

CITTA' DI
VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI
SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

C.I. 15290



S. Marco 4136
30124 Venezia

Responsabile del Servizio: arch. Sarah Colonna

RUP: Colonna Sarah

Oggetto: **MANUTENZIONI E ADEGUAMENTI DELLE SEDI COMUNALI DEL
CENTRO STORICO ED ISOLE
CUP: F72H26000000001**

Documento: Documento di indirizzo alla progettazione (DIP), ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 36/2023 s.m.i. e dell'art. 3 dell'Allegato I.7 del d.lgs. n. 36/2023 s.m.i.

Data emissione: Gennaio 2026

Redatto da: arch. Sarah Colonna

Indice generale

1. INTRODUZIONE
2. OGGETTO DEL DOCUMENTO
3. PREMESSE
4. STATO DEI LUOGHI
5. OBIETTIVI
6. REQUISITI TECNICI
7. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO
 - 7.1 Livelli di progettazione
 - 7.2 Tempi di svolgimento dei servizi
8. ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA PRODURRE
9. EVENTUALI RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE
10. LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE
 - 10.1 Copertura finanziaria
 - 10.2 Stima preliminare dei lavori
 - 10.3 Quadro economico di spesa
11. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
12. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
 - 12.1 Appalto dei servizi di ingegneria e architettura
 - 12.2 Appalto dei lavori
13. TIPOLOGIA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
14. CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)
15. INDIRIZZI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEI MONITORAGGI
16. SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI
17. TEMPI
18. UTILIZZO ECONOMIE E RIBASSI D'ASTA
19. INDICAZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA
20. CRITERI DI APPROVVIGIONAMENTO DEI MATERIALI

1. INTRODUZIONE

Il presente documento è redatto al fine di assicurare la rispondenza degli interventi da progettare al fabbisogno e alle esigenze della stazione appaltante, nonché per consentire ai progettisti di avere piena contezza delle esigenze da soddisfare e degli obiettivi posti a base dell'intervento.

L'intervento è disciplinato dal **Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36** – Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici, così come modificato e integrato dal d.lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 (nel seguito d.lgs. n. 36/2023 s.m.i.).

Il presente documento costituisce il Documento di indirizzo alla progettazione (DIP), ai sensi dell'art. 41 d.lgs. n. 36/2023 s.m.i. e dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al d.lgs. n. 36/2023 s.m.i., dell'intervento denominato C.I. 15290 - MANUTENZIONI E ADEGUAMENTI DELLE SEDI COMUNALI DEL CENTRO STORICO ED ISOLE, riportando le seguenti indicazioni:

- a) lo **stato dei luoghi** con le relative indicazioni di tipo catastale;
- b) gli **obiettivi** da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire e i requisiti prestazionali di progetto da raggiungere;
- c) i **requisiti tecnici** che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);
- d) i **livelli della progettazione** da sviluppare e i relativi **tempi di svolgimento**, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento;
- e) gli **elaborati grafici e descrittivi** da redigere;
- f) le **eventuali raccomandazioni per la progettazione**, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento;
- g) i **limiti economici da rispettare** e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;
- h) le indicazioni in ordine al **sistema di realizzazione dell'intervento**;
- i) l'indicazione della **procedura di scelta del contraente**;
- l) l'indicazione del **criterio di aggiudicazione**;
- m) la **tipologia di contratto** individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;
- n) le specifiche tecniche contenute nei **criteri ambientali minimi (CAM)**, adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili;
- o) la individuazione, laddove possibile e/o necessario, di lotti funzionali e/o di lotti prestazionali, articolati in strutture analitiche di progetto;
- p) gli indirizzi generali per la progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, ove ritenuto necessario;
- q) le **specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti** ai fini:
 - 1) del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere;

