



CITTÀ DI  
VENEZIA  
AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E  
TRASPORTI

Settore Edilizia Comunale Terraferma  
Servizio Edilizia 3 Terraferma  
viale Ancona 63 – Venezia Mestre

R.U.P.: arch. Caterina Moggian Barban

<b>Oggetto</b>	<b>C.I. 15535 Intervento di manutenzione straordinaria di immobili di proprietà comunale in concessione a terzi terraferma - CUP F72F25000550004</b>
<b>Fase Progetto</b>	<b>Affidamento progettazioni</b>
<b>Documento</b>	<b>DOCUMENTO di INDIRIZZO alla PROGETTAZIONE (art. 3 Allegato I.7 D.Lgs. 36/2023)</b>

Mestre, 13 novembre 2025

**Responsabile Unica del Progetto: arch. Caterina Moggian Barban**

## **0. PREMESSA**

L'intervento è stato individuato a seguito di indicazione informale da parte del Settore Gestione Patrimoniale E Programmi Di Federalismo Demaniale – Culturale nel corso di una call in data 30/10/2025, sulla base di criteri di necessità funzionale e territoriale.

## **1. STATO DEI LUOGHI**

(punto a) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

L'immobile conosciuto come “casa dell'ostetrica” di Zelarino, è inserito in un compendio realizzato alla fine dell'ottocento e attualmente utilizzato in parte per attività ad uffici del Comune di Venezia (anagrafe, Urp) e parte come sede della polizia locale.

La porzione interessata all'intervento versa in stato di non utilizzo da qualche tempo e necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sia per quanto riguarda gli interni, sia per quanto riguarda gli esterni.

Dispone di ingresso principale lungo via Zuccarelli 4 e si sviluppa su due piani; al piano terra dispone insistono alcuni locali ad uso magazzino, un bagno, una cucina e una scala che collega il primo piano dove insistono due stante, un piccolo w.c e una terrazza.

La superficie lorda complessiva dell'immobile, è pari a circa 170 mq e risulta identificata al Catasto fabbricati: Comune di Venezia – Sezione U – foglio. 119 – mapp. 42 sub.6.

L'immobile nel suo complesso è stato oggetto di una Comunicazione di insussistenza dell'interesse culturale in data 04/01/2013 pervenuta con codifica del Ministero MBAC-DR-VEN DIR-UFF 0000243 Cl. 34.07.01/3 pervenuto con prot 24196 del 15/01/2013.

### **1.0 Precedenti interventi**

Non si è a conoscenza di precedenti interventi.

## **2. OBIETTIVI DA PERSEGUIRE**

(punto b) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

L'intervento mira al recupero funzionale della porzione dell'immobile comunale sopra indicata.

L'obiettivo è quello di attuare una ristrutturazione – riqualificazione dell'esistente al fine di insediare in sicurezza attività legate alla funzione pubblica, che può essere sinteticamente descritta come di seguito:

- verifica e ripassatura della copertura;
- revisione e pavimentazione della terrazza esterna;
- rinnovo delle finiture interne;
- valutazione sui serramenti interni ed esterni;
- rinnovo e messa a norma dei servizi igienici;
- adeguamento degli impianti;
- verifica dei solai, sostituzione dei controsoffitti,
- eventuali opere strutturali necessarie alla messa a norma del fabbricato tra le quali il superamento delle barriere architettoniche;
- tinteggiature finali.

Attualmente è presente un vano a cucina, di cui si valuterà il mantenimento.

## **2.1. Funzioni, fabbisogni ed esigenze da soddisfare**

Per il conseguimento di detti obiettivi si definiscono di seguito le principali attività:

1. - Progetto di fattibilità tecnico-economica (comprensivo di indagini);
2. - Progetto esecutivo;
3. - affidamento dei lavori in appalto;
4. - esecuzione;
5. - certificato di regolare esecuzione.

## **3. REQUISITI TECNICI IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

(punto c) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate le norme tecniche che afferiscono alla realizzazione di un edificio di carattere pubblico, atto ad ospitare persone con disabilità fisiche e non, nonché le legislazione e le norme italiane ed europee normalizzate e la normativa tecnica di settore.

Gli impianti di climatizzazione, antintrusione (eventuale), ed i relativi impianti elettrici, dovranno essere realizzati in ogni loro parte e nel loro insieme in conformità alle leggi, norme, prescrizioni, regolamentazioni e raccomandazioni emanate dagli Enti, agenti in campo nazionale e locale, preposti dalla legge al controllo ed alla sorveglianza della regolarità della loro esecuzione.

A titolo indicativo si elencano le normative di riferimento:

Norme urbanistiche relative all'area in oggetto;

Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”;

Le norme di sicurezza ed igiene, D.Lgs. 09 aprile 2008 n. 81;

Norme relative al superamento delle barriere architettoniche, L. 13/89 e relative norme di attuazione D.P.R. 503/96;

Norme sul risparmio energetico, L. 10/91, e relativo Regolamento di attuazione, nonché loro s.m.i.;

Norme sulla prevenzione incendi D.M. 12.4.96, D.M. 19.8.96, D.M. 1.2.86, D.M. interno 14.12.1993, D.M. interno 06.03.1986, Circolare Ministero interno n. 91 del 14.09.1961, D.M. interno 15.09.2005;

Norme di tutela dell'inquinamento acustico ed atmosferico, L. 447/95, L. 615/66, D.P.C.M. 01.03.91, D.P.C.M. 14.11.97, D.P.C.M. 05.12.97;

D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987: Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;

Circ. Min. LL.PP. 24 Settembre 1988 n. 30483: Istruzioni per l'applicazione del D.M. 11/03/1988;

Circ. Min. LL.PP. 04 Gennaio 1989 n. 30787: Istruzioni in merito alle norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento – D.M. 20/11/1987;

D.M. LL.PP. 14 Febbraio 1992: Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche;

NORME UNI

NORME UNI-CIG

NORME UNI-VV.F.

NORME CEI

### **C.1) ambito strutturale**

Premesso che il Comune di Venezia rientra, per quanto attiene alla classificazione del territorio in

zone sismiche, nella zona sismica 3 si evidenzia che è prevista l'applicazione e rispetto del cap. 8 Costruzioni esistenti delle NTC 2018 – Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale approvate con Decreto Ministeriale 17.01.2018, tramite Valutazione della sicurezza delle strutture esistenti (8.3).

C.2) Norme per il dimensionamento degli spazi.

Il dimensionamento dei vani principali nonché dei servizi igienici e i requisiti di illuminazione ed aerazione dovranno rispettare i parametri della Circolare 13 del 1997, approvata con Delibera n. 1887 del 27 maggio 1997 Regione Veneto nonché le norme del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Venezia.

#### **4. LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE**

(punto d) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Il progetto sarà redatto secondo i due progressivi livelli previsti dal d.lgs n.36/2023: progetto di fattibilità tecnica ed economica e successivamente il progetto esecutivo.

Gli elaborati di progetto dovranno contenere tutte le indicazioni di dettaglio, in modo da consentire una sicura interpretazione in ogni loro elemento architettonico, funzionale, strutturale ed impiantistico.

Le scelte progettuali oltre che essere desunte e supportate da specifiche analisi e studi, dovranno porre il massimo riguardo ai criteri e finalità progettuali sopra rappresentate.

Si indica la necessità di limitare al massimo le interferenze con le attività degli adiacenti uffici comunali.

#### **5. ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE**

(punto e) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Con riferimento all'art. 6 e 22 dell'All. I.7 gli elaborati da produrre ai fini di una adeguata definizione dell'opera vengono di seguito elencati:

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e calcoli strutturali;
- f) rilievi strutturali e stato di consistenza delle opere esistenti
- h) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;
- i) computo estimativo dell'opera;
- l) quadro economico di progetto;
- n) cronoprogramma;
- o) piano di sicurezza e di coordinamento.
- q) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- r) Relazione sismica e sulle strutture;
- s) Verifica sismica delle strutture esistenti e individuazione delle carenze strutturali.

**Progetto Esecutivo:**

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti;
- d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;

- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g) quadro di incidenza della manodopera;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- l) computo metrico estimativo e quadro economico;
- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- o) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- p) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

## 6. RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

(punto f) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Il progetto sarà redatto secondo i due progressivi livelli previsti dal d.lgs n.36/2023: progetto di fattibilità tecnica ed economica e successivamente il progetto esecutivo.

Gli elaborati di progetto dovranno contenere tutte le indicazioni di dettaglio, in modo da consentire una sicura interpretazione in ogni loro elemento architettonico, funzionale, strutturale ed impiantistico.

Le scelte progettuali oltre che essere desunte e supportate da specifiche analisi e studi, dovranno porre il massimo riguardo ai criteri e finalità progettuali sopra rappresentate.

Si indica la necessità di limitare al massimo le interferenze con le attività adiacenti.

Si dovrà tener conto, nella progettazione, delle tutele a cui il compendio è assoggettato, qui di seguito sinteticamente riportati:

**Vincolo sismico:** DGR n. 244 del 09/03/2021 – Zona 3.

**Vincoli culturali:** L'immobile nel suo complesso è stato oggetto di una Comunicazione di **insussistenza dell'interesse culturale** in data 04/01/2013 pervenuta con codifica del Ministero MBAC-DR-VEN DIR-UFF 0000243 Cl. 34.07.01/3 pervenuto con prot 24196 del 15/01/2013, dalla quale si evince tuttavia che l'immobile ricade in area soggetta a **rischio archeologico**.

## 7. LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE

(punto g) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

L'intervento è finanziato con DCC n° 28 del 19/06/2025 di variazione al Bilancio per complessivi **500.000,00 €** come di seguito dettagliato:

- **100.000,00 €** da Avanzo di Amministrazione non vincolato;
- **400.000,00 €** da Alienazioni terreni già concessi in diritti superficie.

E' stato possibile definire un primo schematico Quadro Economico che potrà essere modificato e assestato a seguito della Progettazione di Fattibilità Tecnico economica.

<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
A1)	Lavori a misura	€ 215.000,00
A2)	Costo della manodopera, non soggetto a ribasso	
B1)	Opere in economia, non soggette a ribasso	
B2)	Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso	€ 30.000,00
C)	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione della prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, non soggetti a ribasso	
D)	Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale	
	<b>TOT. A 1+A2+B1+B2+C+D</b>	<b>€ 245.000,00</b>
<b>E)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE (IVA COMPRESA)</b>	
E1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	
E2)	Rilievi, accertamenti ed indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ 32.618,00
E3)	Rilievi, accertamenti ed indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	
E4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 25.000,00
E5)	Imprevisti (max 10%)	€ 24.500,00
E6)	Accantonamenti	
E7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	
E8/1)a	Spese tecniche relative alla progettazione e alla Direzione Lavori (comprensivo CNPAIA)	€ 60.674,74
E8/1)b		
E8/2)	Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)	€ 3.920,00
E9)	Spese per le attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	
E10)	Spese all'art. 45, commi 6 e 7, del Codice (20% del 2%)	€ 980,00
E11)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	
E12)	Spese per pubblicità	€ 0,00
E13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificatamente previste dal CSA	
E14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 15.000,00
E15)	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico	
E16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	
E17)	Spese per le opere artistiche	
E18)	<b>IVA 22% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"</b>	€ 53.900,00
	<b>IVA 26,88% su "E8/1+E/14"</b>	€ 20.341,37
	<b>IVA 22% su "E2, E3, E4, E6,E8/1.b"</b>	€ 18.065,96
		<b>€ 255.000,00</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 500.000,00</b>

## **8. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

(punto h) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

In relazione alla tipologia e complessità dell'intervento, per la realizzazione delle opere, ai sensi dell'art. 13 del Codice degli Appalti, si farà ricorso all'appalto pubblico, mediante contratto a titolo oneroso stipulato tra uno o più operatori economici e la stazione appaltante (SA) ed avente per oggetto l'esecuzione dei lavori.

## **9. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

(punto i) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

La procedura di scelta del contraente sarà effettuata con procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, a norma dell'art. 50 comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti. Sarà posto a base d'asta il progetto esecutivo delle opere.

## **10. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

(punto l) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Ai sensi dell'art. 108 comma 1 del Codice si procederà all'aggiudicazione dei lavori sulla base del criterio dell'elemento prezzo.

## **11. TIPOLOGIA DEL CONTRATTO**

(punto m) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Il contratto potrà essere stipulato a corpo e a misura, sulla base delle risultanze progettuali (computo metrico estimativo, in particolare).

## **12. SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI**

(punto n) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Si farà riferimento ai contenuti dei Decreti Ministeriali relativi ai CAM citati al paragrafo 5 di questo Documento, per quanto applicabili.

## **13. LOTTI FUNZIONALI**

(punto o) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Non si prevedono lotti funzionali.

## **14. CONTESTO AMBIENTALE E STRUTTURALE DELLE OPERE**

(punto p) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Preliminarmente alla redazione del PFTE si potrà prevedere l'effettuazione di rilievi ed indagini, se necessari agli approfondimenti progettuali.

## **15. SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DI MATERIALI E COMPONENTI**

(punto q) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

1) ai fini del perseguitamento dei requisiti di resistenza, durabilità e resilienza delle opere: l'intervento manutentivo e di eventuale consolidamento strutturale dovrà essere effettuato con materiali e prodotti durevoli e di difficile aggredibilità da parte degli eventi atmosferici.

2) della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti: gli impianti oggetto d'intervento dovranno essere realizzati secondo le norme dell'arte.

## 18. TEMPI DI SVOLGIMENTO

(punto r) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Di seguito viene schematizzato l'iter temporale dell'opera.

Attività	Inizio	Fine	Durata in gg
<b>1) Avvio Intervento/Progetto FTE</b>	18/07/2025 - 18/05/2026		305
Redazione DIP			
Incarichi progettaz. DL esterna			
Redazione Progetto FTE			
Verifica Progetto FTE			
Acquisizione pareri Progetto FTE			
Approvazione Progetto FTE			
<b>2) Progetto Esecutivo/Determina a contrarre</b>	19/05/2026 - 19/07/2026		62
Redazione Progetto Esecutivo			
Verifica Progetto Esecutivo			
Validazione Prog. Esecutivo			
Approvazione Determina a contrarre			
Approvazione Prog. Esecutivo			
<b>3) Aggiudicazione</b>	20/07/2026 - 20/10/2026		93
Divulgazione informazioni sull'appalto (RdO)			
Aggiudicazione appalto/Invio in gara			
Stipula contratto			
<b>4) Esecuzione lavori</b>	21/10/2026 - 30/08/2027		314
Consegna			
Esecuzione opere in appalto			
Certificazione ultimazione			
<b>5) Collaudo e chiusura dell'opera</b>	31/08/2027 - 28/11/2027		90
Collaudo statico			
Collaudo tecnico amministrativo			

## 16. IMPORTO A BASE DI GARA OPERATORI ECONOMICI ART 66 c. 1

(punto s) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

L'importo di massima da affidare per le attività di Progettazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica, Progetto esecutivo, Direzione lavori comprensive del Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ammonta a circa € 60.674,74.

Le categorie individuate sono le seguenti:

CATEGORIE D'OPERA	CODICE	DESCRIZIONE	COSTO CATEGORIE
EDILIZIA	E.20	Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti	150.000,00 €
STRUTTURE	S.04	Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative.	15.000,00 €
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	40.000,00 €
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	40.000,00 €

## 17. ECONOMIE DA RIBASSO

(punto t) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Non si esclude la possibilità di fare ricorso all'utilizzo delle economie da ribasso d'asta, per far fronte a imprevisti di cantiere o per eseguire lavori complementari o urgenti, comunque previa approvazione dei necessari provvedimenti.

## 18. ELABORATO PROGETTUALE DELLA SICUREZZA

(punto u) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Allo stato attuale l'analisi delle opere risulta necessario redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento, in armonia a quanto stabilito dall'art. 90, comma 3 e dall'art. 99 del D.lgs. 81/08.

## 19. FORNITURE

(punto v) art 3 allegato I.7 D. Lgs. 36/2023)

Trattasi di intervento che implica lavori, non sole forniture, pertanto non applicabile.

## 20. AGGIORNAMENTO DOCUMENTO D'INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

In relazione a quanto previsto dall'art. 3 dell'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, a seguito della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'articolo 4 del codice, il presente Documento di Indirizzo della Progettazione (DIP) è soggetto ad aggiornamento

in relazione alla definizione delle scelte funzionali e tecnico-costruttive adottate, anche riguardo ai requisiti prestazionali di progetto, significando, che costituirà l'indirizzo per le successive fasi progettuali.

Venezia – Mestre, 13/11/2025.

**La Responsabile Unica del Progetto**

arch. Caterina Moggian Barban

*\*firmato digitalmente*