Comune di Padova

Settore Contratti Appalti e Provveditorato

Determinazione n. 2026/86/0181 del 06/03/2026

Oggetto: LLPP EDP 2025/067 DA LUOGO ABBANDONATO A LABORATORIO DI INNOVAZIONE SOCIALE: L'EX OSTELLO DI PADOVA RINASCE PER LA COMUNITÀ. IMPORTO COMPLESSIVO DI PROGETTO € 290.877,60 (CUP: H97B25000030002 - CUI: L00644060287202500119), SECONDO I C.A.M. (EDILIZIA). DETERMINAZIONE A CONTRARRE.

IL CAPO SETTORE
Contratti Appalti e Provveditorato

IL CAPO SETTORE
Lavori Pubblici

PREMESSO che con delibera di G.C. n. 739 del 09/12/2025 è stato approvato il progetto esecutivo di lavori di ristrutturazione denominato "DA LUOGO ABBANDONATO A LABORATORIO DI INNOVAZIONE SOCIALE: L'EX OSTELLO DI PADOVA RINASCE PER LA COMUNITÀ", dell'importo complessivo di € 290.877,60, da finanziarsi con contributo della Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, cofinanziato del Centro Servizi Volontariato di Padova e Rovigo e con fondi propri dal Bilancio di Previsione anno 2025;

VISTO il verbale di validazione del progetto datato 27/11/2025 e sottoscritto dal Responsabile Unico di Progetto Arch. Luca Mosole ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO che:

- in data 3 dicembre 2025 è stato pubblicato in G.U. il DM 24.11.2025 di adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi, che aggiornano e sostituiscono l'edizione precedente del 2022 e integrano anche il correttivo del 5 agosto 2024 a far data dall'entrata in vigore fissata in due mesi dalla data di pubblicazione in G.U. ossia dal 2 febbraio 2026;

- si rende necessario riapprovare la relazione CAM approvata con delibera di GC n. 739/2025, in quanto elaborato del progetto esecutivo sopra indicato e adeguare al contempo la relazione generale, con riferimento alle clausole e alle specifiche tecniche previste dal Decreto ora in vigore;

DATO ATTO che si rende necessario integrare l'art. 9 dello schema di contratto, relativo al subappalto, con il paragrafo che segue:

(EVENTUALE: in caso di subappalto obbligatorio/necessario)

a) [eventuale, in caso di white list]: è obbligatorio il subappalto integrale per l'esecuzione delle prestazioni di cui all'art. 1, c. 53, L. 190/12, in quanto l'Appaltatore non è iscritto alla Whitelist e non ha presentato domanda di iscrizione alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) [eventuale, in caso di opere scorporabili]: è obbligatorio il subappalto integrale della/e categoria/e _____ per le quali l'operatore economico non è in possesso di attestazione SOA;

RITENUTO, su decisione del Responsabile Unico di Progetto, vista anche la circolare del MIT n. 298 del 20/11/2023 e il parere Anac 13/03/2024 n. 13, di procedere, per l'affidamento di che trattasi, con procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023, considerando tale procedura più efficace ed efficiente per i seguenti motivi:

• questa Stazione Appaltante non è dotata di un Elenco degli Operatori economici da cui possono essere tratti i nomi degli operatori da invitare alla procedura negoziata di cui all'art. 50 D.LGS. 36/2023 ed i tempi necessari per la sua costituzione non sono compatibili con i tempi necessari per l'affidamento del presente appalto;

• la procedura negoziata di cui all'art. 50 d.lgs. 36/2023, stante quanto sopra precisato, si deve svolgere in due distinte fasi procedimentali (indagine di mercato previa pubblicazione di un avviso per selezionare i concorrenti da invitare alla gara e successivo invito alla gara e suo svolgimento), mentre la procedura aperta si svolge in un'unica fase e questo la rende preferibile nell'ottica della maggior speditezza e celerità della procedura di affidamento abbinata alla massima salvaguardia del preminente interesse pubblico alla più ampia partecipazione possibile di operatori economici, comportando, altresì, una riduzione degli adempimenti amministrativi sia per gli operatori economici sia per i funzionari della stazione appaltante;

• della possibilità di attuare l'inversione procedimentale ai sensi dell'art. 107, c. 3 del D. Lgs. 36/2023 che semplifica e velocizza la complessa fase di verifica della documentazione amministrativa, norma e conseguente semplificazione, invece, non applicabile ove si ricorra alla procedura negoziata;

• per quanto sopra esposto, è più efficacemente perseguito il principio del risultato, garantendo la massima concorrenza tra gli operatori economici e nel contempo gli obiettivi di accelerazione delle procedure di affidamento stabiliti dal legislatore;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 14, c. 4 Dlgs. 36/2023, il calcolo dell'importo stimato di un appalto pubblico è basato sull'importo totale pagabile, compresa qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara;

