



C.I. 15214 - Ristrutturazione immobili a servizio linea 1.3.1 – Povertà estrema housing first. Edificio Casa di Accoglienza, Complesso ex Umberto I, Cannaregio 3144, Venezia. Finanziato dall'Unione Europea - Next Generation EU – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - Missione 5 - Componente 2 - Investimento 1.3 "Housing temporaneo e stazioni di posta" CUP F64H22000340006

RELAZIONE ACCLARANTE

1. FINANZIAMENTO

L'intervento avente ad oggetto il CI 15214 è finanziato per € 500.000,00 (o.f.c.), con fondi europei nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - "Finanziamento dell'Unione Europea - NextGenerationEU". M5C2_1.3.1_Povertà Estrema Housing First. e trova copertura a Bilancio 2023 al cap. 41022/909 "Beni immobili", cod. gest. 019 "Fabbricati ad uso strumentale", spesa finanziata con "Contributi dello Stato PNRR: inclusione e coesione".

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 13/07/2023 denominata "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2023-2025 verifica degli equilibri generali di bilancio, assestamento generale e Stato di Attuazione dei Programmi (SAP) 2023. Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026" l'intervento è stato rifinanziato per € 60.000,00 (o.f.c.) con Avanzo di amministrazione vincolato da contributi Legge Speciale applicato a bilancio 2023.

Pertanto, l'intervento in oggetto risulta finanziato per complessivi € 560.000,00 (o.f.c.).

2. DINAMICA PROGETTUALE DELL'OPERA

Con Determinazione Dirigenziale n. 2772 del 22/12/2022, a cui è seguito il relativo contratto Rep. Spec. 23786 del 17/02/2023 (PG 84078/2023), si è provveduto ad affidare all'ing. Gabriele Capitanio l'incarico per la progettazione definitiva comprensiva del progetto di fattibilità tecnica ed economica ed esecutiva, coordinamento sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione dei lavori e certificato di regolare esecuzione dell'intervento in oggetto e contestualmente ad impegnare la somma pari a € 64.044,92 (o.f.p.c.) (CUP F64H22000340006 – CIG 9477777CFE).

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 29/03/2023 è stato approvato il Progetto Definitivo comprensivo di Progetto di Fattibilità Tecnico Economica relativo ai lavori di cui all'oggetto redatto dall'ing. Gabriele Capitanio, per un importo complessivo dell'opera di €. 500.000,00 (o.f.c.).

Il progetto esecutivo è stato validato dal RUP in data 14/06/2025 con atto n. PG/2023/182255.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1473 del 23/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo redatto dall'ing. Gabriele Capitanio ed è stato dato il mandato al Servizio Gare e Contratti del Settore Gare, Contratti, Centrale Unica Appalti ed Economato della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali di procedere con l'affidamento dei lavori in oggetto, comportante una spesa complessiva di € 500.000,00 (o.f.c.), di cui € 385.033,71 (o.f.e) quale importo lavori così suddiviso: € 375.304,22 (o.f.e) per lavori a misura a base d'asta, € 6.729,49 (o.f.e) per gli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a



ribasso, ed € 3.000,00 (o.f.e) per i lavori in economia, (entrambi non soggetti a ribasso), come da Quadro Economico di seguito dettagliato:



Quadro Economico Progetto Esecutivo

Progressivo versione PDF: 17187

generato in data: 11/05/2023

Cod.Proc.: 15214 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI A SERVIZIO LINEA 1.3.1 - POVERTÀ ESTREMA HOUSING FIRST

A) Importi dei Lavori

importi esecuzione lavori		importi per l'attuazione dei piani di sicurezza		spese di progettazione
a misura	375.304,22	a misura	6.729,49	0,00
a corpo		a corpo		
in economia	3.000,00	in economia		
totale	378.304,22	totale	6.729,49	

importo a base di gara	385.033,71	% IVA(*)	10	importo IVA	38.503,37
------------------------	------------	----------	----	-------------	-----------

B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante

somme a disposizione	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo
1) lavori in economia previsti ed esclusi dall'appalto				
2) rilievi accertamenti ed indagini				
3) allacciamenti a pubblici servizi				
4) imprevisti	6.257,46			6.257,46
5) acquisizione aree o immobili				
6) accantonamento				
7a) spese tecniche (incarichi esterni)	64.044,92			64.044,92
7b) spese tecniche (incentivi)	6.160,54			6.160,54
8) Spese per attività tec. amm. connesse alla progettazione				
9) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici				
10) spese per pubblicità e opere artistiche				
11) spese per accertamenti, verifiche tecniche e collaudi				
totale	76.462,92			
12) IVA	38.503,37			
totale a disposizione	114.966,29			
totale complessivo	500.000,00			

