

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 194

Seduta del giorno 05 marzo 2026

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Presente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Assente
LA PAGLIA ELISA	Presente
ROTTA ALESSIA	Assente
UGOLINI MARTA	Assente
ZIVELONGHI STEFANIA	Assente

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BENINI FEDERICO

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: PROGRAMMA REGIONALE VENETO F.E.S.R. 2021-2027 – STRATEGIA INTEGRATA SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE (S.I.S.U.S.) – AREA URBANA DI VERONA. AZIONE 4.3.2. – CO-HOUSING - PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA NICOLA MAZZA N. 52-54 – VERONA – PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE N. 3 DEL 22 GENNAIO 2026 DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AGECON. CUP G34F24000730004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Parlamento e il Consiglio Europeo hanno approvato il Regolamento (UE) n.1057/2021 del 24 giugno 2021 (Regolamento FSE+), il Regolamento (UE) n.1058/2021 (Regolamento FESR) del 24 giugno 2021 e il Regolamento (UE) n.1060/2021 del 24 giugno 2021, quest'ultimo recante disposizioni comuni applicabili ai fondi strutturali, tra cui il FESR e il FSE+;
- con decisione di esecuzione della Commissione Europea C(2022)5655 final del 01 agosto 2022 è stato approvato il Programma Regionale (P.R.) Veneto FSE+ 2021-2027 per il sostegno a titolo del FSE nell'ambito dell'obiettivo "Investimenti in favore dell'occupazione e della crescita" per la Regione Veneto, cui è seguita la presa d'atto con deliberazione della Giunta Regionale n.1010 del 16 agosto 2022;
- con decisione di esecuzione della Commissione Europea C(2022)8415 del 16 novembre 2022, successivamente modificata con Decisione C(2024)4983 final del 10 luglio 2024, è stato approvato il Programma Regionale (P.R.) Veneto FESR 2021-2027, cui è seguita presa d'atto con deliberazione della Giunta Regionale n. 1573 del 13 dicembre 2022;
- con deliberazione n.1469 del 18 novembre 2022 la Giunta Regionale del Veneto ha approvato il riparto delle risorse finanziarie dedicate alle Aree urbane per la programmazione e realizzazione delle rispettive Strategie Integrate di Sviluppo Urbano Sostenibile (S.I.S.U.S.) 2021-2027, assegnando all'Area Urbana di Verona (Comune capofila/Autorità Urbana: Comune di Verona) costituita dai Comuni di Verona, Bussolengo, Castel d'Azzano, Pescantina, San Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, San Pietro in Cariano, Sommacampagna, Sona, Villafranca di Verona, una dotazione complessiva di contributo FESR pari ad Euro 21.339.532,23, di cui alla tabella A della deliberazione della Giunta Regionale n.1469 del 18 novembre 2022, per la programmazione e co-progettazione tramite la S.I.S.U.S. e successiva attuazione di interventi nell'ambito delle azioni del Programma Regionale (P.R.) Veneto FESR 2021-2027 ivi indicate tra cui l'azione 4.3.2 Co-housing con O.S.4.1.1 del Programma Regionale (P.R.) Veneto FSE+ per le relative misure di accompagnamento sociale;
- con deliberazione n. 342 del 11 aprile 2023 la Giunta Comunale ha approvato la costituzione della struttura organizzativa dell'Autorità Urbana di Verona, conferendo incarico al Direttore Generale di provvedere all'individuazione e nomina dei componenti;
- con determinazioni del Direttore Generale n. 1576 del 18/04/2023 e n. 4536 del 19/10/2023 sono stati nominati i componenti dell'Autorità Urbana di Verona;
- con nota prot. n. 465604 del 18 dicembre 2023 l'Autorità Urbana di Verona ha presentato alla Regione del Veneto la Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (S.I.S.U.S.) dell'Area Urbana di Verona;
- con Decreto n. 226 del 29 dicembre 2023 della Direzione Programmazione Unitaria della Regione del Veneto è stata approvata la Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (S.I.S.U.S.) dell'Area Urbana di Verona;
- con Decreto n. 28 del 02 aprile 2024 del Direttore della Direzione Programmazione Unitaria della Regione del Veneto, sono state approvate le Linee Guida per l'attuazione delle S.I.S.U.S. ed è stata inoltre sottoscritta la convenzione tra il Comune di Verona, in qualità di Autorità Urbana, e la Regione del Veneto per l'attuazione della Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (S.I.S.U.S.) dell'Area urbana di Verona attraverso lo strumento dell'Investimento Territoriale Integrato (ITI) finanziato nell'ambito del Programma Regionale (P.R.) Veneto FESR 2021-2027 e Programma Regionale (P.R.) Veneto FSE+ 2021-2027;

