RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

Comune di Verona
EDILIZIA PUBBLICA

DETERMINA 4230 DEL 23/09/2026

OGGETTO: EDILIZIA PUBBLICA - MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMATA EDIFICI CIVILI – ACCORDO QUADRO ANNI 2025 – 2027 – APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E MODALITA' AFFIDAMENTO LAVORI – CUP I32F24000250004 – CIVILIA 25/I32F24000250004

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 1249 del 3 dicembre 2024 è stato approvato, ai fini dell'inserimento nel Programma triennale dei lavori pubblici per il triennio 2025–2027 e nell'Elenco annuale per l'anno 2025, il Quadro Esigenziale dei lavori di manutenzione straordinaria non programmata degli edifici civili, da realizzare mediante Accordo Quadro di durata triennale, per una spesa complessiva pari a euro 540.000,00;
- l'intervento in questione è stato inserito nel Programma triennale dei lavori pubblici 2025–2027 e nell'Elenco annuale 2025, approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 86 del 19 dicembre 2024;
- con determinazione dirigenziale n. 5926 del 1 dicembre 2025 è stata prenotata la spesa per l'anno 2025 pari ad euro 180.000,00

Rilevato che:

- l'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023 prevede che "per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria può essere omesso il primo livello di progettazione a condizione che il progetto esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso";
- questa Direzione, avvalendosi della facoltà prevista dal suindicato art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023 ha predisposto il progetto esecutivo dei suddetti lavori, redatto in conformità dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023, concludente per l'importo complessivo di euro 540.000,00, di cui euro 422.800,00 per lavori a base d'asta ed euro 117.200,00 per somme a disposizione della stazione appaltante;
- in particolare, il progetto prevede una serie di interventi manutentivi finalizzati a mantenere in perfetto stato conservativo il patrimonio riguardante gli edifici civili del Comune di Verona;

Considerato che:

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

- gli edifici oggetto di intervento sono di proprietà comunale;
- gli interventi saranno eseguiti in conformità alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- nel Capitolato speciale d'appalto è previsto che:
  - nell'art. 2, ai sensi degli artt. 11, comma 2, e 41, comma 13 del Codice, che il contratto collettivo applicabile al personale dipendente è il CCNL "EDILE: Industria e Cooperative" identificato con codice alfanumerico unico F012;
  - nell'art. 5, la facoltà per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a) del decreto legislativo n. 36/2023, di apportare modifiche al contratto che sarà stipulato con l'aggiudicatario dei lavori, in caso di disponibilità di ulteriori risorse economiche, estendendo l'oggetto del contratto medesimo alla realizzazione di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria degli edifici civili per un importo massimo, da assoggettare al medesimo ribasso d'asta offerto dall'aggiudicatario in sede di gara, pari a euro 169.120,00 del contratto originario e quindi fino all'importo complessivo di euro 591.920,00;
  - nell'art. 45, che il subappalto delle lavorazioni appartenenti alla categoria OG1 non potrà superare la quota ivi previste del 49% dell'importo della categoria medesima, ed altresì che il subappalto "a cascata" non è consentito per le motivazioni tutte indicate nel Capitolato speciale d'appalto qui integralmente richiamate;
  - nell'art. 49 gli impegni a carico dell'appaltatore relativi all'adempimento delle clausole sociali ai sensi degli artt. 57 e 102 del decreto legislativo n. 36/2023, in particolare:
    a) ai sensi dell'art. 102, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, nella fattispecie non ricorrono i presupposti per l'applicazione della clausola sociale relativa alla stabilità occupazionale del personale impiegato per le motivazioni tutte indicate nel Capitolato speciale d'appalto qui integralmente richiamate;
    b) per quanto concerne il rispetto delle disposizioni inerenti l'occupazione giovanile e femminile si ritiene di stabilire l'obbligo in capo all'appaltatore di assicurare una quota a favore delle assunzioni giovanili pari ad almeno il 20% e una quota a favore delle assunzioni femminili pari ad almeno il 10%, ai sensi dell'art. 1, comma 7, dell'Allegato II.3 del D.Lgs. n. 36/2023, per le motivazioni tutte indicate nel Capitolato speciale d'appalto qui integralmente richiamate;

