



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DELL'AZIENDA IN DATA 19 MARZO 2024**

Il giorno 19 marzo 2024 alle ore 14.38 in Verona, via Enrico Noris 1, presso la Sede Aziendale di Palazzo dei Diamanti, a seguito di convocazione indetta dalla Presidente con nota prot. n. 0007106 del 14 marzo 2024, si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Gestione Edifici Comunali (A.G.E.C.).

Presiede l'Avv. ANITA VIVIANI, Presidente.

– O M I S S I S –

OGGETTO: Accordi quadro per i lavori di manutenzione, anche di pronto intervento, da eseguire in immobili in gestione ad A.G.E.C. nel Comune di Verona, dal 2024 al 2028. Opere categoria OS28 – impianti termici e di condizionamento e OS3 – impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie. Approvazione elaborati e modalità di gara.
(Punto n. 3 dell'O.d.g.)

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

Avv. ANITA VIVIANI (Presidente)
Sig. FRANCO DAL BELLO (Vice Presidente)
Sig. GIOVANNI FALDUTO
Sig. DARIO POMARI

Sono assenti i seguenti Consiglieri:

Arch. STEFANIA MARINI

Sono presenti:

Dott. ALESSANDRO CARLOTTI (Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti)
Dott.ssa MARIA ELEONORA CAPRA (Componente del Collegio dei Revisori dei Conti)
Dott. DAVIDE VERGA (Componente del Collegio dei Revisori dei Conti)
Ing. MARCO PERETTI (Direttore Generale)
Dott. TOMASO LOVATO (Segretario del Consiglio di Amministrazione)
Avv. MASSIMILIANO BRUGNOLI (Dirigente Area Patrimonio)

| | |
|------------------------------------|--|
| • Area/Sezione Proponente: | Area Gestione Patrimonio |
| • Area/Sezione Richiedente: | Area Gestione Patrimonio |
| • OGGETTO: | ACCORDI QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE, ANCHE DI PRONTO INTERVENTO, DA ESEGUIRE IN IMMOBILI IN GESTIONE AD A.G.E.C. NEL COMUNE DI VERONA, DAL 2024 AL 2028. OPERE CATEGORIA OS28 – IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO E OS3 – IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE. |

1 di 7

- (Punto n. 3 dell'O.d.g.)
- Allegati:

APPROVAZIONE ELABORATI E MODALITÀ DI GARA.

- n. 1 – RG AQ OS3-28 (pagg. 6)
- n. 2 – CSA AQ OS3-28 Lotto 1 (pagg. 24)
- n. 3 – CSA AQ OS3-28 Lotto 2 (pagg. 24)
- n. 4 – CSA C.T. Gestione Terzo Responsabile Centrali Termiche (pagg. 31)
- n. 5 – SC AQ OS3-28 (pagg. 29)
- n. 6 – ST – TR – Schede Tecniche delle Centrali Termiche (pagg. 173)
- n. 7 – DT-01 – Planimetria Generale – Ubicazione Siti Centrali Termiche (pagg. 1)
- n. 8 – Elenco Immobili AQ OS3-28 (pagg. 7)
- n. 9 – EPS Elaborato Progettuale della Sicurezza AQ OS3-28 (pagg. 104)
- n. 10 – DUVRI AQ OS3-28 (pagg. 39)
- n. 11 – EPU-INT Elenco Prezzi Unitari Integrativo Opere idro-termo-sanitarie (pagg. 3)
- n. 12 – EPU C.T. Terzo Responsabile Centrali Termiche (pagg. 19)
- n. 13 – ANP Analisi Nuovi Prezzi AQ OS3-28 (pagg. 30)
- n. 14 – QE AQ OS3-28 (pag. 1)
- n. 15 – Determina Dirigenziale n. 23/2024 del 12/03/2024 (pagg. 5)
- n. 16 – Attestazione di conformità del Dirigente ad interim Area Amministrazione Finanza Contabilità (pag. 1)
- n. 17 – Attestazione di conformità del Dirigente Area Gare Appalti Acquisti (pag. 1)

Illustra il Dirigente Area Patrimonio, Avv. MASSIMILIANO BRUGNOLI.

Entra in teleconferenza (motivata) la Consiglieria, Arch. STEFANIA MARINI.

