



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
TERAMO

## **DETERMINA DEI DIRETTORE**

**N. 160 DEL 05/12/2025**

**OGGETTO:** Accordo per la Coesione FSC 2021/2027  
Intervento di Manutenzione Straordinaria con Miglioramento Energetico dell'Ed. 531 Sito in  
Comune di Roseto Via G. Galilei n. 5-7  
CUP: G92D24000120001  
**Decisione di contrarre ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n°36.**

### **IL DIRETTORE**

#### **PREMESSO CHE:**

- che con nota prot. 530 del 29/01/2024 la Regione Abruzzo -*Servizio Edilizia Sociale e Scolastica – DPC022 Dipartimento Territorio – Ambiente*- comunicava a questa Azienda l'assegnazione di risorse fino ad un importo massimo di € 4'000'000,00 per le seguenti categorie di intervento:
  - 1 Riqualficazione energetica impianti esistenti. - Obiettivo migliorare la qualità abitativa con miglioramento energetico dell'edificio;
  - 2 Miglioramento sismico;
  - 3 Abbattimento barriere architettoniche - Obiettivo migliorarne la qualità abitativa degli edifici attraverso l'istallazione di ascensori
- con successive note della Regione Abruzzo pervenute in data 20/08/2024 prot. 3817 e 25/10/2024 prot. 4837 si comunica che, in esito alla suddetta DGR 447 del 24/07/2024, risulta approvata una programmazione per interventi in materia di ERP che prevede risorse ricompreso nel programma Codice FSC\_RI\_2141 dell'importo totale di €. 20.000.000,00 denominato “*Supporto alle attività sul patrimonio delle ATER provinciali*” equamente distribuito alle singole ATER della Regione Abruzzo €. 4.000.000,00 ciascuna;
- con Delibera del CdA n.11 del 13/12/2024 sono stati individuati i fabbricati oggetto di intervento;
- con Determinazione DPC022 n. 36 del 25.03.2025 la competente direzione regionale ha provveduto ad approvare l'atto di concessione del finanziamento a favore dell'ATER di Teramo;
- tra gli interventi da realizzare è previsto anche l' *'INTERVENTO NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI – VIA G. GALILEI n.5-7 – ED.531* per l'importo di € 1.040.000;
- con Determina del direttore ATER 138 del 28/10/2025 è stato nominato il RUP dell'intervento;

**ACQUISITA** la dichiarazione del RUP relativamente alla procedura in oggetto, resa ai sensi dell'art. 16 del Codice dei contratti;

**DATO ATTO** che sulla base della dichiarazione rilasciata, 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;

**VISTO** il decreto legislativo 31 marzo 2023, n° 36, recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";

**RICORDATO** che il CUP assegnato all' intervento è il seguente G92D24000120001:

**DATO ATTO** che Determina del Direttore dell' ATER 144 del 04/11/2025 è stato affidato, all'ing. Davide Pompei con sede in C.da San Michele 31, Montefino (Teramo), il Servizio di architettura e ingegneria relativo alla redazione del PFTE/Progetto Esecutivo, Coordinamento Sicurezza e Direzione Lavori;

**PRESO ATTO** che il progetto, redatto dal professionista. incaricato, è stato trasmesso con nota inviata a mezzo pec del 14/11/2025 assunta al prot. n. 4979;

**CONSIDERATO** che, con Delibera del CdA 19 del 27/12/2025, è stato approvato il Progetto esecutivo *de quo*, il quale presenta il seguente Quadro economico:

SOMME A BASE D'ASTA			
A			<b>PROGETTO</b>
	A.01	Importo lavori	717.679,14
	A.1.2	Oneri la sicurezza non soggetti a Ribasso	108.733,00
	A.1.3	Oneri Manodopera	204.205,51
		SOMMANO A)	<b>826.412 ,14</b>
B			
	B.2	Imprevisti Comprensivi di IVA	271,45
	B.3	SPESE TECNICHE	
	B.3.1	P.F.T.E .Progettazione Esecutiva C.S.P. D.L. C.S.E.	90.007,06
	B.3.2	Incentivo per funzioni tecniche ( art. 45 bis D.Lgs 36/2023)	16.528,24
B.4		<b>SPESE PER IVA</b>	
	B.4.1	IVA per lavori	10% 82.641,2
	B.4.2	CNPAIA SPESE Tecniche	4% 3.600,28
		IVA su Spese Generali ( Progettazione- CSP-D.L.-CSE-)	22 % 20.593,62
		<b>SOMMANO B)</b>	213.587,86
C		<b>SPESA TOTALE (A+B)</b>	<b>1.040.000,00</b>

**DATO ATTO CHE:**

- è necessario procedere all'affidamento dei Lavori;
- che il valore stimato è pari ad € 826.412,14 € di cui € 108.733,00 per oneri sicurezza, ed € 204.205,81 per oneri manodopera;
- il fine che con il contratto si intende perseguire è la Manutenzione Straordinaria con Miglioramento Energetico dell'Ed. 531 Sito in Comune di Roseto Via G. Galilei n. 5-7;