- 2) della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti;
- r) l'indicazione di massima dei **tempi** necessari per le varie fasi dell'intervento;
- s) in caso di affidamenti agli operatori economici di cui all'articolo 66, comma 1, del codice, l'importo di massima stimato da porre a base di gara, calcolato nel rispetto del decreto di cui all'articolo 41, comma 13, del codice, per la prestazione da affidare;
- t) la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai **ribassi d'asta** anche per motivate varianti in corso d'opera;
- u) nelle ipotesi in cui non sia prevista la redazione del piano di sicurezza e coordinamento ai sensi del Titolo IV, Capo I, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, la previsione dell'elaborato progettuale della **sicurezza** contenente l'analisi del contesto ambientale con l'individuazione delle potenziali interferenze, la descrizione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori connessi all'area di cantiere, ad esclusione di quelli specifici propri dell'attività dell'impresa, nonché la stima dei costi della sicurezza per tutta la durata delle lavorazioni;
- v) per le forniture, i **criteri di approvvigionamento di materiali** idonei a garantire il rispetto dei criteri ambientali minimi e i diritti dei lavoratori, secondo indirizzi finalizzati a promuovere le forniture di materiali certificati da organismi verificatori accreditati di cui al regolamento di esecuzione (UE) 2018/2067 della Commissione, del 19 dicembre 2018.

2. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Il presente DIP è finalizzato alla realizzazione dei lavori relativi al seguente Codice Intervento:

Intervento	C.I 15290 - MANUTENZIONI E ADEGUAMENTI DELLE SEDI COMUNALI DEL CENTRO STORICO ED ISOLE
-------------------	---

Amministrazione	Comune di Venezia Palazzo Ca' Farsetti, San Marco 4136 - 30124 Venezia (VE) C.F. e P.IVA: 00339370272 pec: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it
------------------------	--

CUP	F72H26000000001
------------	------------------------

Le figure di riferimento per l'Amministrazione sono le seguenti:

Direttore dell'Area	ing. Simone Agrondi simone.agrondi@comune.venezia.it
----------------------------	--

Dirigente del Settore	arch. Silvia Loreto silvia.loreto@comune.venezia.it
------------------------------	---

Responsabile del Servizio	arch. Sarah Colonna
Responsabile Unico del Progetto (RUP)	sarah.colonna@comune.venezia.it +39 041 2748468

3. PREMESSE

Il presente intervento ha l'obiettivo di eseguire gli interventi volti al mantenimento ed all'adeguamento tecnico - funzionale degli immobili adibiti a sedi degli uffici comunali o dati in uso a terzi (per questi ultimi l'attività di manutenzione ordinaria non è effettuata dal Servizio ma dai locatari/concessionari) siti in Venezia Centro Storico ed Isole, siano essi di proprietà comunale o in uno stato di fatto o di diritto per il quale si preveda che l'onere della manutenzione sia a carico del Comune.

4.STATO DEI LUOGHI

4.1 Localizzazione

Gli interventi, secondo necessità, saranno eseguiti nei sotto elencati immobili di Venezia Centro Storico ed Isole. I predetti immobili si possono raggruppare nelle seguenti sotto categorie:

- *Sedi Centrali*, a cui appartengono gli immobili di seguito elencati;
- *Sedi Decentrate*.

SEDI CENTRALI:

- Immobili siti a San Marco 4136, denominati "Ca' Farsetti e Ca' Loredan";
- Immobile sito a San Marco 4084, denominato "Isolato Cavalli";
- Immobile sito a San Marco 4089 e 4090, denominato "Palazzo Cavalli";
- Immobile sito a San Marco 4091, denominato "Palazzo Valmarana";
- Immobile sito a San Marco 3980, denominato "Palazzo Contarini Mocenigo";
- Immobile sito a San Marco 4023 denominato "Compendio ex Ca.Ri.Ve." in Campo Manin;
- Immobile sito a Isola Nuova del Tronchetto, 9/10 denominato "Centro Logistico Tronchetto";
- Immobile sito a San Marco 4299, denominato "Palazzo Contarini del Bovolo".

SEDI DECENTRATE:

Considerato il cospicuo numero degli immobili oggetto di manutenzione, si rimanda all'**Allegato A) Elenco Sedi** per l'individuazione delle sedi decentrate e per gli immobili dati in uso a terzi.

La localizzazione spaziale nell'ambito del Comune di Venezia Centro Storico ed Isole degli immobili interessati dal presente progetto viene indicata nell'**Allegato B) Inquadramento territoriale**.

