



## Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)  
 prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it  
 C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

### SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO-AREA2

Determinazione Dirigenziale n. **589** del **23/06/2026**

**Oggetto:** Determina a contrarre per l'Indizione gara mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del Dlgs 36/2023 con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione per la: "progettazione-costruzione-gestione di un tempio crematorio nel cimitero di Maddaloni (CE) in regime di project financing ai sensi dell'art. 193 del dlgs 36/2023

#### Il Dirigente del Settore Servizi al Territorio - Area2

##### Premesso che :

- **Con** Decreto Sindacale n. 51 del 31/08/2023 veniva attribuita al sottoscritto l'incarico Dirigenziale per l'Area 2 – Servizi al Territorio ( LL.PP.- Espropri – SUAP- Manutenzioni- Patrimonio Immobiliare);
- con Delibera di C.C n° 72 del 06/11/2025, esecutiva ai sensi di legge ed avente ad oggetto: "Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026 / 2028 - esame ed approvazione".
- **con** Delibera di C.C. n. 11 del 19/03/2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato lo schema del "Documento unico di programmazione 2026/2028 - Nota di aggiornamento"
- **con** Delibera di C.C. n. 12 del 19/03/2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- con** Delibera di G.M. n. 66 del 26/03/2026, esecutiva ai sensi di legge, " Approvazione P.E.G. 2026-2028;
- in data 03.11.2025 con prot. n. 54514 è pervenuta a codesto Ente proposta di Project Financing afferente la progettazione, la costruzione e la gestione di un Tempio Crematorio redatta dalla società Italimpianti s.r.l. con sede in via Greco, 3 - Capodrise (CE);

- **con** Delibera di G.M. n. 72 del 06/11/2025 esecutiva ai sensi di legge avente ad oggetto “ Documento Unico di Programmazione” (DUP) 2026/2028 – Esame di Approvazione nella quale è stato previsto tra l’altro, il Project Financing, ai sensi dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., finalizzato alla progettazione, costruzione e gestione di un Tempio Crematorio;

-è stato nominato RUP per il suddetto intervento il Dirigente dell’Area 2 – ing. Stefano Piscopo con atto acquisito al prot. n. 56950 del 13.11.2025;

-In data 18.11.2025 con prot. n. 58047 è stato pubblicato sull’Albo Pretorio dell’Ente, ai sensi dell’art. 193 co. 4 del D.Lgs 36/23, l’avviso recante oggetto “Presentazione di proposte di Project Finacing, ai sensi dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per la progettazione esecutiva, la costruzione e la gestione di un tempio crematorio annesso al cimitero comunale di Maddaloni”

- Nel suddetto avviso veniva indicato un termine, non inferiore a sessanta giorni, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell’art. 193 D.Lgs 36/23.

- entro il termine fissato con avviso pubblico, ovvero il 19.01.2026, è pervenuta una sola proposta dal proponente “Edilvispin s.r.l.”;

-ai sensi dell’art. 193 co. 5 del D.Lgs 36/23 l’Ente ha individuato, in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell’ente concedente, la proposta, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6;

-l’istruttoria delle proposte nonché l’analisi comparativa sono state effettuate dal Dirigente dell’Area 2, ing. Stefano Piscopo e dai tecnici dell’Ufficio Lavori Pubblici che hanno riportato gli esiti dell’analisi nella relazione tecnico-comparativa;

- **con** Delibera di G.C. n. 55 del 05.03.2026 recante titolo “Proposta per la progettazione esecutiva, la costruzione e la gestione del tempio crematorio annesso al cimitero comunale mediante finanza di progetto – valutazione comparativa, e individuazione del promotore ai sensi dell’art. 193 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.” viene individuato il progetto da porre a base di gara, ossia la proposta del promotore “Italimpianti s.r.l.” con sede in via Greco, 3 - Capodrise (CE)