– O M I S S I S –

Il Consiglio di Amministrazione,

richiamati:

- l'art. 8, comma 2, lettera s) dello Statuto Aziendale;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. ed i relativi allegati;
- il “Regolamento per l'affidamento di contratti di appalto pubblici per lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria” approvato dal Consiglio di Amministrazione di AGECE;

dato atto della necessità di attivare l'avvio di procedura di gara per l'individuazione degli Operatori Economici a cui affidare i 2 lotti di Accordo Quadro per i lavori di manutenzione, anche di pronto intervento, da eseguire



in immobili in gestione ad A.G.E.C. nel Comune di Verona, dal 2024 al 2028 – Opere OS28 – impianti termici e di condizionamento e OS3 – impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie, come proposto dalla relazione delle esigenze Protocollo N.0006348/2024 del 07/03/2024, a firma dell'Ing. Pietro Padovani, Coordinatore Tecnico dell'Area Gestione del Patrimonio;

richiamata la Determina Dirigenziale n. 19/2024 del 07/03/2024, che dà corso alla procedura di gara al fine di concludere l'Accordo Quadro necessario per l'affidamento dei lavori sopra citati;

richiamata la nomina dell'Ing. Pietro Padovani, Coordinatore Tecnico dell'Area Gestione del Patrimonio, quale Responsabile Unico del Progetto dell'Accordo Quadro in oggetto (Protocollo N.0006358/2024 del 07/03/2024);

richiamata la nomina dell'Ing. Marta Bosetti, Caposezione Assistenza RUP e Attività Amministrativa, quale Supporto al RUP per le attività tecnico-amministrative dell'Accordo Quadro in oggetto (Protocollo N.0006360/2024 del 07/03/2024);

visto il DIP Documento di Indirizzo al Progettazione, Prot. N. 0006611/2024 del 11/03/2024, nel quale vengono indicati obiettivi, esigenze, struttura, requisiti, fasi di svolgimento e modalità di gara dell'Accordo Quadro in oggetto;

richiamata la Determina a contrarre n. 23/2024 del 12/03/2024 con cui viene trasmessa la documentazione progettuale approvata sotto elencata, affinché si proceda con i provvedimenti di competenza;

vista la documentazione tecnica predisposta e allegata alla Determina Dirigenziale sopra richiamata, di seguito elencata:

- RG Relazione Generale
- CSA 1 Capitolato Speciale d'Appalto – Lotto 1
- CSA 2 Capitolato Speciale d'Appalto – Lotto 2
- CSA C.T. Gestione Terzo Responsabile Centrali Termiche
- SC Schema di Contratto
- ST – TR – Schede Tecniche delle Centrali Termiche
- DT-01 – Planimetria Generale – Ubicazione Siti Centrali Termiche
- Elenco Immobili
- EPS Elaborato Progettuale della Sicurezza
- DUVRI Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali
- EPU-INT Elenco Prezzi Unitari Integrativo Opere idro-termo-sanitarie
- EPU C.T. Terzo Responsabile Centrali Termiche
- ANP Analisi Nuovi Prezzi
- QE Quadro Economico

preso atto che la durata complessiva dell'accordo quadro è pari ad anni 4 (quattro), con la precisazione che l'esaurimento dell'importo contrattuale costituisce termine prioritario rispetto a quello temporale;



visto l'importo complessivo stimato in € 5.500.000,00 (cinquemilionicinquecentomila/00) oltre IVA di cui oneri della sicurezza stimati in € 300.000,00 (trecentomila/00) oltre IVA, così suddiviso:

| Lotti | Netto lavori € | Oneri della sicurezza € | Totale lavori € |
|-------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| Lotto 1 | 2.600.000,00 | 150.000,00 | 2.750.000,00 |
| Lotto 2 | 2.600.000,00 | 150.000,00 | 2.750.000,00 |
| Totale A.Q. | 5.200.000,00 | 300.000,00 | 5.500.000,00 |

rilevato che la spesa complessiva stimata è pari ad € 8.248.080,00, come dettagliatamente analizzato e suddiviso nel QE e come di seguito sintetizzato:

| A. | LAVORI | lotto 1 | lotto 2 | totale gara |
|------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Lavori a misura | € 2.600.000,00 | € 2.600.000,00 | € 5.200.000,00 |
| | Oneri della sicurezza | € 150.000,00 | € 150.000,00 | € 300.000,00 |
| | Totale lavori a misura | € 2.750.000,00 | € 2.750.000,00 | € 5.500.000,00 |
| B. | SOMME A DISPOSIZIONE | | | |
| B.1 | Accantonamenti per imprevisti (10% lavori) - art. 5, comma 2, All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 | € 275.000,00 | € 275.000,00 | € 550.000,00 |
| B.2 | Accantonamenti per revisione prezzi e modifiche, di cui agli artt. 60 e 120, comma 1, lett. a) del Codice | € 137.500,00 | € 137.500,00 | € 275.000,00 |
| B.3 | Spese per prove di laboratorio, accertamenti, verifiche tecniche ed eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera | € 5.000,00 | € 5.000,00 | € 10.000,00 |
| B.4 | Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze | € 15.000,00 | € 15.000,00 | € 30.000,00 |
| B.5 | Spese per collaudo tecnico-amministrativo, statico ed altri eventuali collaudi specialistici - artt. 41, comma 15, e 116 del D.Lgs. 36/2023 | € 5.000,00 | € 5.000,00 | € 10.000,00 |
| B.6 | Incentivi per funzioni tecniche - art. 45 D.Lgs. 36/2023 | € 55.000,00 | € 55.000,00 | € 110.000,00 |
| B.7 | Accordi bonari - art. 210 D.Lgs. 36/2023 | € 137.500,00 | € 137.500,00 | € 275.000,00 |
| B.8 | IVA 22% (o 10%) sui lavori | € 605.000,00 | € 605.000,00 | € 1.210.000,00 |
| B.9 | IVA 22% (o 10%) su accantonamenti per imprevisti e revisione prezzi | € 90.750,00 | € 90.750,00 | € 181.500,00 |
| B.10 | IVA 22% su spese per indagini, accertamenti, rilievi e altre spese amministrative, collaudo tecnico-amministrativo, consulenze tecniche, incentivi per funzioni tecniche, accordi bonari | € 47.850,00 | € 47.850,00 | € 95.700,00 |

| | | | | |
|-------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| B.11 | Spese per contributo ANAC | € 440,00 | € 440,00 | € 880,00 |
| B | Totale somme a disposizione | € 1.374.040,00 | € 1.374.040,00 | € 2.748.080,00 |
| | | | | |
| A.+B. | Totale complessivo degli Accordi Quadro | € 4.124.040,00 | € 4.124.040,00 | € 8.248.080,00 |

considerato che il contratto sarà stipulato interamente a misura;

considerato altresì che nella Determina a contrarre n. 23/2024 del 12/03/2024 si propone:

- lo strumento dell'Accordo Quadro, come disciplinato dall'art. 59 del D.Lgs. 36/2023, per i successivi affidamenti dei lavori;
- l'individuazione dell'Operatore Economico con cui concludere l'Accordo Quadro tramite procedura aperta, ai sensi degli artt. 50 comma 1 lett. d) e 71 del D.Lgs. 36/2023 e con applicazione dell'inversione procedimentale prevista dall'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 36/2023;
- l'applicazione per l'aggiudicazione della procedura del criterio del minor prezzo a sensi dell'art. 50 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, con l'offerta espressa mediante ribasso unico percentuale da applicarsi sugli Elenchi Prezzi posti a base di gara (prezzario Regione Veneto dei lavori pubblici – EPU-INT e EPU-C.T. Terzo Responsabile);

vista l'attestazione del Dirigente Area Gare Appalti Acquisti Protocollo N. 0006868/2024 del 13/03/2024, in merito alla conformità di requisiti, criteri e modalità di espletamento della procedura di gara individuati per l'aggiudicazione della gara in relazione alla vigente normativa in materia di contratti pubblici;

vista l'attestazione di conformità del Dirigente ad interim Area Amministrazione Finanza Contabilità, Protocollo N. 0006832/2024 del 12/03/2024, in merito alla sostenibilità finanziaria della spesa presunta per i lavori in oggetto;

accertata la necessaria sostenibilità finanziaria della spesa presunta, nonché l'inserimento delle opere nel Bilancio Economico di Previsione Aziendale per il triennio 2024-2025-2026 approvato con delibera del C.d.A. n. 93 del 10/10/2023, con la precisazione che gli importi saranno annualmente assestabili in base all'andamento di tutte le attività aziendali, anche per gli anni successivi alla previsione triennale 2024-2025-2026;

