PROGRAMMA COSTRUTTIVO N. 5
AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
a partecipare alla procedura di affidamento, ai sensi dell'art 50 c. 1 lett c) D.lgs. 36/2023 e artt. 1 e 2 dell'Allegato II.1 al D. Lgs. 36/2023 ***per l'affidamento di lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico nel riatto di n. 10 alloggi sfitti di proprietà dell'ATER di Verona siti nel comune di Verona***
CUP F34F25000460002 – CUI L00223640236202600018 - CPV 45454000-4

SI RENDE NOTO

che la Stazione Appaltante ATER di Verona intende espletare una manifestazione di interesse avente ad oggetto l'appalto per l'affidamento dei lavori indicati in oggetto, al fine di individuare, nel rispetto dei principi di adeguatezza, proporzionalità, non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza, rotazione e trasparenza, gli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2026 e s.m.i.
La stazione appaltante si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso di manifestazione di interesse e di non dar seguito all'indizione delle successive gare per l'affidamento dei lavori.

La stazione appaltante, per rispettare il principio di proporzionalità, rapportato anche all'entità del lavoro, si riserva di individuare i soggetti idonei, nel numero di 5 operatori economici, ai quali sarà richiesto, con lettera di invito, di presentare offerta.
Nel caso in cui arrivassero minori manifestazioni di interesse la stazione appaltante inviterà tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti.

1. Amministrazione aggiudicatrice
Ente: A.T.E.R. di Verona
Indirizzo: Piazza Pozza 1/c-e – 37123 Verona
www.ater.vr.it PEC: protocolloatervr@legalmail.it Portale telematico https://aterverona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti

2. Responsabile del progetto
Il Responsabile del Progetto nominato con delibera del C.d.A n. 17735 del 15/05/2026 è il geom. Marco Bellè.

3. Descrizione dei lavori
L'oggetto dell'appalto consiste nell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico nel riatto di n. 10 alloggi sfitti di proprietà dell'ATER di Verona siti nel comune di Verona, Via Zancle n. 39 int 5; Via Zancle n. 49 int 6; Via Zancle n. 45 int 6; Via Zancle n. 41 int 6; Via Zancle n. 39 int 7; Via Zancle n. 41 int 8; Via Zancle n. 11 int 2; Via Zancle n. 15 int 3; Via Zancle n. 13 int 4; Via Monte Tesoro n. 49 int 1

4. Tempo utile per dare compiuti i lavori

ATER Verona - PROT.N. 0012126 DEL 24/07/2026

210 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, con inizio dei lavori entro e non oltre il 08/01/2027

In considerazione dell'importanza per questa Azienda di rispettare le tempistiche dettate dai Bandi di assegnazione dei finanziamenti pubblici, onde evitare la revoca degli stessi, sarà richiesto all'operatore economico aggiudicatario il rispetto tassativo dei tempi e delle modalità di espletamento dei lavori affidati, pena la risoluzione del contratto e la richiesta di risarcimento danni in caso di revoca del finanziamento.

5. Importo dell'appalto

€ **275.717,00** oltre ad € 9.983,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, oltre IVA. Ai sensi dell'art. 41, comma 14, del Codice il costo della manodopera è stimato in € 111.702,78

Il contratto applicato al personale dipendente impiegato nell'attività oggetto dell'appalto, in conformità all'art 2 dell'allegato I.01 è il seguente: F01 Imprese edili ed affini.

Ai sensi dell'art. 41 c. 14 D.Lgs. n. 36/2023 i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato al ribasso. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

Le lavorazioni di cui si compone l'intervento con i relativi importi, sono riconducibili alla sottoelencata categoria di cui all'art 2 allegato II.12 al D.Lgs 36/2023

Lavorazioni	**Cat**	**Importo**	**Inc % manodopera**	**Indicazioni speciali ai fini della gara**	
Lavori di natura Edile	**OG1**	€ 83.189,45	37 %	Prevalente	Subappaltabile
Lavori di natura serramentistica	**OS6**	€ 62.138,87	40 %	Scorporabile	Subappaltabile
Lavori di natura Idraulica	**OS3/28**	€ 85.509,38	43 %	Scorporabile	Subappaltabile
Lavori di natura elettrica	**OS30**	€ 44.879,30	43 %	Scorporabile	Subappaltabile
TOTALE	**€ 275.717,00**		Oltre oneri della sicurezza per **€ 9.983,00**		

Ai sensi dell'art. 119, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni appaltate, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente (OG 1) e dei contratti ad alta intensità di manodopera.

Ai sensi dell'articolo 30, comma 1 dell'Allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023 "*Il concorrente singolo può partecipare alla gara qualora sia in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi relativi alla categoria prevalente per l'importo totale dei lavori ovvero sia in possesso dei requisiti relativi alla categoria prevalente e alle categorie scorporabili per i singoli importi. I requisiti relativi alle categorie scorporabili non posseduti dall'impresa devono da questa essere posseduti con riferimento alla categoria prevalente*".

Il contratto d'appalto verrà stipulato a misura.

L'appalto è finanziato con fondi FSC 2021-2027 assegnate con Delibera CIPESS n. 31/2024 all'Accordo per la coesione della Regione del Veneto (DD.G.R. n. 1351 del 15.11.2023, n. 1056 del 17.9.2024, n. 518 del 13.05.2025 e n. 1442 del 11.11.2025) Decreto Regione Veneto 13055 del 28/11/2025 e Fondi Ater

6. Criterio di aggiudicazione

L'appalto sarà aggiudicato, utilizzando ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023, il criterio del prezzo più basso, mediante ribasso percentuale sull'importo posto a base di gara.

7. Soggetti ammessi e requisiti.

Possono presentare manifestazione di interesse i soggetti di cui all'art. 65 D.Lgs 36/2023

Gli operatori economici interessati ad eseguire i lavori devono possedere i seguenti **requisiti**:
- essere iscritti sulla piattaforma per le gare telematiche https://aterverona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti
- assenza delle cause ostative alla partecipazione alle gare pubbliche di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
- iscrizione alla CCIAA per attività pertinente anche se non coincidente con l'oggetto dell'appalto;
- Attestazione SOA in categoria e classifica adeguati rispetto alle lavorazioni da eseguire;
- Possesso della **patente a punti** ai sensi del nuovo art. 27 del Testo Unico della Sicurezza

Come previsto all'art. 68 c. 19 D.Lgs 36/2023, l'operatore che sarà invitato individualmente alla procedura negoziata, ha facoltà di presentare offerta o di trattare per sé o quale mandatario di operatori riuniti.
Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 e 68 D.Lgs 36/2023. I consorzi di cui all'art. 65 c 2 D.Lgs 36/2023 che intendono eseguire le prestazioni tramite i propri consorziati sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

8. Termini e modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse

L'operatore economico interessato dovrà far pervenire l'Istanza "Allegato 1 – Manifestazione di interesse" **entro le ore 17:00 dell'11/08/2026** esclusivamente in modalità telematica, utilizzando le apposite funzionalità della piattaforma https://aterverona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti nella sezione "Gare e Procedure".
Per poter manifestare l'interesse a partecipare, gli operatori economici dovranno:
- **REGISTRARSI** nel portale telematico (se non già registrato) previo accesso al portale https://aterverona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti, attivare la funzione "Registrati" e seguire le istruzioni fornite

- Accedere all'area riservata con le proprie credenziali
- Accedere alla sezione "Gare e procedure"

È possibile ottenere **chiarimenti di natura amministrativa** contattando il nro 045.8062480 (Menegazzi) e/o 045.8062433 (Castellani), qualora sussistano effettive difficoltà e/o incertezze interpretative della disciplina di procedura o delle modalità di iscrizione al portale.

9. Fase successiva alla ricezione delle manifestazioni di interesse e modalità di eventuale selezione dei concorrenti

La Stazione Appaltante si riserva di invitare alla procedura negoziata n. 5 operatori economici.

Scaduto il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, dopo aver accertato l'idoneità delle candidature pervenute rispetto alle prescrizioni del presente avviso e della normativa vigente si procederà come segue:

- qualora pervenga un numero di idonee candidature **inferiore o uguale a n. 5** la stazione appaltante inviterà alla procedura negoziata **tutti** gli operatori economici qualificati che hanno manifestato l'interesse (riservandosi la facoltà di procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse).
- nel caso in cui le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero superiore a 5, la stazione appaltante individuerà un numero minimo pari a 5 operatori, se presenti, selezionati a suo insindacabile giudizio sulla base dei seguenti criteri preferenziali:
    1. esecuzione nell'ultimo triennio di ALMENO 2 lavori analoghi di importo pari o superiore, eseguiti per conto di pubbliche amministrazioni o privati.
       I lavori valutabili sono quelli per i quali viene allegata una relazione dettagliata dei lavori analoghi eseguiti ed il loro certificato di regolare esecuzione/collaudo T.A. (nel caso di lavori per pubbliche amministrazioni), oppure fatture quietanziate (nel caso di lavori per privati), emessi nell'intervallo temporale richiesto.
       Non vengono valutati contratti eseguiti come subappaltatori o in ATI.

    2. Numero totale medio di unità lavorative annue (alla data del 31/12/2025) non inferiore a 8 unità con prevalenza di personale operaio.
       Per tale criterio, la stazione appaltante verificherà quanto dichiarato mediante visura camerale

    3. DURC regolare negli ultimi 5 anni.
       Al fine della verifica l'operatore allega i DURC relativi a tale periodo.

    4. Avere attrezzatura di proprietà (no noleggio) al momento dell'inizio del cantiere di:
        - n. 2 autocarri
        - n. 2 escavatori di piccole – medie dimensioni
        - n. 1 gru o autocarro con gru
        - n. 1.000,00 mq. di ponteggio

L'attrezzatura valutata sarà quella per la quale viene allegata la dimostrazione del possesso di tale attrezzatura

Non saranno presi in considerazione i criteri preferenziali posseduti attraverso l'istituto dell'avvalimento, ai sensi dell'art 104 del D.Lgs n.36/2023, né attraverso il cumulo di operatori economici non ancora costituiti o mediante consorziati esecutori.

8. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento UE 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura di affidamento.

9. Pubblicazione

Il presente avviso è pubblicato sul sito della Stazione Appaltante www.ater.vr.it e sul Portale telematico https://aterverona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
geom. Marco Bellè

Visto
IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
ing. Alberto Spada

IL DIRETTORE
ing. Franco Falcieri

Ufficio Referente: UFFICIO GARE E APPALTI
Rag. Claudia Menegazzi
Recapito Telefonico: 045/8062480 claudia.menegazzi@ater.vr.it