Rilevato che:

- la S.I.S.U.S. dell'Area Urbana di Verona, prevede, tra gli altri, anche un'azione di sostegno concreto alle fasce di popolazione più svantaggiate, attraverso interventi di co-housing (Progetti nn. 1 e 2 - Azione 4.3.2) negli immobili siti in via Don Mazza nn. 52 e 54 a Veronetta, di proprietà comunale e in gestione ad AGECE, consistenti nella realizzazione di alloggi dotati di spazi privati e spazi destinati all'uso comune per la condivisione delle risorse e la solidarietà tra gli abitanti, affiancati da servizi di accompagnamento e assistenza alla persona, in base alle effettive specifiche esigenze e alla natura del disagio manifestato;
- sono stati individuati specifici target degli interventi di co-housing, in particolare, per l'edificio ubicato in via Mazza, n. 52, sono stati individuati come destinatari i care leavers e giovani adulti in condizioni di precarietà lavorativa, gli anziani in carico ai servizi sociali e gli adulti svantaggiati in carico ai servizi sociali, mentre per l'edificio ubicato in via Mazza, n. 54, invece, sono stati individuati come destinatari gli adulti svantaggiati in carico ai servizi sociali, i nuclei mono genitoriali con figli minori e i nuclei familiari o le persone singole con bisogni di accoglienza temporanea;

Rilevato altresì che:

- con nota prot.184905 del 15 aprile 2024 (ns prot. n.146899/2024) la Direzione Programmazione Unitaria della Regione del Veneto ha trasmesso il modello di schema di invito per le domande di sostegno relative alle Azioni 4.3.1 "Edilizia residenziale pubblica (ERP)", 4.3.2 "Co-housing" e 4.3.3 "Residenzialità leggera";
- con deliberazione della Giunta comunale n. 1190 del 22 novembre 2024, sono stati approvati gli aggiornamenti del documento costituente la Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (S.I.S.U.S.) dell'Area urbana di Verona fra i quali l'accorpamento dei progetti nn. 1 e 2 dell'Azione.4.3.2 "co-housing" relativi all'intervento di riqualificazione degli stabili in via Mazza 52-54, mantenendo invariati la sostanzialità dell'intervento complessivo ed il relativo contributo FESR assegnato, pari ad Euro 3.600.000,00, di cui Euro 3.455.172,82 finanziati dal Programma Regionale F.E.S.R. 2021 – 2027 – Strategia Integrata Sviluppo Urbano Sostenibile (S.I.S.U.S.) ed Euro 144.827,18 a carico del soggetto beneficiario;
- con determinazione del Referente per l'Autorità Urbana di Verona n. 6361 del 16 dicembre 2024 è stato approvato l'invito per l'attuazione dell'Azione 4.3.2 ed è stata indetta una procedura di selezione delle domande di sostegno per il progetto n. 1 di "hub di co-housing", corredate del progetto esecutivo e da presentarsi entro il termine del 30 gennaio 2025;

Dato atto che, come indicato dall'art. 12 del suddetto Invito, spetta all'Agenzia Veneta per il Pagamento (AVEPA) l'adozione del provvedimento che approva le risultanze istruttorie e, per l'esito positivo, la concessione del sostegno di spesa a favore dell'ente richiedente;