Dato atto che il RUP ha redatto il verbale di verifica del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, in allegato, da cui risulta che il Direttore dei Lavori ha rilasciato le attestazioni di cui all'art. 41, comma 7 dell'Allegato I.7, nonché il verbale di validazione;

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

Richiamato l'art. 17, comma 1, del decreto legislativo n. 36/2023, ai sensi del quale, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

Considerato che:

- l'art. 2 dell'allegato I.1 D.Lgs. n. 36/2023 definisce l'Accordo Quadro come "un accordo concluso tra una o più amministrazioni aggiudicatrici e uno o più operatori economici il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante un dato periodo, in particolare per quanto riguarda i prezzi e, se del caso, le quantità previste";
- in particolare, con l'Accordo Quadro l'appaltatore si impegna ad eseguire, attraverso i singoli contratti attuativi, i lavori previsti alle condizioni ivi indicate, senza vincolare la stazione appaltante al raggiungimento dell'importo dell'Accordo Quadro, complessivamente stimato; ciò consente, all'Amministrazione, un risparmio di tempi e di costi in quanto si può attivare la prestazione resasi necessaria a "semplice chiamata" con la stipula di un contratto applicativo, in tal modo evitando l'indizione di molteplici appalti;
- l'Accordo Quadro risulta pertanto lo strumento contrattuale più idoneo per appalti di manutenzione, rispondenti ad esigenze consolidate, ripetute nel tempo, il cui numero, così come l'esatto momento del loro verificarsi, non sia noto in anticipo; tale strumento, in coerenza con i principi di efficacia, buon andamento ed economicità dell'azione amministrativa consente di ottimizzare il numero delle procedure con risparmio di attività procedimentale di scelta del contraente sfruttando le economie di scala derivanti da un volume più elevato di potenziali affidamenti;
- ai sensi dell'art. 59, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, la spesa stimata per l'intervento in oggetto è stata quantificata dopo un'attenta valutazione preliminare di previsione dei fabbisogni, tenendo conto delle necessità di intervento riscontrate negli anni precedenti e delle risorse stanziate in bilancio, e corrisponde all'importo complessivo dell'Accordo Quadro previsto dal quadro economico del progetto esecutivo;
- avendo l'Accordo Quadro natura meramente normativa e non vincolante per la stazione appaltante, i relativi impegni di spesa verranno assunti nell'ambito dei provvedimenti di affidamento dei singoli contratti attuativi;
- negli elaborati del progetto esecutivo e nei capitolato speciale d'appalto sono state previste le condizioni e prescrizioni necessarie per identificare compiutamente le prestazioni che potranno essere oggetto di affidamento mediante singoli contratti attuativi, al ricorrere delle effettive necessità, stabilendo, in particolare che l' Accordo Quadro avrà durata fino al 31 dicembre 2027, comunque non oltre la concorrenza dell'importo stimato;

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

Considerato, che i lavori in oggetto:

- ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023 non possono rivestire, come rilevato preliminarmente, un interesse transfrontaliero certo;
- ai sensi dell'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 36/2023, non sono un frazionamento di una più ampia prestazione contrattuale volta ad evitare le applicazioni delle norme del codice;
- in ragione dell'importo complessivo dei lavori previsti nei singoli lotti, calcolato ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo n. 36/2023, si ritiene di procedere all'individuazione degli operatori economici con i quali concludere l'Accordo Quadro mediante procedura negoziata telematica ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, tra almeno 5 operatori economici, da individuare mediante apposite indagini di mercato, con il criterio del prezzo più basso ai sensi del comma 4 del medesimo art. 50;

Rilevato che:

- è stato predisposto apposito avviso per la manifestazione di interesse, redatto in conformità all'art. 2 dell'Allegato II.1, del decreto legislativo n. 36/2023, in allegato, nel quale sono indicati i criteri da utilizzare per la scelta degli operatori da invitare alla procedura negoziata;
- al fine dell'espletamento della procedura di gara sarà utilizzata la piattaforma telematica di negoziazione Sintel, in conformità alle disposizioni dell'art. 25, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi del quale "*le stazioni appaltanti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici";*
- ai sensi dell'art. 53 comma 4 del decreto legislativo n. 36/2023 e dell'art. 31 del CSA, è richiesta la garanzia definitiva pari al 5 per cento dell'importo contrattuale;

Ritenuto quindi opportuno, per assicurare la copertura finanziaria di un contratto pluriennale e/o per garantire la continuità di un servizio connesso con le funzioni fondamentali dell'ente, di consentire per gli anni 2025 – 2027 la manutenzione straordinaria non programmata degli edifici civili;

Preso atto della deliberazione della Corte dei Conti n. 77/2018 che afferma che "*la stipulazione dell'Accordo quadro o la previsione di una sua stipulazione, in quanto non costituisce titolo per il sorgere di obbligazioni pecuniarie, non consente di impegnare e pagare con imputazione all'esercizio cui lo stanziamento si riferisce (art. 183 TUEL). Dunque, né in fase di previsione, né in fase di esecuzione, la stipulazione dell'Accordo quadro o la procedura per la scelta del contraente, in sé, legittima l'inserimento di appositi stanziamenti in bilancio, ma ad essere oggetto di considerazione, previsione ed eventuale impegno devono essere i contratti attuativi che si prevede di porre in essere ed il loro valore,*

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

per cui è necessario provvedere ad apposite e congrue previsioni di bilancio. Di conseguenza, l'iscrizione in bilancio come l'assunzione di impegno o la sola prenotazione, presuppongono che il contratto che si prevede di stipulare, e per cui è iniziata una procedura di selezione del contraente, determini l'insorgenza di obbligazioni. Ancora una volta, dunque, non è la stipulazione dell'Accordo quadro o la procedura di scelta del contraente a fare sorgere l'obbligo di adempimenti contabili, bensì il correlato contratto attuativo;

Dato atto che la presente procedura avviene in assenza di conflitto di interessi, nel rispetto dell'articolo 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 del Codice di comportamento adottato da questa Amministrazione con deliberazione di Giunta n. 49 del 5 marzo 2014;

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e in particolare:
  - l'art. 107, che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione, ivi compresa la responsabilità delle procedure di gara e l'impegno di spesa;
  - l'art. 124, relativo alle pubblicazioni all'albo pretorio;
  - l'art. 183, comma 7, il quale stabilisce che i provvedimenti che comportano impegni di spesa sono trasmessi al responsabile del servizio finanziario e sono esecutivi con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
  - l'art. 191, relativo alle modalità di assunzione degli impegni di spesa;
  - l'art. 192, che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrattare per definire il fine, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali del contratto che si intende stipulare, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici" ed in particolare:
  - gli artt. 1, 2 e 3 relativi ai principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato;
  - l'art. 21, che disciplina il ciclo di vita digitale dei contratti pubblici;
  - l'art. 25, comma 2, il quale stabilisce che le stazioni appaltanti e gli enti concedenti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici;
  - l'art. 28, relativo alla trasparenza dei contratti pubblici;
  - l'art. 48, comma 2, relativo all'interesse transfrontaliero;
  - l'art. 49, sul principio di rotazione degli affidamenti;

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

- l'art. 50, comma 1, lett. c), il quale stabilisce che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro;
- l'art. 59 sulla disciplina dell'accordo quadro;

– l'art. 3 della L. n. 136/2010 in tema di tracciabilità di flussi finanziari;

– il D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 in materia di pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente";

