



Reggio Emilia
città
delle persone

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE E DI PRONTO INTERVENTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE Triennio – 2026-2027-2028

VERBALE DI VERIFICA E VALIDAZIONE

Premesso che

ai sensi di quanto disposto dall'articolo 42 del D.lgs 36/23 e smi (Codice), la verifica è finalizzata ad accertare la conformità della soluzione progettuale prescelta alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche contenute negli elaborati progettuali dei livelli già approvati.

L'attività di verifica è effettuata dai seguenti soggetti:

- a) per i lavori di importo pari o superiore a 20 milioni di euro, e, in caso di appalto integrato, per i lavori di importo pari o superiore alla soglia di cui all'[articolo 14, comma 1, lettera a\), del codice](#), da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020;
- b) per i lavori di importo inferiore a 20 milioni di euro e fino alla soglia di cui all'[articolo 14 del codice](#), dai soggetti di cui alla lettera a) del presente comma e di cui all'[articolo 66 del codice](#), che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità, o dalla stazione appaltante nel caso in cui disponga di un sistema interno di controllo di qualità;
- c) per i lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 del codice e fino a 1 milione di euro, dagli uffici tecnici delle stazioni appaltanti ove il progetto sia stato redatto da progettisti esterni o le stesse stazioni appaltanti dispongano di un sistema interno di controllo di qualità ove il progetto sia stato redatto da progettisti interni;
- d) per i lavori di importo inferiore a 1 milione di euro, dal responsabile unico del progetto, anche avvalendosi della struttura di cui all'[articolo 15, comma 6, del codice](#).

Lo svolgimento dell'attività di verifica è incompatibile con lo svolgimento, per il medesimo progetto, dell'attività di progettazione, del coordinamento della sicurezza della stessa, della direzione lavori e del collaudo.



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Ai sensi dell'art. 39 dell'allegato I.7 al Codice le verifiche sono condotte sulla documentazione progettuale per ciascuna fase, in relazione al livello di progettazione, con riferimento ai seguenti aspetti del controllo:

- a) affidabilità;
- b) completezza e adeguatezza;
- c) leggibilità, coerenza e ripercorribilità;
- d) compatibilità.

In particolare si intende per:

a) affidabilità:

- 1) la verifica dell'applicazione delle norme specifiche e delle regole tecniche di riferimento adottate per la redazione del progetto;
- 2) la verifica della coerenza delle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche e di sicurezza;

b) completezza e adeguatezza:

- 1) la verifica della corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e la verifica della sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- 2) la verifica documentale mediante controllo dell'esistenza di tutti gli elaborati previsti per il livello del progetto da esaminare;
- 3) la verifica dell'eshaustività del progetto in funzione del quadro esigenziale;
- 4) la verifica dell'eshaustività delle informazioni tecniche e amministrative contenute nei singoli elaborati;
- 5) la verifica dell'eshaustività delle modifiche apportate al progetto a seguito di un suo precedente esame;
- 6) la verifica dell'adempimento delle obbligazioni previste nel disciplinare di incarico di progettazione;

c) leggibilità, coerenza e ripercorribilità:

- 1) la verifica della leggibilità degli elaborati con riguardo alla utilizzazione dei linguaggi convenzionali di elaborazione;



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

2) la verifica della comprensibilità delle informazioni contenute negli elaborati e della ripercorribilità delle calcolazioni effettuate;

3) la verifica della coerenza delle informazioni tra i diversi elaborati;

d) compatibilità:

1) la rispondenza delle soluzioni progettuali ai requisiti espressi nello studio di fattibilità ovvero nel documento preliminare alla progettazione o negli elaborati progettuali prodotti nella fase precedente;

2) la rispondenza della soluzione progettuale alle normative assunte a riferimento e alle eventuali prescrizioni, in relazione agli aspetti di seguito specificati:

- 2.1) inserimento ambientale;
- 2.2) impatto ambientale;
- 2.3) funzionalità e fruibilità;
- 2.4) stabilità delle strutture;
- 2.5) topografia e fotogrammetria;
- 2.6) sicurezza delle persone connessa agli impianti tecnologici;
- 2.7) igiene, salute e benessere delle persone;
- 2.8) superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2.9) sicurezza antincendio;
- 2.10) inquinamento;
- 2.11) durabilità e manutenibilità;
- 2.12) coerenza dei tempi e dei costi;
- 2.13) sicurezza e organizzazione del cantiere.

Il rapporto conclusivo del Gruppo di Verifica riporta le risultanze dell'attività svolta e accerta l'avvenuto rilascio da parte del direttore lavori, o del RUP della attestazione in merito:

a) alla accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali;

b) alla assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto;

c) alla conseguente realizzabilità del progetto anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo e a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

Considerato che

è stato predisposto il progetto per la manutenzione degli edifici del patrimonio comunale del comune di Reggio Emilia, da affidare mediante accordo quadro ai sensi dell'art. 59 comma 3 del D. Lgs. 36/2023.

Il progetto prevede attività di Manutenzione e servizi di reperibilità come a seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO ANNUO			
		Valore economico annuo	Valore economico sul triennio
Lotto 1	MO	€ 869.200,00	€ 2.607.600,00
	MS	€ 997.500,00	€ 2.992.500,00
	REP	€ 3.600,00	€ 10.800,00
Lotto 2	MO	€ 278.800,00	€ 836.400,00
	MS	€ 498.750,00	€ 1.496.250,00
	REP	€ 3.600,00	€ 10.800,00
Lotto 3	MO	€ 492.000,00	€ 1.476.000,00
	MS	€ 498.750,00	€ 1.496.250,00
	REP	€ 3.600,00	€ 10.800,00
	FOT	€ 21.671,72	€ 65.015,16
TOTALE		€ 3.667.471,72	€ 11.002.415,16
Somme a disposizione			
Incentivo funz. Tecniche		€ 73.349,43	€ 220.048,30
Iva prestazioni(22%)		€ 806.843,78	€ 2.420.531,34
Totale somme a disposizione		€ 880.193,21	€ 2.640.579,64



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Le attività di manutenzione straordinaria risultano opzionali e pertanto la progettazione specifica sarà sviluppata, verificata e validata prima dell'eventuale affidamento mediante contratto applicativo.

Si rende necessario procedere alla verifica e validazione del progetto di manutenzione costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Generale;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Allegato A – Edifici lotto 1-3
- Allegato B-Edifici lotto 2-3
- Allegato C1 – Capitolato integrativo Fotovoltaico
- Allegato tab.A1 – impianti fotovoltaici attivi
- Allegato A2-impianti fotovoltaici in fase di attivazione(completamento
- Schema di D.U.V.R.I. e Modello del fascicolo art. 26 del D.Lgs 81/2008 s. m. i. da compilare ad ogni singolo affidamento in quanto i lavori non sono ancora compiutamente definiti;
- elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia Romagna vigente al momento della pubblicazione del bando di gara (richiamato e non materialmente allegato);

Il progetto identifica ogni singolo lotto, individuandone tipologie di lavorazioni, immobili interessati, valori economici.

Il valore economico annuo delle opere di manutenzione ordinaria e Servizi per ogni lotto risulta inferiore ad euro 1.000.000, e pertanto l'attività di verifica e validazione per ogni singolo lotto è competenza, ai sensi dell'art. 42 del Dlgs 36/2023 del Responsabile unico del progetto.

Preso atto dell'allegato I.7 comma 8 bis del D.lgs 36/2023 e smi

Considerata la tipologia di interventi e le disposizioni di cui al capitolato d'appalto.

Tutto ciò premesso e considerato,

si procede alle operazioni di verifica del progetto PFTE dell'intervento di cui in oggetto, ai sensi degli art. 42 del Dlgs 36/2023 e relativo allegato I.7 e ss. mm. e ii. , rilevando quanto segue:

1) il progetto di fattibilità tecnico economica risulta composto dai seguenti elaborati



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

- Relazione Tecnica Generale;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Allegato A – Edifici lotto 1-3
- Allegato B-Edifici lotto 2-3
- Allegato C1 – Capitolato integrativo Fotovoltaico
- Allegato tab.A1 – impianti fotovoltaici attivi
- Allegato A2-impianti fotovoltaici in fase di attivazione(completamento
- Schema di D.U.V.R.I. e Modello del fascicolo art. 26 del D.Lgs 81/2008 s. m. i. da compilare ad ogni singolo affidamento in quanto i lavori non sono ancora compiutamente definiti;
- elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia Romagna vigente al momento della pubblicazione del bando di gara (richiamato e non materialmente allegato);

La relazione tecnica contiene il Quadro economico con suddivisione per lotti di intervento. Il Capitolato evidenzia le tipologie di intervento ammesse e le opzioni previste.

Il PFTE prevede un valore annuale degli interventi di manutenzione ordinaria e Servizi inferiore ad euro 1.000.0000.

Considerata la natura degli interventi si ritiene ammissibile la mancanza del Computo metrico estimativo in quanto la spesa degli interventi sarà definita su ogni singolo ordinativo nei limiti complessivi di spesa del contratto applicativo.

2) verifica affidabilità :

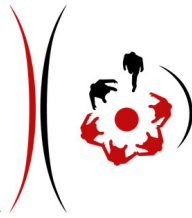
In merito a tale aspetto il progetto risulta in linea alle norme specifiche e delle regole tecniche di riferimento adottate per la redazione del progetto e coerente alle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche e di sicurezza;

Alla luce delle suddette considerazioni, si ritiene pertanto che per tale aspetto il progetto PFTE oggetto di verifica sia

adeguato [X] sufficiente [] non adeguata

3) verifica completezza e adeguatezza:

In merito a tale aspetto il progetto identifica i nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e le tavole risultano sottoscritte per l'assunzione delle rispettive



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Considerata la natura degli interventi si ritiene ammissibile la mancanza del Computo metrico estimativo in quanto la spesa degli interventi sarà definita su ogni singolo ordinativo nei limiti complessivi di spesa del contratto applicativo.responsabilità.

Il controllo documentale evidenzia la presenza di tutti gli elaborati previsti per il livello del progetto da esaminare.

