

**DECRETO DEL DIRETTORE OPERATIVO
DI SVILUPPO TOSCANA S.P.A.
N. 52 DEL 2 APRILE 2026**

Oggetto: Servizio specialistico per cambio di destinazione d'uso senza opere da attuarsi su immobile di Prato, Via Galcianese n. 34 di proprietà di Sviluppo Toscana s.p.a.

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

CIG: BB1E9F14D0

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, co. 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, registrato 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 n. 34;
- che con Delibera di Giunta Regionale n. 19 del 13/01/2020 e con successiva 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 del 17 settembre 2019 è stato approvato l'Avviso pubblico per l'insediamento localizzativo nei locali del suddetto complesso immobiliare di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. siti in a Prato, Via Galcianese n. 34, prevedendo l'assegnazione di spazi attraverso la formula della locazione o, in alternativa, del "rent to buy";
- con atto del 19/11/2020 del 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 la durata di 5 anni, fino al 18/11/2025, con diritto di acquisto alla scadenza;
- che la società locataria ha esercitato nelle modalità ed entro i termini previsti dall'art. 4 del contratto il proprio il diritto di acquisto, come da corrispondenza acquisita agli atti (Prot n. 2025.0019752 del 05/08/2025);

VISTA la richiesta RDO trasmessa alla Direzione da parte del Responsabile dell'U.O.C. Affari Legali e Societari Anticorruzione Trasparenza Antiriciclaggio e *Facilities*, [REDACTED], in data 16/03/2026 per il conferimento di un incarico professionale finalizzato alla presentazione di una SCIA di mutamento di destinazione d'uso propedeutica alla vendita dell'immobile attualmente concesso in uso alla Società Eurorail srl tramite contratto di rent to buy, mediante l'espletamento dei seguenti adempimenti:

l'effettuazione delle relative attività sopra descritte come di seguito dettagliato:

1. sopralluogo preliminare e formalità d'incarico, visura inquadramento urbanistico, verifica di fattibilità per Euro 3.000,00, oltre Cassa previdenziale al 5%, per complessivi Euro 3.150,00 e iva come per legge;
2. progettazione della pratica amministrativa SCIA, per Euro 7.000,00 oltre oltre Cassa previdenziale al 5%, per complessivi Euro 7.350,00, e iva come per legge;
- 3.-eventuali attività aggiuntive (a consumo), per Euro 4.286,00, oltre Cassa previdenziale al 5%, per complessivi Euro 4.500,30, e iva come per legge;

in favore dell'Operatore Economico Studio Tecnico Associato Geometri Landi e Mommarelli, p.i. 02225370481, con studio in Via Volterrana 67, 50020 - San Casciano V.P., (FI) per l'importo di Euro 14.286,00, oltre Cassa (al 5%) per Euro 714,30 per complessivi Euro 15.000,30 e una durata pari a 115 giorni/uomo con scadenza il 27/05/2026;

VALUTATA la correttezza della RDA formulata dal Responsabile di U.O.C. Affari Legali e Societari Anticorruzione Trasparenza Antiriciclaggio e *Facilities* e la rispondenza alla "Procedura per l'acquisizione di

forniture/servizi e di prestazioni d'opera” nella versione aggiornata con Decreto del Direttore Operativo di Sviluppo Toscana S.p.A. n. 69 del 07/04/2025;

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 attività tecnica richiesta e che, pertanto, si rende necessario individuare un operatore esterno;

RICHIAMATI

1. 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”*;
2. l'art. 50, co. 1, lett. b), che prevede, per affidamenti di importo inferiore a 140.000,00 euro, l'adozione della procedura di *“affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici”*;
3. l'art. 25, co. 2, del D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi del quale *“le stazioni appaltanti e gli enti concedenti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici, secondo le regole tecniche di cui all'articolo 26”*;
4. il successivo comma 3, *“Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti non dotati di una propria piattaforma di approvvigionamento digitale si avvalgono delle piattaforme messe a disposizione da altre stazioni appaltanti o enti concedenti, da centrali di committenza o da soggetti aggregatori, da regioni o province autonome, che a loro volta possono ricorrere a un gestore del sistema che garantisce il funzionamento e la sicurezza della piattaforma”*;

