



DETERMINA 6195 DEL 09/12/2025

OGGETTO: ARS DISTRICT - IL PARCO DELL'ARSENALE - INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI EPOCA AUSTRIACA – INTERVENTO UNITARIO LOTTO 1 E LOTTO PNRR FINANZIATO CON FONDI DELL'UNIONE EUROPEA M5 – C2 - I2.1 “RIGENERAZIONE URBANA” - CUP I33D21000540001 - LOTTO PNRR - PBM 3992; CUP I31E19000000002 - LOTTO 1 - PBM 2036; CIG 9888013675.

APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA, ELENCO NUOVI PREZZI E CONCESSIONE PROROGA DEI TERMINI CONTRATTUALI, INERENTI AL LOTTO PNR.

LA DIRIGENTE EDILIZIA MONUMENTALE

Premesso che per l'intervento in oggetto sono stati emanati i seguenti provvedimenti:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 22 febbraio 2019 di approvazione, al fine dell'inserimento negli strumenti programmatori dei lavori pubblici e in variante al piano degli interventi del Comune, il progetto di fattibilità tecnica ed economica/progetto preliminare degli interventi di realizzazione del programma “Ars District - il Parco dell'Arsenale – Interventi per il recupero e la riqualificazione del complesso di epoca austriaca”, articolato in n. 7 lotti, per un importo complessivo di euro 52.800.000,00 IVA e ulteriori oneri compresi;
- determinazione della Direzione Edilizia Monumentale n. 2949 del 6 agosto 2020 e successivo contratto sottoscritto in data 7 ottobre 2020 n. 89146 R.M., di affidamento al Raggruppamento Temporaneo di professionisti tra Politecnica Ingegneria ed Architettura Società Cooperativa (mandataria), Coprat, Monica Endrizzi Restauro Artistico Conservativo, Sama Scavi Archeologici, F&M Ingegneria S.P.A., De Vita & Schulze Architetti l'incarico di redazione della progettazione definitiva dell'intero complesso monumentale ed altresì della progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione delle opere del lotto 1;
- domanda in data 1 giugno 2021 del Comune di Verona di finanziamento, ai sensi dell'articolo 1, commi 42 e seguenti della legge 27 dicembre 2019, n.160, per alcuni interventi inseriti nel Programma “Ars District” e precisamente per gli interventi di “Recupero e riqualificazione della Palazzina di Comando, aree esterne e Corte centrale - edifici 1, 2a 2b 2c ed Aree esterne” per un importo complessivo di euro 18.268.000,00;
- successivamente, le risorse di cui al suindicato art. 1, comma 42, della legge 160/2019 sono confluite (come previsto dall'art. 20 del decreto legge del 6 novembre 2021 n. 152 convertito dalla legge 233/2021) nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) - MISSIONE 5 “Inclusione e Coesione” – Componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore” - Investimento 2.1 “Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale”;

