

AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER IL TRIENNIO 2025-2027 DEGLI EDIFICI MONUMENTALI, MUSEI ED EDIFICI STORICI

FASCICOLO 2024/6.4/84 – PBM 8225

Il Comune di Verona, Direzione Edilizia Monumentale, con determinazione dirigenziale n. 5019 del 24/10/2025, nell'ambito delle proprie funzioni ed attività, ha stabilito di procedere all'affidamento dei lavori in oggetto mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) e dell'art. 2 dell'All. II.1 del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a conoscere gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento dei lavori in oggetto.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi. Trattasi quindi di mera indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata telematica che non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi negoziali e non vincola in alcun modo il Comune di Verona che si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, così come si riserva la facoltà di procedere con l'invio della lettera di invito alla presentazione dell'offerta anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse valida per l'intervento.

1. STAZIONE APPALTANTE

Ente: Comune di Verona – Direzione Edilizia monumentale
Indirizzo: Piazza Brà – 1 – 37121 Verona
Codice Univoco Ufficio : P8UNPY
RUP: Arch. jr Tagetto Viviana, Responsabile Edifici Monumentali e Musei del Comune di Verona;
LUOGO ESECUZIONE : i lavori verranno eseguiti nell'ambito degli immobili comunali di competenza della Direzione Edilizia monumentale concernenti i raggruppamenti di immobili sotto riportati

GRUPPO 1	GRUPPO 2
Biblioteca Civica - via Cappello	Arco dei Gavi - c.so Cavour
Bagni pubblici	Arche Scaligere - via Arche
Casa Boggian - St.ne San Fermo	Casa di Giulietta - via Cappello
Casa Romana - via Marsala	Case Medioevali (Corte del Duca) - via Santa Chiara
Castelvecchio - c.so Castelvecchio	Castello di Montorio- via ponte Florio
Chiesa di S Rocco - S. Rocco di Quinzano	Chiesa di Pigozzo - Pigozzo
Chiostro di S. Eufemia - piazzetta S. Eufemia	Chiesa di San Domenico - via del Pontiere
Corte Molon – lungadige Attiraglio	Chiesa di San Pietro Martire (S. Giorgetto) - p.zza S.ta Anastasia

Ex Caserma S. Marta – via Cantarane	Chiostro S. Domenico sede della Polizia Locale – via del Pontiere
Monumenti Commemorativi	Dogana vecchia – via Dogana
Museo Cavalcaselle – via del Pontiere	Ex Macello – via Filippini
Museo Lapidario Maffeiano - c.so Porta Nuova	Loggia del Mangano - corte Sgarzerie
Palazzo Barbieri – piazza Bra	Palazzo Erbisti - via Leoncino
Palazzo Bocca-Trezza – via S. Nazaro	Palazzo Forti – via Forti
Palazzo della Gran Guardia - p.zza Bra	Palazzo Pirelli – largo Divisione Pasubio
Palazzo della Ragione – cortile Mercato Vecchio	Palazzo Pompei (Museo di Storia Naturale) - l.ge Porta Vittoria
Porta Borsari – c.so Porta Borsari	Santuario e complesso Madonna di Campagna– p.zzale Madonna di Campagna
Porta Leoni – via Leoni	Teatro Camploy – via Cantarane
Portoni della Bra - c.so Porta Nuova	Teatro Romano e Museo Archeologico - Regaste Redentore
Sala Morone – S. Bernardino	Torre del Gardello - p.zza Erbe
Scavi Scaligeri - cortile del Tribunale	Vasche e fontane monumentali
Torre Pentagona - c.so Porta Nuova	Altri edifici
Uffici amministrativi posti dentro le mura di via Pallone	
Altri edifici	

Sito istituzionale: www.comune.verona.it

2. OGGETTO E IMPORTO DELL'APPALTO

L'indagine di mercato è finalizzata alla selezione di operatori da invitare alla successiva procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento dei lavori di seguito indicati:

Lavori di Manutenzione ordinaria per il triennio 2025-2027 degli Edifici monumentali, musei ed edifici storici.

Categoria prevalente SOA: OG2 - C.P.V. 45212350-4 | Edifici di particolare interesse storico o architettonico - Codice ATECO 43.99.02.

Si specifica che gli interventi manutentivi non risultano predeterminabili nel numero e nella localizzazione ma si renderanno necessari all'occorrenza secondo le esigenze del caso trattandosi prevalentemente di interventi locali e singolari a carattere ripetitivo volti a mantenere o a riportare un'opera o un impianto in condizioni di piena funzionalità e correlati alla casualità e all'imprevedibilità degli eventi che li determina e all'urgenza con cui bisogna intervenire.

