

9 DICEMBRE 2025

**AREA APPALTI E CENTRALE ACQUISTI**

**OGGETTO: SETTORE ABITATIVO: MANUTENZIONI ORDINARIE EDILI CONSERVATIVE NEL SISTEMA DELL'ECONOMIA IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA PRESSO BAGNI STUDENTATO DI SAN BARTOLAMEO A TRENTO: AFFIDAMENTO DI LAVORI ESEGUITI IN ECONOMIA A MEZZO PROCEDURA SEMPLIFICATA DI AFFIDAMENTO DIRETTO TRAMITE IL SISTEMA CONTRACTA DELLA P.A.T. AD EDILSASSONE S.R.L.**

**C.I.G: B92D6D5140**

Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 recante: "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'Istruzione superiore" ed istitutiva dell'Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce all'Opera Universitaria competenza per l'erogazione dei servizi di assistenza agli studenti universitari, ivi compreso il servizio abitativo.

Per l'attuazione di tale finalità, Opera Universitaria dispone di un patrimonio immobiliare, sia di proprietà sia a disposizione a diverso titolo: al fine di consentire la continuità delle attività istituzionali in essi svolte, si rende necessario assicurarne un efficiente stato di conservazione degli immobili, mantenerne la destinazione d'uso, nonché garantire la piena funzionalità di impianti ed attrezzature;

a tale scopo pertanto, in considerazione delle finalità pubbliche della struttura e quindi per il raggiungimento dei fini istituzionali di Opera, si rendono necessari interventi, molti di manutenzione.

Per quanto riguarda lo Studentato di San Bartolameo, si è riscontrato che le mattonelle di rivestimento del bagno sono spesso soggette nel tempo a distacco, causato probabilmente da una carenza di applicazione di aggrappante nonché da tecniche e tempi di posa inadeguati: in particolare alcuni bagni sono stati interessati anche da progressive infiltrazioni a carico delle pareti della doccia o anche della stratigrafia interna; queste condizioni sono già spesso ipotizzabili anche in assenza di distacco avvenuto delle mattonelle dall'osservazione causa la presenza di muffa, compromissione delle fughe.

Opera Universitaria, avendo in programma anche altri interventi di progettazione più rilevanti presso le proprie strutture, non intende per il momento procedere ad interventi di maggiore rilievo, pertanto una volta individuati molti bagni ammalorati, ritiene sperimentare una progressiva manutenzione puntuale e localizzata, finalizzata ad un adeguato ripristino della stratigrafia dei rivestimenti, non solo per evitare ulteriori degradi e rotture, ma soprattutto per garantire la normale e auspicabile durabilità delle pareti, che al contempo sia però caratterizzata da un livello conservativo, non estendendo il rinnovo a parti della muratura non interessate da degrado e preservandole quindi durante le lavorazioni.

Considerato che la dislocazione delle stanze interessate, la ridotta dimensione dei singoli interventi di manutenzione, unitamente all'assenza di voci nel prezzo PAT di opere compiute per la maggioranza delle lavorazioni da eseguirsi, non permettono la determinazione a misura dei costi

dell'intervento e pertanto, a causa della natura e del tipo di manutenzione da eseguirsi, l'intervento non risulta progettualizzabile,

si ritiene opportuno pertanto scegliere quale sistema di esecuzione per i lavori di cui in oggetto l'istituto dell'amministrazione diretta a imprese esterne ex art. 52 comma 3 della L.P. 26/1993, Titolo VIII del D.P.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg e Capo X del D.P.P. 16 agosto 2023, n. 20-96/Leg.

In data 12/11/2025 (prot. Opera n. 17137), l'Ing. Carmen Longo, dipendente di Opera Universitaria, ha presentato apposita perizia, che col presente provvedimento si intende approvare, ove a partire dall'importo stimato mediamente per la manutenzione localizzata dei rivestimenti doccia di un bagno nell'ipotesi di situazione di degrado rilevante della stratigrafia, si è stimato l'importo finale complessivo dell'affidamento, comprensivo di voce di manodopera, materiali utilizzati e smaltimento, andando a computare un certo numero di bagni ammalorati da mantenere, per un totale di euro € 29.650,11, compresi gli oneri della sicurezza pari a euro € 352,39.