**CONSIDERATO** che il progetto approvato con Delibera del CdA sopra richiamata, contiene la definizione finale di tutte le lavorazioni e, pertanto, descrive compiutamente e in ogni particolare tecnico l'intervento da realizzare, a un livello di definizione tale da essere posto a base di gara per l'affidamento dei lavori, in ottemperanza ai dettami dell'art. 22 e seguenti dell'allegato I.7 al Codice;

**RITENUTO** di esperire, atteso l'importo complessivo dell'appalto, una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs n 36/2023, previa consultazione di almeno cinque operatori economici;

**RILEVATO CHE**

- l'Ente è dotato di apposita piattaforma di e-procurement TRASPARE per la gestione telematica delle gare d'appalto raggiungibile al link <https://aterteramo.traspares.com> sulla quale è presente l'Albo Fornitori da cui poter individuare gli operatori economici da invitare alla procedura in oggetto;
- che di tale nuova procedura è stata data ampia pubblicità tramite "Avviso" sul sito aziendale [www.aterteramo.it](http://www.aterteramo.it) ;
- l'Albo degli Operatori Economici è stato pubblicato sulla home page del Sito istituzionale dell'ATER Teramo;
- l'individuazione delle ditte avverrà nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità e rotazione;
- che il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50 comma 4 del D.lgs 36/2023;

**RILEVATO**, altresì, come le prestazioni in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, ai sensi dell'art. 48, comma 2, del Codice, in particolare in ragione sia della significativa distanza del valore dell'appalto dalla soglia comunitaria, sia ancora considerando la bassa percentuale di lavorazioni specialistiche previste;

**CONSIDERATO** che, ai sensi dell'art. 58 del codice dei contratti, l'appalto non è stato suddiviso in lotti in quanto trattasi di intervento di carattere unitario con categoria di lavorazioni omogenee, da eseguirsi su di un unico sito per cui, sotto il profilo organizzativo, l'eventuale allestimento di plurimi cantieri, in aree deputate allo svolgimento delle ordinarie attività lavorative, non consentirebbe una gestione ottimale della risoluzione delle interferenze e delle connesse problematiche in materia di sicurezza;

**VISTO** il decreto legislativo 36/2023 "Codice dei contratti pubblici" e, in particolare:

- l'articolo 17 comma 1 rima il quale dispone che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, 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;
- l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza comunitaria;
- l'articolo 108 sui criteri di aggiudicazione;
- l'articolo 20 sui principi in materia di trasparenza;

**CONSIDERATO** che l'Ufficio, in qualità di stazione appaltante, gestirà il presente affidamento diretto mediante piattaforma di e-procurement denominata "traspare",

**PRECISATO** che, alla luce di quanto precede, è necessario che gli operatori economici siano in possesso dei seguenti requisiti:

1. di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del Codice dei contratti;
2. di ordine speciale di cui all'art. 100 del Codice dei contratti;
3. possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
4. non ricorrenza del divieto di cui all'articolo 68, comma 14, del Codice dei contratti;
5. insussistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 53, comma 16 ter, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n° 165;

**RILEVATO:**

- che l'art. 17, commi 1, del vigente Codice dei contratti pubblici impone di adottare la decisione di contrarre, nella quale devono essere specificati gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- che il contratto avrà per oggetto la sola esecuzione dei lavori di Manutenzione Straordinaria con Miglioramento Energetico dell'Ed. 531 Sito in Comune di Roseto Via G. Galilei n. 5-7;
- che il contratto sarà stipulato, ai sensi dell'art. 18 del Codice, in forma scritta e che il capitolato e il computo metrico formano parte integrante del contratto;
- che le clausole essenziali del contratto sono individuate nel capitolato speciale d'appalto e nello schema di contratto;
- che il valore globale dell'appalto di lavori, al netto di IVA, è pari a euro 826.412,14, comprensivo degli oneri per la sicurezza e dei costi della manodopera;

- che il termine complessivo per l'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'appalto è fissato in 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;

**VERIFICATO** che negli atti relativi al presente affidamento, e in particolare nella lettera di invito, nello schema di contratto e nel capitolato speciale d'appalto, sono inserite le clausole seguenti:

- 1) clausola di revisione dei prezzi;
- 2) clausola contenente le misure di prevenzione della corruzione, ex art. 5, comma 2, lett. a) e b), dell'Accordo per l'esercizio dei compiti di alta sorveglianza, sottoscritto in data 21 luglio 2023;
- 3) clausola relativa alla tracciabilità dei flussi finanziari, ex art. 3, comma 8, della legge 13 agosto 2010, n° 136;
- 4) divieto di subappalto a cascata;
- 5) clausole sociali ex artt. 57 e 102 del codice;

