

DETERMINA 3393 DEL 30/07/2026

**OGGETTO: ARS DISTRICT - IL PARCO DELL'ARSENALE - INTERVENTI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI EPOCA AUSTRIACA - INTERVENTO UNITARIO LOTTO 1 E LOTTO PNRR FINANZIATO CON FONDI UNIONE EUROPEA M5 - C2 - I2.1 "RIGENERAZIONE URBANA" - CUP I33D21000540001 - LOTTO PNRR - CIVILIA 21/I33D21000540001 - CIG 9888013675.
PRESA ATTO DETERMINAZIONE COLLEGIO CONSULTIVO TECNICO N. 2 AVENTE VALORE DI LODO CONTRATTUALE.
AGGIORNAMENTO QUADRO ECONOMICO LOTTO PNRR.**

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;

- con determinazione dirigenziale n. 6195 del 9 dicembre 2025 è stata approvata 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 ed è stato inoltre concesso un differimento di 72 giorni naturali consecutivi per l'esecuzione dei lavori con data di ultimazione al 10 marzo 2026;
- con determinazione dirigenziale n. 6361 del 15 dicembre 2025 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;
- con determinazione dirigenziale n.561 del 6 febbraio 2026 è stata approvata la perizia suppletiva e di variante riguardante gli interventi del Lotto 1 "Demolizioni, Bonifiche, Reti tecnologiche concludente per l'importo complessivo, al netto del ribasso d'asta del 16,58% offerto in sede di gara, di euro 51.511,85 oltre IVA senza oneri della sicurezza aggiuntivi e senza alcun differimento dei termini per l'esecuzione dei lavori;
- con determinazione n. 1074 del 10 marzo 2026 è stata concessa una proroga per l'ultimazione dei lavori in oggetto da completarsi entro e non oltre il 31 maggio 2026 in ragione della richiesta formulata dall'Appaltatore con nota del prot. n. 86778 del 4 marzo 2026;
- con determinazione n.2447 del 29 maggio 2026 è stata concessa una proroga per l'ultimazione dei lavori da completarsi entro e non oltre il 30 giugno 2026 in ragione della richiesta formulata dall'Appaltatore con nota in data prot. n. 190233 del 19 maggio 2026.

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 e, in particolare:

- 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.

Atteso 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;
- in data 30 giugno 2025, prot.240244, il Collegio Consultivo Tecnico, esaminati i documenti, ha trasmesso la determinazione n.1 avente valore di lodo contrattuale relativamente l'istanza formulata dall'Appaltatore ai fini della salvaguardia dell'equilibrio contrattuale e la conservazione del servizio, a cui ha fatto seguito la presa d'atto della Stazione appaltante con determinazione dirigenziale n. 4758 del 14 ottobre 2025.

Considerato che:

- successivamente nel corso dell'esecuzione del contratto l'Appaltatore, con nota in data 11 giugno 2026 prot. 216911, ha manifestato la *"necessità di prevedere, se possibile, un nuovo intervento mitigatore di riequilibrio, relativamente a due forniture particolari relative agli infissi lignei interni REI 60 ed alle vetrate acciaio-vetro REI 60"* in ragione della maggiore onerosità rispetto ai prezzi di capitolato trattandosi di infissi fuori sagoma standard nelle geometrie e nella componentistica. Al fine di salvaguardare il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale l'Appaltatore ha richiesto di potere sottoporre al Collegio Consultivo Tecnico la problematica sopra esposta,
- questa Direzione, con nota del 12 giugno 2026, prot. n. 219195, pur evidenziando la tardività della richiesta dell'operatore e che la peculiarità della fornitura era rappresentata e definita in sede di sviluppo del progetto esecutivo posto a base di gara e sul quale l'operatore ha formulato offerta, 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 sul quesito ivi indicato;

Atteso che:

- nella fattispecie il problema portato all'attenzione del CCT concerne aspetti relativi alla coerenza dei prezzi di capitolato, in relazione alla fornitura "custom" di serramenti di sicurezza REI 60, da reperire sul mercato e, che alla prova dei fatti si sono dimostrati caratterizzati da prezzi estremamente discordanti da quelli del prezziario contrattuale, rendendo necessario esaminare anche per questa fattispecie il possibile intervento di riduzione ad equità in sede di esecuzione contrattuale;
- il CCT in data 16 giugno 2026 prot. 222210, ha chiesto di effettuare un'integrazione documentale al fine di potere esaminare compiutamente il merito della richiesta, l'Appaltatore ha provveduto a trasmettere al CCT in data 24 giugno 2026 prot. 232130 detta documentazione tecnica;
- in data 9 luglio 2026 prot. n. 252911 il CCT ha trasmesso la "determinazione n. 2 avente valore di lodo contrattuale" da cui risulta che:

"Alla luce delle fonti esaminate, si può concludere che la stazione appaltante, pur non potendo applicare direttamente la clausola contrattuale di revisione prezzi prevista in CSA come richiamata, può legittimamente valutare le istanze dell'appaltatore dirette al riequilibrio del rapporto contrattuale:

- *in via principale, mediante il ricorso alla disciplina speciale delle modifiche del contratto di cui all'art. 106, comma 2, d.lgs. 50/2016, ove la variazione resti contenuta entro i limiti economici consentiti e non alteri la natura del contratto.*
- *in via integrativa, alla luce dell'art. 1467, comma 3 c.c., quale strumento di conservazione del rapporto mediante equa modificazione delle condizioni contrattuali, in presenza di eventi straordinari e imprevedibili estranei alla normale alea.*

In definitiva, sussistono gli elementi per ritenere che l'amministrazione sia giuridicamente legittimata a esaminare ed eventualmente accogliere le richieste dell'appaltatore finalizzate alla salvaguardia dell'equilibrio contrattuale e alla conservazione del contratto, e nei limiti dello stesso".

