



DETERMINA 4758 DEL 14/10/2025

**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.
PRESA ATTO DETERMINAZIONE COLLEGIO CONSULTIVO TECNICO N. 1/2025.
AGGIORNAMENTO QUADRI ECONOMICI LOTTO PNRR E LOTTO 1.**

LA DIRIGENTE EDILIZIA MONUMENTALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 22 febbraio 2019 è stato approvato, 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;
- il Comune di Verona ha presentato in data 1 giugno 2021 domanda 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”;
- con decreto del Ministero dell’Interno del 30 dicembre 2021 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”;

- il suindicato intervento del Comune di Verona, che risultava inserito tra i progetti ammissibili ma non finanziati con il predetto provvedimento, è stato successivamente finanziato, a seguito dello scorrimento della graduatoria, con decreto del Ministero dell'Interno del 4 aprile 2022, con i predetti fondi PNRR per l'intero importo previsto; con deliberazione della Giunta Comunale n. 510 del 12 maggio 2022 è stato accettato il predetto contributo e in data 13 maggio 2022 prot. 174875 è stato trasmesso 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;
- nel frattempo, con decreto regionale n. 550 del 23.06.2021 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”;
- 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”;
- conseguentemente, con determinazione dirigenziale n.2645 del 19 giugno 2023 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;
- con il medesimo provvedimento sono state altresì approvate le 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 F.LLI 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;

- in data 8 gennaio 2024 sono consegnati i lavori di entrambi i lotti;
- con determinazione dirigenziale n. 3776 del 23/08/2024 è stato approvato l'assestamento dei quadri economici del Lotto PNRR e Lotto1, inserendo i rispettivi ribassi d'asta nelle somme a disposizione dell'Amministrazione;
- con determina dirigenziale n. 368 del 28 gennaio 2025 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.

Premesso altresì che:

- in ragione dell'importo dei lavori in questione, superiore alla soglia europea, si è reso necessario attivare e costituire il Collegio Consultivo Tecnico come previsto dall'art. 6 del decreto legge n. 76/2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 120/2020, ai sensi del quale: *"1. Fino al 30 giugno 2023 per i lavori diretti alla realizzazione delle opere pubbliche di importo pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 35 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, è obbligatoria, presso ogni stazione appaltante, la costituzione di un collegio consultivo tecnico, con i compiti previsti dall'articolo 5 nonché di rapida risoluzione delle controversie o delle dispute tecniche di ogni natura suscettibili di insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto stesso.... 3. Le determinazioni del collegio consultivo tecnico hanno la natura del lodo contrattuale previsto dall'articolo 808-ter del codice di procedura civile, salva diversa e motivata volontà espressamente manifestata in forma scritta dalle parti stesse"*;
- con propria determinazione n. 1735 del 22 aprile 2024 si è provveduto ad individuare quale membro del CCT di nomina comunale l'arch. Costanzo Tovo e si è preso atto della nomina dell'ing. Stefano Calzolari quale membro del CCT designato dall'appaltatore;
- in data 23 aprile 2024, a seguito della nomina, da parte dei componenti designati dalle parti, dell'avvocato Lucia Poli quale presidente, si è formalmente costituito il Collegio consultivo tecnico dei lavori in oggetto;
- nella prima seduta di insediamento del CCT, come risulta dal verbale in data 23 aprile 2024, le parti hanno congiuntamente deciso di riconoscere alle determinazioni del CCT la natura di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile;
- nel frattempo, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti pubblici che,

all'art. 224, prevede che le disposizioni del nuovo codice “di cui agli articoli da 215 a 219 si applicano anche ai collegi già costituiti”, e delle successive disposizioni introdotte a riguardo dal decreto correttivo n. 209/2024 all'art.225 –bis, comma 5 del codice, con nota in data 18 aprile 2025 prot. 148691 si è provveduto a comunicare al CCT la volontà delle parti di applicare le disposizioni di cui agli articoli da 215 a 219 e all'allegato V.2 del codice nella formulazione precedente al decreto correttivo, che prevedono, tra l'altro:

- art. 215 “Collegio Consultivo tecnico”: *“2. il collegio consultivo tecnico esprime pareri o, in assenza di una espressa volontà contraria, adotta determinazioni aventi natura di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile. Se la pronuncia assume valore di lodo contrattuale, l'attività di mediazione e conciliazione è comunque finalizzata alla scelta della migliore soluzione per la celere esecuzione dell'opera a regola d'arte. 3. L'inosservanza dei pareri o delle determinazioni del collegio consultivo tecnico è valutata ai fini della responsabilità del soggetto agente per danno erariale e costituisce, salvo prova contraria, grave inadempimento degli obblighi contrattuali”;*
- art. 217 “Determinazioni”: *1. Quando l'acquisizione del parere non è obbligatoria, le determinazioni del collegio consultivo tecnico assumono natura di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile se le parti, successivamente alla nomina del presidente e non oltre il momento dell'insediamento del collegio, non abbiano diversamente disposto”;*
- con propria determinazione n.1863 del 30 aprile 2025 si è preso atto della costituzione del CCT composto dai suindicati membri e dato atto della volontà delle parti, comunicata al CCT con la suindicata nota in data 18 aprile 2025 prot. 148691, di applicare le disposizioni di cui agli articoli da 215 a 219 e all'allegato V.2 del codice nel testo vigente prima dell'entrata in vigore del decreto correttivo n. 209/2024.

Considerato che:

- nel corso dell'esecuzione del contratto l'Appaltatore ha inviato nota in data 7 aprile 2025 prot. n. 129979 con la quale, facendo riferimento all'aumento degli oneri di smaltimento rifiuti – indennità di discarica, ha richiesto di addivenire ad una determinazione condivisa circa le possibili modalità con le quali procedere ad un riequilibrio della commessa su questo argomento, trasmettendo il Quadro di sintesi degli oneri di discarica relativi al Lotto PNRR e al Lotto 1 e relativa documentazione giustificativa;
- questa Direzione, con nota del 17 giugno 2025, prot. n. 222855, ha provveduto ad attivare il Collegio Consultivo Tecnico, chiedendo di esprimersi sulla richiesta di adeguamento del compenso avanzata dall'Appaltatore e, in particolare, di adottare una determinazione avente natura di lodo contrattuale su quesiti specifici ivi indicati.

Preso atto che, in data 30 giugno 2025 prot. n. 240244, il CCT ha trasmesso la “*determinazione n. 1 avente valore di lodo contrattuale*” da cui risulta che “*si può ritenere che la pubblica amministrazione committente pur non potendo applicare direttamente la clausola dell'articolo 31 del C.S.A. allegato al contratto, così come prevista per le ragioni già esposte, ciò non di meno sia legittimamente dotata della facoltà di esaminare e riconoscere, sia in virtù dell'articolo 106 comma 2 del codice dei contratti pubblici D. Lgs. 50/2016, sia in applicazione dell'articolo 1467 comma 3 del c.c., le istanze formulate dall'appaltatore ai fini di salvaguardare l'equilibrio contrattuale e la conservazione del contratto*”.

Rilevato che con la medesima determinazione n. 1, il CCT, ha provveduto a:

- precisare il criterio di calcolo per stabilire il sovrapprezzo proponendo il riconoscimento di un indennizzo, aggiuntivo, attraverso la formulazione di un "sovrapprezzo" da calcolare secondo la formula ivi indicata;
- individuare il sistema di misura delle quantità di materiale di scavo e gestione della contabilità relativa all'indennizzo totale del sovrapprezzo necessario al riequilibrio contrattuale, stabilendo che gli indennizzi per il trattamento delle rocce e terre da scavo vengano riconosciuti non più a corpo, come stabilito nel Capitolato speciale d'Appalto, bensì a misura e prescrivendo, ai fini della corretta quantificazione del riequilibrio contrattuale e per garantire il rispetto del "criterio della massima convenienza", uno specifico controllo delle quantità di materiale di scavo e della sua caratterizzazione a carico della Direzione Lavori *"che ne dovrà poi rendicontare attraverso una contabilità ordinaria per la parte riferita ai prezzi in contratto e una contabilità speciale (cosiddetta bis) per la parte del sovrapprezzo ..., ove dovranno essere allegati i certificati di pesatura in ingresso e uscita dalle discariche, gli attestati di caratterizzazione e le equivalenti fatture quietanziate rilasciate dal subappaltatore con la verifica dei prezzi concordati e autorizzati con il contratto di subappalto"*;
- stabilire che, *"a maggior tutela del pubblico interesse è comunque opportuno il rispetto del "criterio della massima convenienza"; è quindi necessario che i potenziali siti di conferimento dei materiali (anche pre-individuati contrattualmente) siano continuamente monitorati per valutarne la "capienza", la "disponibilità attuale" al ricevimento e la permanenza di condizioni economiche equilibrate/accettabili in relazione alle condizioni di mercato della zona, non escludendo l'allargamento dei potenziali siti di smaltimento"*.

Considerato che, in ragione dell'efficacia contrattuale del predetto lodo, vincolante tra le parti, è stato valutato l'effetto dell'applicazione della formula di calcolo individuata dal CCT sull'importo contrattuale, e, nello specifico:

- con riferimento alle quantità di materiale già scavate e caratterizzate nell'ambito del lotto PNRR, risulta un incremento del costo dell'appalto di euro 156.601,60 oltre IVA, come da contabilità straordinaria n. 1 della Direzione Lavori pervenuta in data 22 settembre 2025, prot. n. 341431; restano da scavare m³ 2.514,30, per cui, a seconda dell'esito della caratterizzazione del terreno, si stima un incremento di spesa massimo di euro 300.000,00;
- con riferimento al Lotto 1, tenuto conto che la Direzione Lavori, nella nota di accompagnamento n.3, allegata alla contabilità straordinaria in data 22 settembre 2025 prot. n. 341431, ritiene possibile, *"a seguito di una valutazione previsionale riguardante il terreno che verrà scavato nella zona denominata Esplanade....reimpiegare tali terreni per i reinterri dei sottoservizi in progetto senza procedere allo smaltimento a discarica"*, si stima un incremento di spesa massimo, riferito al quantitativo di materiale da scavare previsto in progetto, di euro 1.080.000,00.

Rilevato che, sulla base delle stime attuali, gli eventuali maggiori importi da riconoscere all'appaltatore a titolo di riequilibrio contrattuale, in conformità alla predetta determinazione n. 1 del Collegio Consultivo Tecnico, trovano capienza nei rispettivi quadri economici del Lotto n. 1 e del Lotto PNRR, considerato che:

- con nota del 10 luglio 2025, prot. n. 254654, è stata richiesta al Ministero dell'Interno - Unità di Missione PNRR l'autorizzazione a reimpiegare le economie derivanti dal ribasso d'asta del Lotto PNRR per consentire la rimodulazione del quadro economico del medesimo lotto, permettendo di fare fronte alle maggiori spese derivanti dall'applicazione del lodo in questione come determinato dal Collegio Consultivo Tecnico; con email, assunta al protocollo generale il 1 agosto 2025, prot. n. 286756, la competente Direzione ministeriale ha confermato la possibilità di utilizzare i ribassi di gara per i maggiori costi di smaltimento dei rifiuti dovuti all'Appaltatore;
- per quanto attiene al Lotto 1 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 10 luglio 2025 è stato stanziato un importo aggiuntivo di euro 300.000,00, successivamente prenotato con propria determinazione n. 3386 del 29 luglio 2025.

