



**UNIVERSITÀ
di VERONA**

Decreto

Autorizzazione a contrarre mediante procedura negoziata telematica ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. per l'affidamento del servizio professionale App. 25-75 - Incarico di direzione lavori della proposta di partenariato pubblico privato per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università di Verona - CUP B34D24001700005 - Cod. U-Buy G07651

LA DIRIGENTE

Responsabile del C.d.R. Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica

VISTI:

- lo Statuto dell'Università di Verona, emanato con D.R. Rep. 5336/2024;
- il Regolamento di Ateneo per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, emanato con Decreto Rettorale Rep. 1315/2017, in particolare l'art. 3 comma 1, lett. a) ed il Tit. V - Autonomia Negoziale;
- il Codice dei Contratti Pubblici, D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024.

PRESO ATTO che il Consiglio di Amministrazione:

- nella seduta del 18.12.2024 ha approvato il Bilancio Unico di Ateneo di Previsione annuale autorizzatorio 2025 e il Bilancio di previsione triennale 2025-2027 (delibera 8.1), aggiornato ed adottato il Programma Edilizio Triennale per gli anni 2025-2027 e l'Elenco annuale dei lavori 2025 (delibera 9.2), approvato il Programma Triennale degli Acquisti di Forniture e Servizi per il triennio 2025-2027 (delibera 9.3) e approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025-2027 (delibera 9.1);
- nella seduta del 25.03.2025 ha approvato il Programma Edilizio Triennale per gli anni 2025-2027 e l'Elenco annuale dei lavori 2025 (delibera 8.1).

DATO ATTO del relativo budget assegnato al C.d.R. Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica.

RICHIAMATI i seguenti atti e provvedimenti relativi alla Concessione "App. 24-60 - *Partenariato Pubblico Privato - PPP - Concessione nella forma di Finanza di progetto per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico e servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università di Verona - CIG B4FA655407*":

- Decreto dirigenziale Rep. 3840/2025 - Prot. 170805 del 11.04.2025 di approvazione degli atti di gara e di aggiudicazione all'operatore economico Gelmini Cav. Nello S.p.A. - C.F./P.I. 00241740232 della procedura aperta telematica in ambito comunitario: "G02243 - *Appalto 24-60 - Partenariato Pubblico Privato - PPP - Concessione nella forma di Finanza di progetto per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico e servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università degli studi di Verona*", per l'importo complessivo di € 29.093.986,05;
- Contratto di Concessione stipulato in forma pubblica amministrativa Rep. 569 del 24.07.2025 tra il Concedente, Università di Verona, e il Concessionario, Gelmini Facility S.r.l. - C.F./P.I. 05130170235, società di scopo appositamente costituita dall'aggiudicatario del PPP.

CONSIDERATO altresì che:

- la Concessione di Partenariato Pubblico Privato prevede da una parte il Servizio di Manutenzione e Gestione impiantistica degli immobili dell'ateneo compensato dal relativo canone di Gestione, dall'altra i lavori di efficientamento Energetico, compensati dal relativo canone di Disponibilità, che prevede la redazione del progetto esecutivo da parte del concessionario;
- in data 23.10.2025 il Concessionario, Gelmini Facility S.r.l., ha depositato al protocollo dell'Università di Verona il Progetto Esecutivo delle opere di efficientamento (Prot. nn. 462508 - 462509 - 462510 - 462511 - 462512 - 462513 - 462517 - 462518).

VISTA la necessità di nominare il professionista al quale affidare il servizio tecnico-professionale di Direzione dei Lavori degli interventi di Efficientamento di cui al Progetto Esecutivo, ai sensi dell'art. 15, comma 8 del D.Lgs. 36/2023, la cui individuazione compete al Concedente, mentre i relativi oneri economici restano a carico del Concessionario.

RICHIAMATA la certificazione del Responsabile Unico del Progetto, nella quale si attesta che la Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica, non dispone di personale tecnico a cui affidare l'incarico di Direttore dei Lavori (**Allegato 1**).

DATO ATTO che l'art. 17, comma 1 del D.Lgs. 36/2023 stabilisce che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le Stazioni Appaltanti, con apposito atto, adottino la decisione di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici.

ACCERTATO che alla data del presente provvedimento non risultano attive Convenzioni o Accordi Quadro o SDAPA di CONSIP S.p.A. o del Soggetto Aggregatore della Regione Veneto, idonei a soddisfare gli specifici fabbisogni dell'Università come rappresentati nella documentazione di gara.

PRESO ATTO che il valore stimato dell'appalto è inferiore alle soglie di rilevanza europea e che gli elementi e caratteristiche essenziali del contratto sono i seguenti:

- Tipologia del contratto: contratto passivo;
- Oggetto: App. 25-75 - Incarico di direzione lavori della proposta di partenariato pubblico privato per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università di Verona - CUP B34D24001700005;
- Sistema di gara: procedura negoziata sotto soglia, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 36/2023 espletata in modalità telematica sulla piattaforma certificata di Ateneo U-Buy - Cod. Procedura U-Buy: G07651;
- Importo del servizio: **Euro 179.615,36** (escluse cassa previdenziale e IVA), **di cui Euro 116.749,98 prezzo fisso non soggetto a ribasso** (pari al 65% dell'importo dei compensi) e **Euro 62.865,38 quota soggetta a ribasso d'asta** (pari al 35% dell'importo dei compensi);
- Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 36/2023;
- Durata dell'incarico: l'incarico decorrerà dalla data di comunicazione scritta e si concluderà con l'approvazione del collaudo dei lavori;
- Scelta dei concorrenti da invitare a presentare offerta: gli operatori economici, la cui attività è coerente con l'oggetto della presente procedura, iscritti e abilitati alla data di pubblicazione del presente decreto nell'elenco degli Operatori Economici U-Buy dell'Università di Verona n. E00004 (SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA) - Categoria 03 (DIREZIONE DELL'ESECUZIONE) - Sottocategoria 03.3 (Impianti);
- Requisiti generali degli operatori economici partecipanti alla procedura: i requisiti sono esplicitati nei documenti di gara;
- Pubblicazioni: l'avviso di avvio consultazione sarà pubblicato all'Albo ufficiale di Ateneo e sul Portale Appalti U-Buy, ai sensi dell'art. 50 comma 2-bis del D.Lgs. 36/2023, come novellato dal D.Lgs. 209/2024. La pubblicità legale a livello nazionale dell'avviso di aggiudicazione è garantita dalla Banca Dati ANAC tramite pubblicazione sulla "Piattaforma per la pubblicità legale degli atti";
- Responsabile Unico del Progetto: Arch. Pier Giorgio Dal Dosso, Responsabile dell'Area Edilizia della Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica.

VERIFICATO che la spesa stimata complessiva pari ad Euro 179.615,36 (escluse cassa previdenziale e IVA), finanziata nell'ambito degli stanziamenti previsti dal Programma Edilizio Triennale triennio 2025-2027 con imputazione sui fondi ordinari di bilancio E.F. 2025, UA.VR.020.DTASE.A-PREDIL-A-Programmazione edilizia - CUP B34D24001700005.

CONSIDERATO che al termine della procedura negoziata con successivo provvedimento sarà nominata la Commissione giudicatrice.

RICHIAMATO l'art. 15, comma 2 del citato Regolamento di Ateneo per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, che dispone l'autonomia gestionale delle strutture di servizio nell'ambito delle risorse loro assegnate e pertanto la competenza ad autorizzare la spesa e ad espletare il procedimento di acquisto è del dirigente titolare del Centro di Responsabilità.

DECRETA

Art. 1) di approvare, per le ragioni espresse in narrativa, l'autorizzazione a contrarre della procedura negoziata telematica, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. e) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., per il servizio *"App. 25-75 - Incarico di direzione lavori della proposta di partenariato pubblico privato per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università di Verona - CUP B34D24001700005"*, da espletarsi in modalità telematica sul Portale



Appalti U-Buy e da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 50, comma 4 e 108, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 36/2023.