(*) in caso di % IVA differenti sulla voce la % indicata è un valore medio

Quadro Economico aggregato

importo lavori (o.f.c.)	423.537,08
somme a disposizione (o.f.c.)	70.302,38
incentivi	6.160,54
totale complessivo	500.000,00

3. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

I lavori, di cui al punto A) del quadro economico, sono stati affidati a seguito di gara (GARA N. 70/2023 – C.I.: 15214 – CIG: 99240587BB – CUP: F64H22000340006 – CUI: L00339370272202200105) espletata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D. Lgs 50/2016 e dell'art. 1 comma 3 del D.L. 76/2020.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2288 del 17/10/2023, a cui è seguito il relativo contratto Rep. Spec. 131654 del 01/03/2024, si è proceduto ad aggiudicare i lavori dell'intervento in oggetto all'impresa EDILIT COSTRUZIONI SRL con sede legale in Piazza G. Matteotti 13 bis/2 – 30010 Campagna Lupia (VE) P.IVA



02810900270, che ha presentato un ribasso contrattuale sull'importo posto a base d'asta del 0,5% e, quindi per un importo netto contrattuale di € 421.472,91 (o.f.c.).

Contestualmente, con la medesima determinazione è stato rimodulato il Quadro Economico includendo lo stanziamento di € 60.000,00 (o.f.c.) approvato con DCC 47/2023.

A seguito dell'aggiudicazione il Quadro Economico rideterminato è il seguente:



Quadro Economico Aggiudicazione

Progressivo versione PDF: 17680

generato in data: 22/09/2023

Cod.Proc: 15214 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI A SERVIZIO LINEA 1.3.1 - POVERTÀ ESTREMA HOUSING FIRST

A) Importi dei Lavori

importi esecuzione lavori		importi per l'attuazione dei piani di sicurezza	
misura	373.427,70	a misura	6.729,49
		a corpo	
in economia	3.000,00	in economia	
totale	376.427,70	totale	6.729,49

importo lavori al netto del ribasso del 0,500%	% IVA(*)	importo IVA
383.157,19	10	38.315,72

B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante

somme a disposizione	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo
1) lavori in economia previsti ed esclusi dall'appalto				
2) rilievi accertamenti ed indagini				
3) allacciamenti a pubblici servizi				
4) imprevisti	66.257,46			66.257,46
5) acquisizione aree o immobili				
6) accantonamento				
7a) spese tecniche (incarichi esterni)	64.044,92			64.044,92
7b) spese tecniche (incentivi)	6.160,54			6.160,54
8) Spese per attività tec. amm. connesse alla progettazione				
9) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici				
10) spese per pubblicità e opere artistiche				
11) spese per accertamenti, verifiche tecniche e collaudi				
totale	136.462,92			
12) IVA	38.315,72			
totale a disposizione	174.778,64			
totale complessivo	557.935,83			

(*) in caso di % IVA differenti sulla voce la % indicata è un valore medio

Ribasso

importo	%	IVA importo	IVA %(*)	importo lordo	Totale (A+B+Ribasso)
1.876,52	0,500	187,65	10	2.064,17	560.000,00

Quadro Economico aggregato

importo lavori (o.f.c.)	421.472,91
somme a disposizione (o.f.c.)	130.302,38
incentivi	6.160,54
totale complessivo	557.935,83



4. ANDAMENTO DEI LAVORI

CONSEGNA DEI LAVORI: I lavori sono stati consegnati con apposito verbale, redatto dal Direttore dei Lavori ing. Gabriele Capitanio in data 25/03/2024 PG 162716/2024 sotto le riserve di legge ai sensi dell'art. 32 c.8 del D.Lgs n.50/2016 ed è stato sottoscritto dall'impresa EDILIT COSTRUZIONI SRL senza riserve.

TERMINE PREVISTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI: ai sensi dell'art. 14 del capitolato speciale d'appalto i lavori dovevano concludersi entro 137 giorni naturali e consecutivi dalla consegna, comprese le ferie; nella sua offerta economicamente più vantaggiosa e più precisamente nella proposta migliorativa relativa al criterio 4, l'impresa ha offerto una riduzione del tempo utile a 110 giorni naturali e consecutivi, pertanto il tempo contrattualmente definito è stato di giorni 179 naturali e consecutivi. Il termine ultimo doveva scadere quindi il 20/09/2024.