- decreto del Ministero dell'Interno del 30 dicembre 2021 con cui è stato "approvato l'elenco dei progetti ammissibili, relativi alle istanze validamente trasmesse dai Comuni ai sensi del DPCM 21 gennaio 2021 e del successivo decreto del Ministero dell'Interno del 2 aprile 2021", nonché "l'elenco dei progetti beneficiari del contributo";
 - finanziamento dell'intervento promosso dal Comune di Verona a seguito dello scorrimento della graduatoria, giusto decreto del Ministero dell'Interno del 4 aprile 2022, con i predetti fondi PNRR per l'intero importo previsto;
 - deliberazione della Giunta Comunale n. 510 del 12 maggio 2022 con cui è stato accettato il predetto contributo e relativo atto di trasmissione in data 13 maggio 2022 prot. 174875 al suindicato Ministero l'"atto di adesione e obbligo" previsto dall'art. 9 del predetto decreto 4 aprile 2022 al fine di assicurare il rispetto di tutte le condizioni e gli obblighi previsti dal PNRR;
 - determinazione n. 4459 del 25 ottobre 2022 con cui la Direzione Edilizia Monumentale Civile ha esercitato l'opzione prevista nell'art. 3 del contratto sottoscritto in data 7 ottobre 2020 n. 89146 R.M., affidando al sopracitato R.T.P., l'incarico di progettazione esecutiva dell'intervento in questione;
 - decreto regionale n. 550 del 23.06.2021 con cui è stato assegnato al Comune di Verona un contributo complessivo pari ad euro 995.832,62 per la bonifica e messa in sicurezza permanente dell'ex Arsenale Austriaco di Verona; conseguentemente, con deliberazione della Giunta comunale n. 1203 del 20 dicembre 2022 è stato approvato, in sola linea tecnica, il progetto definitivo comprensivo di tutti gli interventi per la realizzazione del Programma "Ars District - il Parco dell'Arsenale - Interventi per il recupero e la riqualificazione del complesso di epoca austriaca" articolato in n. 7 lotti funzionali concludente per una spesa complessiva di euro 64.877.832,62, nonché finanziati, avvalendosi dei contributi ricevuti, sopracitati, gli interventi di recupero e riqualificazione del lotto 1 "Demolizioni, Bonifiche, Reti tecnologiche" e del lotto PNRR "Palazzina di Comando aree esterne e Corte centrale - edifici 1, 2a-2b-2c ed aree esterne";
 - determinazione dirigenziale n. 2645 del 19 giugno 2023 con cui è stato approvato il progetto esecutivo unitario, costituito dai lotti progettuali, non funzionali, di seguito indicati:
 - lotto progettuale "Palazzina di Comando aree esterne e corte centrale - edifici 1, 2a- 2b-2c ed aree esterne" finanziato con fondi dell'Unione Europea NextGenerationEU nell'ambito del PNRR MISSIONE 5 "Inclusione e Coesione" – Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" - Investimento 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale" (CUP I33D21000540001), importo complessivo di euro 18.268.000,00;
 - lotto progettuale 1 (CUP I31E19000000002), importo complessivo di euro 5.685.832,62;
- in quanto, avviate le attività di progettazione esecutiva di detti 2 lotti, è emersa la necessità, in ragione delle tempistiche imposte dal PNRR e nell'atto d'obbligo sottoscritto con il Ministero dell'Interno in data 13 maggio 2022, di rivedere l'impostazione originaria secondo cui tutti i lotti dell'intervento "Ars District" in oggetto erano da considerare come lotti funzionali e, quindi, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. qq), quali "parti di un lavoro la cui progettazione e realizzazione sia tale da assicurare funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti";
- approvazione con il medesimo provvedimento delle modalità di affidamento dei lavori che, a seguito dell'espletamento di procedura di gara, sono stati affidati con determinazione n.

4006 del 19/09/2023 e successivo contratto in data 29 novembre 2023, R.M. 89280, all'impresa FRATELLI NAVARRA S.R.L. per un importo complessivo di euro 15.437.930,62, oltre IVA di legge, di cui euro 2.677.895,61, inclusi oneri della sicurezza ed esclusa IVA, per i lavori relativi al lotto progettuale "Lotto 1" ed euro 12.760.035,01, inclusi oneri della sicurezza ed esclusa IVA, per i lavori relativi al lotto progettuale "Lotto PNRR", con una economia di spesa in seguito al ribasso offerto dalla ditta del 16,58 %, pari ad euro 520.744,35 per il Lotto 1 e euro 2.382.477,54 per il Lotto PNRR;

- determinazione n. 5962 del 14 dicembre 2023 con cui è stata esercitata l'opzione contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. a) del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modificazioni, prevista esplicitamente nel bando di gara n. 51/19 e nel contratto R.M. 89146 del 7 ottobre 2020, affidando al R.T.P. con mandataria Politecnica Ingegneria e Architettura Società Cooperativa anche i servizi di direzione lavori e coordinamento in materia di sicurezza e di salute nella fase di esecuzione (CSE) e contabilità lavori, inclusi il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (C.S.E.), dei lavori inerenti il Lotto PNRR";
- verbale di consegna dei lavori di entrambi i lotti in data 8 gennaio 2024;
- determinazione dirigenziale n. 3776 del 23 agosto 2024 con cui è stato approvato l'assestamento dei quadri economici del Lotto PNRR e Lotto 1, inserendo i rispettivi ribassi d'asta nelle somme a disposizione dell'Amministrazione;
- determinazione dirigenziale n. 368 del 28 gennaio 2025 con cui è stata esercitata l'opzione contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. a) del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 affidando all'appaltatore Fratelli Navarra srl gli interventi del Lotto 1 inerenti il restauro delle facciate degli edifici 1 e 2 nell'ambito del Programma "Ars District il Parco dell'Arsenale - Interventi per il recupero e la riqualificazione del complesso di epoca austriaca". Con la determina in parola è stato altresì approvato l'assestamento del quadro economico di spesa per l'inserimento nel Lotto 1 dei lavori opzionali previsti in progetto concludente con l'importo complessivo di euro 7.610.546,37, di cui euro 4.152.440,57 per lavori in appalto ed euro 3.458.209,80 per somme a disposizione della stazione appaltante;
- l'aggiornamento con Atto di adesione del 14 maggio 2025 - prot. n. 177654/2025 - dell'Atto d'obbligo sottoscritto con il Ministero dell'Interno in data 13 maggio 2022;
- determinazione dirigenziale n. 4758 del 14 ottobre 2025 con la quale è stato preso atto della determinazione n. 1 del Collegio Consultivo Tecnico, avente valore di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile, con la quale sono state definite, tra le altre, le modalità di indennizzo dei maggiori oneri di scarica a favore dell'Appaltatore quale riequilibrio del contratto e sono stati approvati i quadri economici aggiornati del Lotto PNRR e del Lotto 1.