- ai sensi dell'art. 120, c. 9 D.lgs. 36/2023, nei documenti di gara sarà stabilito che, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste;

- sulla base di quanto sopra descritto, il valore globale dell'appalto risulta essere così stimato:

Importo complessivo (oneri compresi)	€ 186.000,00
Importo massimo del quinto d'obbligo in caso di variazioni in aumento (oneri compresi)	€ 37.200,00
Valore globale stimato (tenuto conto della facoltà dell'opzione del quinto in aumento)	€ 223.200,00

RITENUTO, altresì, su decisione del Responsabile Unico di Progetto, di procedere con il criterio di aggiudicazione del minor prezzo (art. 108, c.1, D.Lgs. 36/2023), in quanto detto criterio è più idoneo al rispetto delle esigenze di celerità ed economicità della specifica procedura, tenuto conto che la natura delle soluzioni tecniche previste nell'appalto, puntualmente descritte e determinate negli elaborati di progetto, non necessita di apporti innovativi/migliorativi da parte dei concorrenti con proposte differenziate.

DATO ATTO che, su decisione del Responsabile Unico di Progetto, in relazione ai lavori di cui all'oggetto e alla luce del disposto di cui all'art. 58 del D.Lgs. 36/2023 non risulta possibile sia tecnicamente che economicamente suddividere l'appalto in lotti stante la natura unitaria dell'intervento e la stretta interconnessione delle lavorazioni previste nel singolo immobile non suddivisibile in porzioni autonome e, in ogni caso, sia in relazione all'entità dell'appalto che ai requisiti di partecipazione allo stesso stabiliti dalla vigente normativa, è sicuramente rispettato l'obiettivo di garantire l'effettiva partecipazione delle micro, piccole e medie imprese, anche di prossimità, rispettando la finalità perseguita dal legislatore con la previsione di cui all'art. 58 sopra citato;

RILEVATO come le prestazioni in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023;

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 11 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, il Responsabile Unico di Progetto ha individuato il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto che risulta essere il seguente: CCNL C011 – C018 – C030 - Codice Ateco: 43.2 Installazione di impianti elettrici, idraulici e altri lavori di installazione edili - CPV 45454000 – 4; 45315000 – 8; 45313000 - 4;

PRESO ATTO di quanto stabilito dagli artt. 15 e 114 del D.Lgs. 36/2023, nonché dall'allegato II.14 al D.Lgs. 36/2023, in relazione alla dimensione e alla tipologia e categoria dell'intervento vengono individuati:

- Arch. Luca Mosole, quale Responsabile Unico di Progetto per i lavori di che trattasi (così come già riportato negli elaborati progettuali approvati con la succitata delibera n. 739);
- Geom. Giovanni Marchetti quale direttore dei lavori;
- Geom. Mosè Ciatto quale direttore operativo;

VISTO

- l'art. 17 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 che prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- l'art.192 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 che, in materia di contratti prevede che la stipula degli stessi sia preceduta da una determinazione a contrattare sottoscritta dal responsabile del procedimento di spesa indicante, tra l'altro, l'oggetto del contratto, la sua forma, le clausole contrattuali ritenute essenziali nonché le modalità di scelta del contraente e delle offerte ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle Pubbliche Amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;
- l'allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023 che disciplina il sistema di qualificazione e i requisiti per gli esecutori di lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro di cui all'art. 100, c. 4, del Codice;
- la delibera ANAC n. 610 del 19 dicembre 2023 "Attuazione dell'articolo 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024", in merito al contributo di gara;

DATO ATTO che

- il valore globale stimato dei lavori, tenuto conto della facoltà dell'opzione del quinto, ammonta a € 223.200,00, ne consegue che la quota da impegnarsi a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ammonta a € 250,00 che verrà impegnata con successivo provvedimento;
- il CIG sarà acquisito prima della pubblicazione del bando di gara;

RICHIAMATE le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 114 e 115 del 15/12/2025, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali sono stati approvati, rispettivamente, il D.U.P. e il Bilancio di Previsione Finanziario 2026-2028 nonché la deliberazione della Giunta Comunale n. 781 del 23/12/2025, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG per gli esercizi 2026-2028;

VISTI

- gli artt. 17 e 14 del D. Lgs. 36/2023;
- l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 che, fra le funzioni e responsabilità della dirigenza, prevede al punto 3 lett. b) la responsabilità delle procedure d'appalto e di concorso, nonché, alla lett. c), la stipula dei contratti;
- l'art. 64 dello Statuto Comunale;
- l'art. 57, c. 2 del D. Lgs. 36/2023;

D E T E R M I N A

1. che l'oggetto del contratto sono i lavori relativi al progetto denominato "Da luogo abbandonato a laboratorio di innovazione sociale: l'ex Ostello di Padova rinasce per la comunità";
2. di riapprovare la relazione CAM e la relazione generale in adeguamento alle clausole e alle specifiche tecniche di cui al DM 24.11.2025 Edilizia che aggiorna e sostituisce

l'edizione precedente del 2022 e integra anche il correttivo del 5 agosto 2024 a far data dal 2 febbraio 2026;