- Art. 2)** di autorizzare la spesa stimata complessiva **Euro 179.615,36** (escluse cassa previdenziale e IVA), **di cui Euro 116.749,98 prezzo fisso non soggetto a ribasso** (pari al 65% dell'importo dei compensi) **e Euro 62.865,38 quota soggetta a ribasso d'asta** (pari al 35% dell'importo dei compensi), con imputazione sui fondi ordinari di bilancio E.F. 2025, UA.VR.020.DTASE.A-PREDIL-A-Programmazione edilizia - CUP B34D24001700005, che presentano sufficiente disponibilità.
- Art. 3)** di autorizzare il versamento del contributo di Euro 250,00 dovuto ad ANAC, ai sensi dell'art. 1, commi 65 e 67 della L. 266/2005.
- Art. 4)** di nominare il geom. Emanuel Longo, afferente all'Area Edilizia della Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica, quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto del servizio in oggetto.
- Art. 5)** di trasmettere telematicamente il presente decreto alla Direzione Risorse Finanziarie per i provvedimenti di competenza.

Dott.ssa Elena Nalesso
(firma digitale)

VISTO
Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Pier Giorgio Dal Dosso

Il presente documento è firmato digitalmente e registrato nel sistema di protocollo dell'Università di Verona, ai sensi degli articoli 23-bis e 23-ter e ss. del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.



CERTIFICAZIONE CARENZA IN ORGANICO DI PERSONALE TECNICO

PROCEDURA NEGOZIATA Telematica sotto soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera e) del D. Lgs 36/2023 e s.m.i., **SERVIZIO PROFESSIONALE: "App. 25-75 | CUP B34D24001700005** Incarico di direzione lavori della proposta di partenariato pubblico privato per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università degli Studi di Verona (D.lgs. 36 del 31/03/2023, libro IV, artt. 174 e successivi)".

Il Responsabile del Progetto

Premesso che:

- il Consiglio di amministrazione in data 25.06.2024 con propria delibera ha approvato il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e il seguente quadro generale dell'operazione suddiviso in "Investimenti" e "Gestioni" quali attività a base d'asta e in "Somme a disposizione dell'Amministrazione", il cui importo complessivo, compreso spese per opzioni, corrispettivi professionali e accessori oltre che IVA 22%, ammonta a € 36.655.779,78;
- la Dirigente della Direzione Tecnica Gare Acquisti e Logistica con Decreto Rep. 3840/2025 Prot. 170805 del 11.04.2025 ha aggiudicato, a seguito di procedura aperta telematica espletata ai sensi dell'art. 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023, il Partenariato Pubblico Privato - Concessione nella forma di Finanza di progetto: "App. 24-60 – Esecuzione di Interventi di efficientamento energetico e servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università degli Studi di Verona, - CUP lavori B34D24001700005 – CIG B4FA655407 - GARA TELEMATICA G02243", al concorrente e promotore del PPP, unico partecipante, Gelmini Cav. Nello SpA – P.I. 00241740232- con sede in Via Fenil Novo, 10 37036 San Martino Buon Albergo (VR), per l'importo di concessione a base d'asta offerto di € 23.972.368,00 compreso € 388.560,90 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso e di € 5.121.618,05 per opzioni, pari ad un importo complessivo di concessione di € 29.093.986,05 al netto di IVA 22% – Valore netto ribasso offerto su importo a base d'asta € 126.140,00;
- in data 24.07.2025 con Rep.n. 569 è stato sottoscritto con atto pubblico il Contratto di Concessione tra il concedente Università di Verona e il concessionario Gelmini Facility s.r.l., società a socio unico con sede legale in via Fenil Novo n° 10, 37036 in San Martino Buon Albergo, (VR) c.f. e p.iva 05130170235, società di scopo appositamente costituita;
- in data 01 Luglio 2025, nelle more della sottoscrizione del contratto di Concessione, è stato sottoscritto tra il Concedente e il Concessionario il verbale di avvio della Concessione di PPP.
- la Concessione di Partenariato Pubblico Privato prevede da una parte il Servizio di Manutenzione e Gestione impiantistica degli immobili dell'ateneo compensato dal relativo canone di Gestione, dall'altra i lavori di efficientamento Energetico, compensati dal relativo canone di Disponibilità, che prevede la redazione del progetto esecutivo da parte del concessionario.
- in data 23.10.2025 la società concessionaria, Gelmini Facility S.r.l., ha depositato al protocollo dell'Università di Verona il Progetto Esecutivo delle opere di efficientamento, acquisiti con i nn. 462508 - 462509 - 462510 - 462511 - 462512 - 462513 - 462517 - 462518 e denominato "PROGETTO ESECUTIVO INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO".