Gli elaborati del progetto esecutivo dell'intervento, da approvare con determinazione in itinere, sono resi disponibili nella documentazione relativa all'avviso.

L'importo complessivo dell'appalto posto a base di gara è pari a **euro 770.000,00**, come di seguito distinto:

- a) lavori per euro 747.300,00 oltre IVA 22%
- b) oneri della sicurezza per euro 22.700,00 oltre IVA 22%

La voce di cui al punto b) non sarà assoggettata a ribasso in sede di gara.

L'importo posto a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato pari ad **euro 213.407,05** indicati negli allegati di progetto.

Ai sensi degli artt. 11, comma 2, e 41, comma 13, del Codice il contratto collettivo applicabile al personale dipendente è: CCNL "per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative" identificato con codice alfanumerico unico F012.

Nel Capitolato speciale d'appalto è prevista la facoltà per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023, di apportare modifiche al contratto che sarà stipulato con l'aggiudicatario dei lavori, nel caso di disponibilità di ulteriori risorse economiche, estendendo l'oggetto del contratto medesimo ad ulteriori interventi, per un importo massimo pari al 20% del contratto originario, da assoggettare allo stesso ribasso d'asta offerto dall'aggiudicatario in sede di gara. Pertanto la soglia di qualificazione per partecipare alla procedura sopra indicata dovrà considerare anche anche l'importo aggiuntivo, secondo quanto indicato nella seguente tabella:

categorie		Importi in euro			Incidenza su totale
	Descrizione delle categorie	lavori	sicurezza	totale	%
OG 2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali	427.500,00	22.500,00	450.000,00	48,70
OS6	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	160.380,00	1.620,00	162.000,00	17,53
OS7	Finiture di opere generali di natura edile e tecnica	118.800,00	1.200,00	120.000,00	12,99
OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	95.040,00	960,00	96.000,00	10,39
OS2-A	Superfici decorate di beni immobili del patrimonio culturale e beni culturali mobili di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico	95.040,00	960,00	96.000,00	10,39
Totale		896.760,00	27.240,00	924.000,00	100,00

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare manifestazione d'interesse i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023. Come previsto dall'art. 68, comma 19, del D. Lgs. 36/2023, l'operatore che sarà invitato individualmente ad una procedura negoziata, ha la facoltà di presentare offerta o di trattare per sé o quale mandatario di operatori riuniti.

Gli operatori economici interessati alla selezione devono essere in possesso dei requisiti minimi sotto elencati.

Requisiti di ordine generale: assenza dei motivi di esclusione previsti nell'elenco di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e altre disposizioni di legge.

Requisiti di idoneità professionale: iscrizione al Registro delle Imprese (art. 100 D.Lgs 36/2023) presso la C.C.I.A.A. per un ramo di attività pertinente all'oggetto dell'appalto, o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato.

Requisiti minimi di "capacità economico e finanziaria" e "capacità tecniche e professionali": possesso dell'attestazione di qualificazione in corso di validità, rilasciata da una società di attestazione SOA regolarmente autorizzata. Per la qualificazione nella categoria prevalente OG2 è necessario il possesso della SOA in classifica II; nel caso in cui l'operatore intenda coprire con la prevalente anche gli importi delle categorie OS6, OS7, OS3 e OS2-A dovrà possedere la categoria III.

In ragione della specificità delle lavorazioni, trattandosi di lavori concernenti beni culturali, il possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico professionale non potrà essere dimostrato, ai sensi dell'art. 104 del Codice, mediante l'istituto dell'avvalimento.

Per i raggruppamenti temporanei di imprese si applicano le disposizioni di cui all'art. 68 del D.Lgs. 36/2016. Ai consorzi, costituiti anche in forma di società consortile, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del medesimo decreto.

Ai sensi dell'art. 1 dell'allegato II.3 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 57 del medesimo D.Lgs. 36/2023, come espressamente previsto nel CSA, in caso di aggiudicazione del contratto, l'operatore economico deve assicurare una quota pari almeno al 30 per cento, delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività a esso connesse o strumentali, di occupazione giovanile e una quota pari almeno al 30 per cento di occupazione femminile.

Il possesso dei requisiti generali e speciali sarà verificato per il soggetto risultato affidatario all'esito della procedura negoziata.

4. SOPRALLUOGO

La Stazione appaltante **non richiederà** un sopralluogo obbligatorio durante la fase di gara.