5. OBIETTIVI

I lavori sono finalizzati all'esecuzione di opere murarie, impiantistiche ed affini di manutenzione, miglioria e risanamento volti all'eliminazione delle criticità in tema di sicurezza e funzionalità, sia sulla base delle specifiche richieste che saranno di volta in volta formulate dai fruitori di ciascun immobile, sia sulla base dei riscontri emersi durante le periodiche ricognizioni svolte autonomamente dall'Ufficio della Direzione Lavori.

L'appalto di detti lavori sarà a misura ed avrà la copertura di un arco temporale di intervento di 365 giorni naturali consecutivi

Gli interventi su guasto più significativi, cui statisticamente gli immobili sono periodicamente soggetti possono essere sommariamente rappresentati dal seguente elenco:

A) Coperti e facciate:

- Sistemazione di coppi spostati e/o sostituzione di alcuni di essi;
- Sostituzione di tratti limitati di grondaie in lamiera vetusta e sistemazione di giunti di grondaie in PVC non a tenuta;
- Sistemazione di pluviali fuori sede e sostituzione dei pezzi speciali;
- Sigillatura di converse, scossaline, batti acque, ecc.;
- Sostituzione di converse in rame, zinco o piombo;
- Piccoli rappezzi con guaina di coperti piani;
- Sigillatura di pareti esterne;
- Pulizia di grondaie e scarichi pluviali;
- Piccoli rappezzi di intonaci sulle facciate;
- Manutenzione di camini e posa di reti anti colombi.

B) Serramenti ed infissi in genere:

- Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali;
- Piccola sostituzione di telai in genere e di vetri;
- Sostituzione di alcuni serramenti esterni;
- Sostituzione infissi se gli stessi non possono essere sistemati a prezzo vantaggioso.
- Controllo periodico e manutenzione delle porte tagliafuoco ai fini della compartimentazione antincendio.

C) Interventi murari in genere:

- Pulizia di erbacce e controllo statico degli elementi decorativi di edifici monumentali;
- Interazione e/o sostituzione di strisce anti sdrucchiolo di gradini;
- Rappezzi di intonaci in genere;
- Cancellazione scritte su edifici di particolare pregio;
- Controllo statico a vista su fabbricati e provvedimenti d'urgenza conseguenti;
- Assistenze murarie ed interventi in economia.

- Rivestimenti di murature in piastrelle e/o cartongesso.
- Pavimenti e rivestimenti
- Lisciatura e lucidatura pavimenti;
- Sostituzione di alcune piastrelle rotte;
- Rappezzi di pavimenti in terrazzo alla veneziana
- Sostituzione di porzione di pavimenti non rappezzabili;
- Formazione di limitate porzioni di rivestimenti murari.

D) Opere in ferro:

- Riparazione di ringhiere, cancelli e portoncini;
- Interventi vari di modifica e/o adeguamento di elementi in ferro.

E) Tinteggiature e coloriture:

- Tinteggiature interne degli edifici, assicurando la programmazione e la periodicità dell'intervento;
- Tinteggiature parti comuni (scale, ringhiere, portoni).

F) Fognature e scarichi:

- Sigillatura di colonne non incassate;
- Sistemazione dei sigilli dei corpi fognari mettendoli in quota pavimento finito e sistemazione delle superfici di contorno;
- Posa e sostituzione di curve o tratti verticali ed orizzontali;
- Sostituzione dei sigilli o coperti dei pozzetti delle vasche biologiche;
- Integrazione di impianti fognari con posa di pozzetti d'ispezione;
- Manutenzione, espurgo e pulizia di fognature.

G) Impianti idrico sanitari:

- Sostituzioni di guarnizioni di rubinetterie ed accessori in genere;
- Sostituzione di eccentrici, manicotti, flessibili o altro;
- Pulizia di scaldabagni ed altre apparecchiature;
- Sostituzione e/o riparazioni di tubazioni sotto traccia ed a vista;
- Sostituzione di bollitori elettrici.

Sono ricompresi nell'appalto eventuali interventi, attualmente non definiti, di ristrutturazione e adeguamento degli edifici, per i quali si otterranno le dovute autorizzazioni /pareri/nulla osta presso gli enti competenti, che potranno riguardare anche la realizzazione di **nuovi impianti elettrici, speciali e termici**.

