



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
 Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico e Isole
 Servizio Edilizia 3 Venezia Centro Storico e Isole

Venezia, lì 12/05/2026
 Fascicolo: 2026/XI.2.1/153

OGGETTO: SEDIGEDI010. Manutenzione annuale programmata degli impianti delle parti comuni di Palazzo Reale – Venezia. Manutenzione degli impianti elettrici: illuminazione, illuminazione di emergenza, quadri, soccorritore e Gruppi di continuità. Annualità 2026-2027-2028. Affidamento ai sensi dell'art. art. 50, c. 1, let. a) d.lgs n. 36/23

RELAZIONE DEL RUP

Premesso che:

- il Demanio dello Stato è proprietario del complesso immobiliare denominato Palazzo Reale con annessi giardini descritto nella scheda demanio storico artistico n. 49/D;
- il Comune di Venezia utilizza, in forza degli atti di concessione conservati agli atti d'ufficio, alcuni spazi all'interno del Palazzo Reale nei quali sono ora ospitati il Museo Correr, l'Istituzione Fondazione Bevilacqua La Masa, la Sezione di San Marco della Polizia Municipale;
- con il *Protocollo d'Intesa ai fini dell'individuazione del Comune di Venezia quale Stazione Unica Appaltante per l'affidamento unitario degli appalti di lavori, servizi e forniture limitatamente agli interventi di manutenzione e implementazione della sicurezza delle parti comuni del complesso demaniale denominato "Palazzo Reale -Zecca- Procuratie Nuove – Ala Napoleonica"*, sottoscritto il 23/02/2018 (PG2018/131983 del 14/03/2018), tra Prefettura di Venezia e Amministrazioni statali e Enti a vario titolo occupanti l'immobile in oggetto, nelle more della costituzione di un condominio, è stato stabilito che il Comune provveda alla manutenzione degli impianti delle parti comuni e gestione dei presidi di sicurezza ai fini della prevenzione incendi;
- l'attività manutentiva degli impianti di sicurezza delle parti comuni di Palazzo Reale che, temporaneamente viene assunta dal Comune di Venezia per l'attività di manutenzione ordinaria, è stata prevista in un apposito capitolo al Centro di Costo 45 della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Valorizzazione Beni Demaniali e

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti – Direttore Ing. Simone Agrondi
 Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico e Isole – Dirigente Arch. Silvia Loreto
 tel. 041.2748092 e-mail: silvia.loreto@comune.venezia.it
 Servizio Musei E.B.A. Edilizia Scolastica Centro Storico ed isole – Responsabile arch. Grazia Storelli
 Sede di Venezia: Ca' Farsetti, San Marco 4136
 PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia.

L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

Patrimoniali e Stime, da impegnare al fine di consentire l'attuazione, delle necessarie azioni volte a garantire il mantenimento in efficienza degli impianti e conseguente sicurezza del compendio immobiliare di inestimabile pregio artistico storico e architettonico;

Rendendosi necessario procedere ad eseguire l'attività manutentiva degli impianti di sicurezza delle parti comuni di Palazzo Reale per le Annualità 2026-2027-2028, e pertanto in particolare, procedere all'affidamento delle attività di SEDIGEDI010 Manutenzione annuale programmata degli impianti delle parti comuni di Palazzo Reale – Venezia – Annualità 2026-2027-2028 riguardante la Manutenzione degli impianti elettrici: illuminazione, illuminazione di emergenza, quadri, soccorritore e Gruppi di continuità,

Considerato che l'oggetto della proposta di affidamento consta nella Manutenzione degli impianti di elettrici: illuminazione, illuminazione di emergenza, quadri, soccorritore e Gruppi di continuità (categoria OS30).

Le attività comprendono verifiche periodiche, controlli funzionali, interventi manutentivi ordinari e alcuni interventi puntuali, nonché ogni operazione necessaria a garantire l'efficienza e la rispondenza normativa degli impianti.

Considerato inoltre :

- l'importo complessivo degli interventi, inferiore alla soglia di €150.000,00;
- la natura specialistica e la complessità tecnica degli impianti presenti nel compendio;
- la necessità di assicurare continuità operativa, tempestività degli interventi e profonda conoscenza delle specificità del sito;

Si propone di procedere mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera a) del d.lgs. 36/2023, nel rispetto dei principi di rotazione, trasparenza, proporzionalità e congruità economica.

