



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Verona

Oggetto: lavori di manutenzione ordinaria per riatto alloggi sfitti non programmati in emergenza di natura idraulica degli immobili in gestione all'ATER di Verona - ZONA da 1 a 5 - Affidamento diretto ai sensi di quanto disposto dall'art. 50 c. 1 lett. a) D.Lgs 36/2023 con sottoscrizione di un Accordo Quadro con un unico operatore ex art. 59 D.Lgs 36/2023 - Nomina Responsabile Unico del Progetto (art. 15 D.Lgs 36/2023) - Nomina direttore dei lavori (art. 114 D.Lgs 36/2023) XHUVANI ALEKSANDER € 38.000,00 - **CIG: A021CB5571.**

DECRETO N. 6275

Il giorno 20 novembre 2023 il sottoscritto Ing. Franco Falcieri, Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona, premesso che con nota in data 16 novembre 2023, il Responsabile del Settore Manutenzioni, geom. Marco Bellè, espone quanto segue:

Premesso che:

- nelle more dell'adozione del regolamento/linee guida per l'affidamento dei lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 D.Lgs 36/2023 e del conseguente regolamento per la formazione e gestione telematica dell'elenco degli operatori economici per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 50 c 1 lett. a) D.Lgs 36/2023, è necessario procedere all'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento per far fronte alla corretta manutenzione degli alloggi richiesti da consegnare per emergenza, in base a quanto richiesto ed eseguito nello stesso periodo di tempo nelle ultime tre annualità;
- alla luce dell'analisi delle lavorazioni da eseguire si stima una spesa massima complessiva di € 38.000,00 per la copertura di un periodo di 150 giorni e quindi, la procedura da seguire è quella di cui all'art 50, comma 1, lett. a) del D. Lgs n. 36/2023 che stabilisce che, per gli affidamenti di contratti di lavori di importo inferiore a 150.000 euro, si proceda con affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;
- considerato che non è possibile predeterminare in modo preciso gli interventi da eseguire ed occorre fornire uno strumento flessibile per consentire di eseguire i lavori man mano che l'esatta misura e l'entità viene definita in base alle necessità sopravvenute, si ritiene opportuno, anche al fine del rispetto del principio di risultato enunciato all'art. 1 del D.Lgs 36/2023, procedere con l'affidamento diretto con sottoscrizione di un Accordo Quadro con un unico operatore ex art. 59 D.Lgs 36/2023;
- visto quanto disposto dall'art. 17 c. 2 D.Lgs 36/2023 in forza del quale in caso di affidamento diretto, l'atto di decisione di contrarre individua:

l'oggetto: lavori di manutenzione ordinaria per riatto alloggi sfitti non programmati in emergenza di natura idraulica degli immobili in gestione all'ATER di Verona - ZONA da 1 a 5. L'Accordo Quadro avrà validità di 150 giorni decorrenti dalla sottoscrizione dell'Accordo medesimo e comunque cesserà di avere efficacia all'esaurimento dell'importo dei lavori quantificato in € 38.000,00. L'esaurimento dell'importo contrattuale costituisce termine prioritario rispetto a quello di 150 giorni, senza che l'Appaltatore possa pretendere alcun

indennizzo a maggior compenso.

La durata dell'Accordo Quadro in corso di esecuzione potrà essere modificata, qualora non sia esaurito l'importo complessivo massimo stimato, per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106 comma 11 del codice per una durata non superiore a 60 (sessanta) giorni. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione dei lavori oggetto del contratto agli stessi prezzi patti e condizioni.

Qualora in detto termine non sia stato affidato alcun lavoro, l'operatore economico affidatario non ha diritto ad avanzare richieste di compensi a qualsiasi titolo.

l'importo: Il valore massimo complessivo dei lavori affidabili per la categoria di lavorazioni richieste, nel periodo di validità dello stesso ammonta ad € **38.000,00** IVA esclusa, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari all'8% per ogni singolo prezzo dell'allegato elenco prezzi approvati dal CdA dell'Azienda in data 30/06/2023 al n.ro 11/17304 oltre al Prezziario Regione Veneto 2023, applicando il ribasso del 22% offerto dal contraente come da sua offerta in data 29/10/2023 acquisita al prot. 20310 del 15/11/2023

Ai sensi di quanto disposto all'art. 120 c 9 D.Lgs 36/2023, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto.

il contraente: ALEKSANDER XHUVANI con sede in Verona, Via Merano n. 7, cod fisc. XHVLSN53P30Z100X P.IVA 03394970234.