6. REQUISITI TECNICI

Si riportano nel prosieguo, a titolo indicativo e non esaustivo, i riferimenti alla normativa, ai regolamenti e alla documentazione tecnica di riferimento.

- D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici)
- D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)
- D.M. n. 37/2008 (Installazione degli impianti all'interno degli edifici)
- D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche (Efficienza energetica edifici)
- D.M. 3 agosto 2015 e D.P.R. 151/2011 (Antincendio)
- D.P.R. n. 503/1996 e D.M. n. 236/1989 (Superamento Barriere Architettoniche)
- D.M. 17 gennaio 2018 e Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Norme Tecniche Costruzioni)
- D.Lgs. 81/2008 (Sicurezza sul Lavoro)

7. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO

7.1 Livelli di progettazione

Ai sensi dell'art. 41 del d.lgs 36/2023 s.m.i., la progettazione da sviluppare si articolerà in due livelli:

- **Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)** che:
 - individua, tra più soluzioni possibili, quella che esprime il rapporto migliore tra costi e benefici per la collettività in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire;
 - contiene i necessari richiami all'eventuale uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
 - sviluppa, nel rispetto del quadro delle necessità, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma;
 - individua le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare, compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali;
 - consente, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa;
 - contiene tutti gli elementi necessari per il rilascio delle autorizzazioni e approvazioni prescritte;
 - contiene il piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- **Progetto Esecutivo (PE)** che:
 - sviluppa un livello di definizione degli elementi tale da individuarne compiutamente la funzione, i requisiti, la qualità e il prezzo di elenco;
 - è corredato del piano di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita e determina in dettaglio i lavori da realizzare, il loro costo e i loro tempi di realizzazione;

- se sono utilizzati metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, sviluppa un livello di definizione degli oggetti rispondente a quanto specificato nel capitolato informativo a corredo del progetto;
- di regola, è redatto dallo stesso soggetto che ha predisposto il PFTE. Nel caso in cui motivate ragioni giustifichino l'affidamento disgiunto, il nuovo progettista accetta senza riserve l'attività progettuale svolta in precedenza.

7.2 Tempi di svolgimento dei servizi

Di seguito vengono stabiliti i tempi di svolgimento della progettazione sopra riportata.

- per la redazione del **PFTE** vengono stabiliti **n. 45 (quarantacinque)** giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto ovvero dall'emissione del verbale di avvio in via d'urgenza sotto riserva di legge nelle more della stipula del Contratto;
- per la redazione del **PE** vengono stabiliti **n. 30 (trenta)** giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ripresa dei tempi di progettazione a seguito dell'approvazione del PFTE.

Nel caso in cui, durante la redazione del PFTE, il progettista ritenesse necessario un approfondimento delle indagini conoscitive per la definizione della migliore soluzione progettuale, potranno essere valutate eventuali sospensioni dei tempi contrattuali relativi alla redazione del livello di progettazione citato.

8. ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA PRODURRE

Conformemente a quanto indicato nella sezione II dell'allegato I.7 al d.lgs. n. 36/2023 s.m.i. e, più in particolare, all'art. 6, comma 7, in relazione al **PFTE** del progetto oggetto del presente documento dovranno essere predisposti almeno i seguenti elaborati minimi:

- relazione generale;
- computo estimativo dell'opera;
- quadro economico di progetto;
- cronoprogramma;
- piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza.

Conformemente a quanto indicato nella sezione III dell'allegato I.7 al d.lgs. 36/2023 s.m.i. e, più in particolare, all'art. 22, comma 4, il **PE** dovrà essere costituito da almeno i seguenti elaborati minimi:

- relazione generale;

- aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- quadro di incidenza della manodopera;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

9. EVENTUALI RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'intervento dovrà rispettare la normativa di cui al **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.** (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) circa i vincoli monumentali e paesaggistici.

In relazione agli elaborati economici da produrre a base dell'appalto dei lavori (elenco prezzi, analisi prezzi e computo metrico estimativo), si precisa che si dovrà far riferimento al solo Prezzario della Regione Veneto: si segnala infatti che con d.G.R. n. 571 del 29/05/2025 (BUR n. 68 del 30/5/2025) la Giunta Regionale ha approvato l'aggiornamento 2025 del Prezzario regionale con l'inserimento nel suddetto Prezzario delle voci del Prezzario del Comune di Venezia, un tempo contenute in un Prezzario *ad hoc*.

