Fondazione
Teatro La Fenice
di Venezia

Venezia, 22-10-2026

Prot. 4358/26 SOV

DETERMINAZIONE A CONTRARRE PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA APERTA FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO, PER LA DURATA DI QUATTRO ANNI DECORRENTI DAL 01/03/2027, DEL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, MECCANICI, DELLE OPERE EDILI E DEL SERVIZIO DI ASSISTENZA TECNICA DURANTE GLI SPETTACOLI DELLA FONDAZIONE TEATRO LA FENICE DI VENEZIA, AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D.LGS. 36/2023, CON APPLICAZIONE DEL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA.

IL SOVRINTENDENTE

Premesso:

Che la Fondazione Teatro La Fenice di Venezia ha la necessità di garantire la continuità operativa, la sicurezza e la piena funzionalità degli immobili e degli impianti tecnologici in uso, inclusi il Teatro La Fenice, il Teatro Malibran, gli uffici amministrativi e l'Archivio Storico di Calle delle Schiavine, il Magazzino/Falegnameria della Giudecca, il Magazzino di Marghera e gli ulteriori immobili gestiti dalla Fondazione;

Che il contratto attualmente in essere relativo ai servizi in oggetto è in scadenza e risulta pertanto necessario procedere all'indizione di una nuova procedura di gara finalizzata all'affidamento del servizio di gestione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, meccanici, delle opere edili e del servizio di assistenza tecnica durante gli spettacoli;

Che il servizio presenta carattere continuativo e particolare complessità tecnica e organizzativa, in quanto comprende la gestione e la manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici, delle opere edili e il presidio tecnico durante gli spettacoli presso immobili di rilevanza storica e culturale aperti al pubblico;

Che con determinazione Prot. 4357/26 SOV, per il servizio in oggetto, sono stati nominati l'Arch. Ruggero Peraro, dipendente della Fondazione Teatro La Fenice, quale Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 e dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023, e il sig. Alex Meneghin quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 36/2023, in considerazione della complessità tecnica e organizzativa dell'appalto;

Che, per i soggetti sopra indicati, è stata verificata l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023 e della normativa vigente in materia;

Che l'appalto è attribuito al Centro di Costo "Direzione Affari Generali" - ID 76CDB918-2A36-418A-9CB4-0EF932486825 della Fondazione Teatro La Fenice di Venezia.

Visto

Il combinato disposto degli articoli n. 17 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e n. 192 del D.Lgs. 267/2000, i quali prevedono che le amministrazioni aggiudicatrici, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, adottino apposita decisione a contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

Che l'appalto comporta un importo a base di gara stimato pari ad € 3.769.650,00 oltre IVA, di cui € 2.678.911,38 per costi della manodopera ed € 17.650,00 per oneri della sicurezza, come desunti dal quadro economico dell'appalto;

Che l'appalto ha durata di quattro anni, con avvio del servizio previsto in data 01/03/2027;

Che, ai fini della determinazione del valore stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., tenuto conto della facoltà prevista dall'art. 120, comma 9, del medesimo decreto di disporre un aumento delle prestazioni fino alla concorrenza di un quinto dell'importo contrattuale, pari ad € 750.400,00 , il valore massimo stimato dell'appalto è determinato in € 4.520.050,00, IVA esclusa.

Che il servizio è finanziato con fondi propri della Fondazione Teatro La Fenice di Venezia;

Che, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 36/2023, non si ritiene opportuno procedere alla suddivisione in lotti, in quanto le prestazioni richieste assumono valore ed efficacia solo se unitariamente considerate, risultando necessario garantire un coordinamento tecnico unitario delle attività manutentive e gestionali;

Dato atto

Che, ai fini della partecipazione alla procedura, gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale, capacità economico-finanziaria e capacità tecnico-professionale previsti dalla documentazione di gara, ai sensi degli artt. 100 e seguenti del D.Lgs. 36/2023;

Che ai sensi dell'art. 11, commi 2 e 2-bis, del D.Lgs. 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'attività oggetto dell'appalto è individuato nel CCNL Metalmeccanica Industria – Codice CNEL C011;

Che i codici identificativi dell'appalto risultano essere i seguenti:

• CPV:
50700000-5 - Servizi di riparazione e manutenzione di impianti di edifici;

• ATECO:
81.10.00;

Ritenuto

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., di prevedere specifiche clausole sociali finalizzate a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato, le pari opportunità generazionali e di genere, nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità, secondo quanto previsto dalla documentazione di gara e dal Capitolato Speciale d'Appalto;

Che, conformemente all'art. 1, comma 7 dell'All. II.3 del D.Lgs. n. 36/2023 ed in deroga alla disciplina comma 4 del predetto Allegato, in considerazione delle caratteristiche tecnico-organizzative dell'appalto e della tipologia delle prestazioni richieste, è stabilita una quota minima del 20% per l'occupazione giovanile e del 10% per l'occupazione femminile relativamente alle eventuali nuove assunzioni necessarie all'esecuzione del contratto;

Che, ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., il subappalto sarà consentito nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara;

Che, ai sensi dell'art. 119, comma 17, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., non è previsto il subappalto a cascata, tenuto conto della necessità di garantire il coordinamento unitario delle attività manutentive e di presidio tecnico svolte presso immobili aperti al pubblico e caratterizzati dalla presenza di impianti tecnologici complessi;

Preso atto:

Degli artt. 70 e 71 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., aventi ad oggetto le procedure di scelta del contraente e, in particolare, la procedura aperta;

Dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., relativo all'inversione procedimentale;

Dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., relativo al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

Dei chiarimenti interpretativi, in merito alla possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie, di cui alla Circolare MIT 20/11/2023 n. 298;

Che, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., l'offerta dovrà essere corredata da una garanzia provvisoria pari al 2% del valore complessivo della procedura;