5. MODALITÀ DI SCELTA DEGLI INVITATI E PROCEDURE DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento dei lavori di cui al presente avviso sarà effettuato con procedura negoziata telematica in conformità all'art. 50, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 36/2023, tramite Piattaforma Sintel, da esperirsi con il criterio del prezzo più basso.

Sarà invitato, ove esistente, un numero di operatori economici pari a 8 tra quelli che nel termine previsto avranno manifestato interesse nel rispetto delle condizioni indicate nel presente avviso.

Nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49, del D.Lgs. 36/2023 e in conformità a quanto stabilito nel comma 3 dell'art. 23 del Regolamento per la disciplina dei contratti, è vietato l'affidamento o l'aggiudicazione di un appalto al contraente uscente nei casi in cui due consecutivi affidamenti abbiano a oggetto una commessa rientrante nella stessa categoria di opere e risulti nelle medesime fasce di importo indicate nell'art. 12 del sopra richiamato Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 13 marzo 2025.

Si precisa che qualora pervenisse un numero di manifestazioni di interesse superiore a 8 si procederà, ai sensi dell'art. 2, comma 3, dell'Allegato II.1 del D.Lgs. 36/2023, alla selezione delle domande pervenute sulla base dei seguenti criteri oggettivi, anche al fine di garantire una corretta e puntuale esecuzione delle prestazioni:

	CRITERI	PUNTEGGIO
A	Aver stipulato negli ultimi 15 anni contratti di appalto/accordi quadro per interventi di manutenzioni ordinarie o straordinarie, non predeterminate e predeterminabili in analogia alla procedura in oggetto, su gruppi di immobili di interesse storico-artistico, in categoria prevalente OG2, singolarmente di importo superiore a € 150.000,00	10/cad.
	10 punti per ogni intervento realizzato, indicare fino ad un massimo di 5 interventi	Max 50
B	Aver stipulato negli ultimi 15 anni contratti di appalto/accordi quadro per interventi di manutenzioni ordinarie o straordinarie, non predeterminate e predeterminabili in analogia alla procedura in oggetto, su gruppi di immobili di interesse storico-artistico, in categoria prevalente OG2, singolarmente di importo inferiore a € 150.000,00	5/cad.
	5 punti per ogni intervento realizzato, indicare fino ad un massimo di 5 interventi	Max 25

Lo stesso intervento può essere valutato per uno solo dei criteri soprariportati.

Tali criteri non costituiscono requisiti di partecipazione, ma esclusivamente parametri predeterminati ai fini della selezione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata.

Ciascun operatore economico, esclusivamente ai fini della selezione dei concorrenti da invitare, deve indicare nell'Allegato A i **lavori svolti** allegando la seguente documentazione giustificativa:

- **indicazione dei lavori analoghi svolti negli ultimi 15 anni con una breve descrizione (per ogni intervento max 10 righe su formato A4 verticale - carattere Arial 12) allegando i relativi CEL o CRE o collaudi se opere private.**

In caso di partecipazione in RTI, ancorché non costituiti, **il punteggio in applicazione dei criteri sopra riportati, potrà essere calcolato sulla base degli interventi idonei contrattualizzati dalle singole imprese componenti il raggruppamento.**

Per i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro (art. 65, comma 2, lettera d) D.Lgs. 36/2023), **il punteggio in applicazione dei criteri sopra riportati, potrà essere calcolato sulla base degli interventi idonei contrattualizzati dalle singole imprese consorziate.**

Per i consorzi di cooperative (art. 65, comma 5, D.Lgs. 36/2023) il punteggio in applicazione dei criteri sopra riportati, **potrà essere calcolato sulla base dei valori contrattualizzati dal consorzio e dai consorziati indicati come esecutori.**

Si precisa che l'omessa o incompleta produzione degli elementi richiesti a dimostrazione del possesso dei suindicati criteri di selezione non darà luogo a richieste di integrazione documentale e non consentirà l'attribuzione del punteggio ai relativi criteri predeterminati.

Il RUP provvederà all'esame della documentazione trasmessa e a redigere una graduatoria sulla base dei criteri sopraindicati.

In caso di parità di punteggio attribuito a più operatori economici saranno invitati alla procedura negoziata tutti gli operatori economici che avranno conseguito pari punteggio.

Al termine della selezione, si provvederà alla redazione di apposito verbale.

L'accesso a detto verbale e relativi allegati sarà differito alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte economiche, in osservanza dell'articolo 35 del D.Lgs. n. 36/2023.

Nel caso vengano presentate candidature idonee per un numero inferiore a 8, saranno invitati alla procedura negoziata solo gli operatori economici che hanno espresso interesse.

6. MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato II.1 del Codice, l'intera procedura si svolge attraverso sistemi informatici e utilizzo di modalità di comunicazione in formato elettronico.

La presente procedura è condotta mediante il Sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato "Sintel", al quale è possibile accedere attraverso l'indirizzo internet www.ariaspa.it.

Si precisa che per poter presentare offerta e prendere parte alla procedura, ciascun operatore economico è tenuto ad eseguire preventivamente la registrazione in Sintel così come disciplinato nei "manuali", accedendo al portale di ARIA spa, nell'apposita sezione "registrazione" – registrazione alla Centrale Acquisti (ARIA) – "Registrazione Imprese" ed essere iscritto all'elenco fornitori telematici EFT- procurement.

La mancata iscrizione nel suddetto elenco comporta l'impossibilità di procedere, in caso di selezione, alla successiva fase di invito e presentazione dell'offerta.

Per ottenere supporto in ordine al funzionamento della piattaforma, l'operatore economico potrà contattare il numero verde di Aria Regione Lombardia 800.116.738. La registrazione

è del tutto gratuita, non comporta in capo al concorrente che la richiede l'obbligo di presentare l'offerta, né alcun altro onere o impegno.

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dalla Stazione appaltante, allegati al presente avviso, sottoscritti digitalmente.

Nel campo "Offerta economica", all'interno della piattaforma Sintel, i candidati dovranno inserire il valore "1" esclusivamente per poter procedere ad inviare la propria candidatura. Tale valore non rappresenta in alcun modo offerta.

Tutte le comunicazioni relative al presente avviso sono fatte esclusivamente per via telematica, attraverso l'apposito spazio all'interno di Sintel denominato "Comunicazioni della procedura". Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti dovranno essere trasmesse mediante l'utilizzo dello spazio sopra descritto. Le risposte ai chiarimenti saranno inviate attraverso la medesima funzionalità e altresì pubblicate sulla pagina dell'avviso.

E' onere dell'operatore economico monitorare le Comunicazioni da parte della stazione appaltante inerenti la procedura di affidamento.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse che dovessero pervenire con modalità difformi da quanto richiesto (ad esempio per mail o pec).

Il termine di scadenza del presente avviso è fissato alle ore 13,00 del giorno 11 novembre 2025.

Non saranno ammesse manifestazioni d'interesse pervenute oltre la data e l'orario di scadenza sopra indicati.

L'operatore economico dovrà produrre sulla Piattaforma Sintel la seguente documentazione firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico:

1. Allegato A): istanza di manifestazione di interesse e documentazione giustificativa richiesta per i criteri di selezione **(si chiede di allegare il tutto in una cartella compressa ".zip" – solo la documentazione dovrà essere firmata digitalmente mentre la cartella compressa non andrà firmata).**

7. PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso di indagine di mercato viene pubblicato sulla piattaforma Sintel di ARIA S.p.A. di Regione Lombardia, sul sito istituzionale del Comune di Verona www.comune.verona.it, e sulla piattaforma dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ANAC <https://pubblicitalegale.anticorruzione.it/>

8. TUTELA DELLA PRIVACY

Il Comune di Verona, in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali, con sede in Piazza Bra, 1 – 37121 Verona; email: protocollo.informatico@comune.verona.it; PEC: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it; centralino: +39 045/8077111, tratterà i dati personali raccolti, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, relativi alla presente procedura.

Il conferimento dei dati è obbligatorio al fine di procedere alla presente procedura.

I dati saranno trattati per tutto il tempo del procedimento e, successivamente alla sua cessazione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e dai collaboratori del Comune di Verona o dai soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento ai sensi degli artt. 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679.

L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati personali – Comune di Verona – Piazza Bra, 1 – 37121 Verona, email: rpdc@comune.verona.it; PEC: rpdc@pec.comune.verona.it.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali con sede in Piazza Venezia, 11 – 00187 Roma; email: garante@gpdp.it; PEC: protocollo@pec.gpdp.it quale autorità di controllo nazionale secondo le procedure previste ai sensi dell'art. 77 del Regolamento (UE) 2016/679, o di adire le opportune sedi giudiziarie ai sensi dell'art. 79 del medesimo Regolamento.

Il Responsabile del Progetto
arch. Jr Viviana Tagetto



VIVIANA
TAGETTO
29.10.2025
18:11:05
GMT+01:00

Allegati al presente avviso:

- allegato A – istanza manifestazione interesse per l'Affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria per il triennio 2025-2027 degli edifici monumentali, musei ed edifici storici
- Documenti di progetto in n. 8 elaborati