



Comune di Venezia  
Direzione Lavori Pubblici  
Settore Viabilità Venezia Centro Storico ed Isole  
Servizio Impianti Terraferma



<b>LAVORI:</b>	C.I. 14731 – INTERVENTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DELLA VILLA QUERINI E RELATIVA BARCHESSA SITA IN VIA VERDI, 36 VENEZIA – MESTRE. APPALTO DI SERVIZI PER LA GESTIONE CALORE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI, ELETTRICI ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI STABILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VENEZIA CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED OTTIMIZZAZIONE ENERGETICA – CUP F77H21006900004 – CIG 267232692B.
<b>COMMITTENTE:</b>	Comune di Venezia – Direzione Lavori Pubblici – Settore Viabilità Venezia Centro Storico ed Isole – Polo Tecnico ex Carbonifera, Viale Ancona, 63 – 30170 Venezia – Mestre.
<b>IMPRESA:</b>	A.T.I.: Teckal S.p.A. (capogruppo mandataria), Veolia Italia S.p.A. (mandante), Apleona Italy S.p.A. (mandante), Global City Service S.p.A. (mandante) e MA.FRA S.r.l. (mandante).
<b>CONTRATTO:</b>	stipulato in data 12/04/2013 Rep. n. 130856.
<b>IMPORTO NETTO DEI LAVORI:</b>	€ 395.000,00 a base d'appalto, € 8.225,81 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e € 96.774,19 per imprevisti, incentivi e oneri fiscali, per un totale di € 500.000,00 (o.f.c.).

– **RELAZIONE SUL CONTO FINALE** –  
Art. 14 comma 1 lettera e) D.M. 7 marzo 2018 n. 49  
E  
– **CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE** –  
Art. 102 comma 2 D.Lgs. 50/2016

**RELAZIONE SUL CONTO FINALE**

**Premessa:** Il complesso immobiliare denominato “Villa Querini con parco” è sottoposto a Notifica di interesse culturale emessa dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto con prot. 6351 del 15/04/2010, pertanto, trattandosi di immobili della fine del 1600 che nel tempo hanno subito diversi interventi edilizi, la Soprintendenza ha espressamente richiesto che le tubazioni dei vari impianti si realizzassero usando o adottando sistemi che evitassero la formazione di nuove tracce sulle murature, preservando e non indebolendo ulteriormente le strutture murarie portanti di questo edificio storico.

All’iniziale intervento che prevedeva la sola riqualificazione tecnologica della Villa e della barchessa, consistente nell’eliminazione del vecchio impianto di riscaldamento con la rimozione degli elementi scaldanti (radiatori), di tutte le tubazioni a vista e la realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento, si è aggiunta la richiesta da parte dell’Amministrazione comunale di eseguire una manutenzione straordinaria degli ambienti interni della Villa come di seguito riportato.

## Villa

In questo edificio, sono stati eseguiti interventi che riguardano la riqualificazione interna degli ambienti e la realizzazione di nuovi impianti elettrici e di condizionamento, attraverso i seguenti interventi:

- Ingresso secondario (ubicato sulla zona di unione e collegamento tra Villa e Barchessa):
  - riorganizzazione dell'atrio d'ingresso (con spostamento del quadro elettrico Q.E.) ed eliminazione della scala adiacente il vano scale per l'inserimento di una piattaforma elevatrice per disabili;
  - demolizione di una parte di muratura in corrispondenza dell'attuale porta di accesso al vano scale e all'ascensore per migliorarne l'accessibilità;
- Piano seminterrato:
  - risanamento delle pareti con intonaco degradato con la posa di lastre in cartongesso tipo AQUAPANEL lastre continue su pareti e soffitto degli ex ambienti archivio a magazzino.
- Piano rialzato:
  - demolizione degli impianti termici ed elettrici e di opere edili;
  - realizzazione di un nuovo letto di posa in sabbia e cemento armato con fibre sintetiche per la successiva posa di una pavimentazione in "terrazzo alla veneziana" con impasto cementizio;
  - sostituzione di tutte le porte interne, con altre a finitura laccato a poro aperto, color corda;
  - realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento;
  - realizzazione di nuovi impianti elettrici ed elettronici;
  - ristrutturazione completa dei bagni;
  - realizzazione di controsoffitti in cartongesso, del tipo ispezionabile, in tutte le stanze destinate a Segreteria, controsoffitti sempre in cartongesso ma di tipo continuo nelle stanze atrio centrale e negli uffici degli Assessori. All'interno delle intercapedini dei controsoffitti passano tutte le linee di distribuzione degli impianti;
  - rasatura, imprimitura e dipintura di tutte le pareti con idropittura opaca lavabile colore bianco.
- Piano primo:
  - su questo piano sono stati realizzati gli stessi interventi previsti nel Piano rialzato.
- Piano secondo:
  - demolizione degli impianti termici ed elettrici e di opere edili;
  - realizzazione di un nuovo letto di posa in sabbia e cemento armato con fibre sintetiche di adeguato spessore per la successiva posa di una pavimentazione in "terrazzo alla veneziana" con impasto cementizio;
  - sostituzione di tutte le porte interne con altre a finitura in laccato poro aperto color corda;
  - realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento;
  - realizzazione di nuovi impianti elettrici ed elettronici;
  - ristrutturazione completa dei bagni;
  - realizzazione di controsoffitti in cartongesso, del tipo ispezionabile, in tutte le stanze destinate a Segreteria, controsoffitti sempre in cartongesso ma di tipo continuo nelle stanze atrio centrale e negli uffici degli Assessori. All'interno delle intercapedini dei controsoffitti passano tutte le linee di distribuzione degli impianti;
  - rasatura, imprimitura e dipintura di tutte le pareti con idropittura opaca lavabile colore bianco.
- Piano sottotetto:
  - demolizione degli impianti termici ed elettrici e di opere edili;
  - realizzazione di una nuova pavimentazione formata da un massetto in sabbia e cemento armato con fibre sintetiche dello spessore di circa cm. 4, perfettamente frattazzato per la successiva posa di un pavimento del tipo in listoni in legno prefiniti;
  - realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento;
  - realizzazione di nuovi impianti elettrici ed elettronici;
  - imprimitura e dipintura di tutte le pareti con idropittura opaca lavabile colore bianco.
- Sistemi di elevazione interni:
  - sostituzione dell'ascensore esistente, con altro di simili dimensioni e caratteristiche costruttive, ma con estensione del servizio fino al piano sottotetto;

- modifica, con inserimenti di profilati metallici di rinforzo, della struttura lignea della copertura del vano scale per l'inserimento del nuovo ascensore;
- realizzazione di una piattaforma elevatrice tra piano terra e piano rialzato a servizio di persone diversamente abili.
- Facciate:
  - risanamento della parte bassa delle facciate, sottostante il marcapiano, con materiale e colore di finitura uguali a quelli esistenti.

### **Barchessa**

In questo edificio sono stati eseguiti solamente interventi collegati alla realizzazione del nuovo impianto di condizionamento attraverso le seguenti lavorazioni:

- Piano terra:
  - eliminazione dei soli copri scaldanti (radiatori);
  - realizzazione di velette in cartongesso per il passaggio delle tubazioni del nuovo impianto di condizionamento;
  - realizzazione di fori passanti sul solaio interpiano in latero cemento per collegare i fan-coil del Piano primo;
  - realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento e relativa alimentazione elettrica;
  - ripristino di tutte le pareti con imprimitura e dipintura con idropittura opaca lavabile.
- Piano primo:
  - eliminazione dei soli copri scaldanti (radiatori);
  - realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento e relativa alimentazione elettrica;
  - ripristino delle pareti, imprimitura e dipintura di tutte le pareti con idropittura opaca lavabile.

L'impianto di condizionamento, realizzato all'interno dei due edifici, è formato da tubazioni di acciaio inox isolate e da ventilconvettori di tipo diverso a seconda del loro posizionamento:

- per la Villa, installazione di ventilconvettori tipo "cassetta a 4 vie" in tutti gli uffici Segreterie muniti di controsoffitto ispezionabile, mentre nelle zone centrali degli atrii, negli uffici Assessori, saranno installati ventilconvettori posizionati sulle pareti in prossimità del soffitto;
- Per la Barchessa al Piano terra sono stati installati ventilconvettori posizionati a ridosso delle velette passa tubi in cartongesso in prossimità del soffitto. Per il Piano primo, sono stati installati ventilconvettori posati a pavimento su piedini strutturali estetici che si collegano al circuito di alimentazione del piano sottostante.