considerato che nell'ambito dell'Accordo Quadro la Stazione Appaltante sulla base delle proprie scelte potrà decidere di affidare solo alcuni appalti derivati, per una soglia minima quantificata nel 10 % dell'importo dell'Accordo Quadro e che l'effettivo impegno di spesa è necessario solo per il singolo contratto di appalto derivato;

con il voto consultivo favorevole del Direttore Generale e a voti unanimi

DELIBERA



1. di approvare la documentazione tecnica allegata sotto elencata:
 - RG Relazione Generale
 - CSA 1 Capitolato Speciale d'Appalto – Lotto 1
 - CSA 2 Capitolato Speciale d'Appalto – Lotto 2
 - CSA C.T. Gestione Terzo Responsabile Centrali Termiche
 - SC Schema di Contratto
 - ST – TR – Schede Tecniche delle Centrali Termiche
 - DT-01 – Planimetria Generale – Ubicazione Siti Centrali Termiche
 - Elenco Immobili
 - EPS Elaborato Progettuale della Sicurezza
 - DUVRI Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali
 - EPU-INT Elenco Prezzi Unitari Integrativo Opere idro-termo-sanitarie
 - EPU C.T. Terzo Responsabile Centrali Termiche
 - ANP Analisi Nuovi Prezzi
 - QE Quadro Economico
2. di approvare l'esperimento della gara in oggetto, suddivisa nei 2 lotti di Accordo Quadro, così come dettagliato nelle premesse:

| Lotti | Netto lavori € | Oneri della sicurezza € | Totale lavori € |
|-------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| Lotto 1 | 2.600.000,00 | 150.000,00 | 2.750.000,00 |
| Lotto 2 | 2.600.000,00 | 150.000,00 | 2.750.000,00 |
| Totale A.Q. | 5.200.000,00 | 300.000,00 | 5.500.000,00 |

3. di approvare il Quadro Economico di spesa, per un ammontare complessivo pari ad € 8.248.080,00, come da QE allegato;
4. di approvare, inoltre, le modalità di gara e i criteri di aggiudicazione come di seguito riportato:
 - a) procedura aperta, ai sensi degli artt. 50 comma 1 lett. d) e 71 del D.Lgs. 36/2023, con applicazione dell'inversione procedimentale prevista dall'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 36/2023;
 - b) criterio del minor prezzo a sensi dell'art. 50 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, con l'offerta espressa mediante ribasso unico percentuale da applicarsi sugli Elenchi Prezzi posti a base di gara (prezzario Regione Veneto dei lavori pubblici – EPU-INT e EPU-C.T. Terzo Responsabile);
5. di autorizzare l'applicazione del Prezzario Regione Veneto 2023 secondo le modalità e per le finalità indicate nelle premesse, autorizzando sin d'ora le strutture aziendali a porre a base di gara il Prezzario Regione Veneto anno 2024 qualora il medesimo dovesse entrare in vigore alla data di pubblicazione del bando apportando, in tale ipotesi, le conseguenti modifiche agli atti ed alla documentazione di gara;
6. di consentire alla Direzione Generale ed al RUP di effettuare eventuali lievi modifiche, comunque non sostanziali, alla documentazione qualora se ne ravvisasse la necessità, ivi compreso l'adeguamento ad eventuali modifiche normative sopravvenute;
7. di dare atto che i costi dei lavori verranno spesi all'interno delle voci di Bilancio Economico di Previsione Aziendale per il triennio 2024-2025-2026 approvato con delibera del C.d.A. n. 93 del 10/10/2023, con la precisazione che gli importi saranno annualmente assestabili in base all'andamento di tutte le attività aziendali, anche per gli anni successivi alla previsione triennale 2024-2025-2026;



8. di incaricare i competenti uffici aziendali di attivare tutte le procedure necessarie per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori.

La presente delibera, il cui testo viene letto ed approvato seduta stante, è dichiarata immediatamente esecutiva.

Alla presente **DELIBERA** viene attribuito il seguente numero: **26/2024**.

| PER L'ESECUZIONE | PER CONOSCENZA |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Sezione Lavori e Impianti | <ul style="list-style-type: none">Direzione GeneraleArea Gestione PatrimonioArea CimiterialeArea Ristorazione ed EventiSezione Gare Appalti AcquistiSezione Supporto RUPSezione PatrimonioSezione ProgettiSezione CasaSezione Auditing, SGQ e Controllo GestioneSezione Ragioneria e BilancioSezione Autogestioni/CondominiSezione Sicurezza |

– O M I S S I S –