Considerato inoltre che, con l'avvio dell'intervento in corso di esecuzione da parte della Soprintendenza di Venezia sui cortili di palazzo Reale, che prevede anche il riordino degli impianti ricadenti negli stessi, risulta necessario offrire un supporto tecnico ed operativo di quanto presente attraverso ditte che abbiamo esatta contezza dell'articolata dislocazione delle reti impiantistiche ricadenti sui cortili medesimi;

E' stata individuata, a seguito di valutazione dei requisiti tecnico-professionali e dell'esperienza maturata su impianti analoghi e sul medesimo compendio, la ditta SIE Impianti S.r.l. (c.f. e p.iva 01954290274) che ha eseguito le manutenzioni recentemente, in quanto conoscitrice del dettaglio delle varie ed articolate particolarità del compendio in questione:

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti – Direttore Ing. Simone Agrondi
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico e Isole – Dirigente Arch. Silvia Loreto
tel. 041.2748092 e-mail: silvia.loreto@comune.venezia.it

Servizio Musei E.B.A. Edilizia Scolastica Centro Storico ed isole – Responsabile arch. Grazia Storelli
Sede di Venezia: Ca' Farsetti, San Marco 4136
PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia.

L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

Non risultando, da un monitoraggio effettuato dall'Area intestata sulla base delle comunicazioni effettuate dai vari RUP, contraente uscente di due consecutivi affidamenti aventi ad oggetto una commessa rientrante nello stesso settore merceologico oppure nella stessa categoria di opere, è stata invitata a presentare offerta migliorativa tramite piattaforma telematica certificata dell'Ente.

Ai fini della valutazione delle offerte e congruità dei prezzi, l'offerta pervenuta è stata esaminata sotto il profilo economico e tecnico, risultando congrua e conveniente in relazione ai prezziari regionali vigenti, alla complessità delle lavorazioni e alle condizioni operative del sito.

In particolare:

La ditta SIE Impianti S.r.l. (c.f. e p.iva 01954290274), si è resa disponibile all'espletamento delle lavorazioni per l'importo di € 36.535,94= (o.f.e.), offrendo la propria migliore offerta sull'importo posto a base di negoziazione con un ribasso del 0,50%, giusta offerta, presentata mediante Piattaforma certificata di gestione dell'Albo Fornitori e delle Gare Telematiche in uso presso l'Ente in data 04/05/2026 e acquisita agli atti con PG/2026/0254271 del 06/05/2026,

La spesa complessiva di € 44.573,85= (o.f.c.) può trovare copertura al Capitolo 4503/029 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI", Azione di Spesa SEDIGEDI010 - "manutenzioni Palazzo Reale", Codice gestionale 009 "manutenzione ordinaria e riparazioni beni immobili di valore culturale, storico ed artistico", spesa finanziata con Entrate correnti, che presenta la necessaria disponibilità;

Le prestazioni saranno rese nelle annualità 2026-2027-2028, nel periodo:

- 2026: dal 21/05/2026 al 31/12/2026;
- 2027: dal 01/01/2027 al 31/12/2027;
- 2028: dal 01/01/2028 al 31/12/2028.

Dato atto che la suddetta ditta ha prodotto, in sede di presentazione della propria offerta:

- dichiarazione sostitutiva nella quale attesta di essere in regola con i requisiti di ordine generale richiesti dagli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023 s.m.i. in materia di cause di esclusione automatica e non automatica;
- dichiarazione sostitutiva in merito alla sussistenza dei requisiti di cui all'art. 90, co. 9, e dell'Allegato XVII del d.lgs. 81/2008 nonché dell'art. 97 comma 3 *ter* del medesimo decreto, allegando il documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, let. a), del sopra richiamato decreto legislativo;

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti – Direttore Ing. Simone Agrondi
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico e Isole – Dirigente Arch. Silvia Loreto
tel. 041.2748092 e-mail: silvia.loreto@comune.venezia.it

Servizio Musei E.B.A. Edilizia Scolastica Centro Storico ed isole – Responsabile arch. Grazia Storelli
Sede di Venezia: Ca' Farsetti, San Marco 4136
PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia.