Dato atto che:

- in conseguenza dell'incremento del costo dell'appalto di euro 156.601,60 oltre IVA, risultante dalla contabilità straordinaria n. 1 trasmessa dalla Direzione Lavori in data 22 settembre 2025, prot. n. 341431, è stato rimodulato il quadro economico di spesa del Lotto PNRR con l'utilizzo di quota parte delle economie di ribasso offerto in sede di gara, che conclude con il medesimo importo complessivo di euro 18.268.000,00, di cui euro 12.760.035,01 per lavori in appalto ed euro 5.507.964,99 per somme a disposizione della stazione appaltante;
- è stato aggiornato il quadro economico di spesa del Lotto 1, che, in conseguenza dell'importo aggiuntivo di euro 300.000,00, stanziato con la suindicata deliberazione consiliare n. 33/2025, conclude con l'importo di euro 7.910.546,37, di cui euro 4.152.440,57 per lavori in appalto ed euro 3.758.209,80 per somme a disposizione della stazione appaltante.

Ritenuto, pertanto, di prendere atto della determinazione n. 1 del Collegio Consultivo Tecnico dei lavori in oggetto prot. n. 240244 del 30 giugno 2025 avente valore di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile e di approvare i quadri economici aggiornati del Lotto PNRR e del Lotto 1.

Visti:

- la deliberazione di Consiglio n. 86 del 19 dicembre 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 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, l'art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009 n. 69, nonché il decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33.

DETERMINA

1. di prendere atto, nell'ambito dei lavori in oggetto, della determinazione n. 1 del Collegio

Consultivo Tecnico in atti d'ufficio, prot. n. 240244 del 30 giugno 2025, avente valore di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile;

2. di dare atto che la Direzione Lavori, provvederà, in conformità alle prescrizioni indicate dal CCT nella predetta determinazione n. 1, alla contabilizzazione degli indennizzi da riconoscere all'appaltatore, a misura con una contabilità ordinaria per la parte riferita ai prezzi in contratto e una contabilità straordinaria per la parte del sovrapprezzo;
3. di dare atto che, sulla base delle stime attuali, gli eventuali maggiori importi da riconoscere all'appaltatore a titolo di riequilibrio contrattuale, in conformità alla predetta determinazione n. 1 del Collegio Consultivo Tecnico, trovano capienza nei quadri economici di spesa dei Lotto 1 e Lotto PNRR e che, in caso di contabilizzazione di maggiori importi a favore dell'appaltatore in conseguenza dell'applicazione della determinazione del CCT n.1, si provvederà agli impegni della spesa aggiuntiva;
4. di prendere atto che, secondo quanto indicato dal CCT nel predetto lodo contrattuale, l'appaltatore dovrà garantire, nel rispetto del "criterio della massima convenienza", il continuo monitoraggio dei siti di conferimento al fine di valutarne la "capienza", la "disponibilità attuale" al ricevimento e la permanenza di condizioni economiche equilibrate/accettabili per il contenimento massimo della spesa pubblica, fornendo al RUP e alla Direzione Lavori un costante aggiornamento sulle procedure di conferimento e sulle stime di spesa;
5. di approvare, in conseguenza dell'incremento del costo dell'appalto di euro 156.601,60 oltre IVA, risultante dalla contabilità straordinaria n. 1 del Lotto PNRR trasmessa dalla Direzione Lavori in data 22 settembre 2025 prot. n. 341431, il quadro economico del lotto progettuale PNRR assestato con l'utilizzo di quota parte delle economie di ribasso a copertura della maggior spesa, concludente con il medesimo importo complessivo di euro 18.268.000,00, come da allegato A);
6. di impegnare a favore dell'appaltatore dei lavori in oggetto, sulla base dalla contabilità straordinaria n.1 predisposta dalla Direzione Lavori, pervenuta in data 22 settembre 2025, prot. 34143, il maggior importo di euro 156.601,60 oltre IVA e quindi per un totale di 172.261,76, al capitolo 30564/1301, impegno164, anno 2025, C.D.I. 090280 come da scheda allegata;
7. di approvare, a seguito dello stanziamento con delibera di Consiglio comunale n. 33/2025, dell'importo aggiuntivo di euro 300.000,00, il quadro economico aggiornato del Lotto 1, concludente con l'importo complessivo di euro 7.910.546,37, come da allegato B);
8. 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 18/06/2009 n. 69.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
RAFFAELLA GIANELLO