I prezzari da utilizzare dovranno essere quelli **in vigore al momento dell'emissione del livello di progettazione specifico**.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, dovrà essere scelto l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore.

Nel caso fosse necessario realizzare una particolare opera non valorizzabile sulla base dei prezzari sopra indicati, i prezzi verranno valutati come segue:

- raggugliandoli a quelli di lavorazioni consimili compresi nei vari prezzari;
- quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi prezzi, opportunamente motivate e giustificate sulla base di specifiche ricerche di mercato avendo cura di allegare i preventivi ottenuti per la redazione delle analisi stesse;
- secondo quanto previsto dall'art 41, comma 13, del d.lgs. n. 36/2023 s.m.i., il costo orario della manodopera da inserire nelle nuove analisi prezzi dovrà essere desunto dalle tabelle determinate dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con le quali è stabilito costo medio orario del lavoro a livello provinciale, per il personale dipendente da imprese del settore dell'edilizia;
- la percentuale di incidenza delle Spese Generali da inserire nelle nuove analisi prezzi dovrà essere pari al 15% coerentemente al Prezzario della Regione Veneto vigente dal 1° luglio 2025;
- la percentuale di incidenza dell'Utile d'Impresa da inserire nelle nuove analisi prezzi dovrà essere pari al 10%.

Nella quantificazione economica dell'intervento il progettista dovrà, per quanto applicabili, tener conto del rispetto degli obblighi CAM sui materiali o prodotti, come previsti dal d.m. 23 giugno 2022, n. 256, dichiarando, nelle premesse dell'elenco prezzi unitari, la congruenza dei prezzi al decreto.

Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto dando evidenza della suddivisione delle opere da realizzarsi secondo le categorie individuate dalla *Tabella A - Categorie di opere generali e specializzate* della *PARTE VI - Qualificazione dei contraenti generali* dell'allegato II.12 del d.lgs. 36/2023 s.m.i. e coerentemente a quanto disposto dagli artt. 31, co. 7, lett. a), b), c) e 40, co. 2, let. f) n. 9) dell'Allegato I.7 al d.lgs. n. 36/2023 s.m.i. nonché dall'art. 30, co. 1, dell'Allegato II.12 al d.lgs. n. 36/2023 s.m.i.

Per quanto riguarda la quantificazione dei costi della sicurezza, necessari per l'eliminazione dei rischi da interferenze e che derivano dalla stima effettuata nel Piano di Sicurezza e di Coordinamento (PSC) ai sensi dell'art. 100 del d.Lgs. 81/2008 e secondo le indicazioni dell'allegato XV allo stesso, a fronte di quanto riportato al punto 9 della Circolare prot. n. 4536 del 30 ottobre 2012 "*Primi chiarimenti in ordine all'applicazione delle disposizioni di cui al d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 in particolare alla luce delle recenti modifiche e integrazioni intervenute in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*" del MIT, ossia:

"Ai sensi dell'art. 32, comma 4, lett. e), del regolamento tra le spese generali comprese nel prezzo dei lavori (e perciò a carico dell'esecutore) sono escluse le spese relative alla sicurezza nei cantieri non assoggettate a ribasso.

Pertanto, appare di tutta evidenza, che i costi della sicurezza, che rappresentano quella parte del costo di un'opera non assoggettabile a ribasso d'asta, sono da ritenersi comprensivi unicamente della quota relativa alle spese generali e sono privi della quota di utile di impresa, in quanto, trattandosi di costi per la sicurezza non soggetti - per legge - a ribasso d'asta in sede di offerta, sono sottratti alla logica concorrenziale di mercato"

questi, non dovranno comprendere la percentuale di ricarico per l'Utile di Impresa del 10%.

10. LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE**10.1 Copertura finanziaria**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 18 dicembre 2025 è stato approvato il Bilancio di previsione 2026-2028 e relativi allegati, tra i quali il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2026-2028 e il Piano degli Investimenti, delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione 2026-2028, dove l'intervento in oggetto risulta inserito nell'annualità 2026 per l'importo di € 1.300.000,00= (o.f.c.), spesa finanziata con Avanzo di amministrazione da contributi Legge Speciale (AVANZO DA LEGGE 205/2017 - ANNUALITÀ 2022 - PARTE A).

