



Città di Grottammare

Provincia di Ascoli Piceno

AREA 5^ - GESTIONE DEL PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 127 del 04-12-2025

del Registro Servizio Progettazione e Direzione Lavori

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRARRE PER AFFIDAMENTO DEL LAVORO "RECUPERO FABBRICATO "FONDAZIONE COSTANTE MARIA" PER ALLOGGI ERP" MEDIANTE PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 70 E 108 COMMI 1 E 4 DEL D.LGS. 36/2023 - CUP I18B09000010002 - ATTRIBUZIONE DELLA PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE ALLA STAZIONE UNICA APPALTANTE (S.U.A.) DELLA PROVINCIA DI FERMO ED IMPEGNO PER SPESE DI PROCEDURA.

La Responsabile della 5^ Area Gestione del Patrimonio, dott. arch. Liliana Ruffini;

Visti:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 419 del 23-12-1998, esecutiva, con la quale sono state approvate le procedure per l'adozione delle determinazioni;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 160 del 18-05-2000, esecutiva, ad oggetto Approvazione nuovo Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi. Definizione nuova struttura organizzativa dell'Ente e dotazione organica;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 138 del 30-12-2024 con cui è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP 2025-2027;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 30-12-2024 con cui è stato approvato il bilancio di previsione 2025-2027;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 06-02-2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 e ss.mm.ii.;
- il Provvedimento Sindacale n. 7 del 29-03-2024 con il quale vengono nominati i Responsabili dei Servizi dal 01-04-2024;
- il Provvedimento Sindacale n. 1 del 15-01-2025 con il quale vengono nominati i titolari di posizione organizzativa;

Premesso che:

- con Decreto Ministeriale del 27-12-2001 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, decreto attuativo dell'art. 4 della Legge n. 21/2001, ha istituito i Programmi innovativi in ambito urbano e in particolare all'art. 2, comma 3, il finanziamento "Contratti di Quartiere II";
- con Decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e Trasporti n. 183/2006, è stata approvata la graduatoria relativa al bando regionale del 26 settembre 2003, nella quale il Comune di Grottammare è risultato beneficiario del finanziamento;
- la Regione Marche, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1084 del 02-10-20026, come modificata dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1561 del 27-12-2007, ha provveduto, tra l'altro, a finanziare, secondo i criteri del punto 2.1 della DACR 168/2005, il Comune di Grottammare assegnando la somma di € 2.411.300,00 per la realizzazione del programma di riqualificazione urbana denominato "Contratto di quartiere II – Grottammare Nord – Programma di recupero edifici storici degradati e riqualificazione opere di urbanizzazione";

Richiamati:

- l'Accordo di Programma sottoscritto in data 06-11-2007 tra la Regione Marche e il Comune di Grottammare, con il quale viene stabilito di procedere al recupero dei seguenti immobili appartenenti al Comune di Grottammare:

- Edificio in via Palmaroli;
- Edificio sito in via Sant'Agostino;
- Opere di urbanizzazione via Colombo;

SEGNATURA: 0021580|09/12/2025|P_FM|RP_FM|ZPA|A|2.2/2012/ZPA/4

- Ex sede comunale, oggi Museo del Tarpato;
 - Ex Ospedale sito in via Palmaroli;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 594 del 22-04-2024, ad oggetto "D.A.C.R. 25/2006 - Finanziamento integrativo programma di riqualificazione urbana "Contratti di Quartiere II" - Comune di Grottammare - Approvazione modifica dell'Accordo di programma sottoscritto in data 6 novembre 2007 e successive modificazioni", con la quale è stata concessa una proroga al 30-09-2025 per completare il recupero degli edifici finanziati con il "Contratto di Quartiere II";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 28-05-2024, ad oggetto "Interventi inseriti nel Contratto di Quartiere II. Proroga per il completamento dell'intervento di recupero fabbricato "Fondazione Costante Maria" per alloggi ERP";

Dato atto che:

- sono state completate le opere di recupero degli edifici Ex sede comunale, ex Ospedale Madonna degli Angeli, Edificio in via Palmaroli;
- per completare l'attuazione del finanziamento "Contratto di Quartiere II" risulta necessario procedere al recupero dell'edificio in via Sant'Agostino;

Preso atto:

- del Codice dei contratti pubblici, approvato con D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023, in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante "Delega al Governo in materia di contratti pubblici", nel proseguo anche Codice;
- del D.Lgs. n. 209 del 31 dicembre 2024, n. 209 recante Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 nel proseguo anche decreto correttivo al Codice o semplicemente Correttivo;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 15 del Codice dei contratti, il Responsabile Unico del Progetto (RUP) dell'intervento in questione è la sottoscritta arch. Liliana Ruffini, Responsabile dell'Area V Gestione Patrimonio, nominata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 28/04/2025;
- che il nominato RUP è in possesso dei requisiti di professionalità previsti dalla normativa vigente e, in particolare, dall'articolo 15 e dall'Allegato I.2 del Codice dei contratti;
- che relativamente alla procedura in oggetto, nei confronti del RUP non sussistono cause di conflitto d'interesse di cui all'articolo 16 del Codice, né situazioni per le quali è previsto l'obbligo di astensione ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165", modificato, da ultimo, dal decreto del Presidente della Repubblica 13 giugno 2023, n. 81 come da dichiarazione sottoscritta dal RUP prot. n. 33415 del 14-11-2025;

Dato atto che:

- l'intervento, per l'importo complessivo di € 1.009.452,00, è finanziato come di seguito specificato:
 - € 657.042,18 finanziamento "Contratti di Quartiere II", Decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e Trasporti n. 183/2006, Deliberazione di Giunta Regionale Marche n. 1084 del 02-10-2006 e successive modifiche e integrazioni;
 - € 352.499,82 risorse del Bilancio Comunale;
- l'opera è inserita nell'elenco annuale del programma triennale delle OO.PP. 2025-2027 e nel programma annuale 2025 ed è identificato dal seguente CUI L82000670446201900001;
- con Determinazione n. 81 del 30-12-2020 del Registro Servizio Progettazione e Direzione Lavori, è stato affidato il servizio di progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione al R.T.P. capogruppo arch. Federica Paoletti;
- in data 14-11-2025 si è conclusa la fase di verifica del progetto esecutivo svolta dal RUP arch. Liliana Ruffini con esito "Positivo", come si rileva dal verbale redatto in pari data e depositato nel fascicolo d'ufficio;
- con Determinazione n. 118 del 27-11-2025 del Registro Servizio Progettazione e Direzione Lavori è stato approvato il progetto esecutivo aggiornato di cui € 786.516,00 per lavori ed € 222.936,00 per somme a disposizione, secondo il quadro economico di seguito riportato:

A) - IMPORTO LAVORI			
A 1.1) Lavori strutturali più opere complementari e accessorie e finiture		€ 512.773,02	
A 1.2) impianti elettrici e speciali, idrico, termico e sanitario		€ 154.630,44	
A 1.3) Opere per efficientamento energetico		€ 78.153,45	
A 1.4) Oneri speciali per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso		€ 40.959,09	