Il rifacimento dell'impianto elettrico, che in questo caso è stato realizzato solamente nel corpo principale (Villa), è stato eseguito:

- utilizzando l'intercapedine a soffitto formata dai nuovi controsoffitti per il passaggio delle tubazioni corrugate contenenti i cavi elettrici e di rete;
- realizzando velette in cartongesso per le calate ai vari ambienti e/o piani;
- installando un battiscopa attrezzato con funzione porta apparecchi e porta cavi, in PVC rigido, per la distribuzione ai frutti all'interno di ogni locale.

**Progetto principale:** il progetto esecutivo dei lavori, redatto dall'arch. Lino Negri, è stato approvato con Determinazione Dirigenziale (DD) n. 2537 del 03/12/2020, per un importo di Euro 500.000,00 (o.f.c.) così ripartiti:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>	<b>C.I. 14731</b>
<b>A) SOMME A BASE D'APPALTO</b>	
Lavori a misura	395.000,00
Lavori in economia	0,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	8.225,81
<b>TOTALE SOMME A BASE D'APPALTO (A)</b>	<b>403.225.81</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA BASE APPALTANTE PER</b>	
1) Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto.	0,00
2) Rilievi, accertamenti e indagini.	0,00
3) Allacciamenti ai pubblici servizi.	0,00
4) Imprevisti.	1.612,90
5) Acquisizione aree o immobili.	0,00
6) Accantonamento di cui all'art. 133 D. Lgs 163/06 e succ. mod. ed int.	0,00
7a) Spese tecniche, professionali e indagini archeologiche.	0,00
7b) Spese tecniche (incentivi).	6.451,61
8) Spese per attività di consulenza o di supporto	0,00
9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00
10) Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	0,00
11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal Capitolato Speciale d'Appalto, collaudo amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici.	0,00
12) I.V.A. 22%	88.709,68
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B)</b>	<b>96.774,19</b>
<b>TOTALE PARZIALE PER SINGOLO CODICE INTERVENTO (A+B)</b>	<b>500.000,00</b>

**Impresa esecutrice:** con la medesima Determinazione dirigenziale sopra citata, i lavori sono stati affidati all'A.T.I.: Teckal S.p.A., Veolia Italia S.p.A., Apleona Italy S.p.A., Global City Service S.p.A.

e MA.FRA. S.r.l. aggiudicatrice del contratto n. 130856 del 12/04/2013 in quanto trattasi di interventi non separabili sotto il profilo tecnico dal contratto principale.

**Contratto d'appalto:** il contratto per affidamento dei lavori in oggetto fa riferimento alle stesse condizioni contrattuali di cui al contratto n. 130856 del 12 aprile 2013.

**Autorizzazioni:** trattandosi di edificio vincolato è stata richiesta e rilasciata Autorizzazione all'esecuzione degli interventi prot. CI.34.43.01 / 221 / 2020 in data 02/12/2020, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss. mm. ii, da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna.

**Denuncia agli Enti:** è stata trasmessa dal Comune di Venezia con PG/2021/0106141 del 26/02/2021, la "Notifica preliminare di cui all'art. 99 D. Lgs. 09.04.2008 n. 81" per i lavori in oggetto allo S.P.I.S.A.L. di Venezia, all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Venezia ed alla Prefettura di Venezia.

**Responsabile del procedimento, Direttore dei lavori e Coordinatore della sicurezza:** le funzioni di Responsabile Unico del procedimento (R.U.P.) sono state svolte dall'ing. Simone Agrondi, i lavori sono stati diretti per tutta la loro durata dall'arch. Lino Negri e il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione è stato l'arch. Lino Negri.

**Consegna ed esecutore dei lavori:** il giorno 01/03/2021 sono stati consegnati i lavori alle ditte A.T.I: Teckal S.p.A. (capogruppo mandataria), Veolia Italia S.p.A. (mandante), Apleona Italy S.p.A. (mandante), Global City Service S.p.A. (mandante) e MA.FRA. S.r.l. (mandante), come da PROCESSO VERBALE DI CONSEGNA dei lavori redatto in pari data, sottoscritto dal Direttore dei lavori, dall'Impresa appaltatrice e vistato dal R.U.P.

