



RELAZIONE DEL RUP AFFIDAMENTO DIRETTO

ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a) e dell'Allegato II.1 del D.Lgs. 36/2023

Affidamento	App. 26-26 - Interventi straordinari di pulizia e riqualificazione delle facciate con sostituzione dei paramenti lapidei presso il Polo Zanotto, comprensivi della sistemazione delle scale di accesso al parcheggio dell'autorimessa, nonché per interventi di manutenzione delle aree esterne a servizio dei diversi edifici dell'Ateneo
CIG	BBB23B0E48
Procedura U-Buy	G10035
Categoria SOA	OS7
RUP	Arch. Riccardo Vesentini

Considerato che:

- a seguito delle continue segnalazioni pervenute in merito alle gravi condizioni di degrado delle scale di accesso al parcheggio interrato del Polo Zanotto, determinate anche dalla presenza di frequenti bivacchi e utilizzi impropri degli spazi, che hanno comportato accumuli di rifiuti, depositi superficiali, sporco stratificato e diffusi ammaloramenti delle superfici, con particolare riferimento ai gradini, ai pianerottoli, alle pareti laterali e agli elementi di finitura, determinando una situazione non compatibile con gli standard di decoro, sicurezza e qualità che devono caratterizzare gli spazi universitari destinati alla collettività e all'utenza dell'Ateneo;
- le medesime aree risultano interessate da fenomeni di deterioramento e usura derivanti dall'intenso utilizzo quotidiano da parte dell'utenza universitaria e dal naturale invecchiamento dei materiali, rendendo pertanto necessario un intervento organico di pulizia, risanamento e manutenzione straordinaria finalizzato al ripristino delle corrette condizioni di utilizzo, sicurezza e conservazione delle opere;

Considerato inoltre che le facciate e gli elementi lapidei del Polo Didattico Giorgio Zanotto evidenziano diffuse condizioni di annerimento, presenza di colature, deposito di polveri e agenti atmosferici, alterazioni cromatiche e degrado superficiale, tali da richiedere specifici interventi di pulizia e risanamento conservativo mediante l'utilizzo di tecniche e prodotti compatibili con la natura dei materiali esistenti;

Considerato altresì che, nell'ambito delle attività manutentive e di riqualificazione degli spazi universitari, è emersa la necessità di procedere anche con una pulizia generale dei camminamenti pedonali e delle aree esterne dei poli universitari, al fine di ripristinare adeguate condizioni di decoro, sicurezza e piena fruibilità degli spazi destinati alla comunità universitaria;

Rilevato che in più punti risultano presenti pavimentazioni deteriorate, superfici sconnesse, porzioni ammalorate, elementi lapidei degradati e situazioni di dissesto localizzato che possono determinare potenziali condizioni di pericolo per l'utenza, con particolare riferimento al rischio di inciampo, scivolamento o caduta, rendendo pertanto necessario procedere con interventi puntuali di sistemazione, sostituzione delle parti deteriorate e ripristino delle superfici danneggiate;

Considerato infine che le lavorazioni sopra descritte risultano necessarie non soltanto sotto il profilo manutentivo e conservativo, ma anche ai fini della tutela della sicurezza degli utenti, della valorizzazione del patrimonio edilizio universitario e del miglioramento complessivo dell'immagine e della qualità percepita degli spazi universitari;

Dato atto che gli interventi previsti comprenderanno la completa pulizia delle scale di accesso al parcheggio interrato del Polo 08, la rimozione dei materiali abbandonati e dei depositi presenti, il lavaggio e la sanificazione delle superfici, il risanamento delle porzioni ammalorate, il ripristino delle parti deteriorate e la sistemazione degli elementi che presentano condizioni di degrado o usura, nonché la pulizia specialistica delle facciate e degli elementi lapidei del Polo Didattico Giorgio Zanotto;

Dato atto altresì che, si procederà anche con ulteriori interventi di manutenzione e sistemazione dei camminamenti esterni e delle aree pertinenziali dei poli universitari, comprensivi della sostituzione delle parti deteriorate, del ripristino delle superfici sconnesse e della messa in sicurezza delle porzioni che presentano

condizioni potenzialmente pericolose per la pubblica utenza, con contabilizzazione delle relative lavorazioni a misura sulla base delle effettive necessità riscontrate nel corso dell'esecuzione;

Ritenuto che gli interventi sopra descritti risultino necessari e coerenti con le esigenze di manutenzione, sicurezza, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ateneo, nonché con gli obiettivi di miglioramento della qualità degli spazi destinati alla comunità universitaria;

Dato atto che le lavorazioni dovranno essere eseguite garantendo, per quanto possibile, la continuità delle attività istituzionali e didattiche, limitando le interferenze con i flussi ordinari dell'utenza universitaria attraverso una programmazione operativa compatibile con le esigenze organizzative dell'Ateneo;

Preso atto che la durata presunta delle lavorazioni viene stimata in circa 30-40 giorni lavorativi, salvo eventuali condizioni meteorologiche avverse o ulteriori necessità manutentive che dovessero emergere nel corso delle attività;

Per quanto sopra esposto, si ritiene necessario procedere con l'attivazione degli interventi di pulizia, risanamento e manutenzione straordinaria delle scale di accesso al parcheggio interrato del Polo 08, delle facciate e degli elementi lapidei del Polo Didattico Giorgio Zanotto, nonché dei camminamenti pedonali e delle aree esterne dei poli universitari, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza, decoro, conservazione e piena fruibilità degli spazi universitari.

Premesso che:

- il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19.12.2025 ha approvato il Bilancio di previsione 2026 ed il Bilancio di previsione triennale 2026-2028 (Delibera 8.1), il Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi di importo pari o superiore a 140.000 Euro per il triennio 2026-2028 (Delibera 7.2) e l'aggiornamento della Programmazione Edilizia Universitaria ed ha adottato il Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2028 e l'Elenco Annuale dei Lavori 2026 (Delibera 7.1), successivamente approvati dal C.d.A nella seduta del 31.03.2026 (Delibera 4.1);
- questa Amministrazione non è assoggettata all'obbligo dell'utilizzo dello strumento del MePA (Mercato elettronico per la Pubblica Amministrazione);
- CON.S.I.P. S.p.A. (Concessionaria Servizi Informativi Pubblici) non ha convenzioni attive per la prestazione in oggetto;
- per l'affidamento di lavori di importo inferiore ad Euro 150.000,00 è possibile procedere mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 36/2023;
- con decreto direttoriale Rep. 10238/2020 Prot. 428649 del 16.11.2020 sono state approvate le Linee guida operative per l'istituzione e la gestione dell'elenco degli operatori economici per l'affidamento di appalti di lavori, servizi e forniture e dell'elenco dei professionisti per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria dell'Università di Verona;
- con decreto dirigenziale Rep. 347/2021 Prot. 20145 del 20.01.2021 sono state approvate le categorie merceologiche per la formazione degli albi fornitori da invitare alle selezioni di affidamento lavori, servizi e forniture fino alle soglie comunitarie e sono stati conseguentemente pubblicati i rispettivi avvisi, per la costituzione degli Albi, con la modalità di iscrizione telematica attraverso la piattaforma in uso all'Ateneo, disponibile sul "PortaleAppalti" all'indirizzo <https://univr.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>;
- con i decreti dirigenziali Rep. 2658/2022 Prot. 137201 del 30.03.2022, Rep. 13289/2024 Prot. 506516 del 26.11.2024 e Rep. 789/2025 Prot. 46916 del 28.01.2025 e Rep. 14045/2025 Prot. 553228 del 22.12.2025 sono state attivate nuove categorie merceologiche ed è stato di conseguenza pubblicato l'avviso dell'aggiornamento dei relativi elenchi degli operatori economici per l'affidamento degli appalti di lavori, servizi e forniture dell'Università di Verona;
- è stata avviata un'indagine di mercato consultando gli operatori economici, individuati nel rispetto del principio di rotazione, le cui attività sono coerenti con l'oggetto della procedura, ed iscritti nel portale U-Buy all'Elenco n. E00002 (*Lavori inferiori a 150.000 euro*) - Categoria merceologica L.1 (*Lavori edilizi, stradali e ambientali*) - Sottocategoria merceologica L.1.OS7 (*Finiture di opere generali di natura edile e tecnica*), ad esclusione dell'aggiudicatario della precedente procedura U-Buy nella medesima categoria merceologica e fascia di prezzo;
- gli operatori economici sono stati invitati alla procedura in oggetto attraverso il portale U-Buy in data 06.05.2026 con Prot. 181382;
- entro la scadenza del 14.05.2026 alle ore 12:00 sono pervenute le offerte degli operatori economici con i seguenti ribassi sull'importo a base d'asta di €71.439,00, oltre ad €2.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, pari ad un importo complessivo di €73.439,00;

N.	Ragione sociale	Offerta presentata	Ribasso % offerto	Ribasso offerto su base d'asta (€)	Importo totale (compresi OS)
1	STONE SERVICE	SI	3,50%	€68.938,63	€70.938,63
2	FALEGNAMERIA GIMAGI S.a.s.	Si	1,40%	€70.438,86	€72.438,86
3	SILVER S.a.s.	Si	1,20%	€70.581,73	€72.581,73
4	BALLARINI INTERNI S.r.l.	No	-	-	-
5	DENTALSTORE & EDIZIONI LUCISANO S.r.l.	No	-	-	-
6	FACTO GROUP S.r.l.	No	-	-	-
7	MOMI S.r.l.	No	-	-	-
8	NEW GENERATION S.r.l.	No	-	-	-

Considerato che:

- l'offerta Prot. 183674 del 11.05.2026 pervenuta dall'operatore economico **STONE SERVICE S.r.l. - C.F./P.I. 03019870231, con sede legale in Piazza Vittorio Emanuele n. 1 – 37015 Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), per il valore complessivo dell'affidamento pari ad €70.938,63, compresi oneri di sicurezza, oltre IVA 22%**, è da ritenersi congrua e coerente in relazione alle attuali condizioni di mercato, nonché in linea con i prezzi per questa tipologia di lavori;
- la spesa complessiva di €70.938,63 + IVA 22% è finanziata con fondi ordinari di bilancio di Ateneo sul budget autorizzatorio della Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica, E.F. 2026, UA.VR.020.DTASE.B-GESTIM-Gestione, manutenzione immobili e impianti;

Appurato che per la categoria merceologica dei lavori in oggetto da acquisire non sono previsti i Criteri Ambientali Minimi (CAM), di cui all'art. 57, comma 2 del D.Lgs. 36/2023.

Valutato che l'operatore economico è di comprovata notorietà, solidità ed affidabilità ed ha già eseguito prestazioni per questa amministrazione con esito positivo, si prescinde dalla presentazione della garanzia definitiva, ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023.

Richiamato l'art. 15, comma 2 del 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 responsabile del Centro di Responsabilità.

Vista l'allegata dichiarazione del sottoscritto in merito all'insussistenza di conflitto di interessi nell'ambito della presente procedura,

Il Responsabile Unico del Progetto, per le motivazioni sopra esposte**PROPONE**

- di affidare i lavori sopra descritti all'operatore economico **STONE SERVICE S.r.l. - C.F./P.I. 03019870231, con sede legale in Piazza Vittorio Emanuele n. 1 – 37015 Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), per il valore complessivo dell'affidamento pari ad €70.938,63, compresi oneri di sicurezza, oltre IVA 22%, per un totale di €86.545,13 IVA inclusa;**
- di imputare la relativa spesa sul budget autorizzatorio della Direzione Tecnica, Gare-Acquisti e Logistica, E.F. 2026, UA.VR.020.DTASE.B-GESTIM-Gestione, manutenzione immobili e impianti, che presenta sufficiente disponibilità;
- di prescindere dalla richiesta della cauzione a garanzia, ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023.

Verona, 19 Maggio 2026


Arch. Riccardo Vesentini

