

Torino, 14/11/2025

Spett.le **CITTA' DI VENEZIA**
Direzione Area Lavori Pubblici,
Mobilità e Trasporti Settore Edilizia Comunale
Venezia Centro Storico e Isole
Sede di Venezia - Ca' Farsetti San Marco, 4136
alla c.a. *arch. Silvia LORETO - RUP*
dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it
silvia.loreto@comune.venezia.it

e p.c. **ATI - SETTEN GENESIO SpA, RADAR Srl**
via Venezia, 18
31046 Oderzo (TV)
alla c.a. *geom. Giorgio RENIER*
settengenesio@legalmail.it
giorgio.renier@settengenesio.it

Trasmessa a mezzo PEC

Ns Rif.: Protocollo n. P/231/25

Login: fabio - J:\L2703 - VENEZIA TRIB EX MANIFATTURA\PRODUZIONE\2_PRODOTTI.SERVIZIO\5_DLL-CSE\05_Contabilità\04_REVISONE.PREZZI\2025-11-14_(RUP Out)_RevisionePrezzi.03edit2025.11.14_L2703 Venezia Manifattura_P231.25_Revisione Prezzi.doc

Oggetto: Restauro e risanamento statico del complesso ex Manifattura Tabacchi e ristrutturazione ad uso uffici giudiziari di Venezia – III lotto funzionale. Intervento compreso nella Missione 2, Componente 3.1.2. "*Construction of buildings, requalification and strengthening of real estate assets of the administration of justice*" del PNRR.
CUP: F74E21000250001.

REVISIONE PREZZI – TERZO SAL STRAORDINARIO

Gent.ma Arch. Loreto,

trasmetto in allegato la tabella di calcolo della revisione prezzi per i lavori contabilizzati al SAL.15 a tutto il 30/06/2025.

Conformemente all'interpretazione dell'Amministrazione recepita con comunicazione PEC prot.PG/2024/0209709 del 30/04/2024, la previsione dell'art. 34 comma 3 del CSA-Parte I secondo cui "Sono esclusi dalla compensazione i lavori contabilizzati nell'anno solare di presentazione dell'offerta" non è stata considerata in quanto in contrasto con la normativa successivamente sopravvenuta (rif. Art.26 del D.Lgs.50/2022) che prevale *ratione temporis*: infatti, l'Art.26 comma 6sexies del DL50/2022 fa espressamente salva l'applicazione della sola lettera a) dell'Art.29 del DL4/2022, che prevede l'aggiornamento dell'Appalto al prezzario ricorrendo espressamente alla revisione dei prezzi di cui all'Art.106 comma 1 lettera a) del D.Lgs.50/2016 (Codice dei Contratti): "è obbligatorio l'inserimento, nei documenti di gara iniziali, delle clausole di revisione dei prezzi previste dall'articolo 106, comma 1, lettera a), primo periodo, del ((codice dei contratti pubblici, di cui al) decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, fermo restando quanto previsto dal secondo e dal terzo periodo ((della medesima lettera a)))".

Pertanto, ai sensi all'art. 106 comma1 lettera a) del Codice dei Contratti, le variazioni di prezzo in aumento o in diminuzione sono state valutate *“solo per l'eccedenza rispetto al dieci per cento rispetto al prezzo originario e comunque in misura pari alla metà”*. Specifico inoltre che, laddove non era disponibile una immediata corrispondenza fra il codice di prezzo utilizzato in PE (Prezzario Città di Venezia, Regione Veneto ovvero DEI) ed il corrispondente aggiornamento del prezzario utilizzato, si è proceduto in questo modo:

- nel caso di semplice modifica del codice di prezzo, è stata individuata la corrispondente voce aggiornata nella nuova edizione del Prezzario utilizzato in PE (Città di Venezia, Regione Veneto, ovvero DEI) con identica descrizione;
- nel caso di una voce indisponibile nella nuova edizione del Prezzario utilizzato in PE, si è utilizzato un prezzo assimilabile alla nuova edizione del Prezzario Città di Venezia;
- nel caso di indisponibilità di una voce assimilabile al nuovo Prezzario Città di Venezia, si è utilizzato un prezzo assimilabile alla nuova edizione del Prezzario Regione Veneto;
- nel caso di indisponibilità di una voce assimilabile del Prezzario Regione Veneto, si è utilizzato un prezzo assimilabile alla nuova edizione del Prezzario DEI;
- in tutti gli altri casi, ovvero per voci indisponibili nelle nuove edizioni dei prezzari di cui all'Art.2 comma 6 lettera a del CSA-I (Prezzario Città di Venezia, Prezzario Regione Veneto o Prezzario DEI) non si è proceduto all'aggiornamento del prezzo;
- restano esclusi dalla rivalutazione i prezzi oggetto di analisi non assimilabili ad alcun prezzo disponibile nella nuova edizione del Prezzario Città di Venezia, del Prezzario Regione Veneto e del Prezzario DEI.

In alcun caso si è proceduto alla redazione di nuove analisi prezzo.

Nel caso in cui il prezzo revisionato sia di valore unitario inferiore al prezzo contrattuale come offerto dall'impresa, il minor importo viene determinato riducendo dell'alea del 10% il suddetto prezzo contrattuale (analogamente a quanto operato nel caso in cui l'adozione di un articolo proveniente dal nuovo listino sia di valore superiore al corrispondente articolo di contratto)

Con riferimento all'osservazione formulata dall'Appaltatore con mail del 04/11/2025 per cui:

“[...] a seguito di un'attenta lettura delle disposizioni normative, e in particolare dell'Allegato I.14 al D.Lgs. n. 36/2023, si evidenzia quanto segue:

- ai sensi dell'art. 4, comma 2, i prezzari cessano di avere validità il 31 dicembre di ciascun anno;*
- inoltre, al punto 2, lettera a), è previsto che, qualora si debba procedere con un progetto di fattibilità tecnico-economica da porre a base di gara da approvare entro il 30 giugno dell'anno successivo, è possibile adottare il prezzario non più in vigore; tuttavia, a decorrere dal 1° luglio è necessario procedere con la revisione del progetto utilizzando i prezzi aggiornati e vigenti. [...]”*

si precisa che, analogamente a quanto già fatto con le precedenti revisioni prezzi (*ad esempio il SAL .04 a tutto il 29/02/2024, il SAL. 05 a tutto il 30/04/2024 ed il SAL .06 a tutto il 30/06/2024 sono stati revisionati con i listini 2023*), la presente revisione è stata redatta utilizzando i listini 2024. Si rileva infatti che, con l'art.02 della Deliberazione della Giunta Regionale n. 571 del 29 maggio 2025, la Regione Veneto ha approvato *“[...] l'aggiornamento del prezzario regionale per l'anno 2025 [...] prevedendo l'utilizzazione degli stessi con efficacia dal 01/07/2025, al fine di rispettare i termini stabiliti dal D.Lgs. n. 36/2023”*.

Tutto ciò premesso, la revisione prezzi al SAL.12 a tutto il 30/06/2025 comporta una maggiore spesa in carico all'Amministrazione pari a 1.703.228,69 €. Detratto l'ammontare del primo SAL straordinario di cui alla PEC prot.115/24 del 05/07/2024 pari a 886'696,60 € e del secondo SAL

straordinario di cui alla PEC prot.106/25 del 26/05/2025 pari a 816.532,09 €, restano da corrispondere all'Impresa **807.629,53 €.**

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con i migliori saluti,

Il Direttore dei Lavori,
(Arch. Alessandra RAMPAZZO)