DATO ATTO

- che Sviluppo Toscana S.p.A. ha aderito al Contratto Quadro per l'affidamento del Servizio di Gestione del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START) CIG 7930885557 e che, pertanto, utilizza il sistema telematico di negoziazione messo a disposizione dalla centrale regionale di riferimento prevedendo lo svolgimento della procedura di affidamento in modalità telematica, con lettera inviata all'Operatore Economico contenente l'invito a presentare la propria offerta per mezzo del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana – sezione *“Enti e Agenzie Regionali”* – accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it/>;
- che in data 24/03/2026 è stata pubblicata sulla piattaforma START la procedura di affidamento diretto n. 011243/2026, avente ad oggetto il *“Servizio specialistico per cambio di destinazione d'uso senza opere da attuarsi su immobile di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A.”* con invito all'Operatore Economico Studio tecnico associato geometri Landi e Mommarelli, p.i. 02225370481, con studio in Via Volterrana 67, 50020 - San Casciano V.P. (FI), a presentare la propria offerta mediante la procedura telematica di cui al Sistema Telematico degli Acquisti della Regione Toscana – Giunta Regionale (START), ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 38/2007 e con scadenza per la presentazione delle offerte fissata per il giorno 30/03/2026, alle ore 13:00:00;

DATO ATTO che in data 27/03/2026 l'Operatore Economico ha proceduto all'invio tramite Start della documentazione amministrativa per la partecipazione alla procedura, nonché alla presentazione dell'offerta economica, pari ad Euro Euro 14.286,00, oltre Cassa (5%) per Euro 714,30, per complessivi Euro 15.000,30, al netto dell'iva come per legge;

VALUTATO che l'offerta presentata è coerente con quanto richiesto e pienamente idonea alla prestazione del servizio *de quo* e che l'Operatore Economico risulta in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

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;

RICHIAMATO l'art. 52 del D.Lgs. n. 36/2023 “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”;

PRESO ATTO di quanto previsto dal “Regolamento per l'acquisizione di forniture, servizi e lavori di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria” sopra richiamato, i controlli sui requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 saranno effettuati secondo le modalità ivi individuate;

DATO ATTO che a seguito della richiesta inserita sul sistema Start di Regione Toscana, per il tramite del collegamento con il portale messo a disposizione dall'Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici, è avvenuta l'acquisizione agli atti d'ufficio del codice CIG(codice identificativo gara): BB1E9F14D0

DATO ATTO

1. che ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.Lgs. n. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'articolo 18, co. 3 e 4, dello stesso decreto, non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
2. che dalla data della comunicazione di aggiudicazione decorrono i termini di 30 giorni per l'impugnazione;
3. che, in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del D.Lgs. 36/2023;
4. che il presente affidamento trova copertura nel bilancio di esercizio 2026;

RITENUTO di prevedere l'esecuzione anticipata delle prestazioni oggetto dell'affidamento, ai sensi dell'art. 50, co. 6, e 17 co. 8, D.Lgs. n. 36/2023, in considerazione della necessità di garantire il completamento delle attività per il 27/05/2026

RITENUTO di esonerare l'Operatore Economico dalla presentazione della garanzia, in considerazione delle caratteristiche di professionalità e affidabilità, in conformità a quanto disposto dall'art. 53, co. 4, del D.Lgs. n. 36/2023;

CONFERMATO che il contratto verrà stipulato in forma scritta mediante scrittura privata a mezzo corrispondenza secondo l'uso del commercio, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata;

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;

Tutto ciò premesso,

D E C R E T A

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

1. di procedere all'aggiudicazione del servizio specialistico per cambio di destinazione d'uso senza opere da attuarsi su immobile di Prato, Via Galcianese n. 34, di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. a favore dell'Operatore Economico Studio Tecnico Associato Geometri Landi e Mommarelli, p.i. 02225370481, con studio in Via Volterrana 67, 50020 - San Casciano V.P., (FI), per una durata di 115 giorni/uomo e comunque fino al 27/05/2026 per l'importo di Euro 14.286,00, oltre Cassa (al 5%) per Euro 714,30 per complessivi Euro 15.000,30, al netto dell'iva come per legge;
2. di prevedere l'esecuzione anticipata delle prestazioni oggetto dell'affidamento, ai sensi dell'art. 50, co. 6, e 17 co. 8, D.Lgs. n. 36/2023, in considerazione della necessità di garantire il completamento delle attività per il 27/05/2026;

3. di procedere alla stipula del contratto con l'Operatore Economico 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, co. 1, del D.Lgs. n. 36/2023;
1. di imputare la spesa sopra indicata al bilancio di esercizio 2026;
2. di dare atto che ai sensi della normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari è stato acquisito il seguente CIG: BB1E9F14D0;
3. di esonerare l'Operatore Economico dalla presentazione della garanzia, in conformità a quanto disposto dall'art. 53, co. 4, del D.Lgs. n. 36/2023;
4. di precisare che il Responsabile Unico di Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 è il Dott. Orazio Figura, Direttore Operativo di Sviluppo Toscana S.p.A., in possesso delle competenze di professionalità richieste dalla normativa;
5. 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.