All'operatore economico, in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, individuato tra gli iscritti all'elenco telematico aperto di operatori qualificati per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria, pronto intervento, straordinaria e riatto alloggi sfitti di cui all'avviso pubblico Prot. 3757 del 28/02/2023, è stata trasmessa, a mezzo portale telematico, richiesta di preventivo con nota Prot. 18905 del 24/10/2023, allegando alla stessa i seguenti elaborati: Capitolato Speciale di Appalto, elenco prezzi approvati dal CdA dell'Azienda in data 30/06/2023 al n.ro 11/17304 oltre al Prezziario Regione Veneto 2023, Relazione Tecnica e schema di contratto.

L'operatore economico si è reso disponibile ad eseguire le lavorazioni alle condizioni di cui al Capitolato Speciale di Appalto presentando un preventivo pari al ribasso del 22% di ogni singolo prezzo al netto degli oneri della sicurezza pari all'8% per ogni singolo prezzo di cui all'elenco prezzi Regionale oltre che all'elenco prezzi approvato dal CdA dell'Azienda in data 30/06/2023 al n.ro 11/17304.

Tale preventivo è ritenuto congruo e rispondente alle esigenze dell'Azienda, tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato.

Per l'operatore è stata accertata l'esecuzione nel precedente triennio dalla data di trasmissione della lettera di richiesta di preventivo, contratti analoghi a quello in affidamento.

unitamente alle ragioni della sua scelta: L'operatore economico ALEKSANDER XHUVANI, è stato individuato a seguito analisi con i componenti dell'ufficio manutenzione ordinaria, in quanto ha eseguito i lavori nella tempistica richiesta, ha sempre dato disponibilità per interventi di emergenza su richieste dei Vigili del Fuoco della Polizia Locale o dell'Amministratore di Condominio, con celerità e puntualità e quindi quale operatore e quindi che meglio risponde al principio di risultato ed alle esigenze dell'Azienda, tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato

i requisiti di carattere generale: l'operatore economico selezionato ha dichiarato di non rientrare in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art 94 D.Lgs 36/2023 e l'Azienda ha verificato il possesso di tali requisiti

- ai sensi di quanto disposto dalla Direttiva interna Prot.13145 del 07/07/2021, vista la dichiarazione dell'operatore economico acquisita al prot. 20310 del 15/11/2023, per lo stesso è stata accertata la non ricorrenza di situazioni di incompatibilità successiva

- visto l'impegno di spesa previsto nel bilancio di assestamento 2023 e bilancio preventivo 2024.