Rilevato che con la medesima determinazione n. 2, il CCT, ha provveduto a:

- esaminare la documentazione tecnica e il metodo di quantificazione della compensazione dai quali si rileva che la differenza tra il ricavo netto appalto (euro 109.527,83) e il prezzo netto fornitura (362.072,22) stabilisce la compensazione da riconoscere all'istanza dell'Appaltatore per un importo pari ad euro 252.544,39;
- accogliere l'istanza in parola intesa *"...ad ottenere la compensazione di euro 252.544,39 a titolo di riequilibrio contrattuale per le forniture "custom" degli infissi interni vetrati e lignei REI 60, in quanto i suddetti manufatti e le relative lavorazioni speciali richiedevano sagome particolari e prestazioni ignifughe certificate allineate ai vincoli storici del complesso monumentale dell'Arsenale Austriaco. Rimane fermo che l'indennizzo riconosciuto è al netto delle voci economiche "utile di impresa e spese generali.";*
- stabilire che *"...la rendicontazione per la quantificazione della compensazione (differenza tra spesa effettivamente sostenuta e ricavi da contratto) verrà effettuata dalla Direzione Lavori, attraverso una contabilità ordinaria per la parte riferita ai ricavi, ottenuta con i prezzi di contratto, e una contabilità speciale (cosiddetta bis) con il controllo della spesa effettivamente sostenuta dall'Impresa, in linea con i preventivi delle Ditte esecutrici degli*

infissi vetrati e lignei, allegando alla contabilità speciale le fatture quietanziate rilasciate dai subappaltatori. Procedura simile già attuata con la Determinazione n. 1.”.

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 come da determinazione n.1 del 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 dovuti all'Appaltatore stabilendo che *“...è possibile, inoltre, fare leva sui ribassi d'asta (e sulle economie derivanti da altri lavori conclusi dalla Stazione Appaltante) per la revisione/compensazione prezzi unitari nel rispetto delle procedure contabili della spesa e nei limiti della residua spesa autorizzata disponibile”*, in considerazione del riequilibrio contrattuale stabilito con il lodo;
- in quanto rientrante nella fattispecie volta alla revisione/compensazione prezzi conformemente alla predetta determinazione n. 1 del Collegio Consultivo Tecnico, a titolo di *“riequilibrio contrattuale”* il maggiore importo da riconoscere all'appaltatore, in ragione dell'efficacia contrattuale del lodo di cui alla determinazione n.2 del C.C.T, trova capienza nel quadro economico del Lotto PNRR con l'utilizzo dei ribassi d'asta similmente alle maggiori spese derivanti dall'applicazione della determinazione n.1 avente valore di lodo contrattuale del Collegio Consultivo Tecnico, come sopra riportato;

Dato atto che:

- in conseguenza dell'incremento del costo dell'appalto di euro 252.544,39 oltre IVA, 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 13.613.492,01 per lavori in appalto ed euro 4.654.507,99 per somme a disposizione della stazione appaltante.

Ritenuto, pertanto, di prendere atto della determinazione n. 2 del Collegio Consultivo Tecnico dei lavori in oggetto pervenuto in data 9 luglio 2026 prot. n. 252911 avente valore di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile e di approvare il quadro economico aggiornato del Lotto PNRR.

Visti:

- la delibera di Consiglio n. 77 del 18/12/2025 di approvazione del Bilancio di previsione 2026-2027-2028 del Comune di Verona e la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028, nonché la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 9 gennaio 2026 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2026-2028;
- gli artt. 107 e 124 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;

DETERMINA

1. di prendere atto, nell'ambito dei lavori in oggetto, della determinazione n. 2 del Collegio Consultivo Tecnico, prot. n. 252911 del 9 luglio 2026, avente valore di lodo contrattuale ai sensi dell'art. 808-ter del codice di procedura civile;
2. di dare atto che la Direzione Lavori, effettuerà, in conformità alle prescrizioni indicate dal CCT nella predetta determinazione n. 2, la rendicontazione per la quantificazione della

compensazione (differenza tra spesa effettivamente sostenuta e ricavi da contratto) attraverso una contabilità ordinaria per la parte riferita ai ricavi, ottenuta con i prezzi di contratto, e una contabilità speciale (cosiddetta bis) con il controllo della spesa effettivamente sostenuta dall'Impresa, in linea con i preventivi delle Ditte esecutrici degli infissi vetrati e lignei, allegando alla contabilità speciale le fatture quietanziate rilasciate dai subappaltatori;

3. di dare atto che, sulla base della stima attuale il maggiore importo da riconoscere all'appaltatore a titolo di riequilibrio contrattuale, in conformità alla predetta determinazione n. 2 del Collegio Consultivo Tecnico, trova capienza nel quadro economico di spesa Lotto PNRR;
4. di approvare, secondo il prospetto allegato, in conseguenza dell'incremento del costo dell'appalto di euro 252.544,39 oltre IVA, 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);
5. di impegnare a favore dell'appaltatore dei lavori in oggetto il maggior importo di euro 252.544,39 oltre IVA e quindi per un totale di 277.798,83, al capitolo 30564/2100, impegno 1693, anno 2026, C.D.I. 090280 come da scheda allegata;
6. 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:
La Dirigente
CRISTINA FORMAGGIO