Nella relazione di perizia (All.1) per l'importo sopra definito sono state individuate la tipologia di lavorazione da eseguirsi, i costi della sicurezza, l'organizzazione del lavoro e della contabilità, il riferimento della voce di manodopera applicata nonché il criterio di calcolo dei nuovi prezzi dei materiali utilizzati;

è stato altresì elaborato un capitolato speciale parte amministrativa, allegato al presente provvedimento (All. 2), il quale specifica le tempistiche e le modalità di esecuzione dei lavori e dovrà essere sottoscritto per accettazione dall'impresa incaricata;

si precisa che, ai sensi dell'art. 119 co. 2 del D.lgs. 36/2023, nel capitolato speciale non è stata prevista la possibilità per l'operatore economico di avvalersi del subappalto, in considerazione della ridotta dimensione dei singoli interventi oltre che dei luoghi di svolgimento dei lavori, anche considerando l'opportunità di limitare il più possibile l'ingresso nello Studentato di soggetti esterni.

Considerato che gli interventi non progettualizzabili eseguiti in economia possono essere autorizzati sulla base di apposita perizia, avendo quindi escluso una procedura d'appalto comprensiva di progettazione e di relazione CAM, ai sensi dell'art. 57 c. 2 del Dlgs 36/2023 poi aggiornato al Dlgs 209/2024, i criteri ambientali minimi sono tenuti in considerazione nel rispetto del DECRETO 23 giugno 2022 *"Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi"* e Decreto correttivo 5 agosto 2024, ove possibile e applicabili: in questo caso è stato considerato pertinente l'inserimento delle clausole contrattuali di cui ai punti 2.5 Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione, 3.1.2 Macchine operatrici e 3.1.3 Grassi ed oli lubrificanti per veicoli utilizzati durante i lavori, riferibili ad interventi edilizi di manutenzione e non riguardanti interi edifici.

Consultato l'Elenco telematico aperto di operatori economici, istituito dalla Provincia Autonoma di Trento con deliberazione della Giunta provinciale n. 1475 di data 2/10/2020;

si è individuata l'impresa Edilsassone S.r.l., la quale nell'anno 2024 (determinazione n. 279/2024) ha svolto lavori analoghi a quelli oggetto del presente provvedimento, dimostrandosi affidabile ed efficiente;

in data 12/11/2025, attraverso la piattaforma CONTRACTA l'Ente ha richiesto all'operatore economico la formulazione di una propria offerta rispetto all'importo posto a base di gara;

in data 19/11/2025 l'Ente ha visionato in piattaforma la documentazione inviata necessaria all'affidamento ed in particolare il preventivo presentato, per un ammontare netto di € 29.297,72 a

cui vanno aggiunti € 352,39 per oneri della sicurezza, per un totale complessivo di € 29.650,11: rispetto all'importo complessivo, l'operatore economico ha indicato euro 24.338,39 per costi relativi alla propria manodopera ed euro 352,39 quali oneri aziendali;

dato atto che la selezione dell'operatore economico avviene nel rispetto del principio di rotazione al fine di perseguire *“l'obiettivo della possibilità per tutti gli operatori di partecipare alle procedure”* come previsto dall'art. 19 ter della L.P. 2/2016 e dall'art. 49 del D.lgs. 36/2023, dal momento che successivamente all'affidamento di cui alla determinazione n. 279/2024 l'Ente ha affidato ad un altro operatore economico interventi appartenenti al medesimo settore merceologico (si veda a tal proposito la determinazione n. 67/2025 relativa a interventi edili all'impresa individuale Aste Fausto, il quale rappresenta l'affidamento immediatamente precedente);