Che, ai sensi dell'art. 120, comma 9, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., la Fondazione Teatro La Fenice di Venezia si riserva la facoltà di disporre un aumento o una diminuzione delle prestazioni oggetto dell'appalto, entro il limite di un quinto dell'importo contrattuale, alle medesime condizioni previste dal contratto;

Che il contratto potrà essere modificato, senza necessità di una nuova procedura di affidamento, nei casi previsti dall'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., fermo restando quanto previsto dall'art. 60 in materia di revisione prezzi;

Ritenuto:

In applicazione dei principi e delle disposizioni sopra richiamate, di procedere all'affidamento del servizio in oggetto mediante procedura aperta con inversione procedimentale, ai sensi degli artt. 71 e 107, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., ritenendo tale procedura maggiormente idonea a garantire ampia partecipazione, trasparenza, concorrenza ed efficienza amministrativa, nonché una semplificazione delle attività istruttorie e una riduzione delle tempistiche necessarie per addivenire all'aggiudicazione;

Stabilito:

Che il contratto sarà stipulato in forma scritta mediante scrittura privata, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

Di procedere all'affidamento del servizio di gestione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, meccanici e delle opere edili, nonché del servizio di assistenza tecnica durante gli spettacoli della Fondazione Teatro La Fenice di Venezia, dando atto che gli elementi essenziali del contratto risultano indicati nella documentazione di gara e negli atti richiamati in premessa;

Che la procedura di gara verrà espletata mediante procedura aperta con inversione procedimentale ai sensi degli artt. 71 e 107, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

Che, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, secondo i criteri di valutazione e i relativi punteggi indicati nella documentazione di gara, con eventuale verifica dell'anomalia dell'offerta ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023;

Che, ai sensi dell'art. 110, comma 1, D.Lgs. n. 36/2023, il metodo di valutazione della congruità delle offerte è quello dei quattro quinti, per cui saranno oggetto di ulteriore valutazione le offerte che presentano sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara; il calcolo sarà effettuato ove il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a tre);

Che, ai fini della partecipazione alla procedura, gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti generali e speciali previsti dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara;

Che, ricorrendo all'inversione procedimentale, le offerte economiche saranno esaminate prima della verifica della documentazione amministrativa, che sarà effettuata nei confronti del concorrente risultato primo in graduatoria.

Dato Atto inoltre:

Di quanto previsto dagli artt. 62 e 63 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. in materia di qualificazione delle stazioni appaltanti per l'espletamento delle procedure di gara di importo superiore alle soglie previste dalla normativa vigente;

Che con atto Prot. n. 432525 del 02/09/2025 la Fondazione Teatro La Fenice di Venezia ha aderito alla Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Venezia, approvando il relativo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra la Fondazione e la SUA VE;

Ritenuto pertanto:

Di avvalersi della S.U.A. (Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Venezia) per l'espletamento della procedura di gara finalizzata all'individuazione dell'operatore economico affidatario del servizio in oggetto;

DETERMINA

1. DI APPROVARE le premesse, qui richiamate a formarne parte integrante e sostanziale al presente atto e di approvare altresì gli elaborati predisposti per l'espletamento della procedura e di seguito specificati:

a) Capitolato speciale d'appalto;
b) Capitolato Tecnico;
c) Piano di Manutenzione;
d) Planimetrie Edifici;
e) Progetto dei servizi;
f) Superfici e volumetrie immobili;
g) Tabella personale attualmente impiegato;
h) Requisiti di partecipazione e Criteri di valutazione;
i) DUVRI;
j) Schema di contratto d'appalto;
k) Quadro Economico

2. DI PROCEDERE all'affidamento del servizio di gestione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, meccanici e delle opere edili, nonché del servizio di assistenza tecnica durante gli spettacoli della Fondazione Teatro La Fenice di Venezia, mediante procedura aperta con inversione procedimentale ai sensi degli artt. 71 e 107, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per un importo a base di gara pari ad € 3.769.650,00, oltre IVA, di cui € 2.678.911,38 per costi della manodopera ed € 17.650,00 per oneri della sicurezza, oltre all'eventuale aumento delle prestazioni fino alla concorrenza di un quinto dell'importo contrattuale, pari ad € 750.400,00, ai sensi dell'art. 120, comma 9, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

2. DI DARE ATTO che l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., secondo i criteri di valutazione e relativi punteggi indicati nella documentazione di gara;

3. DI DARE ATTO che quale Responsabile Unico del Progetto (R.U.P.) è stato individuato l'Arch. Ruggero Peraro;

4. DI DARE ATTO altresì che le funzioni di Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC) saranno svolte dal sig. Alex Meneghin;

5. DI DARE ATTO ALTRESI' che l'appalto è attribuito al centro di Costo della "Direzione Affari Generali" id: 76CDB918-2A36-418A-9CB4-0EF932486825 della Fondazione Teatro La Fenice di Venezia

6. DI CONFERIRE, a seguito di convenzione stipulata in data 02/09/2025 prot. 432525, mandato alla S.U.A. Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Venezia, per l'espletamento della procedura di gara finalizzata all'individuazione dell'operatore economico affidatario del servizio in oggetto;

7. DI PROCEDERE con la cosiddetta "inversione procedimentale" prevista dall'art. 107, c.3 del D.lgs.

36/2023;

8. DI DARE MANDATO all'Ufficio Affari Generali di disporre l'impegno di spesa a favore della S.U.A. a copertura della quota parte degli incentivi pari a € 14.301,78, delle spese di funzionamento della centrale di committenza pari a € 4.115,72 e del contributo A.N.A.C. pari a € 660,00, per un importo complessivo pari a € 19.077,50.

Il Sovrintendente

M° Nicola Colabianchi