Tutto ciò premesso e considerato

Decreta

- dare atto che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di nominare, ai sensi di quanto disposto:
 1. all'art 15 D.Lgs 36/2023 Responsabile unico del progetto il geom. Marco Bellè, quale responsabile del Settore Manutenzioni in possesso dei requisiti di cui all'allegato I.2 e delle competenze professionali;
 2. all'art. 114 c. 2 D.Lgs 36/2023 Direttore Lavori il geom. Marco Bellè in qualità di responsabile del Settore manutenzioni;
 3. Il RUP /DL dovrà dichiarare l'insussistenza di conflitto di interessi di cui all'art. 16 D.Lgs 36/2023 e le cause di incompatibilità di cui alle lettere b) e c) comma 5 dell'art. 93 D.lgs 36/2023 e della misura indicata nel PTPCT 2017/2019 annualmente riportata nei successivi piani in relazione al presente procedimento. Eventuali difformità dovranno essere segnalate al Direttore e al RPCT Aziendale.
- di autorizzare l'affidamento diretto ai sensi di quanto disposto dall'art. 50 c. 1 lett. a) D.Lgs 36/2023, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria per riatto alloggi sfitti non programmati in emergenza di natura idraulica degli immobili in gestione all'ATER di Verona - ZONA da 1 a 5 con sottoscrizione di un Accordo Quadro ex art. 59 c. 3 D.Lgs 36/2023 con l'operatore ALEKSANDER XHUVANI con sede in Verona, Via Merano n. 7, cod. fisc. XHVL5N53P30Z100X P.IVA 03394970234 con l'offerta pari al ribasso del 22% di ogni singolo prezzo al netto degli oneri della sicurezza pari all'8% per ogni singolo prezzo dell'elenco prezzi Regionale oltre che all'elenco prezzi approvato dal CdA dell'Azienda in data 30/06/2023 al n.ro 11/17304
Il valore massimo complessivo dei lavori affidabili in base all'Accordo Quadro per la categoria di lavorazioni richieste, nel periodo di validità dello stesso ammonta ad € **38.000,00** ed avrà validità di **150 giorni** decorrenti dalla sottoscrizione dell'Accordo medesimo, ovvero dalla data di verbale di avvio dell'esecuzione, ai sensi di quanto disposto al c. 8 dell'art. 17 D.Lgs 36/2023, e comunque cesserà di avere efficacia all'esaurimento dell'importo dei lavori quantificato in € 38.000,00 L'esaurimento dell'importo contrattuale costituisce termine prioritario rispetto a quello di 150 giorni, senza che l'Appaltatore possa pretendere alcun indennizzo a maggior compenso.
La durata dell'Accordo Quadro in corso di esecuzione potrà essere modificata, qualora non sia esaurito l'importo complessivo massimo stimato, per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106 comma 11 del codice per una durata non superiore a 60 giorni. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione dei lavori oggetto del contratto agli stessi prezzi patti e condizioni;
- visto quanto disposto all'art. 117 c. 14 D.Lgs 36/2023, in relazione alla scarsa rilevanza economica dell'affidamento e alle modalità di adempimento delle prestazioni, l'operatore economico è esonerato dal prestare la garanzia definitiva;
- di approvare la bozza di contratto di accordo quadro che verrà stipulato, in forma scritta mediante scrittura privata ai sensi di quanto disposto all'art. 18 D.Lgs 36/2023.
Al fine della consegna delle lavorazioni come previsto dall'art. 117, comma 10 D.Lgs 36/2023 almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori, l'operatore economico dovrà presentare polizza di assicurazione CAR per una somma assicurata non inferiore al contratto al lordo dell'IVA. Tale polizza assicura la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni

causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori per una somma assicurata non inferiore a euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);

- di dare atto che il Capitolato Speciale di Appalto ed elenco prezzi approvati dal CdA dell'Azienda in data 30/06/2023 al n.ro 11/17304 oltre al Prezziario Regione Veneto 2023 costituiscono parte integrante del contratto di accordo quadro;
- di dare atto che ai sensi dell'art. 18 c. 3 lett. d) D.Lgs 36/2023 per la presente procedura non si applica il termine dilatorio;
- di dare atto che si procederà ad affidare gli interventi specifici all'operatore economico applicando il ribasso del 22% di cui al preventivo acquisito al Prot. 20310 in data 15/11/2023 ai singoli prezzi approvati dal CdA dell'Azienda in data 30/06/2023 al n.ro 11/17304 oltre al Prezziario Regione Veneto 2023, con sottoscrizione dei contratti applicativi da configurarsi come Ordini di Lavoro. Il codice identificativo gara (CIG derivato) relativo agli eventuali Ordini di Lavoro dell'accordo quadro, verrà comunicato di volta in volta dall'ATER per gruppi di Ordini di Lavoro.
- di dare atto che il quadro economico complessivo relativamente alla presente procedura è così costituito:

IMPORTO A BASE DI GARA AL NETTO DEGLI ONERI DELLA SICUREZZA	€ 35.185,20
ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 2.814,80
IVA	€ 3.800,00
IMPORTO PREVENTIVATO PER REVISIONE PREZZI (ART 60)	€ 5.700,00
SOMME A DISPOSIZIONE (art 9 c. 1)	€ 7.600,00
INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE (art 45)	€ 760,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 55.860,00

- di dare atto che alla presente spesa si farà fronte con fondi ATER 2023/2024;
- di dare atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi in materia di trasparenza di cui al D.Lgs. 33/2013 e all'art. 29 del D.Lgs 50/2016 (ultra-vigente fino al 31/12/2023 a mente dell'art. 225, comma 2, del D.Lgs. 36/2023); a tal fine il responsabile dei dati/documenti/informazioni oggetto di pubblicazione e il Responsabile del progetto geom. Marco Bellè.

IL DIRETTORE
Ing. Franco Falcieri