TOTALE A			€ 786.516,00
di cui importi per manodopera	€ 261.274,56		
B) - SOMME A DISPOSIZIONE			
1) I.V.A. lavori 10%		€ 78.651,60	
2) Spese tecniche generali (contributi integrativi inclusi)		€ 77.032,02	
3) I.V.A. 22% su spese tecniche		€ 16.947,04	
4) Incentivi effettivi di cui all'art. 45 del D.Lgs.n. 36/2023 di cui € 3.146,06 per S.U.A. al netto della quota risorse innovative facenti capo al finanziamento (€ 15.730,32 - € 2.840,90= € 12.889,42)		€ 12.889,42	
5) Contributo A.N.A.C. spese tecniche		€ 30,00	
6) contributo A.N.A.C. lavori		€ 410,00	
7) Allacci		€ 2.000,00	
8) Servizio tecnico di espletamento della pratica G.S.E. (Gestione dei Servizi Energetici) – conto termico (oneri previdenziali ed Iva 22% compresi)		€ 6.084,75	
9) Lavori di bonifica edificio		€ 8.052,00	
10) Spese di gara		€ 1.200,00	
11) imprevisti (Iva 10% inclusa)		€ 19.639,17	
TOTALE B			€ 222.936,00
IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)			€ 1.009.452,00

- il prezzo utilizzato per la determinazione del quadro economico è quello redatto dalla Regione Marche, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1023 del 30 giugno 2025;
- il progetto è composto dai seguenti elaborati:
 - REL.A - Relazione generale;
 - REL.B - Relazione tecnica;
 - REL.B.a - Relazione geologica e geofisica;
 - REL.B.b – Vincoli che insistono sull'area d'intervento e sull'intorno territoriale e ambientale;
 - REL.B.c – Relazione paesaggistica;
 - REL.B.d - Documentazione fotografica;
 - REL.B.e - Relazione archeologica;
 - REL.B.f - Relazione sulle interferenze;
 - REL.B.g - Relazione sulla gestione delle materie;
 - REL.B.h – Relazione sugli aspetti architettonici e funzionali dell'intervento;
 - REL.B.i – Relazione sugli aspetti strutturali;
 - REL.B.j – Relazione tecnica aspetti impiantistici – Impianti elettrici e speciali;
 - REL.B.k – Relazione tecnica aspetti impiantistici– Impianti idro-termo sanitari;
 - REL.B.l – Sicurezza antincendio;
 - REL.B.m – Piano di riutilizzo delle terre e rocce da scavo;
 - REL.B.n – Relazione esplicativa Elaborato tecnico di copertura;
 - REL.B.o – Relazione sui Criteri Ambientali Minimi;
 - REL.B.p – Intervento di bonifica e smaltimento amianto;
 - REL.B.q – Accessibilità, fruibilità e superamento barriere architettoniche;
 - TAV. 1 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Inquadramento Cartografico;
 - TAV. 2 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Inquadramento Storico;
 - TAV. 3 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Rilievo dello Stato Attuale dei Luoghi: piante, prospetti e sezioni;
 - TAV. 4 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Rilievo materico e del degrado dello Stato Attuale dei Luoghi;
 - TAV. 5 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Rilievo delle carenze strutturali e quadro fessurativo dello Stato Attuale dei Luoghi;

- TAV. 6 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Stato di progetto: individuazioni delle azioni di intervento – Tavola riepilogativa;
- TAV. 7 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Stato di progetto: piante, prospetti e sezioni;
- TAV. 8 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Tavola comparativa demolizione e ricostruzione – Particolare Costruttivo;
- TAV. 9 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Tavola posa pavimenti e rivestimenti e disposizioni d'arredo;
- TAV. 10 – Elaborati grafici – Progetto architettonico – Superamento barriere architettoniche;
- TAV. 11 – Elaborato tecnico di copertura (Linea Vita);
- TAV. 1 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Inquadramento territoriale con Corografia;
- TAV. 2 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Interventi sulle murature;
- TAV. 3 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Interventi sugli Impalcati – Piano Terra e Piano Primo;
- TAV. 4 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Interventi sugli Impalcati – Piano Secondo e Terzo;
- TAV. 5 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Esecutivi Cerchiature Piano Terra e Piano Primo;
- TAV. 6 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Esecutivo Consolidamento balcone – Piano Secondo;
- TAV. 7 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Interventi in copertura – Piante e Sezioni;
- TAV. 8 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Interventi in copertura – Particolari Costruttivi;
- TAV. 9 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Incastellatura Piattaforma elevatrice – Particolari Costruttivi;
- TAV. 10 – Elaborati grafici – Progetto strutturale – Incastellatura Piattaforma elevatrice – Particolari – Telai;
- TAV. 1 – Elaborati grafici – Impianti Elettrici e Speciali – Impianto elettrico;
- TAV. 2 – Elaborati grafici – Impianti di riscaldamento-termico;
- TAV. 3 – Elaborati grafici – Impianti idrico sanitario;
- TAV. 4 – Elaborati grafici – Schema di Centrale;
- TAV. 5 – Elaborati grafici – Protezioni attive e passive;
- ELAB. 1 – Calcoli esecutivi delle strutture – Relazione di calcolo stato di fatto;
- ELAB. 2 – Calcoli esecutivi delle strutture – Relazione di calcolo stato modificato;
- ELAB. 3 – Calcoli esecutivi delle strutture – Fascicolo di calcolo stato di fatto;
- ELAB. 4 – Calcoli esecutivi delle strutture – Fascicolo di calcolo stato modificato;
- ELAB. 5 – Calcoli esecutivi delle strutture – Relazione geotecnica stato di fatto;
- ELAB. 6 – Calcoli esecutivi delle strutture – Relazione geotecnica stato modificato;
- ELAB. 7 – Calcoli esecutivi delle strutture – Relazione tecnica sui materiali;
- ELAB. 8 – Strutture – Calcoli esecutivi delle strutture – Piano di Manutenzione;
- ELAB. 9 – Impianti – Impianti elettrici e tecnologici – Piano di Manutenzione;
- ELAB. 10 – Schemi quadri elettrici;
- ELAB. 11 – Calcoli e Verifiche impianti elettrici e speciali;
- ELAB. 12 – Verifiche del danno da scariche atmosferiche;
- ELAB. 13 – Relazione energetica;
- ELAB. 14 – Relazione requisiti acustici;
- ELAB. 15 – Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- ELAB. 16 – Piano di sicurezza e di coordinamento;
- ELAB. 17 – Quadro di incidenza della manodopera;
- ELAB. 18 – Cronoprogramma;
- ELAB. 19 – Elenco dei prezzi unitari ed eventuale analisi;
- ELAB. 20 – Impianti – Elenco dei prezzi unitari ed eventuale analisi;
- ELAB. 21 – Computo metrico estimativo opere edili e oneri speciali sicurezza collettiva;
- ELAB. 22 – Computo metrico estimativo impianti elettrici e speciali;
- ELAB. 23 – Computo metrico estimativo impianti idro-termo-sanitari;
- ELAB. 24 – Computo metrico estimativo efficientamento energetico;
- ELAB. 25 – Quadro economico con indicazione dei costi della sicurezza;
- ELAB. 26 – Strutture – Spese relative al costo del personale;
- ELAB. 27 – Impianti – Spese relative al costo del personale;
- ELAB. 28 – Capitolato Speciale d'Appalto e Specifiche Tecniche;
- ELAB. 29 – Schemi di Contratto;
- ELAB. 30 – Piano particellare di esproprio;
- ELAB. 31 – Individuazione elementi oggetto di possibili proposte migliorative;
- ELAB. 32 – Dichiarazione del progettista e D.L.;

e prevede le seguenti categorie di lavori:

Lavorazione	Categoria	Classifica	Importo (€)	incidenza percentuale	Indicazioni speciali ai fini della gara		
					Prevalente o scorporabile	Subappaltabile	Avvalimento (*)

Restauro e manutenzione dei beni sottoposti a tutela	OG2	III	631.885,56	80,34%	prevalente	SI (max 50% importo categoria prevalente)	NO
Impianti tecnologici	OG11	I	154.630,44	19,66%	scorporabile	SI (interamente)	NO
			786.516,00	100%			

(*) ai sensi dell'art. 132, comma 2, del Codice, per il presente contratto, concernente beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non trova applicazione l'istituto dell'avvalimento

- il direttore dei lavori è stato individuato nella persona dell'arch. Federica Paoletti;
- il direttore dei lavori ha fornito al RUP l'attestazione dello stato dei luoghi in merito a:
 - a) accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali;
 - b) assenza di impedimenti alla realizzabilità del progetto, sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto medesimo;
- l'importo presunto del costo della manodopera relativo al presente appalto è di € 261.274,56 oltre IVA, come da elaborati progettuali denominati:
 - ELAB. 17 – Quadro di incidenza della manodopera
 - ELAB. 26 Strutture – Spese relative al costo del personale;
 - ELAB. 27 Impianti – Spese relative al costo del personale;
- che il predetto importo è stato determinato sulla base delle indicazioni dell'ultimo Prezzario Regione Marche approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1023 del 30 giugno 2025;

Dato atto che per quanto prescritto all'art. 11, comma 2, del Codice, il CCNL applicato al personale impiegato, è il CCNL lavoratori dipendenti delle aziende industriali e cooperative del settore edilizia e affini siglato in data 28/01/2025, codice F012 per la categoria prevalente;

Dato atto che, per quanto prescritto dall'art. 57, comma 2 del Codice il progetto posto a base di gara tiene conto delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi (CAM) pubblicate nel sito del Ministero dell'Ambiente e della Transizione Ecologica (<https://gpp.mite.gov.it/CAM-vigenti> e denominati Criteri per l'Affidamento di servizi di progettazione e l'affidamento di lavori per interventi edilizi (approvato con DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022) come da elaborato progettuale denominato: REL.B.o – Relazione sui Criteri Ambientali Minimi;

Dato atto che:

- con Determinazione n. 126 del 04-12-2025 del Registro Progettazione e Direzione Lavori il R.U.P dott. arch. Liliana Ruffini, ha validato il progetto esecutivo;
- si può pertanto avviare la procedura per l'appalto dei lavori;

Visto l'art. 62, comma 1, del Codice che dispone: Tutte le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo non superiore alle soglie previste per gli affidamenti diretti, e all'affidamento di lavori d'importo pari o inferiore a 500.000 euro. Possono, altresì, effettuare ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza qualificate e dai soggetti aggregatori. Comma 2 Per effettuare le procedure di importo superiore alle soglie indicate dal comma 1, le stazioni appaltanti devono essere qualificate ai sensi dell'articolo 63 e dell'allegato II.4...*omissis*...

Dato atto che questo Comune è stazione appaltante qualificata per l'ambito progettazione e affidamento L2 ma, tenuto conto delle attività già in corso di svolgimento e della struttura organizzativa carente in organico di personale con competenze specifiche sulla disciplina delle gare si ritiene opportuno ricorrere comunque ad un soggetto professionalizzato per la gestione della fase di affidamento;

Visto l'art. 63 del Codice - Qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza e l'art. 9 dell'allegato II.4 che dispone: Fermo restando quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, la qualificazione con riserva delle stazioni appaltanti delle unioni di comuni costituite nelle forme previste dall'ordinamento, delle provincie e delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e delle regioni di cui all'articolo 63, comma 4, secondo periodo, garantisce il conseguimento dei livelli L1 e SF1. La qualificazione con riserva ha una durata non superiore al 30 giugno 2024. *omissis*... comma 3: A decorrere dal 1° gennaio 2024, le stazioni appaltanti di

cui al comma 1 presentano domanda di iscrizione per l'iscrizione a regime negli elenchi delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza qualificate;

Dato atto che la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Fermo ha rinnovato la domanda per l'iscrizione a regime in data 26 giugno 2025, ottenendo la qualificazione biennale per il massimo livello sia per la progettazione e l'affidamento dei lavori che per la progettazione e l'affidamento di servizi e forniture;

Dato atto che in data 17/03/2025, questo Comune ha sottoscritto con la Provincia di Fermo la "Convenzione relativa al conferimento delle funzioni di Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 del D. Lgs. 31.03.2023 n. 36";

Ritenuto, pertanto, di dover attribuire alla SUA Provincia di Fermo lo svolgimento delle attività di selezione del contraente nella procedura in oggetto;

Considerato che:

- ai sensi dell'articolo 192 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la stipulazione del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare del Responsabile del procedimento di spesa indicante:
 - a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
 - b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;
- ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del Codice, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

Ritenuto:

- di individuare il fine del contratto nella necessità di eseguire i lavori di Recupero fabbricato "Fondazione Costante Maria" per alloggi Erp;
- di richiamare l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole risultanti dal Capitolato speciale d'appalto (nel prosieguo anche "CSA") e dallo schema di contratto approvati con la citata Determinazione n. 118 del 27-11-2025 del Registro Servizio Progettazione e Direzione Lavori;
- di richiamare, in particolare, le seguenti clausole essenziali:
 - ✓ **termine di ultimazione dei lavori:** 485 (quattrocentottantacinque) gg. naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna (art 6.5 del Capitolato Speciale di Appalto);
 - ✓ **remunerazione:** "a misura", come individuato dall'art. 3, lett. m) dell'allegato I.7;
 - ✓ **pagamenti:**
 - anticipazione: 30% sul valore del contratto di appalto da corrispondere secondo le modalità di cui l'articolo 125, comma 1 del Codice e dell'art. 11.1 del CSA;
 - l'Appaltatore avrà diritto al pagamento degli stati di avanzamento, al raggiungimento del 20 % delle lavorazioni secondo le modalità dell'art. 11.1 del CSA;
 - saldo a conclusione dei lavori;
 - ✓ **penali:** saranno applicate le penali secondo le modalità ed i termini previsti all'interno del CSA dello schema di contratto nei seguenti casi:
 - nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori viene applicata una penale pari all'1,5 per mille (1,5 ‰ per mille) dell'importo netto contrattuale ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs n. 36/2023, modificato dall'art. 45 del D.Lgs n. 209 del 31/12/2024. Le penali applicate non possono superare, complessivamente, il 10% dell'ammontare netto contrattuale. La penale, nella stessa misura percentuale di cui sopra, trova applicazione anche in caso di ritardo:
 - a) nel rispetto dei termini intermedi previsti nel cronoprogramma e in particolare rispetto ai termini fissati per il 28/02/2026 data entro la quale vanno terminate le opere strutturali, e per il 30/04/2026 data entro la quale deve essere riconsegnato il vano scala condominiale che così come previsto nel P.S.C. a far data dal 01 Maggio 2026 a tutte le maestranze presenti sarà interdetto l'accesso e l'utilizzo dell'androne al piano terra e del vano scala condominiale;
 - b) nell'inizio dei lavori rispetto alla data fissata dal Direttore dei Lavori per la consegna egli stessi, qualora la Stazione Appaltante non si avvalga della facoltà della consegna anticipata;
 - c) nell'inizio dei lavori per mancata consegna o per inefficacia del verbale di consegna imputabili all'appaltatore che non abbia effettuato gli adempimenti prescritti;
 - d) nella ripresa dei lavori seguente un verbale di sospensione, rispetto alla data fissata dal Direttore dei Lavori;
 - e) nel rispetto dei termini imposti dalla Direzione dei lavori per il ripristino di lavori non accettabili o danneggiati;
 - f) rispetto ai termini fissati dalla Direzione Lavori, nella consegna di tutta la documentazione (certificazione di materiali, certificazione degli impianti, manuali d'uso, ecc.) necessaria all'espletamento delle operazioni di collaudo, sia in corso d'opera che finale, oltre che all'ottenimento delle certificazioni e dei permessi necessari all'ottenimento del C.P.I.;

- premio di accelerazione: la stazione appaltante ai sensi dell'art. 126 comma 2 del D.Lgs n. 36/2023 come modificato dall'art. 45 del D.Lgs n. 209 del 31/12/2024, prevede anche un premio di accelerazione per ogni giorno di anticipo, determinato con gli stessi criteri stabiliti per il calcolo della suddetta penale, nella misura massima del 10% dell'importo netto contrattuale, e sulla base dei seguenti presupposti:
 - ultimazione dei lavori in anticipo rispetto al termine previsto;
 - approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione;
 - esecuzione dei lavori conforme alle obbligazioni assunte e a condizione che siano state garantite le condizioni di sicurezza a tutela dei lavoratori impiegati nell'esecuzione delle opere o lavori;

Il premio è riconosciuto se sussistono i requisiti di cui sopra e utilizzando le somme indicate nel quadro economico dell'intervento alla voce imprevisti e nei limiti delle risorse disponibili, anche nel caso in cui il termine contrattuale sia legittimamente prorogato, qualora l'ultimazione dei lavori avvenga in anticipo rispetto al termine prorogato. Il termine si computa dalla data originariamente prevista dal contratto;

- ✓ **avvalimento:** ai sensi dell'art. 132, comma 2, del Codice, per il presente contratto, concernente beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non trova applicazione l'istituto dell'avvalimento;
- ✓ **subappalto:** per l'intervento di cui trattasi, ai sensi dell'art. 119, commi 1 e 2, del Codice, è ammesso il subappalto delle opere o dei lavori indicati dall'Appaltatore all'atto dell'offerta fino alla quota del 50 per cento dell'importo della categoria prevalente. I contratti di subappalto sono stipulati, in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera o) dell'allegato I.1. Gli operatori economici possono indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento;
- ✓ **revisione prezzi e adeguamento del corrispettivo:** come da art. 60 del Codice e art. 10.6 del CSA. Ai sensi dell'art. 119, comma 2-bis, nei contratti di subappalto o nei subcontratti che saranno comunicati e quindi autorizzati dalla stazione appaltante è obbligatorio l'inserimento di clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni o lavorazioni oggetto del subappalto o del subcontratto e determinate in coerenza con quanto previsto dagli articoli 8 e 14 dell'allegato II.2-bis, che si attivano al verificarsi delle particolari condizioni di natura oggettiva di cui all'articolo 60, comma 2;
- ✓ **garanzie:**
 - ai sensi dell'art. 53 comma 1 del Codice, per partecipare alla presente procedura non è richiesta la produzione di alcuna garanzia provvisoria;
 - ai sensi dell'art. 53 comma 4, del Codice, all'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale, secondo le misure e le modalità previste dall'art. 117 del Codice. In applicazione del disposto di cui all'art. 53, comma 4, del Codice, trattandosi di appalto inferiore alle soglie comunitarie, la garanzia definitiva è calcolata in misura pari al 5% dell'importo contrattuale. Alla garanzia definitiva non si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, e gli aumenti previsti dall'articolo 117, comma 2;
- ✓ **altre garanzie richieste:** L'esecutore dei lavori costituisce e consegna alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare corrisponde all'importo del contratto. La polizza del presente comma assicura la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al 5 per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Codice, tenuto conto della volontà di questo Comune di applicare la previsione di cui all'art. 120, comma 9 del D.Lgs. 36/2023 (cosiddetto "quinto d'obbligo"), computandone l'importo rispetto all'importo dei lavori di progetto, il valore complessivo dell'appalto, compresi i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, IVA esclusa, ammonta ad € 786.516,00 come di seguito determinato:
 - a) € 786.516,00, di cui € 40.959,09 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 261.274,56 per costi della manodopera;
 - b) € 157.303,20 per il c.d. quinto d'obbligo di cui all'art. 14.1, comma 5 del CSA;
- pertanto, il lavoro rientra per limite di valore, tra gli acquisti di lavori di importo inferiore alla soglia di rilievo europeo di cui all'articolo 14, comma 1, lett. a) del Codice dei contratti;
- ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del Codice dei Contratti, l'appalto è costituito da un unico lotto, in quanto si ritiene necessario assicurare l'uniformità, l'integrazione e la continuità dei diversi processi di lavorazione e della conseguente opportunità di perseguire la massima sinergia nella gestione operativa delle diverse attività oggetto del medesimo intervento;

Valutato di riservare la partecipazione agli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

- ✓ qualificazione necessaria all'esecuzione delle seguenti lavorazioni:

Lavorazione	Categoria	Classifica	Importo (€)	incidenza percentuale	Indicazioni speciali ai fini della gara		
					Prevalente o scorporabile	Subappaltabile (*)	Avvalimento
Restauro e manutenzione dei beni sottoposti a tutela	OG2	III	631.885,56	80,34%	prevalente	SI (max 50% importo categoria prevalente)	NO
Impianti tecnologici	OG11	I	154.630,44	19,66%	scorporabile	SI (interamente)	NO
			786.516,00	100%			

L'operatore economico deve essere almeno in possesso di Attestazione SOA in categoria prevalente OG2 non inferiore alla III, stante la previsione di cui all'art. 30, comma 1, dell'allegato II.12 del Codice ai sensi della quale *Il concorrente singolo può partecipare alla gara qualora sia in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi relativi alla categoria prevalente per l'importo totale dei lavori ovvero sia in possesso dei requisiti relativi alla categoria prevalente e alle categorie scorporabili per i singoli importi.*

Pertanto ai fini della procedura aperta, i requisiti per l'esecuzione delle categorie scorporabili non posseduti dal concorrente possono essere assunti mediante partecipazione in raggruppamento temporaneo di concorrenti, o le relative lavorazioni subappaltate (c.d. subappalto necessario o qualificante).

