



COMUNE DI VENEZIA

SETTORE: Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche

SERVIZIO: Urbanizzazioni

Responsabile Unico del Progetto/Procedimento: Ivan Carboni

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
AEV TERRAGLIO COMPARTO "RONCHI A" - EDIFICIO C - 2° STRALCIO -
APPROVAZIONE DEL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE (C.R.E.). CUP
F75I13000200002 - CIG B5E94654DC.

Proposta di determinazione (PDD) n. 2425 del 11/11/2025

Determinazione (DD) n. 235 del 18/02/2026

Fascicolo N.198/2011 - RONCHI C. AEV TERRAGLIO, VIA DON LUIGI PERON,
VIA BACCHION, VIA ZANDONAI

Il Dirigente

PREMESSI:

- la convenzione rep. n. 130580 del 24/06/2013 del notaio dott. Francesco Candiani, iscritto al Collegio Nazionale del Distretto di Venezia, con la quale Ronchi S.r.l., in qualità di Parte attuatrice, si è impegnata a realizzare, cedere e asservire all'uso pubblico opere di urbanizzazione primaria su una superficie complessiva di mq 33.513 per un importo pari a € 482.259,28.=;
- l'art. 12 della succitata convenzione che prevede la realizzazione per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione;
- la convenzione rep. n. 43371 del 14/05/2024, integrativa e modificativa della precedente, del notaio dott. Paolo Carraretto, iscritto al collegio notarile di Padova, con la quale Ronchi S.r.l., in qualità di Parte attuatrice, si è impegnata a cedere e trasferire al Comune e ad asservire ad uso pubblico le seguenti aree e opere: aree destinate alla viabilità di mq 2.257; standard primario a parcheggio per almeno mq 21.526; standard primario a verde per almeno mq 9.239. Vi si precisa, inoltre, che lo standard primario a parcheggio e lo standard primario a verde, rispettivamente pari a mq 20.453 e mq 8.164, corrispondenti ai fabbricati "A1, A2, R-A, A3" del Comparto, risultano già realizzati e collaudati con C.R.E. depositato in sede di Agibilità dei fabbricati di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo rep. n. 5893 del 03/02/2003 e C.R.E. PG n. 2023/229378 emesso in data 11/05/2023 e approvato in data 18/09/2023 con DD n. 2054 del Servizio Urbanizzazioni. Rimangono da realizzare lo standard a parcheggio e lo standard a verde primario, rispettivamente pari a mq 1.073 e mq 1.075 relativi al fabbricato "C" di completamento dell'intero Comparto, di cui alla presente determina;
- il Permesso di costruire PG n. 2023/310144, rilasciato in data 04/06/2024 con PG n. 2024/270474, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Zona Territoriale Omogenea D4.b.2 per Attrezzature Economiche Varie P.P. "Terraglio" RTS-1 in località Mestre (Comune di Venezia) via Don Luigi Peron;
- la nota PG n. 2025/156304 del 26/03/2025 con il quale si autorizza l'emissione di un Certificato di regolare esecuzione (C.R.E.) in luogo del Certificato di collaudo per la semplicità dell'intervento e l'esiguità della spesa;
- la contabilità finale dei lavori così come rappresentata dal computo metrico estimativo a consuntivo redatto dalla Direzione lavori, PG n. 2025/379995 del 21/07/2025, con voci e prezzi del Prezzario della Regione Veneto anno 2024 al lordo di ogni ribasso d'asta, di cui alla seguente tabella riepilogativa:

N.	Descrizione lavori	Importi (€)
A	Opere di urbanizzazione primaria	
1	Viabilità (opere stradali)	98.097,66
2	Rete acque bianche (opere idrauliche)	9.665,63
3	Opere di illuminazione	19.727,90
4	Opere a verde	28.596,75
	Totale A)	156.087,93
5	Sicurezza	5.498,06
	Totale complessivo	161.585,99

- il Certificato di regolare esecuzione emesso in data 20/08/2025 dal Direttore lavori arch. Riccardo Artico, assunto in pari data con PG n. 2025/430898 (allegato A), da cui risulta che i lavori, eseguiti sostanzialmente come da titoli edilizi e dalle varianti autorizzate salvo lievi modifiche nei limiti dei poteri discrezionali della Direzione lavori, sono stati realizzati a regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri per un importo complessivo di opere di urbanizzazione primaria a € 161.585,99.= di cui € 5.498,06.= quali costi della sicurezza;

DATO ATTO che i lavori sono stati affidati, ai sensi dell'art. 5 co. 1 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 32/2023 e dell'art. 16 co. 2bis del D.P.R. 380/2001 direttamente alla Ditta Bertuol S.r.l. di Mogliano Veneto (TV), P.IVA 04286910262;

ATTESO che all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e riconosciuto ammissibile allo scomputo, verrà applicato un ribasso d'asta, pari alla media dei valori dei ribassi d'asta delle gare espletate dal Comune di Venezia, per categorie lavori simili, nell'anno precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio, dall'ufficio competente in sede di conguaglio degli oneri di urbanizzazione;

ACCERTATO che, a seguito delle verifiche contabili d'ufficio, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammissibile allo scomputo degli oneri è di € 156.087,93.=, previa applicazione del ribasso medio d'asta di cui sopra, più gli oneri per la sicurezza per € 5.498,06.= non soggetti a ribasso, per complessivi € 161.585,99.=;

VISTI gli elaborati grafici delle opere come effettivamente realizzate, allegato B);

VISTA la polizza fidejussoria n. 7118201 emessa da Monte dei Paschi di Siena in data 24/05/2024 per un ammontare di € 255.118,00.= di cui all'art. 15 della convenzione;

CONSIDERATO che in merito al collaudo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 116 del D.Lgs. n. 36/2023;

VISTI:

- l'art. 107, in merito alle competenze dei dirigenti ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa, gli artt. 183 e 191 del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- l'art. 4 del D.Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", disciplinante gli adempimenti di competenza dei dirigenti;
- l'art. 17 del vigente Statuto del Comune di Venezia relativo alle funzioni e compiti dei dirigenti;
- la disposizione del Sindaco PG n. 2023/243566 del 18/05/2023 con cui è stata prorogata l'attribuzione iniziale all'ing. Francesca Marton (PG n. 2022/221644 del 18/05/2022) dell'incarico di Dirigente del Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Rischio Idraulico ora Settore Opere di Urbanizzazione Cimiteri Forti e Opere Idrauliche dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti;
- il D.Lgs. n. 118/2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009, n. 42";
- i principi contabili in materia di imputazione delle spese di cui all'allegato 4.2. del suddetto D.Lgs. n. 118/2011;
- il vigente Regolamento di Contabilità dell'Ente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 15/06/2016;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 19/12/2024 di approvazione del bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2025-2027, i relativi allegati e il

Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 257 del 30/12/2024 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 257 del 30/12/2024 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 che incorpora, ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021, i documenti programmatori dapprima adottati singolarmente, ora maggiormente coordinati tra loro, vale a dire il Piano della Performance, il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, il Piano Triennale dei Fabbisogni del Personale, il Piano Triennale delle Azioni Concrete per l'Efficienza delle Pubbliche Amministrazioni, il Piano Organizzativo del Lavoro Agile, il Piano della Formazione, il Piano delle Azioni Positive e il Piano Sviluppo Informatici;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 08/04/2025 con la quale è stata approvata la Variazione del PIAO 2025-2027 e del PEG 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 21/05/2025 con la quale è stata approvata l'ulteriore variazione al PIAO 2025-2027 e al PEG 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 16/07/2025 con la quale è stata approvata l'ulteriore variazione al PIAO 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 227 del 28/10/2025 con la quale è stato approvato l'adeguamento del PIAO 2025-2027;
- il D.Lgs. n. 33/2013 avente per oggetto "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";
- il "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici", a norma dell'art. 54 del D.Lgs. n. 165/2001", approvato con D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, che all'art. 2, comma 3, estende, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal codice anche ai collaboratori a qualsiasi titolo in favore dell'Amministrazione;
- il Codice di Comportamento interno approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 703 del 20/12/2013 e modificato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 21 del 31/01/2014, n. 291 del 12/09/2018, n. 314 del 10/10/2018, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 13/04/2023, in particolare l'art. 7 riguardante il "Comportamento in servizio";
- il "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici" approvato con deliberazione n. 88 del 29/10/2014 del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.ii. e l'Allegato I.12 relativo alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

DATO ATTO:

- del rispetto di quanto previsto dall'art. 6 comma 2 del "Regolamento sul sistema dei controlli interni" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/02/2013 in ordine al controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva;
- che non risultano conflitti di interesse in capo al firmatario dell'atto e l'assenza di segnalazioni di conflitto di interessi in capo al Responsabile del procedimento, così come previsto dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dall'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013, dall'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e dal vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2023-2025 del Comune di Venezia nonché dal Codice

di Comportamento Interno;

VISTA la nota PG n. 2016/521135 del 09/11/2016 del Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria e dato atto che il rispetto della previsione di cui all'art. 183 comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000 viene attestato dal responsabile del servizio finanziario con l'apposizione del parere di regolarità contabile e del visto di copertura finanziaria sulla presente determinazione;

DETERMINA

- 1) di approvare il Certificato di regolare esecuzione emesso in data 20/08/2025 dall'arch. Riccardo Artico, di cui al PG n. 2025/430898 del 20/08/2025, che certifica la corretta esecuzione delle lavorazioni consistenti nella realizzazione di viabilità, parcheggi e aree verdi in asservimento all'uso pubblico di cui all'allegato A) costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per un importo complessivo di opere di urbanizzazione pari a € 161.585,99.= di cui € 5.498,06.= quali costi della sicurezza;
- 2) di ritenere ammissibile allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria l'importo di € 156.087,93.=, previa applicazione del ribasso medio d'asta di cui sopra, più i costi della sicurezza per € 5.498,06.= non soggetti a ribasso, per complessivi € 161.585,99.=;
- 3) di trasmettere il presente atto all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile - Settore Sportello Unico Edilizia per il congruaggio degli oneri di urbanizzazione indicando, ai fini dell'applicazione del ribasso medio d'asta, la categoria OG3 quale categoria prevalente dei lavori;
- 4) di trasmettere il presente atto all'Area Economia e Finanza - Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili per gli adempimenti patrimoniali relativi alla consegna delle aree ai sensi dell'art. 14 della convenzione;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento diventa esecutivo dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile del Responsabile della Ragioneria attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183, co. 7 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;
- 6) di disporre che il presente provvedimento sia pubblicato, ai sensi degli artt. 23, co. 1 e 37 del D.Lgs. n. 33/2013 in combinato disposto con l'art. 224 co. 4 del D.Lgs. n. 36/2023, nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune di Venezia.

Il Dirigente
Francesca Marton / InfoCert
S.p.A.*

*L'atto è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) in data 18/02/2026