L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

Verificata, sulla scorta di quanto premesso, l'idoneità tecnico-professionale dell'affidatario, ai sensi del combinato disposto dell'art. 90 comma 9 e dell'Allegato XVII del d.lgs. 81/2008;

Dato atto che, in sede di presentazione della propria migliore offerta, la ditta S.I.E. S.r.l. Società Impianti elettrici si è impegnata ad applicare il contratto collettivo nazionale e territoriale (CCNL) indicato dalla Stazione appaltante C011 – Industria metalmeccanico nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto per tutta la sua durata;

Accertato, a seguito dell'acquisizione degli esiti delle verifiche, il possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36 del 2023 da parte dell'operatore economico individuato, i cui esiti sono stati acquisiti agli atti del procedimento;

Dato atto che ai sensi dell'art. 17, co. 8, primo periodo, del d.lgs. n. 36 del 2023 s.m.i., l'esecuzione del contratto può essere iniziata, anche prima della stipula, per motivate ragioni e che nel caso di specie ricorrono le seguenti motivazioni: necessità di dare avvio alle verifiche dei succitati impianti;

Vista la dichiarazione del RUP, l'arch. Grazia Storelli, acquisita agli atti con PG/2026/0264441 del 11/05/2026, nella quale viene attestata l'assenza di conflitto di interessi con l'affidamento in oggetto, così come prescritto dal vigente PIAO del Comune di Venezia

Vista l'autorizzazione della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili per l'utilizzo delle somme stanziare al Capitolo 4503/029 relativamente al Bilancio 2026-2028, giusta nota PG/2026/0091924 in data 17/02/2026, acquisita agli atti e successiva integrazione;

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Rup propone,

1. di affidare, mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, co. 1, let. a) del d.lgs. n. 36 del 2023 s.m.i. i lavori di *SEDIGEDI010. Manutenzione annuale programmata degli impianti delle parti comuni di Palazzo Reale – Venezia. Manutenzione degli impianti elettrici: illuminazione, illuminazione di emergenza, quadri, soccorritore e Gruppi di continuità. Annualità 2026-2027-2028*, come di seguito dettagliato, all'impresa S.I.E. S.r.l. Società Impianti elettrici (c.f. e p.iva 01954290274), alle condizioni previste nel foglio condizioni (Allegato A) e nell'offerta (Allegato B),

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti – Direttore Ing. Simone Agrondi
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico e Isole – Dirigente Arch. Silvia Loreto
tel. 041.2748092 e-mail: silvia.loreto@comune.venezia.it

Servizio Musei E.B.A. Edilizia Scolastica Centro Storico ed isole – Responsabile arch. Grazia Storelli
Sede di Venezia: Ca' Farsetti, San Marco 4136
PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia.

L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

2. di impegnare a favore della Ditta S.I.E. S.r.l. Società Impianti elettrici (c.f. e p.iva 01954290274) **la somma complessiva pari ad € 44.573,85=** (o.f.c.) - CIG BB9B9F9F2B, al Capitolo 4503/029 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI", Azione di Spesa SEDIGEDI010 "manutenzioni Palazzo Reale", Codice gestionale 009 "manutenzione ordinaria e riparazioni beni immobili di valore culturale, storico ed artistico", spesa finanziata con Entrate correnti, impegnando l'importo, così suddiviso, al:

- bilancio anno 2026 importo € 11.350,59;
- bilancio anno 2027 importo € 21.872,67;
- bilancio anno 2028 importo € 11.350,59;

Per quanto impegnato a Bilancio 2027, l'imputazione della maggior spesa è motivata dai maggiori lavori da eseguire come dettagliato nella previsione di spesa allegata alla richiesta di offerta.

Si propone infine di liquidare le prestazioni secondo le modalità contenute nel Foglio Condizioni Esecutive facenti parte dell'offerta delle ditte, su presentazione di regolare fattura.

Responsabile Unico del Progetto

Arch. Grazia Storelli

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti – Direttore Ing. Simone Agrondi
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico e Isole – Dirigente Arch. Silvia Loreto
tel. 041.2748092 e-mail: silvia.loreto@comune.venezia.it

Servizio Musei E.B.A. Edilizia Scolastica Centro Storico ed isole – Responsabile arch. Grazia Storelli
Sede di Venezia: Ca' Farsetti, San Marco 4136
PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia.

L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82