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 30, comma 1, dell'Allegato II.12 al Codice e dell'art. 68, comma 11, del Codice, i requisiti relativi alle categorie scorporabili assunte dai subappaltatori o dalle imprese mandati devono essere posseduti dalla partecipante/mandataria con riferimento alla categoria prevalente.

L'operatore deve essere in possesso della patente di cui all'art. 27 del d.lgs. n. 81/2008 o del documento equivalente e/o il possesso di una patente con punteggio pari o superiore a quindici crediti, fermo restando che, ai sensi del citato art. 27, comma 5, non sono tenute al possesso della patente le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III, di cui all'articolo 100, comma 4, del Codice. Il mancato possesso della patente di cui all'art. 27 del d.lgs. n. 81/2008 o del documento equivalente e/o il possesso di una patente con punteggio inferiore a quindici costituisce causa di esclusione per un periodo di sei mesi;

Ritenuto:

- di procedere, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 all'espletamento di una gara mediante procedura aperta, in modalità telematica, con inversione procedimentale ai sensi dell'art. 107, comma 3 del Codice, selezionando l'operatore economico con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata con il **miglior rapporto qualità/prezzo** sulla base dei seguenti elementi di valutazione, attribuiti come di seguito meglio specificato, in quanto il progetto posto a base di gara è suscettibile di miglorie tecniche in fase di offerta:

Tabella n. 1		
	Elementi di valutazione	Punteggio massimo attribuibile
1	Offerta tecnica	85
2	Offerta economica	10
3	Offerta tempo	5
	TOTALE	100

dando atto che il punteggio dell'offerta tecnica sarà attribuito sulla base dei criteri di valutazione di seguito elencati:

OFFERTA TECNICA (85 punti)

Tabella dei criteri discrezionali (D), quantitativi (Q) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta tecnica.

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI Q MAX	PUNTI T MAX
A	QUALIFICHE AZIENDALI (attestate da copie di certificazioni in corso di validità)	10	A.1	Possesso di certificazione di gestione ambientale EMAS o certificazione ISO			2

	Si specifica che in riferimento a ogni sub-criterio in caso di partecipazione in RTI, sia essa orizzontale, verticale o mista, il punteggio sarà attribuito solo se tutti gli operatori associati che eseguiranno i lavori saranno in possesso della certificazione richiesta. In mancanza di tale requisito verrà assegnato il punteggio 0. In caso di consorzi il punteggio sarà attribuito solo se la certificazione è posseduta dal consorzio stesso, qualora esegua direttamente i lavori, o in alternativa da tutte le consorziate esecutrici dei lavori individuate dal medesimo consorzio. In mancanza di tale requisito verrà assegnato il punteggio 0.			14001 in corso di validità (2 punti on/off)			
		A.2		Possesso di un certificato di conformità del sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro ISO 45001 (4 punti on/off)			3
		A.3		Possesso della certificazione di responsabilità sociale ed etica SA 8000 (2 punti on/off)			2
		A.4		Possesso della certificazione della parità di genere UNI PDR 125:2022 (4 punti on/off)			3
B	ORGANIZZAZIONE DELL'IMPRESA E GESTIONE DEL CANTIERE Gestione e organizzazione del cantiere (desunte da una relazione tecnica illustrativa (max 8 facciate A4) elaborati grafici (max 8 facciate formato A3), computo metrico <u>non</u> <u>estimativo</u> , schede tecniche dei prodotti o sistemi di gestione proposti, curricula del personale tecnico addetto al cantiere	24	B.1	Organizzazione e gestione del cantiere con particolare riferimento a una proposta di layout per ridurre al minimo l'impatto sulla viabilità ordinaria e soluzioni migliorative per ridurre l'impatto visivo del cantiere posto in un contesto storico tutelato paesaggisticamente. Verrà premiato il concorrente che presenterà la proposta che comporti il minore impatto sia dal punto visivo che da quello del traffico. <u>Si specifica che la proposta non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo per la Stazione Appaltante</u>	9		
		B.2		Modalità di gestione dei rapporti e della comunicazione con la direzione dei lavori e con la stazione appaltante che possano garantire un monitoraggio costante dell'avanzamento dei lavori anche mediante l'utilizzo di personale qualificato. Verrà premiato il concorrente che si doterà della migliore organizzazione d'impresa in termine di gestione dei rapporti e delle comunicazioni, garantendo flessibilità e celerità alle specifiche esigenze del cantiere. <u>Si specifica che la proposta non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo per la Stazione Appaltante.</u>	6		
		B.3		Modalità operative volte a ottimizzare l'impiego delle risorse umane in riferimento alla programmazione, gestione	9		

				<p>e coordinamento delle lavorazioni previste.</p> <p>Verrà premiato il concorrente che, sulla base dell'organigramma proposto, presenterà la migliore organizzazione di cantiere in riferimento alle lavorazioni previste.</p> <p><u>Si specifica che tale proposta non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo per la Stazione Appaltante</u></p>			
C	<p>PROPOSTE MIGLIORATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN PROGETTO</p> <p>(desunte da una relazione tecnica illustrativa (max 8 facciate formato A4) elaborati grafici (max 8 facciate formato A3), computo metrico <u>non estimativo</u> e schede tecniche dei prodotti offerti per le migliorie).</p> <p>Le soluzioni proposte dovranno essere finalizzate al miglioramento del comfort abitativo, della durabilità, della riduzione delle spese di gestione e manutenzione nel tempo e della valorizzazione degli aspetti estetici dell'edificio tutelato</p>	51	C.1	<p>Proposta di migliorie per quanto riguarda gli infissi esterni previsti dal progetto esecutivo con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica dell'edificio e il comfort abitativo dei singoli alloggi, sempre in riferimento alle indicazioni CAM e al rispetto delle caratteristiche del bene tutelato.</p> <p><u>Si specifica che tale proposta non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo alla Stazione Appaltante</u></p>	17		
			C.2	<p>In riferimento alle facciate dell'edificio il progetto esecutivo prevede il rifacimento delle porzioni intonacate. Le soluzioni migliorative proposte dovrebbero tendere alla valorizzazione del manufatto ottimizzando gli aspetti estetici e conservativi essendo l'edificio di interesse storico e sito all'interno della "Località Cagliariata" dichiarata zona di interesse paesaggistico.</p> <p><u>Si specifica che tale proposta non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo alla Stazione Appaltante.</u></p>	17		
			C.3	<p>Miglioramento della qualità degli spazi esterni sia privati che comuni. Si tratta di due corti di utilizzo esclusivo degli alloggi al piano terra (interno 1 e interno 2) e della corte comune posta al piano sottostrada.</p> <p>Il progetto esecutivo prevede la delimitazione degli spazi esterni attraverso semplici recinzioni, per le quali potrebbero essere proposte soluzioni migliorative nel rispetto dell'area di interesse</p>	17		

				paesaggistico, e allo scopo di valorizzare il bene tutelato. Le soluzioni proposte potranno ridurre l'impatto ambientale promuovendo l'uso dei prodotti riciclati, la tracciabilità, l'economia circolare e la sostenibilità. Si specifica che tale proposta non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo per la Stazione Appaltante.			
	Totale	85			75		10