PERIZIE SUPPLETIVE E DI VARIANTE: con D.D. n. 327/2025 in data 19/02/2025 è stata approvata una perizia di variante e suppletiva di € 48.203,39 (o.f.e.) per lavori che ha portato l'importo complessivo dell'opera a € 431.360,58 (o.f.e.). La perizia ha riguardato principalmente imprevisti emersi durante l'esecuzione dei lavori, prevedendo alcune modifiche ed integrazioni al progetto principale di tipo non sostanziale che non alterano la natura generale del contratto. L'atto di sottomissione di modifica del contratto ed il verbale concordamento nuovi prezzi del 10/01/2025 sono stati siglati per accettazione dall'Impresa appaltatrice ed acquisiti al prot. comunale in data 16/01/2025, PG/27666/2025.

CONCESSIONE DI PROROGHE: è stata concessa una prima proroga di 60 giorni in data 29/08/2024 per la gestione spazzatura e mobilia abbandonata all'interno del fabbricato. E' stata concessa una seconda proroga di 60 giorni in data 08/11/2024 per la risoluzione di problematiche relative a questioni strutturali. A seguito della sottoscrizione del verbale di sottomissione connesso alla sopra richiamata perizia di variante del 16/01/2025, sono stati concessi all'Impresa ulteriori 60 giorni di proroga.

SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI: i lavori sono stati sospesi con verbale del 03/02/2025 per problematiche relative all'esecuzione dello scavo della condensa grassi della cucina in relazione alla vegetazione esistente e sono stati ripresi in data 27/05/2025.

SCADENZA DEFINITIVA: a seguito della sospensione dei lavori e delle proroghe il termine utile per dare ultimati i lavori era quello del 10/07/2025.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI: l'ultimazione dei lavori è avvenuta il 03/07/2025 e quindi entro il termine utile sopra riportato, come da Certificato di Ultimazione Lavori PG 568037/2025.

LAVORI IN ECONOMIA: sono state eseguite lavorazioni in economia come da Lista delle Economie allegata al SAL n°3 per un importo complessivo di € 26.576,72 (o.f.e.).

5. VARIANTE

Con Determina Dirigenziale n. 327 del 19/02/2025 sono stati approvati la variante in corso d'opera ai sensi dell'art 106 c 1 let c) dlgs n 50/2016 all'impresa EDILIT COSTRUZIONI SRL. per € 53.023,73 (o.f.c.), l'aggiornamento dei corrispettivi professionali all'ing. Gabriele Capitanio per complessivi € 11.805,88 (o.f.p.c.), il recupero ribasso d'asta, rimodulazione quadro economico, e accertamento di entrata, dando luogo al Quadro Economico di seguito riportato:



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Quadro Economico VARIANTE

Progressivo versione PDF: 19265
generato in data: 28/01/2025

Cod.Proc: 15214 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI A SERVIZIO LINEA 1.3.1 - POVERTÀ ESTREMA HOUSING FIRST

A) Importi dei Lavori		importi per l'attuazione dei piani di sicurezza		spese di progettazione
importi esecuzione lavori				
a misura	400.593,00	a misura	10.767,58	0,00
a corpo		a corpo		
in economia	20.000,00	in economia		
totale	420.593,00	totale	10.767,58	
importo lavori al netto del ribasso del 0,500%		% IVA(*)	importo IVA	
431.360,58		10	43.136,06	
B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante				
somme a disposizione	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo
1) lavori in economia previsti ed esclusi dall'appalto				
2) rilievi accertamenti ed indagini				
3) allacciamenti a pubblici servizi				
4) imprevisti	3.492,02			3.492,02
5) acquisizione aree o immobili				
6) accantonamento				
7a) spese tecniche (incarichi esterni)	75.850,80			75.850,80
7b) spese tecniche (incentivi)	6.160,54			6.160,54
8) Spese per attività tec. amm. connesse alla progettazione				
9) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici				
10) spese per pubblicità e opere artistiche				
11) spese per accertamenti, verifiche tecniche e collaudi				
totale	85.503,36			
12) IVA	43.136,06			
totale a disposizione	128.639,42			
totale complessivo	560.000,00			
(*) in caso di % IVA differenti sulla voce la % indicata è un valore medio				
Quadro Economico aggregato				
importo lavori (o.f.c.)	474.496,64			
somme a disposizione (o.f.c.)	79.342,82			
incentivi	6.160,54			
totale complessivo	560.000,00			

6. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

In data 25/09/2025, ai sensi dell'art. 102, c. 2 del Dlgs. 50/2016 e s.m.i., il Direttore Lavori ing. Gabriele Capitanio ha emesso Certificato di Regolare Esecuzione con esito favorevole, sottoscritto dall'impresa EDILIT COSTRUZIONI SRL senza riserve ed entro il termine definito dall'art. 67 del Capitolato Speciale d'Appalto.