Si ritiene pertanto che per tale aspetto il progetto PFTE oggetto di verifica sia

adeguato [X] sufficiente [] non adeguata

4)verifica leggibilità, coerenza e ripercorribilità:

Si ritiene che per tale aspetto il progetto PFTE oggetto di verifica sia

adeguato [X] sufficiente [] non adeguata

5)verifica compatibilità:

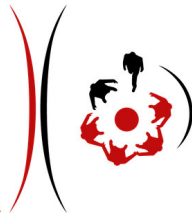
Si ritiene pertanto che per tale aspetto il progetto PFTE oggetto di verifica sia

adeguato [X] sufficiente [] non adeguata

6) presenza dell'attestazione dichiarazione da parte del direttore lavori/RUP:

- a) alla accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali;
- b) alla assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto;
- c) alla conseguente realizzabilità del progetto anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo e a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

Presente [X] Non presente []



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Alla luce di quanto riscontrato e rilevato nei precedenti punti, il sottoscritto ing. Salvatore Falbo, in qualità di RUP,

RITIENE

che il livello progettuale esaminato sia adeguato alle disposizioni di cui all'art. 42 del Codice ed alle relative disposizioni di cui all'allagato I.7. e pertanto lo verifica positivamente.

Alla luce delle risultanze del presente verbale, si procede a redigere il rapporto conclusivo delle attività di Verifica.

Reggio Emilia 21/11/2025

Allegati:

- Relazione Tecnica Generale;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Allegato A – Edifici lotto 1-3
- Allegato B-Edifici lotto 2-3
- Allegato C1 – Capitolato integrativo Fotovoltaico
- Allegato tab.A1 – impianti fotovoltaici attivi
- Allegato A2-impianti fotovoltaici in fase di attivazione(completamento
- Schema di D.U.V.R.I. e Modello del fascicolo art. 26 del D.Lgs 81/2008 s. m. i. da compilare ad ogni singolo affidamento in quanto i lavori non sono ancora compiutamente definiti;
- elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia Romagna vigente al momento della pubblicazione del bando di gara (richiamato e non materialmente allegato);

II RUP

ing. Salvatore Falbo

II Progettista

Ing. Gabriella Oliviero



Reggio Emilia
città
delle persone

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

RAPPORTO CONCLUSIVO DELLE ATTIVITÀ' DI VERIFICA

LAVORI DI MANUTENZIONE E DI PRONTO INTERVENTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE Triennio – 2026-2027-2028

Premesso che

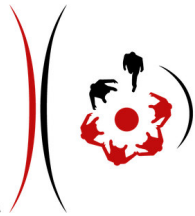
ai sensi di quanto disposto dall'articolo 42 del D.lgs 36/23 e smi (Codice), la verifica è finalizzata ad accertare la conformità della soluzione progettuale prescelta alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche contenute negli elaborati progettuali dei livelli già approvati.

Ai sensi dell'art. 41 dell'allegato I.7 del Codice il RUP ha predisposto il presente rapporto conclusivo alla verifica con evidenza delle risultanze dell'attività svolta accertando altresì l'avvenuto della attestazione in merito alla accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali, alla assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto e alla conseguente realizzabilità del progetto anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo e a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori

Richiamati i seguenti verbali di verifica:

- Verbale di verifica n. 1 del 21/11/2025

da cui si evincono le attività di verifica svolte in contraddittorio con il progettista



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Tutto ciò premesso,

in qualità di RUP da atto con il presente rapporto conclusivo dell'esito delle attività di verifica dichiarando il progetto PFTE

[X] Conforme

[] Conforme con prescrizioni

[] Non conforme

Si da altresì atto che risulta

[X] presente

[] non presente

la dichiarazione da parte del RUP in merito:

- a) alla accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali;
- b) alla assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto;
- c) alla conseguente realizzabilità del progetto anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo e a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

Reggio Emilia, lì 21/11/2025

IL RUP



Reggio Emilia
**città
delle persone**

AREA RIGENERAZIONE URBANA
E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Edifici Pubblici
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
mail: salvatore.falbo@comune.re.it
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

VALIDAZIONE DEL PROGETTO PFTE AD OGGETTO

LAVORI DI MANUTENZIONE E DI PRONTO INTERVENTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE Triennio – 2026-2027-20

Il Sottoscritto ing. Salvatore Falbo, in qualità di Responsabile Unico del Progetto dell'opera in oggetto,

Considerato che

l'art. 42 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 dispone la validazione del progetto posto a base di gara quale atto formale che riporta gli esiti delle verifiche e che tale validazione sia sottoscritta dal responsabile del procedimento, facendo preciso riferimento al rapporto conclusivo;

il Rapporto Conclusivo relativo alla Verifica della progettazione ai sensi dei commi 3 e 5 dell'art. 42 del D.L.gs. 36/2023, allegato alla presente ha dato **esito positivo**

Tutto ciò considerato,

VALIDA

il Progetto PFTE di cui in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 comma 3 del D.Lgs. 36/2023.

Il progetto potrà quindi esser posto a base di gara.

Il Responsabile Unico del Progetto

ing. Salvatore Falbo