dato atto che, trattandosi di importo inferiore ad € 40.000,00, ai sensi degli artt. 52, 94, 95, 98 e 100 del D.lgs. 36/2023 la dichiarazione resa dall'Impresa rientrerà nelle verifiche a campione in ordine all'assenza dei motivi di esclusione e al possesso dei requisiti di capacità tecnico professionale, per cui l'Ente provvederà a risolvere di diritto il contratto in caso di esito negativo delle stesse;

dato atto che, trattandosi di affidamento diretto, ai sensi dei co. 1 e 4 dell'art. 53 del D.lgs. 36/2023, la stazione appaltante non richiede né la garanzia provvisoria né quella definitiva conseguentemente al valore economico ridotto e alla possibilità remota che un inadempimento in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;

dato atto che, ai sensi dell'art. 3 e 7, co. 3, della L.p. 2/2016 e dall'art. 58 del d.lgs. 36/2023, di manutenzione ordinaria dei bagni, costituisce già un'unità minima e funzionale *“fruibile direttamente e indipendentemente”* dall'acquisizione di altri servizi e, conseguentemente all'importo non rilevante è già omogeneo e accessibile alle microimprese, piccole e medie imprese, per cui in coerenza con il principio del risultato non è ulteriormente suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente, sia per motivi di natura tecnica che di convenienza economica;

visto l'art. 48 co. 2 del d.lgs. 36/2023 secondo cui l'affidamento di un contratto avente *“un interesse transfrontaliero certo segue le procedure ordinarie”* proprie del sopra soglia l'Ente accerta che nel caso in oggetto, conseguentemente al valore economico esiguo e alla tipologia di prestazione da eseguire, la circostanza non sussiste per cui è possibile procedere tramite la procedura semplificata dell'affidamento diretto;

dato atto dei principi del risultato, della fiducia e di accesso al mercato a cui l'Amministrazione è tenuta ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 del d.lgs. 36/2023, si ritiene che l'attività istruttoria eseguita sia idonea a garantire *“la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza”*;

dato atto che in tema di imposta di bollo si rende applicabile quanto disposto dalla Tabella A dell'art. 3 dell'allegato I.4 del D.lgs. 36/2023 per cui vi è l'esenzione per importi inferiori a € 40.000,00;

verificato che l'importo contrattuale presunto non eccede la soglia di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 179 del Decreto del presidente della provincia 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg, né quella di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) del D.lgs. 36/2023;

con il presente provvedimento si propone di autorizzare, ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.P. 26/1993, del Titolo VIII del D.P.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg e Capo X del D.P.P. 16 agosto 2023, n. 20-96/Leg., l'affidamento diretto all'impresa Edilsassone S.r.l., con sede in via Nazionale, 182, 38123 Mattarello (TN), cod. fisc e p. iva 02229110222, delle manutenzioni ordinarie edili conservative nel sistema dell'economia in amministrazione diretta presso bagni studentato di San Bartolameo a

Trento, al prezzo ritenuto congruo dall'Amministrazione di € 29.650,11.= IVA esclusa, tramite la procedura dell'affidamento diretto semplificato della piattaforma CONTRACTA.

Trattandosi di ordine diretto i rapporti tra le parti sono regolati oltre che dal capitolato speciale di appalto, dal modulo d'ordine, dalla disciplina peculiare all'utilizzo della nuova piattaforma di e-procurement della Provincia autonoma di Trento, dalle disposizioni dell'ordinamento provinciale, ed in particolare la L.p. 9 marzo 2016, n. 2, la L.P. 10 settembre 1993, n. 26, il relativo regolamento di attuazione, il capitolato generale approvato con decreto del presidente della Provincia di Trento 16 agosto 2023, n. 20-96/Leg, in quanto compatibili con il D.Lgs. n. 36/2023, nonché dal Codice Civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato nonché, in generale, dalla legge italiana.

Si precisa infine che ai fini del pagamento del corrispettivo non si applica il decreto del Presidente della Provincia 28 gennaio 2021 n. 2-36/Leg. in quanto così come precisato nella Circolare APAC prot. n. 0339757 dd. 11 maggio 2021 contenente le "Indicazioni operative relativamente all'attività di verifica di correttezza effettuate dall'Agenzia per gli appalti e contratti" sono esclusi dal meccanismo di verifica tutti gli ordinativi disposti sul mercato elettronico provinciale *"che non abbiano richiesto la spedizione di apposita RDO"*.