Dato atto che:

- il progetto ha ottenuto le seguenti autorizzazioni da parte della competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza:
 - autorizzazione progetto definitivo acquisita al prot.n. 315222/2021 del Comune di Verona SABAP prot 00224835 del 21/09/2021;
 - autorizzazione progetto aree esterne acquisita al prot.n. 39072/2023 del Comune di Verona, SABAP prot. 0002461 del 25/01/2023;
 - autorizzazione paesaggistica semplificata prot.168114 del 3/05/2023;
- l'Appaltatore ha trasmesso il cronoprogramma lavori più aggiornato assunto con prot. n. 397185 del 28/10/2025.

I lavori, iniziati in data 8 gennaio 2024 ed attualmente in corso, hanno posto in evidenza durante la fase di cantierizzazione rinvenimenti imprevisti e imprevedibili nella fase progettuale specificatamente negli edifici 1 e 2 del lotto PNRR, pertanto la Direzione dei Lavori facente capo al RTP con mandataria Politecnica Ingegneria ed Architettura Società Cooperativa e mandanti Coprat, Monica Endrizzi Restauro Artistico Conservativo, Sama Scavi Archeologici, F&M Ingegneria S.P.A., De Vita & Schulze Architetti - affidataria dell'incarico di progettazione esecutiva, direzione lavori e CSP e CSE- ha evidenziato la necessità di apportare alcune variazioni al progetto esecutivo ed ha trasmesso, a mezzo pec in data 06 novembre 2025, protocollo n. 411124/2025, e in data 11 novembre 2025, protocollo n. 415309/2025, la perizia suppletiva e di variante riguardante gli interventi del Lotto PNRR. La perizia comporta un aumento di complessivi euro 1.000.307,30 oltre oneri della sicurezza pari ad euro 19.000,65 che ribassato della percentuale offerta in sede di gara pari al 16,58% ammonta ad euro 853.457,00 oltre IVA.

Rilevato, come risulta sempre dalla predetta Relazione di variante e accertato nella relazione del RUP che:

- per quanto riguarda le variazioni progettuali dell'edificio 1 conseguenti al rinvenimento dell'amianto in quantità superiore a quanto era stato previsto a seguito dei saggi propedeutici alla progettazione esecutiva, trattasi di opere rientranti nella fattispecie di cui all'art. 106, comma 1, lett. c), del decreto legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. che prevede la possibilità di apportare modifiche nel corso dell'esecuzione dell'appalto per "circostanze impreviste e imprevedibili", sempreché non comportino alterazioni alla "natura generale del contratto" né un aumento del prezzo superiore al 50 per cento del valore del contratto iniziale. Nel caso di specie le variazioni determinano un incremento al netto del ribasso d'asta di euro 70.253,34 pari a 0,46% dell'importo di contratto;
- per quanto concerne le variazioni relative agli interventi di restauro e di consolidamento che, a seguito di quanto emerso durante il corso delle lavorazioni si rendono necessari al fine di salvaguardare il bene oggetto di intervento, oltre ai maggiori oneri della sicurezza in ragione delle circostanze impreviste e/o imprevedibili, in particolare relative alle strutture dell'edificio 1, che hanno reso necessario prevedere integrazioni e revisioni dei tempi di esecuzione delle lavorazioni e un conseguente incremento complessivo di importo delle opere, trattasi di interventi rientranti nella fattispecie prevista dall'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 50/2016, secondo cui sono ammesse, nel limite del 20% in più dell'importo contrattuale, le varianti in corso d'opera rese necessarie, posta la natura e la specificità dei beni sui quali si interviene, per fatti verificatisi in corso d'opera, per rinvenimenti imprevisti o imprevedibili nella fase progettuale. Nel caso di specie le variazioni determinano un incremento al netto del ribasso d'asta di euro 764.203,01 oltre euro 19.000,65 per oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso) per complessivi euro 783.203,66 pari al 5,07% dell'importo di contratto.