Dal suddetto Certificato di Regolare Esecuzione, acquisito al protocollo PG/2025/568064 risulta che l'importo complessivo finale dei lavori ammonta a € **430.906,57** (o.f.e.).



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



7. ASSESTAMENTO

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 19/06/2025 è stata approvata la variazione al Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2025-2027, dove l'intervento in oggetto risulta rifinanziato per € 7.247,79 (o.f.c.), spesa finanziata con Avanzo di amministrazione non vincolato applicato a Bilancio 2025.

La spesa suddetta è necessaria per far fronte al saldo dei cosiddetti SAL n. 1 e n. 2 straordinari, pari a € 8.262,98 (o.f.c.), che trova copertura a Bilancio 2025 come segue:

- al cap. 40122/109 "Beni immobili", cod. gest. 019 "Fabbricati ad uso strumentale", per € 7.247,79, spesa finanziata con Avanzo di amministrazione non vincolato applicato a Bilancio 2025;
- al cap. 11522/109 "Beni immobili", cod. gest. 019 "Fabbricati ad uso strumentale", per € 1.015,19, spesa finanziata con Avanzo legge 205/2017 annualità 2019 – parte A – applicato a bilancio anni precedenti.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2298 del 20/11/2025 è stato approvato il Quadro Economico di Assestamento conseguente al rifinanziamento di cui alla DCC sopra citata:



Quadro Economico ASSESTAMENTO

Progressivo versione PDF: 19970

generato in data: 06/11/2025

Cod.Proc: 15214 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI A SERVIZIO LINEA 1.3.1 - POVERTÀ ESTREMA HOUSING FIRST

A) Importi dei Lavori

importi esecuzione lavori		importi per l'attuazione dei piani di sicurezza		spese di progettazione
a misura	400.593,00	a misura	10.767,58	0,00
a corpo		a corpo		
in economia	20.000,00	in economia		
totale	420.593,00	totale	10.767,58	
importo lavori al netto del ribasso del 0,500%		% IVA(*)	10	importo IVA
431.360,58				43.136,06

B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante

somme a disposizione	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo
1) lavori in economia previsti ed esclusi dall'appalto				
2) rilievi accertamenti ed indagini				
3) allacciamenti a pubblici servizi				
4) imprevisti	10.739,81			10.739,81
5) acquisizione aree o immobili				
6) accantonamento				
7a) spese tecniche (incarichi esterni)	75.850,80			75.850,80
7b) spese tecniche (incentivi)	6.160,54			6.160,54
8) Spese per attività tec. amm. connesse alla progettazione				
9) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici				
10) spese per pubblicità e opere artistiche				
11) spese per accertamenti, verifiche tecniche e collaudi				
totale	92.751,15			
12) IVA	43.136,06			
totale a disposizione	135.887,21			
totale complessivo	567.247,79			

(*) in caso di % IVA differenti sulla voce la % indicata è un valore medio

Quadro Economico aggregato

importo lavori (o.f.c.)	474.496,64
somme a disposizione (o.f.c.)	86.590,61
incentivi	6.160,54
totale complessivo	567.247,79



8. RENDICONTAZIONE ANALITICA DELLE SPESE RELATIVE AI LAVORI (somme A del Quadro Economico)

L'importo dei lavori eseguiti, in relazione agli importi inviati a pagamento, risulta pari ad € 430.906,58 (o.f.e.) oltre all'IVA al 10%, per complessivi **€ 473.997,24**, liquidati come da seguente elenco:

- SAL 1 - Liquidazione n° 1490 del 29/01/2025 pari a € 148.860,78 (o.f.c.) a favore di EDILIT COSTRUZIONI S.R.L.;
- SAL 1 - Liquidazione n° 1491 del 29/01/2025 pari a € 44.000,00 (o.f.c.) a favore di SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS (subappaltatore);
- SAL 1 - Liquidazione n° 1493 del 29/01/2025 pari a € 42.570,96 (o.f.c.) a favore di TECNOFON S.R.L. (subappaltatore);
- SAL 2 - Liquidazione n° 8867 del 21/05/2025 pari a € 51.599,66 (o.f.c.) a favore di EDILIT COSTRUZIONI S.R.L.;
- SAL 2 - Liquidazione n° 8871 del 21/05/2025 pari a € 68.200,00 (o.f.c.) a favore di SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS (subappaltatore);
- SAL 2 - Liquidazione n° 8875 del 21/05/2025 pari a € 95.094,74 (o.f.c.) a favore di TECNOFON S.R.L. (subappaltatore);
- SAL 3 FINALE - Liquidazione n° 14842 del 13/08/2025 pari a € 16.466,41 (o.f.c.) a favore di EDILIT COSTRUZIONI S.R.L.;
- SAL 3 FINALE - Liquidazione n° 14847 del 13/08/2025 pari a € 2.398,00 (o.f.c.) a favore di SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS (subappaltatore);
- SAL 3 FINALE - Liquidazione n° 14852 del 13/08/2025 pari a € 2.436,71 (o.f.c.) a favore di TECNOFON S.R.L. (subappaltatore);
- SVINCOLO - Liquidazione n° 22552 del 24/11/2025 pari a € 1.090,08 (o.f.c.) a favore di EDILIT COSTRUZIONI S.R.L.;
- SVINCOLO - Liquidazione n° 22556 del 24/11/2025 pari a € 704,03 (o.f.c.) a favore di TECNOFON S.R.L. (subappaltatore);
- SVINCOLO - Liquidazione n° 22559 del 24/11/2025 pari a € 575,87 (o.f.c.) a favore di SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS (subappaltatore).

9. RENDICONTAZIONE ANALITICA DELLE SPESE RELATIVE ALLE SOMME A DISPOSIZIONE (somme B del Quadro Economico)

Le spese relative alle varie voci della parte B "somme a disposizione" del Quadro Economico dell'opera sono state così liquidate:

- Liquidazione n° 6949 del 09/05/2023 pari a € 18.724,08 (o.f.p.c.) a favore di ing. Gabriele Capitanio;



- Liquidazione n° 10729 del 17/07/2023 pari a € 16.170,81 (o.f.p.c.) a favore di ing. Gabriele Capitanio;
- Liquidazione n° 1209 del 23/01/2025 pari a € 15.403,72 (o.f.p.c.) a favore di ing. Gabriele Capitanio;
- Liquidazione n° 12314 del 10/07/2025 pari a € 21.477,07 (o.f.p.c.) a favore di ing. Gabriele Capitanio;
- Liquidazione n° 14118 del 04/08/2025 pari a € 859,09 (o.f.p.c.) a favore di ing. Gabriele Capitanio;
- Liquidazione n° 24919 del 18/12/2025 pari a € 3.216,03 (o.f.p.c.) a favore di ing. Gabriele Capitanio;
- SAL 1 e 2 STRAORDINARI - Liquidazione n° 2404 del 06/02/2026 pari a € 8.262,98 (o.f.c.) a favore di EDILIT COSTRUZIONI S.R.L.

Le spese tecniche per gli incentivi ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dal Regolamento del Comune di Venezia che definisce i criteri e le modalità di ripartizione dei compensi di cui all'oggetto, approvato con deliberazione n° 157 del 14.05.2019, sono state determinate sulla base delle attività effettivamente svolte dal personale dipendente per il procedimento in oggetto determinando un importo complessivo di € 3.295,79 liquidato con Liquidazione n° 13648 del 29/06/2026.

10. SPESA COMPLESSIVAMENTE SOSTENUTA

La spesa complessivamente sostenuta risulta pari a:

- **€ 561.406,81 somma rendicontabile ai fini del finanziamento**

OGGETTO	IMPORTO
a) per lavori (o.f.c.):	€ 473.997,24
b) somme a disposizione:	
incentivi	€ 3.295,79
spese tecniche/incarichi/indagini	€ 75.850,80
SAL 1 e 2 STRAORDINARI	€ 8.262,98
TOT. SOMME A DISPOSIZIONE	€ 87.409,57
TOTALE	€ 561.406,81

11. CONFRONTO TRA SOMME AUTORIZZATE E SPESE

somme autorizzate	€ 564.770,96
di cui SOMME Avanzo di Amministrazione	€ 64.770,96



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



somme spese	€ 561.406,81
Economie	€ 3.364,15
Economie Ribasso d'asta sui lavori (o.f.c.)	€ 0,00
Economie sui lavori (o.f.c.)	€ 499,40
Economie su somme a disposizione (incentivi)	€ 2.864,75

Rispetto al Quadro Economico di Assestamento di complessivi € 567.247,79 (PNRR Missione 5 - Componente 2 - Investimento 1.3 "Housing temporaneo e stazioni di posta", di cui € 67.247,79 fondi Avanzo di Amministrazione), risulta pertanto un'economia pari a:

- **€ 3.364,15 di somme impegnate ma non spese;**
- **€ 2.476,83 di somme stanziare ma non impegnate;**

per complessivi € 5.840,98.

Il Responsabile Unico del Procedimento
ing. Giovanni Voltolina
(documento firmato digitalmente)