Considerato che:

- in data 30 gennaio 2025 AGECE ha presentato la relativa domanda di finanziamento e con nota prot. AGECE n. 165 del 30 aprile 2025 AVEPA ha comunicato l'ammissibilità e finanziabilità della domanda di finanziamento per l'intervento in oggetto per l'importo complessivo di Euro 3.455.172,82;
- con nota prot. AGECE n. 24183 del 23 ottobre 2025 è stato pertanto richiesto ad AVEPA una proroga del termine per la chiusura delle operazioni, originariamente previsto dal suddetto Invito pubblico dell'Autorità Urbana per il 31 dicembre 2026, che AVEPA ha aggiornato al 31 dicembre 2027, visti i pareri favorevoli pervenuti rispettivamente dall'Autorità di Gestione del POR FESE del PSC del FSC, Direzione Programmazione Unitaria della Regione del Veneto, e dall'Autorità Urbana di Verona;

- AGECE, con delibera del Consiglio di amministrazione n. 3 del 22 gennaio 2026, trasmessa al Comune con i relativi allegati in data 27 gennaio 2026 prot. n. 364457, ha approvato il progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico dell'immobile sito in via Nicola Mazza n. 52 – 54 – concludente per l'importo complessivo di Euro 4.010.068,72, da finanziare, per Euro 3.455.172,82 con i fondi del Programma Regionale Veneto F.E.S.R. 2021 – 2027 e per Euro 554.895,90 con fondi di bilancio dell'Azienda, recependo tutte le prescrizioni della suddetta Sovrintendenza, come dichiarato nella Relazione specialistica opere edili, in allegato;

Preso atto che, in ordine al predetto progetto esecutivo, sono stati acquisiti:

- con nota prot. AGECE n. 5328 del 6 marzo 2025, l'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004, con prescrizioni da recepirsi nella progettazione esecutiva;
- l'autorizzazione paesaggistica semplificata, rilasciata dalla Direzione Ambiente e Transizione Ecologica del Comune di Verona con nota prot. AGECE n. 7610 del 1 aprile 2025;
- il verbale di verifica del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, redatto dall'ing. Marcello Cacciallupi, in allegato;
- il verbale di validazione, redatto in data 14 gennaio 2026 dal responsabile del Procedimento di AGECE, in allegato;

Considerato che l'approvazione da parte della Giunta Comunale del presente progetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 1, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed in conformità dell'art. 10 punto 9 lettera f) del contratto di servizio, costituisce titolo edilizio per la manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico dell'immobile sito in Via Nicola Mazza n. 52 - 54 – Verona, trattandosi di opera pubblica avente ad oggetto immobili di proprietà del Comune di Verona;

Ritenuta conclusa, per la parte di competenza, la relativa istruttoria, di procedere come indicato nella parte dispositiva del presente provvedimento;

Visti:

- l'art. 48, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. in materia di competenza della Giunta Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 18 dicembre 2025 con la quale sono stati approvati il bilancio di previsione 2026/2028 e la nota di aggiornamento del DUP 2026/2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 9 gennaio 2026 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2026/2028;

Preso atto dei pareri, allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Su proposta dell'Assessore Federico Benini;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. di prendere atto - per le motivazioni espresse in narrativa e ai fini dell'attuazione del Programma Regionale Veneto F.E.S.R. 2021 – 2027 – Strategia Integrata Sviluppo Urbano - Azione 4.3.2” – della deliberazione n. 3 del 22 gennaio 2026 e dei relativi allegati, tutti in allegato alla presente deliberazione, con la quale il Consiglio di Amministrazione AGECE ha approvato il progetto esecutivo dell'intervento di “co-housing. Progetto di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico dell'immobile sito in via Nicola Mazza n. 52 – 54 – Area urbana di Verona”, CUP G34F24000730004;
2. di prendere atto che il progetto esecutivo di cui al punto precedente prevede una spesa complessiva di Euro 4.010.068,72, così suddivisa:

REGIONE del VENETO Committente: AGECE - COMUNE DI VERONA Titolo generale opera: PROGRAMMA DI FINANZIAMENTI DENOMINATO "STRATEGIA INTEGRATA DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE PR VENETO FESR 2021-2027" - PROGRAMMA REGIONALE VENETO F.E.S.R. 2021-2027 - AZIONE: 4.3.2 - VIA NICOLA MAZZA 52-54 - VERONA QUADRO ECONOMICO IN ACCORDO ALL'ALLEGATO I.7 DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 2023 N. 36		
A)	IMPORTO DEI LAVORI E DELLE FORNITURE	
A.1.1)	Lavori a misura	
	a) non previsti	
	sommano per lavori a misura	
	<i>di cui manodopera</i>	
A.1.2)	Lavori a corpo	
	1 - opere edili, civili (OG2)	
	(sommano per OG2)	2.003.640,55 €
	2 - opere edili, civili (OG2) - non ricomprese nell'ambito del finanziamento	
	(sommano per OG2)	66.356,48 €
	3 - impianti meccanici (OS3-OS28)	
	(sommano per OS3)	293.191,35 €
	(sommano per OS28)	352.190,13 €
	4 - impianti elettrici e speciali (OS30)	
	(sommano per OS30)	440.841,62 €
	5 - impianti elettrici e speciali (OS30) - non ricomprese nell'ambito del finanziamento	
	(sommano per OS30)	4.959,90 €
	sommano per lavori a corpo	3.161.180,03 €
	<i>di cui manodopera</i>	1.202.262,98 €
A.1.3)	Lavori a corpo e a misura	
	a) non previsti	
	sommano per lavori a corpo e a misura	
	<i>di cui manodopera</i>	
A.2)	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	

	a) costi della sicurezza	157.405,21 €
	sommano per costi della sicurezza	157.405,21 €
A.3)	Importante relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, non soggetto a ribasso	
	a) non previsti	
	sommano per prevenzione e repressione della criminalità	
A.4)	Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale	
	a) non previsti	
	sommano per mitigazione e compensazione impatto ambientale e sociale	
	TOTALE DEI LAVORI E DELLE FORNITURE	3.318.585,24 €
B)	SOMME a DISPOSIZIONE della STAZIONE APPALTANTE per:	
B.1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	
	a) non presenti	
	sommano per lavori in amministrazione diretta	
B.2)	Rilievi , accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli della progettazione a cura della stazione appaltante	
	a) non previste	
	sommano per rilievi, accertamenti, indagini a cura della stazione appaltante	
B.3)	Rilievi , accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli della progettazione a cura del progettista	
	a) considerati in B.8	
	sommano per rilievi, accertamenti, indagini a cura del progettista	
B.4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento di eventuali interferenze	
	a) spese per assistenza a enti erogatori (escluso IVA 22%)	10.000,00 €
	sommano per allacciamenti ai pubblici servizi	10.000,00 €
B.5)	Imprevisti	
	a) imprevisti 5% (escluso IVA 10%)	165.929,26 €
	sommano per imprevisti	165.929,26 €
B.6)	Accantonamenti per revisione prezzi di cui agli articoli 60 e 120 comma 1 lettera a del codice	
	a) considerato 2% su importo lavoro (escluso IVA 10%)	66.371,70 €
	sommano per accantonamenti	66.371,70 €
B.7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	
	a) non previsti	