Per effetto delle suindicate variazioni, la perizia conclude con l'importo complessivo, al netto del ribasso d'asta del 16.58% offerto in sede di gara, di euro 853.457,00 oltre IVA, di cui oneri della sicurezza pari ad euro 19.000,65, con un incremento complessivo del 5,53%.

Atteso che:

- è stato pertanto predisposto il nuovo quadro economico di spesa relativo al Lotto PNRR, in allegato, concludente con il medesimo importo complessivo di euro 18.268.000,00;
- Il Ministero dell'Interno - Unità di Missione PNRR con comunicazione email pervenuta in data 13 ottobre 2025 assunta al prot. n. 408309/2025, ha confermato l'utilizzo del ribasso d'asta per entrambe le fattispecie di variante riferibili ai citati art. 106, comma 1, lett. c) e art. 149 comma 2, del D.Lgs. 50/2016;

- l'importo netto di variante pari ad euro 853.457,00 oltre IVA, rapportato al valore contrattuale di euro 12.760.035,01 del solo Lotto PNRR, determina un incremento percentuale del 6,54% inferiore rispetto al 15% che il Ministero dell'Interno ha indicato quale limite nella TABELLA relativa agli adempimenti amministrativi, di cui al MANUALE DI ISTRUZIONI PER IL SOGGETTO ATTUATORE - M5C2 Investimento 2.1: Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- le economie derivanti dal ribasso d'asta nel caso di specie ammontano ad euro 2.382.477,54 oltre IVA pertanto, tenuto conto della conferma sopracitata fornita dal Ministero dell'Interno prot. n. 408309/2025 è stato rimodulato d'ufficio il quadro economico aggiornato nella parte A riportante l'importo dei lavori oggetto della perizia di variante in parola, oltre alle voci delle somme a disposizione B0 economie di gara residue.

Considerato che nel corso dei lavori sono state acquisite, per le modifiche in argomento, le seguenti ulteriori autorizzazioni da parte della competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza:

- autorizzazione relativa ad un dettaglio tecnico degli impalcati lignei dell'Edificio 2 acquisita al protocollo generale del Comune di Verona n. 204558 il 30/05/2024;
- autorizzazione relativa al posizionamento delle colonne in ghisa, all'interno dell'edificio 2 acquisita al protocollo generale del Comune di Verona n. 290731 il 1/08/2024;
- autorizzazione relativa alla rimozione di alcuni contrafforti murari nell'edificio 1 (locale 1_P0_36) e loro sostituzione con catene metalliche acquisita al protocollo generale del Comune di Verona n. 372918 il 10/10/2024;
- autorizzazione relativa alla sostituzione integrale invece che parziale degli arcarecci lignei dell'edificio 1 (ala ovest) acquisita al protocollo generale del Comune di Verona n. 436797 il 26/11/2024;
- autorizzazione per la sostituzione di sei delle nove capriate esistenti nell'edificio 1, acquisita al protocollo generale del Comune di Verona n. 0131525 del 8/04/2025;
- autorizzazione relativa alle pavimentazioni dell'edificio 2, agli intonaci interni di alcuni ambienti dell'edificio 1 (corpo centrale, piano primo) e per la sostituzione degli elementi lignei di copertura del corpo centrale dell'edificio 1, acquisita al protocollo generale del Comune di Verona n. 0328447 del 11/09/2025.