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un **punteggio discrezionale** nella colonna “**D**” “*criteri discrezionali*” della tabella, è attribuito un coefficiente da parte della commissione, sulla base del metodo di **attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario** come appresso specificato:

- per ciascuno degli elementi qualitativi a cui assegnare un punteggio discrezionale, si procederà secondo la seguente scala di valori (con possibilità di attribuire coefficienti intermedi, in caso di giudizi intermedi):

Giudizio	Coefficiente	Criteri di giudizio
Eccellente	Sino a 1,0	Trattazione dettagliata ed estensiva Supera le aspettative espresse nel CSA grazie ad una trattazione esaustiva e particolareggiata dei temi richiesti e degli argomenti trattati. Sono evidenti, ben oltre alle attese, i benefici e vantaggi perseguiti dalla proposta con riferimento anche alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa. L'affidabilità dell'offerta è concreta ed evidente.
Ottimo	Sino a 0,8	Trattazione analitica rispetto a tutti gli aspetti tecnici esposti, completa e con ottima rispondenza alle aspettative Ottima efficacia della proposta rispetto aspettative espresse nel CSA, anche con riferimento alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa.
Buono	Sino a 0,6	Trattazione con buona rispondenza alle aspettative
Discreto	Sino a 0,4	Trattazione appena esauriente I vantaggi e/o benefici sono appena apprezzabili, ma sufficientemente rispondente alle aspettative.
Modesto	Sino a 0,2	Trattazione sintetica e lacunosa, non del tutto rispondente alle aspettative, che denota scarsa concretezza della proposta rispetto al parametro di riferimento. I benefici/vantaggi proposti non sono chiari e/o non trovano dimostrazione analitica in quanto proposto
Assente o Irrilevante	0,0	Trattazione assente o insufficiente e/o che denota nulla o scarsa rispondenza con le aspettative

Trasformando la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. Ciascun coefficiente *definitivo* sarà quindi moltiplicato per massimo punteggio attribuibile al criterio (o, se presenti, sub criteri), ottenendo così il punteggio assegnato sulla base della valutazione eseguita.

Non sono previsti criteri quantitativi “Q”.

Agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla colonna “**T**” “*criteri tabellari*” della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto nella tabella medesima.

OFFERTA TEMPO/ECONOMICA (15 punti)

ELEMENTI DI NATURA QUANTITATIVA	Max punti
Offerta riduzione prezzo	10 punti
Offerta riduzione tempo	5 punti

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

1. Offerta prezzo - max 10 punti	2. Offerta tempo – Max 5 punti
<p>È attribuito all'offerta prezzo un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula con interpolazione lineare</p> $V_i = R_i / R_{max}$ <p>dove: V_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo R_i = ribasso offerto dal concorrente i-esimo R_{max} = ribasso dell'offerta più conveniente</p>	<p>È attribuito all'offerta tempo un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula con interpolazione lineare:</p> $C_i = R_a / R_{max}$ <p>dove: C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo R_a = riduzione percentuale del tempo contrattuale del concorrente i-esimo R_{max} = riduzione percentuale del tempo contrattuale più conveniente</p> <p>N.B.: la riduzione percentuale unica del tempo contrattuale non può essere superiore al 20 % del tempo di esecuzione previsto (determinato in n. 485 giorni naturali consecutivi). Qualora il concorrente indichi una riduzione percentuale superiore a quella sopra specificata, verrà considerato alla stregua di un mero errore materiale e pertanto l'offerta si intenderà comunque formulata con la riduzione percentuale massima come sopra indicata.</p>

METODO PER IL CALCOLO COMPLESSIVO DEI PUNTEGGI

La Commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il metodo "aggregativo compensatore", attraverso la seguente formula:

dove:

C_{ai} = coefficiente criterio di valutazione a, del concorrente i;
 C_{bi} = coefficiente criterio di valutazione b, del concorrente i;
 C_{ni} = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i;
 P_a = peso criterio di valutazione a;
 P_b = peso criterio di valutazione b;
 P_n = peso criterio di valutazione n.

Dato atto che, il fascicolo delle migliorie, presentato in fase di gara, costituirà per la dittaaggiudicataria parte integrante del contratto, esso dovrà essere composto da:

- Quanto al criterio A: copie delle certificazioni con le quali la ditta dimostrerà il possesso dei requisiti indicati come sub-criteri;
- Quanto al criterio B: relazione tecnica illustrativa (max 8 facciate formato A4), elaborati grafici (max 8 formato A3), curricula del personale tecnico addetto al cantiere, computo metrico non estimativo, schede tecniche di prodotti o sistemi proposti;
- Quanto al criterio C: relazione tecnica illustrativa (max 8 facciate formato A4), elaborati grafici (max 8 formato A3), computo metrico non estimativo e schede tecniche dei prodotti offerti per la realizzazione delle migliorie;

Stabilito di non procedere ad alcuna riparametrazione al fine di evitare i rischi di possibile alterazione della concorrenza;

Dato atto che è escluso l'avvalimento premiale;

Valutato di procedere sulla base delle seguenti ulteriori scelte discrezionali:

- a) ai sensi dell'art. 71, comma 3, del Codice, stabilire che il termine minimo per la ricezione delle offerte è fissato in **20 gg** a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara in considerazione delle seguenti ragioni di urgenza:
 - necessità di rispettare il cronoprogramma di progetto, in riferimento al completamento dei lavori strutturali del piano primo, per permettere la successiva esecuzione sul medesimo piano di opere previste da separato appalto PNRR, questi ultimi da completare entro giugno 2026;
- b) ai sensi dell'art. 108, comma 10, del Codice, non procedere ad aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- c) procedere con l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché congrua e conveniente;
- d) in applicazione dell'art. 119, comma 1, del Codice "a pena di nullità, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1 lett. d), il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente";
- e) ai sensi dell'art. 17, comma 8, del D.lgs. 36/2023, l'esecuzione del contratto può essere iniziata, anche prima della stipula, per motivate ragioni, ed è sempre iniziata prima della stipula se sussistono le ragioni d'urgenza di cui all'art. 17, comma 9, del D. Lgs. 36/2023;
- f) fermo quanto previsto dal precedente paragrafo, ai sensi dell'art. 17, comma 9 e comma 10, del Codice, il Comune si riserva la facoltà di consegnare i lavori in via d'urgenza nelle more della stipula del contratto;
- g) ai sensi dell'art. 1, dell'allegato I.3 del Codice, l'aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine di nove mesi dalla data di adozione dell'atto di avvio del procedimento, coincidente con la pubblicazione del bando di gara;

Richiamati gli artt. 57 comma 1 e 2-bis; 102 comma 1, e l'allegato II.3 del D.Lgs. n. 36/2023, al fine di garantire le pari opportunità di genere e generazionali, nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità o svantaggiate e la stabilità occupazionale del personale impiegato, si ritiene di applicare le seguenti clausole sociali quali requisiti necessari dell'offerta:

- stabilire che gli operatori economici sono tenuti a consegnare, nei termini e modi ivi previsti, i documenti di cui all'art. 1, commi. 1, 2 e 3, dell'allegato II.3;
- ai sensi dell'art. 1, comma 4, dell'allegato II.3, prevedere nei documenti di gara l'obbligo di assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, una quota pari almeno al **30** per cento delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, sia all'occupazione giovanile sia all'occupazione femminile;

Dato atto che all'interno bando di gara dovrà essere chiaramente l'obbligo per l'operatore economico di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento adottato dal Comune reperibile sul profilo di committente sezione "Amministrazione Trasparente" e si impegna, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto codice, pena la risoluzione del contratto;

Dato atto che:

- in forza di quanto previsto dall'art.3 punto h. della Convenzione, è onere della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Fermo procedere all'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) p/c di questo Comune e provvedere, successivamente, al pagamento del relativo contributo all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), dietro corresponsione dell'importo da parte di questo Comune;
- ai sensi dell'art. 2, comma 1, della deliberazione ANAC n. 598 del 30/12/2024 l'importo del contributo a carico del soggetto appaltante per la presente procedura è pari ad € 410,00 da versare nei termini suindicati;
- il Codice Unico di Progetto C.U.P. assegnato è il seguente: **I18B09000010002**;
- ai fini di cui all'allegato I.01:
 - o il CPV è: **45454000-4**
 - o il Codice ATECO è: **43.99.02**
- ai sensi dell'art. 9 della riferita Convenzione e nel rispetto dell'art. 45, comma 8 e Allegato I.10, del Codice, le risorse finanziarie necessarie per la gestione della procedura di selezione da parte della S.U.A., ammontano ad € 3.146,06 pari allo 0,40% dell'importo dei lavori;

Considerato di dovere provvedere alle seguenti forme di pubblicità, ai sensi dell'art. 85 del Codice:

- sulla Piattaforma a Valore Legale (PVL) gestita da ANAC
- sul sito istituzionale della Stazione Appaltante

Dato atto che le pubblicazioni sulla banca dati ANAC e sul sito istituzionale della stazione appaltante avvengono senza oneri;

Dato atto che l'importo complessivo dell'intervento pari ad € 1.009.452,00 trova copertura come di seguito indicato:

- per € 728.373,06 al capitolo 2686 art. 2 del bilancio 2025-2027;
- per € 24.334,46 al capitolo 2686 art. 5 del bilancio 2025-2027;
- per € 11.735,20 al capitolo 2686 art. 6 del bilancio 2025-2027;
- per € 241.130,02 al capitolo 2686 art. 7 del bilancio 2025-2027;
- per € 3.879,26 al capitolo 2655 art. 4 del bilancio 2025-2027;

Dato atto che la somma complessiva dell'intervento pari ad € 1.009.452,00 viene finanziata:

- in quanto ad € 993.837,54 con il finanziamento "Contratti di Quartiere II", di cui al Decreto Ministeriale del 27-12-2001;
- in quanto ad € 15.614,46 con risorse proprie di bilancio;

Preso atto che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183 comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000 il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio ed i vincoli di finanza;

Richiamato il Decreto Sindacale n. 1 del 15/01/2025, di nomina di Responsabile dell'Area V, con il quale sono stati attribuiti alla sottoscritta i poteri per l'adozione del presente atto;

Riconosciuta per gli effetti di cui all'art. 107, commi 2 e 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 la propria competenza ad adottare la presente determinazione;

Visti:

- il D.Lgs. 36/2023;
- la Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. il vigente Statuto Comunale e il Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il D.Lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- la "Convenzione relativa al conferimento delle funzioni di Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 del D. Lgs. 31.03.2023 n. 36" sottoscritta da questo Comune e la Provincia di Fermo in data 17/03/2025;

DETERMINA

- 1) di **richiamare** la premessa, che qui si intende integralmente riportata, in quanto parte integrante del presente dispositivo e motivazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90;
- 2) di **stabilire**, nel rispetto dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000, le scelte discrezionali specificate in narrativa;
- 3) di **avviare** una procedura selettiva per l'individuazione dell'affidatario dei lavori di cui al progetto esecutivo denominato "Recupero fabbricato "Fondazione Costante Maria" per alloggi ERP", approvato con Determinazione n. 118 del 27-11-2025 del Registro Servizio Progettazione e Direzione Lavori, per un importo totale dei lavori pari a € 786.516,00 IVA esclusa, di cui € 40.959,09 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 261.274,56 per costi della manodopera;
- 4) di **dare atto** che ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Codice, tenuto conto della volontà di questo Comune di applicare la previsione di cui all'art. 120, comma 9 del D.Lgs. 36/2023 (cosiddetto "quinto d'obbligo"), computandone l'importo rispetto all'importo dei lavori di progetto, il valore complessivo dell'appalto, compresi i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, IVA esclusa, ammonta ad € 786.516,00 di cui:
 - a) € 786.516,00, di cui € 40.959,09 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 261.274,56 per costi della manodopera;
 - b) € 157.303,20 per il c.d. quinto d'obbligo di cui all'art. 14.1, comma 5 del CSA;
- 5) di **attribuire** alla Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) della Provincia di Fermo lo svolgimento delle attività di selezione del contraente nella procedura di cui al precedente punto 2, in forza della riferita Convenzione sottoscritta in data 17/03/2025;
- 6) di **procedere** alla scelta del contraente mediante procedura aperta, ai sensi degli artt. 70 e 71, comma 3, nonché dell'art. 3, comma 1, lett. f) dell'allegato I.1 al D. Lgs. 36/2023, in modalità telematica, applicando la cosiddetta inversione procedimentale ai sensi dell'art. 107, comma 3 del Codice, selezionando

l'operatore economico con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa basata sul miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 4 del Codice, sulla base degli elementi e modalità di valutazione specificati in narrativa, in quanto il progetto posto a base di gara è suscettibile di migliorie tecniche in fase di offerta;

- 7) di **stabilire** che, ai sensi dell'art. 71, comma 3, del Codice, il termine minimo per la ricezione delle offerte è fissato in **20 (venti)** giorni a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara in considerazione delle seguenti ragioni di urgenza:
- necessità di rispettare il cronoprogramma di progetto, in riferimento al completamento dei lavori strutturali del piano primo, per permettere la successiva esecuzione sul medesimo piano di opere previste da separato appalto PNRR, questi ultimi da completare entro giugno 2026;
- 8) di **dare atto**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55, comma 1 del Codice, che:
- ai sensi dell'art. 18, comma 2, del Codice la stipulazione del contratto deve avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione;
 - ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice, il contratto sarà stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82;
 - i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, non si applicano al presente affidamento in quanto di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
- 9) di **dare atto** che:
- il Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile della 5^a Area dott. arch. Liliana Ruffini per il quale non sussistono cause di conflitto d'interesse di cui all'art. 16 del Codice ovvero obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62;
 - il Codice Unico di Progetto C.U.P. assegnato mediante procedura telematica dal sito del Comitato CIPE è il seguente: I18B09000010002;
 - ai fini di cui all'allegato I.01:
 - o il CPV è: **45454000-4**
 - o il Codice ATECO è: **43.99.02**
 - ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Deliberazione ANAC n. 598 del 30/12/2024 l'importo del contributo a carico del soggetto appaltante per la presente procedura è pari ad € 410,00, da versare nei termini suindicati;
 - ai sensi dell'art. 9 della richiamata Convenzione e nel rispetto dell'art. 45, comma 8, del Codice, le risorse finanziarie necessarie per la gestione della procedura di selezione da parte della SUA, ammontano ad € 3.146,06 pari allo 0,40 % dell'importo dei lavori, comprensivi degli oneri per la sicurezza
- 10) di **provvedere** alle seguenti forme di pubblicità ai sensi dell'art. 85 del Codice:
- sulla Piattaforma a Valore Legale (PVL) gestita da ANAC
 - sul sito istituzionale della Stazione Appaltante
- 11) di **dare atto** che le risorse necessarie all'affidamento dei lavori in oggetto sono quelle quantificate nel seguente quadro economico:

A) - IMPORTO LAVORI			
A 1.1) Lavori strutturali più opere complementari e accessorie e finiture		€ 512.773,02	
A 1.2) impianti elettrici e speciali, idrico, termico e sanitario		€ 154.630,44	
A 1.3) Opere per efficientamento energetico		€ 78.153,45	
A 1.4) Oneri speciali per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso		€ 40.959,09	
TOTALE A			€ 786.516,00
di cui importi per manodopera	€ 261.274,56		
B) - SOMME A DISPOSIZIONE			
1) I.V.A. lavori 10%		€ 78.651,60	
2) Spese tecniche generali (contributi integrativi inclusi)		€ 77.032,02	
3) I.V.A. 22% su spese tecniche		€ 16.947,04	

4) Incentivi effettivi di cui all'art. 45 del D.Lgs.n. 36/2023 di cui € 3.146,06 per S.U.A. al netto della quota risorse innovative facenti capo al finanziamento (€ 15.730,32 - € 2.840,90= € 12.889,42)		€ 12.889,42	
5) Contributo A.N.A.C. spese tecniche		€ 30,00	
6) contributo A.N.A.C. lavori		€ 410,00	
7) Allacci		€ 2.000,00	
8) Servizio tecnico di espletamento della pratica G.S.E. (Gestione dei Servizi Energetici) – conto termico (oneri previdenziali ed Iva 22% compresi)		€ 6.084,75	
9) Lavori di bonifica edificio		€ 8.052,00	
10) Spese di gara		€ 1.200,00	
11) imprevisti (Iva 10% inclusa)		€ 19.639,17	
TOTALE B			€ 222.936,00
IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)			€ 1.009.452,00

- 12) di **dare atto** che l'importo complessivo dell'intervento pari ad **€ 1.009.452,00** trova copertura come di seguito indicato:
- per € 728.373,06 al capitolo 2686 art. 2 del bilancio 2025-2027;
 - per € 24.334,46 al capitolo 2686 art. 5 del bilancio 2025-2027;
 - per € 11.735,20 al capitolo 2686 art. 6 del bilancio 2025-2027;
 - per € 241.130,02 al capitolo 2686 art. 7 del bilancio 2025-2027;
 - per € 3.879,26 al capitolo 2655 art. 4 del bilancio 2025-2027;
- 13) di **dare atto** che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183 comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000 il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio ed i vincoli di finanza;
- 14) di **dare atto** che, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice, il contratto sarà stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82;
- 15) di **impegnare e liquidare** a favore della SUA Provincia di Fermo, gli oneri economici previsti per la gestione della presente procedura, pari ad **€ 3.146,06**, oltre che le spese per il contributo Anac pari a **€ 410,00**, per complessivi **€ 3.556,06** con accredito sul Conto di Tesoreria Unica Banca d'Italia IBAN: IT56R0100004306TU0000016644 intestato alla Provincia di Fermo, indicando la seguente causale "Selezione contraente per Recupero fabbricato "Fondazione Costante Maria" per alloggi ERP ";
- 16) di **dare atto** che l'importo di **€ 3.556,06** è così impegnato nel bilancio 2025-2027, gestione competenza:
- per € 410,00 al capitolo 2686/5 impegno n. 1266
 - per € 2.078,37 al capitolo 2686/2 impegno n. 952
 - per € 1.067,69 al capitolo 2686/6 impegno n. 1269
- 17) di **accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il relativo parere favorevole è reso con la sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Responsabile del Servizio;
- 18) di **dare atto** che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del Servizio finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria allegati alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale;
- 19) di **dichiarare** che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 37, comma 1 e 2, e art. 23, comma 1 lett. b), del D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 (Amministrazione Trasparente);

- 20) di **trasmettere** copia del presente provvedimento:
- all'Area Finanziaria per gli adempimenti di competenza
 - alla SUA Provincia di Fermo;

- 21) di **pubblicare** il presente atto all'Albo pretorio e sul sito internet www.comune.grottammare.ap.it

La Responsabile della 5^a Area
Gestione del Patrimonio
dott. arch. Liliana Ruffini

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

COMUNE DI GROTTAMMARE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SERVIZIO FINANZIARIO

Determinazione N. 127 del 04-12-2025

del Registro Servizio Progettazione e Direzione Lavori

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRARRE PER AFFIDAMENTO DEL LAVORO "RECUPERO FABBRICATO "FONDAZIONE COSTANTE MARIA" PER ALLOGGI ERP" MEDIANTE PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 70 E 108 COMMI 1 E 4 DEL D.LGS. 36/2023 - CUP I18B09000010002 - ATTRIBUZIONE DELLA PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE ALLA STAZIONE UNICA APPALTANTE (S.U.A.) DELLA PROVINCIA DI FERMO ED IMPEGNO PER SPESE DI PROCEDURA.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario, a norma dell'art. 184, comma 4, del Decreto Legislativo 267/00, e successive modifiche ed integrazioni,

DICHIARA

1) che per la spesa di €. 3.556,06 è già stato assunto imp. 1266 al cap. 2686 art. 5 del bilancio
n. 952 2686 2
1269 2686 6
2025-2027 , competenza , tuttora disponibile;
gestione

2) Liquidazione N. 1969 -1970 -1971

Grottammare, 09-12-2025

Servizio Finanziario

VALERIA MECO