VISTA la necessità di nominare il professionista al quale affidare il servizio tecnico professionale di Direzione dei Lavori degli interventi di Efficientamento di cui al Progetto Esecutivo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15 comma 8 del D.lgs. 36/2023, la cui individuazione compete al concedente, mentre i relativi oneri economici restano a carico del concessionario;

RICHIAMATO l'art. 114 del D.Lgs. 36/2023 che stabilisce al comma 6: "Salvo che non sia diversamente previsto nel bando di gara per la progettazione, le stazioni appaltanti che sono amministrazioni pubbliche affidano l'attività di direzione dei lavori ai propri dipendenti; in mancanza, la affidano ai dipendenti di centrali di committenza o di altre amministrazioni pubbliche, previo accordo ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 o intesa o convenzione di cui all'articolo 30 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Qualora le amministrazioni di cui al primo periodo non dispongano delle competenze o del personale necessario ovvero nel caso di lavori complessi o che richiedano professionalità specifiche, ovvero qualora la stazione appaltante non sia una amministrazione pubblica, l'incarico è affidato con le modalità previste dal codice."



VERIFICATO, relativamente a quanto stabilito all'art. 114 comma 6 del Codice, che la Direzione Tecnica Gare Acquisti e Logistica appartenente all'Amministrazione Concedente, non dispone delle competenze e del personale necessario allo svolgimento del servizio di Direzione Lavori in quanto:

- parte del personale tecnico qualificato è vincolato da altri ruoli afferenti al Partenariato Pubblico Privato di cui trattasi e pertanto incompatibili con il ruolo ricercato;
- l'altra parte del personale detiene un sovraccarico di lavoro che non garantirebbe il corretto svolgimento delle attività di direzione e controllo tecnico-amministrativo, come prescritto dal Codice dei Contratti trattandosi peraltro di un intervento di particolare complessità;

CONSIDERATO che, a causa delle tempistiche ristrette delineate dal cronoprogramma allegato al Partenariato Pubblico Privato, per il quale un rinvio potrebbe determinare uno squilibrio nella ripartizione dei rischi tra Concessionario e Concedente, si ritiene non opportuno ricorrere all'intervento di altre amministrazioni pubbliche per l'individuazione della figura del Direttore dei Lavori tra i propri dipendenti, poiché tale procedura comporta tempistiche prolungate dovute alla necessità di sottoscrivere un accordo ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

CERTIFICA

Per le motivazioni sopra espresse, la carenza in organico all'interno della Direzione Tecnica Gare Acquisti e Logistica dell'Università di Verona di tecnici ai quali affidare l'incarico di direzione lavori della proposta di partenariato pubblico privato per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico degli impianti tecnologici afferenti agli immobili dell'Università degli Studi di Verona (D.lgs. 36 del 31/03/2023, libro IV, artt. 174 e successivi)".

Verona, 24 Novembre 2025

Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Pier Giorgio Dal Dosso

Firmato digitalmente da: Pier-giorgio Dal Dosso
Organizzazione: UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI VERONA/01541040232
Limitazioni d'uso, Explicit Text: I titolari fanno uso del certificato solo per le finalità di lavoro per le quali esso è rilasciato. The certificate holder must use the certificate only for the purposes for which it is issued.
Data: 25/11/2025 13:07:53