3. di integrare l'art. 9 dello schema di contratto con il paragrafo sopra riportato;
4. che le clausole contrattuali ritenute essenziali sono quelle contenute nel Capitolato speciale d'appalto e nello schema di contratto (approvati con delibera di G.C. n. 2025/0739) e, in particolare, l'importo lavori di € 186.000,00 viene scisso in € 166.900,00 da assoggettare a ribasso (di cui € 52.550,00 per costi della manodopera) ed in € 19.100,00 da non assoggettare a ribasso perché inerenti i costi della sicurezza; ai sensi dell'art. 41, c. 14, D.lgs. 36/23 i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato al ribasso. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale. Si richiama in merito il parere n. 2154/2023 del MIT e la delibera ANAC, n.528 del 25.11.2023;
5. che per le motivazioni di cui in premessa, all'affidamento dei lavori si procederà previo esperimento di procedura aperta (art. 71 del D. Lgs. 36/2023) e il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara. Ai sensi dell'art. 54 comma 1 del D.lgs. 36/2023, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, le offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata secondo il METODO A di cui all'allegato II.2 al Codice, saranno escluse automaticamente;
6. di procedere con la cosiddetta "inversione procedimentale" prevista dall'art. 107, c.3 del D. Lgs. 36/2023;
7. che relativamente alle opere da eseguire, sulla base di quanto riportato negli elaborati progettuali, validati dal Responsabile Unico di Progetto e approvati con delibera di G.C. n. 2025/0739;

- la categoria prevalente è OS28 - importo lavori € 84.100,00, eseguibili da impresa in possesso di adeguata abilitazione di cui all'art. 1, comma 2, lett. c) - D.M. 37/2008;
- la categoria scorporabile è OS4 - importo lavori € 54.000,00, eseguibili da impresa in possesso di adeguata abilitazione di cui all'art. 1, comma 2, lett. f) - D.M. 37/2008;
- la categoria scorporabile è OG1 - importo lavori € 47.900,00.

Come chiarito con il comunicato del Presidente dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici in data 24.06.2011, il possesso delle abilitazioni relative alle opere impiantistiche, ai sensi del D.M. 37/08, non costituisce un requisito di partecipazione alla gara. Tuttavia, l'aggiudicatario dovrà dimostrare in fase esecutiva dell'appalto (a pena di risoluzione del contratto) di essere in possesso della necessaria abilitazione ai sensi del D.M. 37/08.

8. che per essere ammessi alla gara, gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti generali e di idoneità professionale previsti dagli artt. 100, 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e dei requisiti necessari dell'offerta di cui all'art. 57 e all'allegato II.3 D.lgs. 36/2023; a proposito del rispetto degli obblighi assunzionali previsti dall'art. 1, c. 4, dell'allegato II.3 D.lgs. 36/23 e in applicazione del disposto di cui al comma 7 del medesimo allegato, si prevede che i concorrenti dovranno impegnarsi a destinare:

   - una quota pari al 30 per cento delle assunzioni necessarie all'esecuzione dell'appalto all'occupazione giovanile;

   - una quota pari al 15 per cento delle assunzioni necessarie all'esecuzione dell'appalto all'occupazione femminile (in considerazione della specifica natura del settore di riferimento tenuto conto delle ultime rilevazioni ISTAT);
9. che l'impresa dovrà possedere adeguati requisiti di qualificazione ai sensi della vigente normativa;
10. l'aggiudicatario dovrà rispettare, relativamente alle categorie di lavorazioni indicate nel capitolato d'oneri, i criteri ambientali minimi contenuti del DM 23/06/2022;
11. che l'opera è appaltabile;

12. che il contratto sarà stipulato in modalità elettronica in forma pubblica amministrativa (art. 18, c. 1 D.Lgs. 36/2023), a cura del Settore Contratti Appalti e Provveditorato e le relative spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario;
13. ai sensi degli artt. 15 e 114 del Dlgs 36/2023, in relazione alla dimensione e alla tipologia e categoria dell'intervento sono individuati:

- Arch. Luca Mosole, quale Responsabile Unico di Progetto per i lavori di che trattasi;

- Geom. Giovanni Marchetti, quale direttore dei lavori, che fornisce l'attestazione dello stato dei luoghi di cui all'art. 1, c. 2 dell'Allegato II.14 del Dlgs 36/2023;

- Geom. Mosè Ciatto, quale direttore operativo;

14. di dare atto che la somma relativa al contributo di gara di € 250,00 a favore dell'ANAC sarà impegnata con successivo provvedimento.

06/03/2026

Il Capo Settore
Matteo Banfi

Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova
ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa

06/03/2026

Il Capo Settore
Raffaella Gianello