Considerato altresì che:

- la modifica proposta non altera la natura generale del contratto, conservando l'obiettivo dell'intervento ammesso al finanziamento PNRR che prevede un'area rigenerata di 31.000 mq concernenti ristrutturazioni di edilizia già esistente e connesse aree esterne di pertinenza;
- la modifica del contratto prevede il concordamento di n.16 ulteriori nuovi prezzi ai quali è stato applicato il medesimo ribasso del 16,58% offerto in sede di gara, così come indicato nell'atto di sottomissione sottoscritto dall'Appaltatore e pervenuto in data 06 novembre 2025 con prot. n. 411124;
- per l'esecuzione delle opere previste dalla modifica del contratto in oggetto, risulta necessario concedere un differimento di ulteriori 72 giorni naturali consecutivi per

l'esecuzione dei lavori in argomento, così come definito dal Direttore dei Lavori all'interno della Relazione illustrativa generale;

- il RUP nella propria relazione del 21 novembre 2025 assunta con prot. n. 432385 del 21 novembre 2025 e revisionata in data 05 dicembre 2025, in allegato, propone di accogliere la proposta di perizia di variante e suppletiva al fine di dare continuità alle lavorazioni.

Dato atto che la corrispondenza (in atti) con l'ufficio competente in ambito di Rigenerazione Urbana del Ministero dell'Interno, in particolare la comunicazione email acquisita al protocollo con n. 449064 del 04 dicembre 2025, ha confermato che non è necessario alcun assenso propedeutico all'approvazione della perizia di variante e suppletiva da parte dello stesso.

Visti:

- il parere del Collegio Consultivo Tecnico con nota prot. n. 446962 del 3 dicembre 2025;
- la deliberazione di Consiglio n. 86 del 19/12/2024 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027 e successive modificazioni;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 9 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2025-2027;
- l'art. 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 di approvazione del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, nonché il decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33.

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 183, comma 8 del Decreto legislativo n. 267/2000.

DETERMINA

1. di approvare, nell'ambito dei lavori indicati in oggetto e specificatamente al Lotto PNRR, la perizia di variante e suppletiva in atti, concludente per l'importo complessivo, al netto del ribasso d'asta del 16,58% offerto in sede di gara, di euro 853.457,00 oltre IVA - di cui oneri della sicurezza pari ad euro 19.000,65 - costituita da 48 elaborati come da elenco 00_XX_EL01_PV1_5007 allegato;
2. di approvare, secondo il prospetto riportato in allegato, il nuovo quadro economico dell'intervento concludente con il medesimo importo complessivo di euro 18.268.000,00, dando atto che la maggiore spesa trova copertura finanziaria nel ribasso d'asta offerto in sede di gara;
3. di dare atto che gli ulteriori lavori di cui alla perizia in parola saranno eseguiti dall'impresa FRATELLI NAVARRA S.R.L., appaltatore dei lavori principali, che ha sottoscritto apposito atto di sottomissione e di dare atto altresì che l'integrazione del contratto principale stipulato in data 29/2023, rep. n. 89280 con l'Operatore Economico Fratelli Navarra S.R.L. sarà a cura della competente Direzione Centrale Unica Appalti, in conformità alle prescrizioni di cui al vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti e alle condizioni e le modalità contenute nei documenti di gara e nell'art. 38 c. 9 del capitolato speciale d'appalto del Lotto 1;
4. di concedere all'appaltatore una proroga di 72 giorni naturali consecutivi per l'esecuzione dei lavori in argomento, così come definito dal Direttore dei Lavori all'interno della Relazione illustrativa generale che pertanto dovranno essere ultimati entro il 10 marzo 2025;

5. di approvare il verbale di concordamento di n. 16 nuovi prezzi di cui al citato atto di sottomissione, dando atto che agli stessi è stato applicato il medesimo ribasso d'asta offerto in sede di gara;
6. di impegnare la relativa spesa di euro 853.457,00 oltre IVA per complessivi euro 938.802,70 al capitolo 30564/1301 impegno n. 164 bilancio 2025, come da scheda allegata;
7. di dare atto altresì che si provvederà:
 - alla pubblicazione del presente provvedimento secondo quanto previsto dall'art. 37 del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33;
 - alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio informatico di questo Comune, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69;
 - alla pubblicazione di un avviso sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea ai sensi dell'art. 106, comma 5, del decreto legislativo n. 50/2016;
 - a dare comunicazione del presente provvedimento, entro 30 giorni dalla sua esecutività, all'Osservatorio dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 106, comma 14, del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
RAFFAELLA GIANELLO