10.2 Stima preliminare dei lavori

Nel seguito una stima preliminare dei lavori previsti, comprensivi dei lavori in economia e degli oneri della sicurezza.

Lavori	costo opera
Edili (OG2 - Edifici civili e industriali)	€ 660.000,00
Impianti (OG11 - Impianti tecnologici)	€ 240.000,00
TOTALE	€ 900.000,00

10.3 Quadro economico di spesa

Ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato I.7 del d.lgs. 36/2023 s.m.i., si riporta di seguito il Quadro Economico (QE) preliminare di progetto in cui vengono considerate tutte le spese previste con le specifiche ripartizioni:

CI 15290 – QUADRO ECONOMICO DIP	
A) IMPORTO DEI LAVORI	Importi
a) Lavori a corpo, a misura Fornitura + Costi della manodopera non soggetti a ribasso (Art. 41 comma 14)	€ 795.000,00
b) Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 65.000,00
c) Economie non soggette a ribasso	€ 40.000,00
d) Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso	/
e) Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale	/
TOTALE A BASE DI GARA (A)	€ 900.000,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	Importi
1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	€ 0,00
2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ 0,00
3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	€ 0,00
4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 0,00
5) imprevisti , secondo quanto precisato al comma 2	€ 61.320,03
6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	€ 0,00
7) acquisizione aree o immobili, indennizzi	€ 0,00
8) spese tecniche relative alla progettazione , alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente	
8a) spese tecniche relative alla progettazione	€ 126.279,97
8b) spese tecniche incentivi al personale	€ 14.400,00
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, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice	€ 0,00
10) spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	€ 0,00
11) eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 0,00
12) spese per pubblicità	€ 0,00
13) spese per prove di laboratorio , accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente 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, ove prescritto	€ 0,00
14) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 0,00
15) spese per la verifica preventiva dell' interesse archeologico , di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	€ 0,00
16) spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	€ 0,00
17) nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	€ 0,00
Totale	€ 202.000,00
18) IVA ed eventuali altre imposte	€ 198.000,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (B)	€ 400.000,00
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	€ 1.300.000,00
QUADRO ECONOMICO AGGREGATO	
Importo lavori (o.f.c.)	€ 1.098.000,00
Somme a disposizione (o.f.c.)	€ 187.600,00
Incentivi	€ 14.400,00
Totale Complessivo	€ 1.300.000,00

11. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto del presente DIP ricade all'interno di un appalto di lavori.

12. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

12.1 Appalto dei servizi di ingegneria e architettura

Sulla base della stima economica preliminare dell'opera di cui al cap. 10.2 del presente DIP, è stata ipotizzata la suddivisione del costo totale, sulla base della **tabella Z-1** del decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 174 del 27 luglio 2016, individuando le seguenti *categorie delle opere*:

Lavori	costo opera	E.21	E.22	IA.01	IA.02	IA.03
Edili	€ 660.000	€ 330.000	€ 330.000			
Impianti	€ 240.000			€ 55.000	€ 100.000	€ 85.000

L'Amministrazione ritiene necessario procedere ad incaricare un professionista per il servizio di:

- supporto al RUP nelle sole fasi di progettazione;
- direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e redazione del certificato di regolare esecuzione.

Per l'affidamento di cui sopra, trattandosi di un servizio di architettura ed ingegneria il cui valore complessivo stimato risulta essere inferiore ad euro 140.000,00, sulla base di quanto stabilito dall'art. 50, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 36/2023, visto l'importo, l'Amministrazione ritiene congruo procedere con l'affidamento diretto anche senza la consultazione di più operatori economici.

12.2 Appalto dei lavori

Il contraente dell'appalto lavori verrà individuato mediante le procedure di affidamento previste dal d.lgs. n. 36/2023 s.m.i., opportunamente definite dal RUP e da quest'ultimo proposte alla Stazione Appaltante; le stesse verranno determinate dalla Stazione Appaltante con Determinazione Dirigenziale, unitamente all'approvazione del PE posto a base di gara.

Più nello specifico, considerato che l'importo dei lavori stimato risulta pari a € 900.000,00, sulla base della stima economica preliminare dell'opera, è ipotizzabile il ricorso alla procedura di scelta del contraente di cui all'art. 50, comma 1, lettera c), del d.lgs. 36/2023 ovvero mediante *procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro*. L'aggiudicazione sarà determinata secondo il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, co. 4, e dell'art. 108 del d.lgs. n. 36 del 2023.

Gli operatori economici verranno individuati tramite ricorso all'elenco di operatori economici in uso presso il Settore Gare, contratti, centrale unica appalti ed economato dell'Area Economia e Finanza del Comune di Venezia.

Qualora, a seguito della predisposizione del progetto esecutivo, l'intervento dovesse richiedere costi eccedenti le soglie previste per la suddetta procedura di scelta del contraente, fermo restando il previo rifinanziamento dell'intervento, le procedure di scelta del contraente verranno adeguate alle disposizioni di legge vigenti.

13. TIPOLOGIA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il contratto per l'esecuzione dei lavori sarà stipulato **a misura**.

14. CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

I Criteri Ambientali Minimi (di seguito CAM) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

Il 04 dicembre 2022 è entrato in vigore il DM 23 giugno 2022 n. 256 "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi.*".

Tutti i materiali e le tecnologie previste dal progetto dovranno, per quanto applicabile, rispettare quanto prescritto dal decreto stesso, come meglio dettagliato e specificato nel CSA da allegare al PE.

15. INDIRIZZI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEI MONITORAGGI

Non ricorre il caso.

16. SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI

Per quanto inerente ai requisiti che dovranno essere rispettati per i **materiali o prodotti da costruzione**, intendendo qualsiasi prodotto immesso sul mercato per essere incorporato in modo permanente in opere di costruzione o in parti di esse, si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dal regolamento CPR 305/2011/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale europea il 24/04/2011 ed entrato in vigore a partire dal 1° luglio 2013, ossia, essere **in possesso di regolare marcatura CE** (qualora rientranti nel campo di applicazione di una specifica norma armonizzata e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea).

I principali documenti di riferimento per il controllo della regolare marcatura CE sono la Dichiarazione di Prestazione "DoP" e la marcatura CE di accompagnamento del prodotto.

17. TEMPI

Si riporta di seguito il cronoprogramma procedurale indicativo in relazione ai tempi per le varie

fasi dell'intervento:

Stato procedimento: Progetto FTE in corso	Previsione Iniziale			Date effettive			Note	Stato
	Inizio	Fine	Durata	Inizio	Fine	Durata		
Attività								
⊕ 1) Avvio Intervento/Progetto FTE	---	---	---	01/01/26	14/02/26	45	---	
2) Incarichi progettaz. definitiva esterna	---	---	---	---	---	---	---	
⊕ 3) Progetto Definitivo	---	---	---	---	---	---	---	
4) Incarichi progettaz. esecutiva esterna	---	---	---	---	---	---	---	
⊕ 5) Progetto Esecutivo/Determina a contrarre	---	---	---	15/02/26	16/03/26	30	---	
⊕ 6) Aggiudicazione	---	---	---	17/03/26	14/06/26	90	---	
⊕ 7) Esecuzione lavori	---	---	---	15/06/26	14/06/27	365	---	
⊕ 8) Collaudo e chiusura dell'opera	---	---	---	15/06/27	12/09/27	90	---	

NB. Le date riportate sono indicative e potrebbero subire variazioni

18. UTILIZZO ECONOMIE E RIBASSI D'ASTA

L'eventuale utilizzo delle economie e dei ribassi d'asta potranno essere considerati per la realizzazione di altre lavorazioni attinenti le aree e all'intervento finanziato.

19. INDICAZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

L'intervento relativo al presente DIP, vista la sua peculiarità, presupponendo la presenza di più imprese esecutrici contemporaneamente, necessita della redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento ai sensi del Titolo IV, Capo I, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

20. CRITERI DI APPROVVIGIONAMENTO DEI MATERIALI

Trattandosi di un appalto di lavori e non di un appalto di forniture non ricorre il caso.