**RICHIAMATE** le pertinenti disposizioni del Codice dei contratti e, in particolare:

- i principi generali di cui alla Parte I, Titolo I del Codice dei contratti, nonché gli articoli 19 "Principi e diritti digitali" e 20 in tema di "Principi in materia di trasparenza";
- il libro II, parte I, che individua la disciplina applicabile ai contratti di importo inferiore alle soglie europee;
- l'articolo 49, relativo al rispetto del principio di rotazione degli affidamenti;
- il libro II, parte V, Titolo IV in materia di requisiti di partecipazione e selezione dei partecipanti;
- l'articolo 65, relativo agli operatori economici;
- l'allegato I.7 recante "Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo";
- l'allegato II.12, recante "Sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori";
- l'allegato II.14 recante "Direzione dei lavori e direzione dell'esecuzione dei contratti. Modalità di svolgimento delle attività della fase esecutiva. Collaudo e verifica di conformità";

**VISTI** gli artt. 17, 18, 50, e in particolare il comma 6 in tema di esecuzione anticipata del contratto, e 55, comma 2, del codice, secondo cui i termini dilatori di cui all'art. 18, commi 3 e 4, non trovano applicazione nei contratti di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea;

**DATO ATTO** che la garanzia provvisoria non è dovuta, ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice;

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 53 del Codice, è richiesta la garanzia definitiva nella misura del 5 per cento dell'importo contrattuale, nelle forme e con le modalità, nonché con gli aumenti e le diminuzioni di cui all'art. 117 stesso codice;

**ATTESO** che le spese relative al presente affidamento trovano copertura all'interno del quadro economico dell'opera;

**DATO ATTO** che l'appalto è interamente finanziato con i fondi di cui all'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 e anticipati con fondi di "Gestione Speciale" dell'Ente nelle more della rendicontazione ed erogazione finanziaria da parte della competente Direzione Regionale;

## **DETERMINA**

**DARE ATTO** che la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si intende riportata e trascritta;

**DARE AVVIO** alla procedura di affidamento dei lavori relativi all'intervento denominato "*Manutenzione Straordinaria con Miglioramento Energetico dell'Ed. 531 Sito in Comune di Roseto Via G. Galilei n. 5-7*" mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs n 36/2023, previa consultazione di almeno cinque operatori economici;

**DARE ATTO** che l'importo a base dell'affidamento è stato determinato sulla base del progetto esecutivo approvato Delibera del CdA 19 del 27/12/2025

**DARE ATTO** che il Responsabile Unico del Progetto è l'arch. Milva Partiti, per il quale non sussistono cause di conflitto d'interesse di cui all'articolo 16 del Codice dei contratti ovvero obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62;

**DARE ATTO** che le risorse necessarie all'affidamento dei lavori in oggetto sono quelle quantificate nel quadro economico, riportato in narrativa;

**DARE ATTO** che, ai sensi dell'articolo 50, comma 6, del Codice dei contratti, dopo la verifica dei requisiti dell'affidatario, si può procedere all'esecuzione anticipata del contratto;

**DARE ATTO** che l'appalto è interamente finanziato con i fondi di cui all'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 e anticipati con fondi di "Gestione Speciale" dell'Ente nelle more della rendicontazione ed erogazione finanziaria da parte della competente Direzione Regionale

**DARE ATTO** che il contratto verrà stipulato in forma scritta conformemente a quanto stabilito dall'articolo 18 del Codice dei contratti pubblici;

**DARE ATTO** che la procedura di affidamento si svolgerà attraverso la piattaforma di e-procurement TRASPARE per la gestione telematica delle gare d'appalto raggiungibile al link <https://aterteramo.traspares.com>;

**DARE ATTO** che, per l'intervento in questione, è stato assegnato il seguente CUP G92D24000120001 :

**AUTORIZZARE** gli Uffici a tutti gli adempimenti inerenti e consequenziali il presente provvedimento;

**DICHIARARE** che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.lgs. 33/2013, art. 37 comma 1 e art. 23 comma 1 lettera b;

**DICHIARARE** che l'atto è immediatamente efficace.

Si esprime Parere Favorevole in Ordine  
alla Regolarità Tecnica  
Il Funzionario Arch. Milva Partiti

Si esprime Parere Favorevole in Ordine  
Alla Regolarità Amministrativa Contabile  
Il Funzionario Quadro Dott.ssa P. Di Stefano

**DIRETTORE**  
**dott. Giuseppe Sciullo**

**PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON-LINE**

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-Line dell'ATER di Teramo

**DAL** \_\_\_\_ **05/12/2025** \_\_\_\_ **AL** \_\_\_\_ **19/12/2025** \_\_\_\_

**TERAMO, LI'** \_\_\_\_ **05/12/2025** \_\_\_\_

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.