



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

*Agli Operatori Economici partecipanti
A mezzo piattaforma telematica SATER*

Oggetto: Lettera di invito alla procedura negoziata di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) del D.Lgs. nr. 36/2023 con riferimento al seguente appalto:

Lavori di restauro e recupero del Piccolo Teatro della Concordia di Portomaggiore (FE)

CUP: D97D17000040002 – CIG: B8BA705E57

(edificio sottoposto a tutela ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, nr. 42)

Premesso che la Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (Stazione Appaltante), per conto del Comune di Portomaggiore (Ente Committente), facendo seguito alla procedura attivata sulla piattaforma telematica *SATER* gestita da *Intercent-ER*, con Avviso di manifestazione di interesse pubblicato in data 21/10/2025, ed all'esito di detta manifestazione, così come specificato nella determinazione dirigenziale del Comune di Portomaggiore nr. 527 del 17/11/2025, con la quale si è disposto di invitare tutti gli Operatori Economici che hanno presentato manifestazione di interesse in risposta all'Avviso e che sono risultati essere nello stato di "ammesso", Codesta Spett.le Impresa è invitata a presentare un'offerta per l'affidamento dei lavori in oggetto, così come di seguito meglio specificati.

TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

ORE 11:00 DEL GIORNO 24/12/2025.



Argenta

Ostellato

Portomaggiore

Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del Codice, è l'**Ing. Leonardo Nascosi**, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Portomaggiore (FE).

Il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento, ai sensi dell'art. 15, comma 4 del D.Lgs. nr. 36/2023 ss.mm.ii., è la **Dott.ssa Francesca Pirani**, nella sua qualità di Dirigente del Settore Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

OGGETTO DELL'APPALTO:

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati i seguenti lavori: **Lavori di restauro e recupero del Piccolo Teatro della Concordia di Portomaggiore (FE)**.

L'intervento ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati i lavori in oggetto, ed è finanziato come segue: contributo ministeriale nell'ambito dei fondi FSC 2014/2020 – Piano Operativo Cultura e Turismo – Deliberazione Cipe 10/2018 – Interventi Regione Emilia-Romagna (si v. il provvedimento dirigenziale di conferimento del mandato per le specifiche).

È previsto il rispetto dei **Criteri Ambientali Minimi (cc.dd. CAM)**, così come previsto dall'art. 57 del D.Lgs. nr. 36/2023 e dalla documentazione progettuale, cui si rimanda.

I lavori, i tempi e le modalità di esecuzione sono analiticamente descritti negli elaborati progettuali, ai quali si fa espresso rinvio per le specifiche tecniche.

Atto di verifica e validazione del R.U.P.: reso in data 17/10/2025.

Luogo di esecuzione: Piccolo Teatro della Concordia, sito all'interno del territorio del Comune di Portomaggiore, nella provincia di Ferrara, Corso Vittorio Emanuele II (Codice NUTS: ITH56).

Tempi di esecuzione: **550 (cinquecentocinquanta) giorni naturali e consecutivi**, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

I lavori potranno essere consegnati in via d'urgenza ex art. 50, comma 6 del D.Lgs. nr. 36/2023 e ss.mm.ii., una volta effettuata la verifica dei requisiti in capo all'aggiudicatario.



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Comittenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

VALORE STIMATO DELL'APPALTO

Il valore stimato dell'appalto è pari ad **€ 2.495.974,53** e risulta essere nello specifico così composto:

- **Quota complessiva dei lavori pari ad € 2.079.978,78**, al netto di I.V.A., di cui € 126.669,69 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 598.350,90 per costi della manodopera (questi ultimi ribassabili unicamente nel caso di cui all'art. 41, comma 14, terzo periodo del D.Lgs. nr. 36/2023 e ss.mm.ii.);
- **Opzione del c.d. "quinto d'obbligo" ex art. 120, comma 9 del D.Lgs. nr. 36/2023**, per un importo pari ad **€ 415.995,75**.

Importo dei lavori:

L'importo soggetto a ribasso d'asta è pari ad € 1.953.309,09, IVA di legge esclusa.

L'importo posto a base di gara **comprende i costi relativi alla manodopera**, che la stazione appaltante ha stimato in € 598.350,90.

Ai sensi dell'art. 41, comma 14 del Codice, i costi relativi alla manodopera non sono ribassabili. Resta tuttavia la possibilità, per l'operatore economico, di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

L'importo posto a base di gara **non comprende** gli oneri per la sicurezza, per un importo pari ad € 126.669,69, IVA esclusa, i quali non sono soggetti a ribasso d'asta.

Modalità di determinazione del corrispettivo: "a misura" secondo le modalità indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto.