Dato atto che il presente provvedimento riguarda spese attinenti alla manutenzione ordinaria dei bagni per la quale non è stato necessario acquisire il codice CUP, in quanto non rientra nel campo di applicazione dell'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, come modificato dall'articolo 41, comma 1, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 in conformità alla risposta del quesito allegato alla nota della Provincia n. D319/2022/1.1 – 2022-8/SF/lf (prot. out\_tn – 05/01/2022 – 0000051) in base al quale *"nel caso di manutenzione ordinaria, rientrante nella natura "lavori pubblici", la richiesta del CUP è facoltativa"*.

Si dà atto che ai sensi dell'art. 15 co. 3 del d.lgs. 36/2023 si individua nella figura del Direttore di Opera Universitaria il responsabile unico del progetto per l'affidamento dei lavori in parola, assistito dall'Assistente al RUP Ing. Carmen Longo mentre il direttore lavori è stato individuato sempre fra i dipendenti di Opera Universitaria, nel p.a. Lorenzo Baldo.

Si dà atto, infine, che nel rispetto dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia autonoma di Trento e degli enti pubblici strumentali della Provincia, in capo al direttore e al personale incaricato dell'istruttoria di questo provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interesse.

Tutto ciò premesso,

## **IL DIRETTORE**

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore" e ss.mm.;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, il Budget economico e il Piano investimenti per il triennio 2025-2027 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15, di data 28 novembre 2024 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 30 dicembre 2024 n. 2276;
- vista la I^ Variazione al Budget economico 2025-2027 e la I^ Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6, di data 18 aprile 2025 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 760 del 30 maggio 2025;

- vista la II^ Variazione al Budget economico 2025-2027 e la II^ Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10, di data 5 agosto 2025 e con deliberazione della Giunta provinciale n. 1308 del 5 settembre 2025;
- vista la III^ Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19, di data 26 novembre 2025 e in attesa di approvazione da parte della Giunta Provinciale;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e ss.mm. ed il relativo regolamento di attuazione;
- vista la legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 “Legge provinciale di recepimento delle direttive europee in materia di contratti pubblici 2016”;
- visto il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 “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”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

## **DETERMINA**

- 1) di approvare, per le ragioni espresse in premessa, la perizia in oggetto ed autorizzare l’affidamento per le manutenzioni ordinarie edili conservative con il sistema dell’economia in amministrazione diretta presso bagni studentato di San Bartolameo a Trento per l’importo complessivo di € 36.173,13.= IVA inclusa;
- 2) di affidare i lavori di cui al punto 1) in economia, nella modalità dell’amministrazione diretta, all’impresa Edilsassone S.r.l., con sede in via Nazionale, 182, 38123 Mattarello (TN), cod. fisc e p. iva 02229110222 tramite la procedura di affidamento diretto semplificato sulla piattaforma CONTRACTA;
- 3) di prendere atto che i giorni necessari all’esecuzione dei lavori di cui al punto 1) decorrono dalla data risultante dal verbale di consegna lavori, il quale si prevede sarà sottoscritto nel mese di gennaio 2026;
- 4) di disporre il programma di spesa per i lavori di cui al punto 1) sul Budget economico dell’esercizio 2026 sulla macrovoce 041007 “Manutenzione ordinaria e riparazioni”, centro di costo 11 “Servizio Abitativo”;
- 5) di pagare gli importi dei corrispettivi pattuiti a 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura, previo accertamento della regolare esecuzione delle prestazioni, effettuata dal personale allo scopo incaricato dall’Ente.

**IL DIRETTORE**  
dott. Gianni Voltolini

All.: 2

**RAGIONERIA VISTO**  
**Esercizio 2026**  
**Macrovoce 041007**  
**Centro di costo 11 per € 36.173,13 – PRG 97**

LA RAGIONERIA

(EC/CL/vs)