della procedura *“mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici”*;

VERIFICATO che l'offerta presentata dal Geometra Matteo Pieri, con studio i Via Volterrana n. 67 - 50026 Cerbaia San Casciano V.P. (FI), c.f. PRIMI*82C27D612X e p.i. 05503690488 pari ad Euro 4.750,00, oltre Cassa (5%) per complessivi Euro 4.987,50, al netto dell'iva come per legge, risulta rispondente alle esigenze di Sviluppo Toscana S.p.A. e congrua nel prezzo rispetto al contenuti del servizio;

CONSTATATO che l'importo del servizio è inferiore a 5.000,00 euro e che, in forza di quanto disposto dal Comunicato del Presidente Anac del 10 gennaio 2024, non sussiste l'obbligo di procedere ad acquisti di beni e servizi esclusivamente tramite strumenti telematici;

DATO ATTO che, in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del D.Lgs. n. 36/2023 e, pertanto, trattandosi di contratto di importo inferiore ad € 40.000,00 risulta esente dal pagamento dell'imposta di bollo;

RILEVATO che, per la procedura in argomento, non è necessario elaborare il Documento unico di valutazione dei rischi da Interferenza (DUVRI) in quanto, per la tipologia del servizio, le prestazioni rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 26, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 81/2008;

RITENUTO necessario attivare la relativa procedura d'acquisto ed, in particolare, di procedere mediante affidamento diretto, in considerazione dell'esiguo valore economico dell'appalto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 36/2023 *“Codice dei Contratti Pubblici”*;

PRESO ATTO ai sensi del comma 1 dell'art. 52 del Nuovo Codice dei Contratti è previsto che *“Nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti. La stazione appaltante verifica le dichiarazioni, anche previo sorteggio di un campione individuato con modalità predeterminate ogni anno”*;

DATO ATTO che il Professionista ha attestato con Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui al Protocollo n. 2026.0003576 del 09/02/2026 in atti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 il possesso dei requisiti e l'assenza di motivi di esclusione ai sensi degli artt. 94 e 95 D.lgs. n. 36/2023;

DATO ATTO che al fine di rispettare le regole sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3, della Legge n. 136/2010 e s.m.i., Sviluppo Toscana S.p.A. provvederà ad effettuare i pagamenti esclusivamente mediante bonifico bancario/postale su conto corrente bancario o postale acceso presso banche o presso la Società Poste Italiane S.p.a., dedicato, anche non in via esclusiva, a tale commessa; a tale fine è stato richiesto all'Operatore di rilasciare - ai sensi dell'art. 3, comma 7, della citata legge - apposita dichiarazione (acquisita in data 09/02/2026 al protocollo 2026.0003576), contenente i seguenti dati: i) estremi del conto corrente bancario o postale dedicato, su cui Sviluppo Toscana S.p.A. potrà effettuare gli accrediti in esecuzione della fornitura di cui in oggetto; ii) generalità e codice fiscale della persona/e delegata/e ad operare sullo stesso; iii) ogni modifica relativa ai dati trasmessi;

DATO ATTO che a seguito della richiesta sull'apposito portale messo a disposizione dall'Autorità per la Vigilanza

sui Lavori Pubblici del codice CIG (codice identificativo gara), è avvenuta l'acquisizione agli atti d'ufficio del codice CIG: BA57C1DA88

RISCONTRATA la regolarità delle procedure, si ritiene di procedere all'affidamento diretto delle prestazioni al Geometra Matteo Pieri, con studio in Via Volterrana n. 67 - 50026 Cerbaia San Casciano V.P. (FI), c.f. PRIMTT82C27D612X e p.i. 05503690488 per l'importo di Euro 4.750,00, oltre Cassa (5%) per complessivi Euro 4.987,50, al netto dell'iva come per legge;

RITENUTO di nominare il responsabile del presente procedimento, nonché Responsabile Unico di Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 nella persona del Direttore Operativo, Dott. Orazio Figura;

DATO ATTO che la somma necessaria per il servizio di cui in epigrafe trova copertura nel bilancio 2026 di Sviluppo Toscana S.p.A.;

Tutto ciò premesso

D E C R E T A

sulla scorta di quanto espresso in premessa, che si intende qui integralmente riportato:

- di aggiudicare, per le ragioni esplicitate in premessa, l'affidamento del servizio in oggetto al Geometra Matteo Pieri, con studio in Via Volterrana n. 67 - 50026 Cerbaia San Casciano V.P. (FI), c.f. PRIMTT82C27D612X e p.i. 05503690488, per l'importo di Euro 4.750,00 oltre Cassa (5%) per complessivi Euro 4.987,50, al netto dell'iva come per legge;
- di autorizzare la stipula del contratto mediante scrittura privata a mezzo corrispondenza secondo l'uso del commercio, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023;
- di dare atto di aver provveduto all'acquisizione del seguente CIG BA57C1DA88;
- di disporre che il pagamento verrà effettuato a seguito di presentazione di fattura debitamente controllata e vistata in ordine alla regolarità e rispondenza formale e fiscale;
- che la somma necessaria per l'esecuzione del servizio di cui in epigrafe trova copertura nel bilancio 2026 di Sviluppo Toscana S.p.A.;
- di precisare che Responsabile Unico di Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 è il Dott. Orazio Figura;
- di dare atto che il presente atto è soggetto agli obblighi di pubblicità sul sito web di Sviluppo Toscana S.p.A., sezione "*Società Trasparente*", così come previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 e dall'art. 20, co.1 e 2, del D.Lgs. n.36/2023 e di trasmissione all'ANAC secondo quanto previsto dall'art. 28 del D.Lgs. n. 36/2023.

IL DIRETTORE OPERATIVO

Dott. Orazio Figura

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.