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Comittenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

Classificazione dei lavori:

CATEGORIA	IMPORTO (€)	DI CUI ONERI SICUREZZA	INCIDENZA SUL TOTALE	AVVALIMENTO	QUALIFICAZIONE OBBLIGATORIA / TIPOLOGIA
OG2 <u>(Class. minima III-bis)</u> Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 1.455.853,67	€ 126.669,69	69,99 %	VIETATO	SI PREVALENTE
<p>Si rappresenta che, all'interno della categoria prevalente OG2, vengono ricomprese lavorazioni riconducibili alle seguenti categorie, in quanto tali importi risultano essere inferiori alla soglia di qualificazione di Euro 150.000,00 prevista ai sensi dell'art. 100, comma 4 del D.Lgs. nr. 36/2023 e ss.mm.ii.:</p> <p>OG12 - per un valore di Euro 1.075,00 (millesettantacinque/00); OS32 - per un valore di Euro 113.086,78 (centotredicimilaottantasei/78); OS28 - per un valore di Euro 87.016,44 (ottantasettemilasedici/44); OS3 - per un valore di Euro 42.673,52 (quarantaduemilaseicentosettantatre/52); OS23 - per un valore di Euro 108.396,61 (centoottotrecentonovantasei/61); OS2A - per un valore di Euro 2.855,19 (duemilaottocentocinquantacinque/19); OS8 - per un valore di Euro 16.468,76 (sedicimilaquattrocentosessantotto/76).</p>					
OS-18A <u>(Class. minima II)</u> Componenti strutturali in acciaio	€ 294.328,06	/	14,15 %	VIETATO	SI SCORPORABILE
OS-30 <u>(Class. minima II)</u> Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 329.797,05	/	15,86 %	VIETATO	SI SCORPORABILE
TOTALE A MISURA	€ 2.079.978,78	€ 126.669,69	100,00 %		

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

Come da indicazioni fornite dall'Ente committente, si specifica che per tutte le categorie sopra elencate **non è ammesso** il c.d. "subappalto a cascata" di cui all'art. 119, comma 17 del Codice.

Inoltre, così come espressamente previsto dall'art. 132, comma 2 del Codice, trattandosi di contratti concernente beni culturali, in considerazione altresì della specificità del settore ai sensi dell'articolo 36 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea, **alla presente procedura non si applica l'istituto dell'avvalimento** ex art. 104 del Codice, relativamente a tutte le categorie che compongono l'opera. Allo stesso modo, è altresì **vietato** l'avvalimento c.d. "premiale" o "migliorativo".

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs nr. 36/2023 e ss.mm.ii., nonché dell'art. 1 dell'Allegato I.01, il C.C.N.L. da applicare al personale dipendente impiegato nell'appalto è il seguente: **Contratto C.C.N.L. Edili Industria e Cooperative (CNEL F012)**.

Per la modalità di qualificazione e i requisiti richiesti, si rimanda al Disciplinare di gara e a tutta la documentazione di gara allegata.

PROCEDURA: Procedura negoziata, senza bando, di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) del D.Lgs. nr. 36/2023, previa consultazione di almeno nr. 10 (dieci) Operatori Economici, ove esistenti, che hanno presentato manifestazione di interesse in risposta all'Avviso di manifestazione pubblicato in data 21/10/2025, con aggiudicazione mediante il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa** ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.Lgs. nr. 36/2023 e ss.mm.ii.

La procedura sarà interamente svolta attraverso la piattaforma telematica *SATER*, gestita da Intercent-ER e quindi per via telematica, mediante l'invio di documenti elettronici sottoscritti con firma digitale.

L'offerta dovrà essere collocata sul Sistema dal concorrente entro e non oltre il **termine perentorio** delle **ore 11:00 del giorno 24/12/2025**.

Per le norme integrative del presente invito relative alle modalità di partecipazione alla gara, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di aggiudicazione dell'appalto, si rimanda al Disciplinare di gara.

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Committenza

Argenta

Ostellato

Portomaggiore

Il Disciplinare di gara, tutti gli elaborati di progetto, sono visibili e scaricabili sul profilo della Stazione Appaltante (www.unionevalliedelizie.fe.it – sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti – Atti delle amministrazioni aggiudicatrici) e sul profilo dell'Ente Committente (www.comune.portomaggiore.fe.it – sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti – Atti delle amministrazioni aggiudicatrici). L'accesso è gratuito, illimitato e diretto.

La suddetta documentazione è altresì resa disponibile all'interno della **piattaforma telematica SATER**, gestita da **Intercent-ER**, ove è interamente gestita la presente procedura telematica, al seguente sito: <http://intercenter.regione.emiliaromagna.it>

Data della prima seduta pubblica virtuale: il giorno 29/12/2025, alle ore 09:00, in seduta virtuale sulla piattaforma telematica SATER, gestita da Intercent-ER.

ALTRE INFORMAZIONI:

Determinazione a contrarre del Comune di Portomaggiore: nr. 527 del 17/11/2025.

Determinazione di approvazione degli atti di gara dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie: determinazione dirigenziale nr. 558 del 17/11/2025 del Settore Centrale Unica di Committenza.

Per ogni ulteriore specifica ed informazione, si rinvia alla legge di gara.

Per quanto non espressamente previsto negli elaborati di gara, trovano applicazione le disposizioni contenute nei seguenti riferimenti normativi:

- D.Lgs. nr. 36/2023 e ss.mm.ii e relativi allegati.

Portomaggiore (FE), 17/11/2025



Argenta

Ostellato

Portomaggiore

Unione dei Comuni Valli e Delizie

Settore Centrale Unica di
Comittenza

(F.to in digitale)

Il Dirigente del Settore CUC
Responsabile della fase di affidamento

Dott.ssa Francesca Pirani

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Indirizzo: 44015 Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I, 5

Codice fiscale: 93084390389 - P.IVA: 02015460385

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it