**Tempo per l'esecuzione dei lavori:** secondo quanto concordato nel suddetto PROCESSO VERBALE DI CONSEGNA, i lavori dovevano essere compiuti entro un termine massimo di 122 giorni decorrenti dal 01/03/2021, cosicché l'ultimazione degli stessi doveva avvenire entro il giorno 30/06/2021.

**Proroghe lavori:** a seguito di ulteriori interventi di completamento richiesti dall'Amministrazione Comunale, delle richieste della Soprintendenza e della situazione pandemica che ha interferito con il regolare svolgimento dei lavori a causa dei ritardi nella fornitura dei materiali, è stata concessa dal R.U.P. in data 30/06/2021 una proroga di 258 giorni naturali consecutivi.

**Sospensioni e riprese dei lavori:** durante l'esecuzione dei lavori non ci sono state sospensioni e riprese dei lavori.

**Scadenza definitiva del tempo utile:** per effetto della proroga di 258 giorni la nuova data di ultimazione dei lavori passa dal giorno 30/06/2021 al giorno 15/03/2022.

**Andamento dei lavori:** i lavori si sono svolti con continuità, in conformità alle norme contrattuali, alle previsioni di progetto e secondo i dettami della Direzione dei lavori.

**Ultimazione lavori:** il giorno 11/03/2022 l'Impresa affidataria ha comunicato per e-mail, al Direttore dei Lavori, il completamento dei lavori. A questa comunicazione hanno fatto seguito:

- 25/03/2022 sopralluogo in contraddittorio effettuato sul posto alla presenza della D.L. e dell'Impresa esecutrice;
- 28/03/2022 emissione da parte della Direttore dei Lavori del "Certificato di ultimazione dei lavori" a seguito dell'esito positivo del sopralluogo del 25/03/2022, con assegnazione di giorni 30 per l'esecuzione di lavorazioni di piccola entità non incidenti sull'uso e sulla funzionalità dell'opera. Il documento, firmato dalle parti, ha protocollo interno dell'Amministrazione comunale PG/2022/0137796 del 29/03/2022;
- 28/03/2022 emissione da parte della Direttore dei Lavori del "Verbale di presa in consegna

anticipata” a seguito dell’esigenza manifestata dalla Stazione Appaltante di rendere utilizzabile la struttura nel più breve tempo possibile. Il documento, firmato dalle parti, ha protocollo interno dell’Amministrazione comunale PG/2022/0137801 del 29/03/2022.

Si precisa che le lavorazioni di piccola entità ancora mancati, riportate nel “Certificato di ultimazione dei lavori” quali il posizionamento della centralina e dei segnalatori antincendio ed il risanamento della parte bassa delle facciate esterne con l’applicazione della finitura a marmorino, sono state completate nei tempi assegnati. Mentre il posizionamento dei pannelli fonoassorbenti a servizio del refrigeratore esterno, a causa del perdurare dei ritardi nella fornitura dei materiali è stato completato in data 19/03/2024.

**Varianti in corso lavori:** durante lo svolgimento dei lavori non sono state predisposte varianti in corso d’opera.

**Verbali nuovi prezzi:** durante lo svolgimento dei lavori non sono stati predisposti verbali nuovi prezzi.

**Lavori in economia:** durante lo svolgimento dei lavori non sono stati predisposti lavori in economia.

**Anticipazioni in denaro:** l’Impresa non ha fatto richiesta dell’anticipazione di denaro.

**Certificati di pagamento:** durante il corso dei lavori sono stati emessi i seguenti certificati di pagamento in acconto:

Certificato n. 1, pagamento SAL n. 1, in data 24/06/2021	€ 172.872,78
Certificato n. 2, pagamento SAL n. 2, in data 30/09/2021	€ 113.910,02
Certificato n. 3, pagamento SAL n. 3, in data 17/02/2022	€ <u>100.316,81</u>
Totale	€ 387.099,61

**Stato finale dei lavori:** lo stato finale dei lavori eseguiti, SAL n. 4 Finale è stato redatto in data 06/03/2026 e riporta le seguenti annotazioni:

Per lavori e somministrazioni	€ 395.325,32
Oneri per la sicurezza	€ <u>7.900,49</u>
Totale	€ 403.225,81

**Credito all’Impresa:**

Ammontare stato finale	€ 403.225,81
Ammontare certificati di acconto pagati	€ <u>387.099,61</u>
Risulta un credito all’Impresa, compreso ritenuta 0,5% per infortuni	€ 16.126,20

**Avviso ai creditori:** considerato che per l’esecuzione dei lavori non è stato necessario occupare proprietà private né in modo permanente né in modo temporaneo, non sono stati arrecati danni di sorta alle medesime e che gli interventi si sono svolti su edifici di proprietà dell’Amministrazione Comunale, il R.U.P. non ha ritenuto necessario procedere con la pubblicazione degli avvisi ai creditori di cui all’art. 218 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

**Cessione del credito:** non risulta che l’Impresa abbia ceduto il credito.

**Riserve dell’Impresa:** l’Impresa appaltatrice ha firmato tutti gli atti contabili senza inserire riserve.

**Infortuni sul lavoro:** durante i lavori non si sono verificati infortuni.

**Subappalti:** l'Impresa ha comunicato, ai sensi dell'art. 105, commi 2 e 7, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., i subcontratti e subappalti affidate per alcune lavorazioni alle seguenti ditte:

- VIAN MAURIZIO COSTRUZIONI s.r.l. c.f. 00981120272, subappalto, per la fornitura e posa in opera edili;
- CANTON IMPIANTI s.r.l. p.i. 04269790277, subappalto, per la fornitura e posa in opera termo idrauliche;
- UNILIFT s.r.l. p.i. 03136360272, subappalto, per la fornitura e posa in opera di ascensore MRL elettrico e di una piattaforma elevatrice per disabili;
- VENETA TERRAZZI s.n.c. p.i. 03344390277, subappalto, per la fornitura e posa in opera di pavimentazioni in terrazzo alla veneziana;
- EDILTEKNO di ROSSO GIANNI p.i. 0409274275, subappalto, per la fornitura e posa in opera di pitture interne ed esterne;

**Ordini di servizio:** durante il corso dei lavori non sono stati emessi Ordini di servizio ma n. 3 Disposizioni del D.L. riguardanti:

- Disposizione n. 1 del 25/03/2021, utilizzare automezzi di dimensioni limitati in considerazione delle ridotte dimensioni dell'area di cantiere;
- Disposizione n. 2 del 03/05/2021, fissare gli elementi di sostegno degli impianti e controsoffitti a struttura adeguate ai loro pesi;
- Disposizione n. 3 del 10/01/2022, per sostituzione dei maniglioni antipánico con altri che evitino problemi di transito a persone ed impiglio di oggetti o abiti.

**Danni di forza maggiore:** non si sono verificati danni di forza maggiore.

**Sinistri alle persone e danni alle proprietà:** nel corso dei lavori non sono stati segnalati al Direttore dei Lavori e/o al C.S.E. infortuni alle persone e/o danni alle proprietà.

**Assicurazione degli operai:** la ditta A.T.I.: Teckal S.p.A. (capogruppo mandataria), Veolia Italia S.p.A. (mandante), Apleona Italy S.p.A. (mandante), Global City Service S.p.A. (mandante) e MA.FRA. S.r.l. (mandante), hanno presentato D.U.R.C. che ne dimostrano la regolarità contributiva. Pertanto l'ATI è da ritenersi in regola con gli obblighi assicurativi e previdenziali nei riguardi dei propri dipendenti.



(diconsi euro sedicimilacentoveventisei/20)

che possono essere corrisposti all'impresa a saldo di ogni suo avere in dipendenza dei lavori oggetto del presente certificato eseguiti e salvo la superiore approvazione del presente atto da parte della stazione appaltante ai sensi dell'art. 234 del D.P.R. n. 207 del 05/10/2010.

Il presente certificato è subordinato alle eventuali rettifiche che può apportare l'ufficio tecnico di revisione.

Venezia, 06/03/2026

IL DIRETTORE DEI LAVORI



L'IMPRESA APPALTATRICE

geom. Manuel Fedalto

**Teckal S.p.A.**

VISTO IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ing. Simone Agrondi