- **che**, in data 18.05.2026 prot. 27312, è stata richiesta un’integrazione documentale mediante la produzione degli ulteriori elaborati previsti dall’art. 6 dell’Allegato I.7, acquisiti al protocollo n. 29758 del 29.05.2026;

- **con** Delibera di G.C. n. 111 del 11.06.2026 si approvava il PFTE relativo alla Progettazione Esecutiva, la Costruzione e alla Gestione del Tempio Crematorio annesso al Cimitero Comunale ;

- **con** nota acquisita al protocollo dell’Ente in data 17.06.2026 al n. 33130, la società Progeca I.S.I. ha trasmesso gli elaborati denominati “Planimetria Generale di Progetto” e “Tempio Crematorio”, in sostituzione dei corrispondenti elaborati già presentati, in quanto contenenti alcune imprecisioni di natura meramente grafica;

**Rilevato che:**

- La durata della concessione è stabilita, sulla base del Piano Economico-Finanziario presentato dal Promotore, in 30 anni, mentre il tempo previsto per l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere oggetto dell'investimento è stimato in 12 mesi;

- La somma dei ricavi stimati per l'intero periodo della concessione, individuato conformemente a quanto stabilito dall'art. 179 del Codice, è pari a € 68.606.796,00 (IVA esclusa). ;

- L'importo stimato dell'investimento per l'intero periodo della concessione è pari ad € 4.274.934,64 (Iva esclusa) ;

L'importo totale a base di gara, al netto dell'IVA e/o di altre imposte e contributi di legge, è pari ad € 3.510.292,00, così suddiviso:

- € 3.395.292,00 per lavori, comprensivi di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 98.982,00 e di costi della manodopera non soggetti a ribasso pari ad € 430.000,00;
- € 115.000,00 per la fornitura.

- che come da sentenza europea e delle successive pronunce del Consiglio di Stato per la presente procedura non è previsto né consentito l'esercizio del diritto di prelazione.

- in esito al Rapporto finale di Verifica, il RUP/ Dirigente ing. Stefano Piscopo ha emesso verbale di Validazione del PFTE di cui al Prot. n. 33502 del 19.06.2026

**VISTO** il comma 1 dell'art. 17 del D.lgs. n. 36/2023 che stabilisce che *“prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte”*

**VISTO** il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*;

**VISTO** il Decreto legislativo del 31 Marzo 2023 n. 36 *Codice dei contratti pubblici*

**VISTO** lo Statuto comunale;

**VISTO** il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

## **CONSIDERATO**

**CHE** l'Ente si avvale della Piattaforma TRASPARE “qualificata e certificata” per le attività della P.A. relativamente alle procedure di gara;

## **PRESO ATTO**

**CHE** la scelta del contraente sarà fatta mediante procedura aperta (art. 193 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023) e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità- prezzo ;

**CHE** con il conferimento dell'appalto in oggetto ed il conseguente contratto si intende procedere all'affidamento dell'appalto di cui in premessa, e che la scelta del contraente in conformità con D.Lgs.n.36/2023 sarà fatta mediante:

**Procedura:** APERTA

**Criterio:** Offerta economicamente più vantaggiosa

**VISTO** il quadro economico dei lavori

**VISTO** il bando, il disciplinare di gara e i relativi allegati

**RITENUTO** di dovere espletare le attività di gara ai sensi del D.lgs. n. 36/2023, secondo le indicazioni esposte negli allegati Atti di Gara, e precisando che:

1. L'importo totale a base di gara, al netto dell'IVA, è pari ad € 3.510.292,00, così suddiviso:
  - € 3.395.292,00 per lavori, comprensivi di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 98.982,00 e di costi della manodopera non soggetti a ribasso pari ad € 430.000,00;
  - € 115.000,00 per la fornitura.
2. le offerte saranno inoltrate in via telematica con le modalità indicate nel disciplinare di gara ;

**CONSIDERATO** che il Responsabile Unico del Procedimento della Stazione Appaltante, nella persona di: Ing. Stefano Piscopo è profilato sulla piattaforma ANAC, per la presente procedura;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato

#### **DETERMINA**

per le motivazioni su esposte e che si intendono integralmente

- **Di APPROVARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **Di APPROVARE** il bando di gara, il disciplinare e relativi allegati;
- **Di INDIRE** una gara mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del Dlgs 36/2023 con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione per la: "progettazione-costruzione-gestione di un tempio crematorio nel cimitero di Maddaloni (CE) in regime di project financing ai sensi dell'art. 193 del dlgs 36/2023;
- **Di STABILIRE** che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un'unica offerta valida e che l'amministrazione si riserva in ogni caso di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'appalto;
- **Di STABILIRE** che nell'ambito della procedura in oggetto, il fornitore della piattaforma di e-procurement assume il ruolo di Responsabile del trattamento, mantenendo il Comune di Maddaloni il ruolo di Titolare del trattamento.
- **Di PUBBLICARE** il bando di gara in oggetto, con le modalità stabilite dalla vigente normativa anche tramite la piattaforma digitale istituita presso ANAC, e sulla piattaforma di e-procurement
- **Di IMPEGNARSI** affinché tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto siano pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente", con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
- **Di PROVVEDERE** alla pubblicazione sul profilo del Committente e sulla piattaforma di e-

procurement dei provvedimenti che determinano le ammissioni e le esclusioni dei concorrenti dalla procedura di affidamento entro cinque giorni dalla data di adozione dei relativi atti, al fine di consentire l'eventuale proposizione dei ricorsi;

- **Di PROVVEDERE** agli adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n. 36/2023 per quanto di rispettiva competenza;
- **Di dare mandato** al Responsabile Unico del Progetto, Ing. Stefano Piscopo, di provvedere a tutti gli atti consequenziali e dare seguito agli adempimenti previsti dalla vigente normativa per la conclusione del contratto;
- **Di IMPUTARE** ed impegnare la somma complessiva di € 4.795.961,90 per l'esecuzione dei lavori in oggetto che trova copertura finanziaria in virtù di capitali privati al cap S/ 3778.07 correlato alla corrispettiva entrata E/ 885.58 .
- **Si allega il quadro economico**

		IMPONIBILE		Iva	Totale	
	<b>QUADRO A</b>					
<b>GARA</b>	A1	IMPORTO LAVORI MANODOPERA SU	2.866.400,00 €	10	286.640,00 €	3.153.040,00 €
	A2	LAVORI NON SOGGETTA A RIBASSO	430.000,00 €	10	43.000,00 €	473.000,00 €
	A3	ONERI SICUREZZA	98.892,00 €	10	9.889,20 €	108.781,20 €
		<b>totale complessivo lavori QUADRO A</b>	<b>3.395.292,00 €</b>		<b>339.529,20 €</b>	<b>3.734.821,20 €</b>
	<b>QUADRO F</b>					
<b>SERVIZI E FORNITURE</b>	F1	CELLE FRIGORIFERO ARREDI SALE	50.000,00 €	22	11.000,00 €	61.000,00 €
	F2	DELL'ULTIMO SALUTO ARREDIUFFICI,	40.000,00 €	22	8.800,00 €	48.800,00 €
	F3	SPOGLIATOI E BUVETTE	25.000,00 €	22	5.500,00 €	30.500,00 €
	F4	ALTRO	0,00 €	22	0,00 €	0,00 €
		<b>totale complessivo lavori QUADRO F</b>	<b>115.000,00 €</b>	<b>22</b>	<b>25.300,00 €</b>	<b>140.300,00 €</b>
	<b>QUADRO B</b>					
<b>IMPREVISTI ACCANTONAMENTI SPESE GENERALI</b>	B1	ONERI A DISCARICA	43.659,00 €	22	9.604,98 €	53.263,98 €
	B2	INCENTIVI TECNICI 80%	16.176,46 €			16.176,46 €
	B3	FONDO INNOVAZIONE 20%	0,00 €			0,00 €
	B4	IRAP DIPENDENTI 8,5% SU INCENTIVI	1.375,00 €			1.375,00 €
	B5	ANAC	660,00 €			660,00 €
	B6	IMPREVISTI SPESE PER APPALTO	175.514,60 €	22	38.613,21 €	214.127,81 €
	B7	CUC (Centrale Unica di Committenza)	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €
	B8		44.000,00 €	22	9.680,00 €	53.680,00 €

	PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ART 41 C4 DLGS 36/2023				
B9	SPESE PER COMMISSIONI	4.500,00 €	22	990,00 €	5.490,00 €
	SPESE GENERALI,				
B10	SPESE PER ALLACCIAMENTO PUBBLICI SERVIZI	0,00 €	22	0,00 €	0,00 €
	<b>totale complessivo lavori QUADRO B</b>	<b>285.885,06 €</b>		<b>58.888,19 €</b>	<b>344.773,25 €</b>
	<b>QUADRO C</b>				
	C1 ARCHEOLOGO	2.726,82 €	22	599,90 €	3.326,72 €
	C2 GEOLOGO	3.334,75 €	22	733,65 €	4.068,40 €
	C3 ANALISI DI LABORATORIO	15.000,00 €	22	3.300,00 €	18.300,00 €
	ANALISI SPECIALISTICHE AUA, INDAGINI ODIRIGENE ATOMOSFERA	20.000,00 €	22	4.400,00 €	24.400,00 €
<b>SPESE TECNICHE ED INDAGINI</b>	PROVE DI LABORATORIO PER				
	C5 AUA, INDAGINI ODIRIGENE ATOMOSFERA	35.000,00 €	22	7.700,00 €	42.700,00 €
	C6 RILIEVI SPESE PER LA	5.200,00 €	22	1.144,00 €	6.344,00 €
	C7 PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA	91.267,59 €	22	20.078,87 €	111.346,46 €
	C8 PROGETTAZIONE ESECUTIVA	74.287,16 €	22	16.343,18 €	90.630,34 €
	C9 DIREZIONE LAVORI E CONTABILITA'	46.782,99 €	22	10.292,26 €	57.075,25 €
<b>PROGETTAZIONE, DIREZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO</b>	C10 COORDINAMENTO SICUREZZA (CSP)	22.810,42 €	22	5.018,29 €	27.828,71 €
	C11 COORDINAMENTO SICUREZZA (CSE)	57.027,12 €	22	12.545,97 €	69.573,09 €
	C12 FRAZIONAMENTI	0,00 €	22	0,00 €	0,00 €
	C13 VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE	17.792,47 €	22	3.914,34 €	21.706,81 €
	C14 COLLAUDO STATICO	13.139,05 €	22	2.890,59 €	16.029,64 €
	C15 COLLAUTO TECNICO AMMINISTRATIVO	10.949,21 €	22	2.408,83 €	13.358,04 €
	C16 RETE DI ENERGIA ELETTRICA	12.000,00 €	22	2.640,00 €	14.640,00 €
<b>ALLACCIAMENTI ED ESPROPRI</b>	C17 RETE TELEFONICA	0,00 €	22	0,00 €	0,00 €
	C18 RETE IDRICA	10.000,00 €	22	2.200,00 €	12.200,00 €
	C19 RETE FOGNARIA	5.000,00 €	22	1.100,00 €	6.100,00 €
	ESPROPRI - ACQUISIZIONI	36.440,00 €	-	0,00 €	36.440,00 €

totale complessivo lavori QUADRO C	478.757,58 €	97.309,87 €	576.067,45 €
---------------------------------------	--------------	-------------	--------------

COMPLESSIVO (A+F+B+C) 521.027,26 € 4.795.961,90 €

- di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'Albo Pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D. Lgs n. 33/2013;
- di trasmettere il presente atto per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line;

**Il Dirigente del Settore Servizi al Territorio - Area2**  
**PISCOPO STEFANO**