	sommano per acquisizioni aree o immobili	
B.8)	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinenti, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione dei lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabile, agli incentivi di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente	
	a) spese tecniche relative alla prima progettazione (escluso IVA 22% compreso Inarcassa 4%)	58.240,00 €
	b) spese tecniche relative alla prima validazione (escluso IVA 22% compreso Inarcassa 4%)	18.134,39 €
	c) spese tecniche relative alla seconda progettazione (escluso IVA 22% compreso Inarcassa 4%)	103.970,76 €
	d) spese tecniche relative alla seconda validazione (escluso IVA 22% compreso Inarcassa 4%)	10.311,52 €
	e) incentivo di cui all'articolo 45 calcolato come 80% del 2% dell'importo totale dei lavori (escluso IVA 22%)	53.097,36 €
	f) spese per eventuali affidamenti supporto RUP art.15 comma 6 D.Lgs 36/2023 (1% di importo lavori)	33.185,85 €
	sommano per spese tecniche e affini	276.939,89 €
B.9)	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, nonché per la verifica preventiva alla progettazione	
	a) non previsti	
	sommano per spese per attività tecnico-amministrative	
B.10)	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7 del codice: acquisto di beni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione, attività di incremento delle competenze digitali del personale, la specializzazione del personale che svolge funzioni tecniche, copertura degli oneri di assicurazione obbligatoria del personale	
	a) calcolato un 20% sul 2% dell'importo totale dei lavori (escluso IVA 22%)	
	sommano per spese per attività tecnico-amministrative	
B.11)	Spese per commissioni giudicatrici	
	a) non previste	
	sommano per spese per commissioni giudicatrici	
B.12)	Spese pubblicitarie	
	a) non previste	
	sommano per spese pubblicitarie	

B.13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificatamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11 del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera	
	a) catasto e APE	65.000,00 €
	sommano per prove di laboratorio o verifiche tecniche	65.000,00 €
B.14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	
	a) collaudi	40.000,00 €
	sommano per spese per collaudi tecnici-amministrativi	40.000,00 €
B.15)	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41 comma 4 del codice	
	a) non previste	
	sommano per spese per verifiche preventive dell'interesse archeologico	
B.16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	
	a) non previsti	
	sommano per spese per vi rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	
B.17)	Spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949 n.717	
	a) non previste	
	sommano per le opere artistiche	
B.18)	Spese accordi bonari	
	a) non previsti	
	sommano per accordi bonari	
B.19)	IVA ed eventuali altre imposte, per quanto attiene l'IVA pro-rata indetraibile (12%)	
	a) sui lavori, 10% di A.1 e A.2.2)	355.088,62 €
	b) su servizi e forniture, 22% di A.2.1,	89.147,13 €
	c) IVA pro rata 12% di a) e b)	53.308,29 €
	sommano per IVA pro-rata indetraibile (12%)	53.308,29 €
B.20)	Spese per contributo ANAC	
	a) contributo ANAC	660,00 €
	sommano per contributo ANAC	660,00 €
	TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE della STAZIONE APPALTANTE	691.483,48 €
	TOTALE IMPORTO PROGETTO	4.010.068,72 €

3. di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 1, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed in conformità dell'art. 10 punto 9 lettera f) del contratto di servizio, il suddetto progetto esecutivo dell'intervento di "co-housing. Progetto di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico dell'immobile sito in via Nicola Mazza n. 52 – 54 – Area urbana di Verona – Programma Regionale Veneto F.E.S.R. 2021 – 2027 – Strategia Integrata Sviluppo Urbano - Azione 4.3.2" costituito dagli elaborati riportati nell'"Elenco elaborati", documento n. 8011ES-Ge-R01D, e dalle autorizzazioni e pareri tutti 4. allegati alla predetta deliberazione AGECE n. 3/2026;
4. di prendere atto che AGECE, Soggetto Attuatore dell'intervento in oggetto, provvederà a tutti i successivi necessari adempimenti;
5. di prendere atto, come risulta dalla deliberazione AGECE n. 3/2026, che alla spesa complessiva di Euro 4.010.068,72 provvederà AGECE, per Euro 3.455.172,82 con i fondi del Programma Regionale Veneto F.E.S.R. 2021 – 2027 e per Euro 554.895,90 con fondi di bilancio dell'Azienda;
6. di trasmettere copia del presente provvedimento ad AGECE;
7. di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI