



## **COMUNE DI VENEZIA**

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

SERVIZIO: Urbanizzazioni

Responsabile Unico del Progetto/Procedimento: Ivan Carboni

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** PROGETTO UNITARIO B-P.U. 64 IN VIA SANSOVINO E VIALE SAN MARCO - 1° STRALCIO - APPROVAZIONE DEL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE. CUP: F75I23000310004 - CIG: B6799B4880. ATTO DA PUBBLICARE.

Proposta di determinazione (PDD) n. 681 del 20/03/2026

Determinazione (DD) n. 647 del 30/03/2026

Fascicolo N.58/2012 - B-PU 64 CDS REAL ESTATE VIA SANSOVINO/VIALE SAN MARCO (VE)

## Il Dirigente

### PREMESSI:

- la convenzione rep. n. 34408 del 29/12/2008 del notaio dott. Paolo Chiaruttini, iscritto al Collegio Nazionale del Distretto di Venezia, con la quale BNG Real Estate S.r.l., \_\_\_\_\_, in qualità di Parte attuatrice, si è impegnata ad asservire ad uso pubblico le aree destinate a urbanizzazione primaria quali viabilità carrabile e spazi annessi, parcheggi, verde e percorsi pedonali per almeno mq 5.733 per un importo pari a € 904.000,00.=, nonché ad attrezzare e cedere al Comune di Venezia circa mq 130 di superficie lorda di pavimento, quale standard secondario, posizionati al piano terra, con accesso esclusivo, e al primo piano dell'edificio denominato "R2";
- l'atto di compravendita rep. n. 10458 del 16/06/2022 del notaio dott. Giuseppe Ottavio Mannella iscritto al Collegio Nazionale del Distretto di Milano, con il quale la società Salicornia S.r.l., C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_, è divenuta proprietaria dell'area oggetto del P.U. 64;
- la convenzione rep. n. 28522 del 23/09/2025 del notaio dott. Paolo Chiaruttini, iscritto al Collegio Nazionale del Distretto di Venezia, integrativa della precedente, con la quale le Parti si danno atto che, in conformità alle previsioni della variante n. 99 al P.I. recante "Interventi puntuali per il sostegno della residenza per le famiglie" adottata con D.C.C. n. 43/2023 e approvata con D.C.C. n. 18/2024, l'ambito dell'intervento viene suddiviso in due autonomi stralci funzionali di cui il primo è oggetto del presente atto;
- il Permesso di costruire PG n. 2008/439490 rilasciato in data 03/07/2009 con PG n. 2009/283750 avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione del B-P.U. 64, prorogato a tutto il 15/12/2018, successivamente decaduto e rinnovato giusto PdC PG n. 2019/272191 rilasciato in data 12/07/2021 con PG n. 2021/325533 e la SCIA prot. SUAP REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0826043 del 31/10/2025 finalizzata ad inserire nell'area interessata dal parcheggio il gruppo pompe antincendio per le autorimesse private interrato richiesto dai VV.F. e già previsto, se pur in posizione diversa, nel progetto dei fabbricati autorizzato con il precedente PdC;
- la nota PG n. 2025/125551 del 11/03/2025 con la 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'importo dei lavori, nonché la realizzazione delle opere per stralci nelle more della sottoscrizione dell'addendum alla convenzione rep. n. 34408/2008;

### VISTI:

- la contabilità finale dei lavori così come rappresentata dal computo metrico estimativo a consuntivo redatto dalla Direzione lavori, PG n. 2026/38651 del 21/01/2026, con voci e prezzi del Prezzario del Comune di Venezia 2009 per le opere idrauliche realizzate nel 2009-2013 e voci prezzi del Prezzario Regionale 2024 per le opere stradali realizzate nel 2025-2026 da Salicornia S.r.l., al lordo di ogni ribasso d'asta;
- il Certificato di regolare esecuzione emesso in data 20/02/2026 dal Direttore lavori arch. Angelo Barbato e depositato con PG n. 2026/99277 del 20/02/2026, da cui risulta che i lavori di che trattasi, eseguiti sostanzialmente come da progetto e le successive varianti approvate, salvo 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 € 440.557,25.= di cui € 25.442,63.= quali costi della sicurezza, come illustrato nella seguente tabella riepilogativa:

	<b>Descrizione</b>	<b>Importo (€)</b>
A	Opere di urbanizzazione primaria	
1.0	Impianto di sollevamento acque	45.262,24
1.2	Costi della sicurezza	5.818,50
	<i>Totale</i>	<i>51.080,74</i>
2.0	Collettore su via Sansovino	85.901,81
2.1	Costi della sicurezza	5.405,60
	<i>Totale</i>	<i>91.307,41</i>
	<i>TOTALE OPERE REALIZZATE DA BNG REAL ESTATE S.R.L. (prezzario comunale 2009)</i>	<i>142.388,15</i>
3.0	Opere parcheggio	
3.1	Demolizioni	4.564,89
3.2	Scavi e rinterrati	10.950,88
3.3	Trasporti e conferimenti a discarica	13.993,82
3.4	Sottofondi e massetti	29.795,15
3.5	Pavimentazioni e cordoli	77.673,44
3.6	Segnaletica stradale	2.044,20
3.7	Arredo urbano	5.783,98
3.8	Sistemazioni a verde	6.019,93
3.9	Rete AABB, disoleatore e collegamento pompe sollevamento	56.356,98
3.10	Fornitura e posa pompe di sollevamento	61.750,00
3.11	Rete illuminazione pubblica (scavi e rinterrati)	1.993,20
3.12	Rete illuminazione pubblica (attrezzature e apparecchi)	13.044,10
	<i>Totale opere parcheggio</i>	<i>283.970,57</i>
3.13	Costi della sicurezza	14.198,53
	<i>TOTALE PARCHEGGIO (prezzario regionale 2024)</i>	<i>298.169,10</i>
	<i>Totale lavori</i>	<i>415.134,62</i>
	<i>Totale costi sicurezza</i>	<i>25.442,63</i>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A)</b>	<b>440.557,25</b>

DATO ATTO che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria sono stati affidati, ai sensi dell'art. 16 co. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, direttamente alla Ditta The Builder S.r.l., P.IVA \_\_\_\_\_, con sede in Milano;

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

precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio distinguendo, nel caso specifico, tra le opere contabilizzate con prezzario comunale del 2009 e quelle realizzate con prezzario regionale del 2024;

ACCERTATO che, a seguito delle verifiche contabili d'ufficio, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammissibile allo scomputo degli oneri è di € 415.134,62.=, previa applicazione del ribasso medio d'asta di cui sopra, più gli oneri per la sicurezza per € 25.442,63.= non soggetti a ribasso, per complessivi € 440.557,25.=;

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

VISTA la polizza fidejussoria n. 065784061 emessa in data 23/12/2008 dall'Istituto Allianz S.p.A., sede di Milano, per un ammontare di € 904.800,00.= di cui all'art. 9 della convenzione rep. n. 34408/2008;

CONSIDERATO che in merito al collaudo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni degli artt. 102 e 216 co. 16 del D.Lgs. n. 50/2016 "Nuovo codice dei contratti pubblici";

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. 57 del 18/12/2025 di approvazione del Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2026-2028, i relativi allegati e il Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 30/12/2025 con la quale è stato approvato il PIAO 2026-2028 e il PEG 2026-2028;
- 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, co. 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;

#### DATO ATTO:

- del rispetto di quanto previsto dall'art. 6 co. 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 L. n. 241/1990, dall'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013, dall'art. 16 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e dal vigente PIAO, sottosezione "Rischi corruttivi e trasparenza" del Comune di Venezia;

VISTA la nota PG n. 2016/521135 del 09/11/2016 del Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria (ora Area Economia e Finanza) e dato atto che il rispetto della previsione di cui all'art. 183 co. 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 20/02/2026 dal Direttore lavori arch. Angelo Barbato e depositato con PG n. 2026/99277 del 20/02/2026, che certifica la corretta esecuzione delle lavorazioni consistenti nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, consistenti in un parcheggio in asservimento d'uso pubblico, allegato A) costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per un importo complessivo di opere di urbanizzazione pari a € 440.557,25.= di cui € 25.422,63.= quali costi della sicurezza;
- 2) di ritenere ammissibile allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria l'importo di € 415.134,62.=, previa applicazione del ribasso medio d'asta di cui sopra, più gli oneri per la sicurezza per € 25.422,63.= non soggetti a ribasso, per complessivi € € 440.557,25.=;
- 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, quale categoria prevalente dei lavori la categoria OG8 per le opere idrauliche realizzate nel 2009-2013 e la categoria OG3 per le opere stradali realizzate nel 2025-2026;
- 4) di trasmettere il presente atto all'Area Economia e Finanza - Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica per gli adempimenti patrimoniali relativi alla consegna delle aree ai sensi dell'art. 8 della convenzione rep. n. 34408/2008;
- 5) di autorizzare l'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile - Servizio Convenzioni Urbanistiche ed Edilizia Convenzionata allo svincolo della garanzia depositata per la

parte dei lavori relativi al 1° stralcio, ai sensi dell'art. 9 della convenzione rep. n. 34408/2008;

- 6) 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;
- 7) 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.

#### ALLEGATI

A): Certificato di regolare esecuzione PG n. 2026/99277

B): Planimetria

parti integranti della presente.

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 30/03/2026