– la deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del18 dicembre 2025 con cui è stato approvato il bilancio di previsione 2024-2026 e il DUP (Documento Unico di Programmazione) e successive modificazioni;

– la deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 9 gennaio 2026 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 e successive modificazioni;

DETERMINA

1. di approvare, in sola linea tecnica, il progetto esecutivo in allegato, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria degli edifici civili, da realizzare mediante Accordo Quadro, e costituito dai seguenti elaborati:

   Elenco elaborati;
   Relazione tecnico illustrativa;
   D.U.V.R.I.;
   Incidenza manodopera;
   Elenco prezzi unitari;
   Computo metrico estimativo progetto principale;
   Computo metrico estimativo dei lavori opzionali;
   Quadro economico;
   Schema di contratto Accordo Quadro;
   Schema di contratto Attuativo accordo quadro;
   Capitolato speciale d'appalto;
   Relazione tecnica CAM (criteri ambientali minimi);
   Dichiarazione sugli elaborati;
   Rapporto di verifica e validazione;
   Elenco degli edifici civili comunali;

2. di dare atto che il predetto progetto esecutivo conclude per una spesa complessiva di euro 540.000,00 così suddivisa:

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO *(art. 5, allegato I.7 del D. Lgs. 36/23)* *Edifici Civili*			
N. ord.	Descrizione		Importo
	Esecuzione delle lavorazioni:		€
a)	A misura		
	Opere murarie ed affini (OG1)	80.000,00	410.800,00
	Opere da fabbro/falegname (OS6)	30.000,00	
	Opere da idraulico (OS3) prima annualità	20.800,00	
	Opere da idraulico (OS3) seconda e terza annualità	30.000,00	
b)	*Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)*		
	Opere murarie ed affini (OG1)	2.000,00	12.000,00
	Opere da fabbro/falegname (OS6)	1.000,00	
	Opere da idraulico (OS3)	1.000,00	
	Totale a)+b)		**422.800,00**
SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE			
1	*Lavori in amministrazione diretta, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto*		0,00
2	*Rilievi, accertamenti, indagini (tra cui anche rilievi topografici) a cura della stazione appaltante*		11.529,00
3	*Rilievi, accertamenti, indagini (tra cui anche rilievi topografici) a cura del progettista*		0,00
4	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze		0,00
5	Imprevisti e pulizie		3.029,00
6	Accantonamento in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120, comma 1 lettera a) del Codice dei contratti		0,00
7	Spese tecniche di progettazione e direzione lavori		
	a) Professionisti esterni	0,00	
	b) Incentivi di cui all'art. 45 del codice (aliquota 80)	6.764,80	8.456,00
8	*Spese di cui all'art. 45, commi 6 e 7 del Codice dei contratti (aliquota 20%)*	1.691,20	
9	Accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico, altri eventuali collaudi specialistici	920,00	920,00
10	I.V.A. ed eventuali altre imposte		
	Aliquota IVA 22%	93.016,00	93.016,00
	Contributo ANAC	250,00	250,00
	Totale c) somme a disposizione		**117.200,00**

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

TOTALE DELL'INTERVENTO	**540.000,00**

3. di procedere all'individuazione degli operatori economici con i quali concludere l'Accordo Quadro mediante procedura negoziata telematica ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, tra almeno 5 operatori economici, da individuare mediante apposite indagini di mercato, in possesso dei requisiti di legge, dando atto che la scelta del contraente avverrà con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023;
4. di approvare l'avviso per l'avvio dell'indagine di mercato finalizzata ad individuare gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata, in allegato, redatto in conformità all'art. 2 dell'Allegato II.1, del D.Lgs. n. 36/2023;
5. di stabilire che si procederà ad aggiudicare la gara anche in presenza di un'unica offerta valida, se ritenuta conveniente e idonea in relazione all'oggetto del contratto;
6. di dare atto e stabilire, in conformità dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni, che:

   a) il fine che con l'Accordo Quadro si intende perseguire è l'affidamento dei relativi "contratti attuativi" per mantenere l'efficienza e garantire la sicurezza degli edifici civili di proprietà del Comune di Verona;

   b) l'oggetto dell'Accordo quadro che verrà stipulato in conseguenza della presente determinazione, riguarda la manutenzione straordinaria degli edifici civili del Comune di Verona;

   c) l'Accordo Quadro sarà stipulato mediante scrittura privata e i relativi contratti saranno stipulati per corrispondenza secondo l'uso commerciale;

   d) le clausole negoziali essenziali dell'Accordo Quadro sono tutte quelle previste nel capitolato speciale d'appalto allegato al progetto esecutivo;

   e) la scelta del contraente avverrà mediante procedura negoziata con le modalità sopraindicate;
7. di stabilire, per le motivazioni indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto e ai sensi dell'art. 119, comma 17, del D.Lgs. n. 36/2023, che, in caso di attivazione dei singoli "contratti attuativi", il subappalto delle lavorazioni appartenenti alla categoria OG1 non potrà superare la quota del 49% dell'importo della categoria medesima e che il subappalto "a cascata" è vietato;
8. di stabilire che gli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata sono quelli che saranno individuati a seguito di manifestazione di interesse, sulla base dei criteri indicati negli avvisi di cui al precedente punto 4), e che dovranno essere presenti sulla piattaforma SINTEL ed iscritti all'elenco fornitori telematici EFT-procurement;

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN

9. di stabilire che il calcolo della soglia di anomalia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 54, comma 2 e dell'allegato II.2, sarà individuato con l'utilizzo del metodo B;
10. di dare atto che nella lettera d'invito saranno indicati i termini di ricezione delle offerte e di apertura delle buste elettroniche nonché le modalità di presentazione della documentazione di gara e che contestualmente al loro invio sarà pubblicato sul portale "Amministrazione Trasparente" l'avviso di consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 50, comma 2-bis, del decreto legislativo n. 36/2023 e successive modificazioni;
11. di dare atto che con determinazione dirigenziale n. 5926 del 1 dicembre 2025 è stata prenotata la spesa di euro 180.000,00 al Capitolo 25340/3 bilancio 2026 Impegno 3210 CDI Q-090345;
12. di sub impegnare la spesa di euro 250,00 al Capitolo 25340/3 del bilancio 2026, impegno 3210 per il pagamento del contributo ANAC;
13. di dare atto che sono state svolte le necessarie verifiche di propria competenza in ordine alla conformità del presente provvedimento con le vigenti regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, commi 7 e 8, del decreto legislativo n. 267/2000;
14. di dare atto che trattandosi di Accordo Quadro la stipula non è fonte di immediata obbligazione per l'Amministrazione nei confronti dell'operatore economico aggiudicatario e non è impegnativa in ordine all'affidamento a quest'ultimo dei relativi "contratti attuativi", nemmeno con riferimento ad un quantitativo minimo; pertanto i relativi impegni di spesa verranno assunti nell'ambito dei provvedimenti di affidamento dei singoli contratti attuativi;
15. di dare atto che il Responsabile Unico del Progetto è il geom. Massimo Reani;
16. di dare atto altresì che:
    - il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo le modalità prescritte dall'art. 9, comma 3 dell'allegato 11 del Manuale di gestione informatica dei documenti, approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 151/2014;
    - si provvederà ad adempiere agli obblighi di trasmissione dei dati e informazioni alla BDNCP, nonché di pubblicazione sul portale "Amministrazione Trasparente" dei dati previsti dagli artt. 37 del D.Lgs. n. 33/2013 e 28 del D.Lgs. n. 36/2023 in materia di trasparenza.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
ALBERTO RANCAN

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO
Numero Atto 4230/2026 - Protocollo 348632/2026
Documento firmato digitalmente da ALBERTO RANCAN