



COMUNE DI VENEZIA

SETTORE: Viabilità di Quartiere e Locale Terraferma, Energia e Impianti

SERVIZIO: Impianti Terraferma

Responsabile Unico del Progetto/Procedimento: DITTADI FRANCESCO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPALTO DI GESTIONE CALORE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI, ELETTRICI ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI STABILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VENEZIA. APPROVAZIONE DEGLI ELABORATI DI PERIZIA DI VARIANTE TECNICA PER LA REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRESSO IL NUOVO ARCHIVIO COMUNALE A MESTRE, AI SENSI DELL'ART. 132, COMMA 1, LETT. B) DEL D.LGS. 163/2006, SENZA MODIFICA CONTRATTUALE.

Proposta di determinazione (PDD) n. 458 del 24/02/2026

Determinazione (DD) n. 354 del 27/02/2026

Fascicolo N.151/2026 - NUOVO ARCHIVIO PERTINI - PERIZIA DI VARIANTE

Il Dirigente

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 18 dicembre 2025 e s.m.i. è stato approvato il Bilancio di previsione 2026-2028 e relativi allegati, tra i quali il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2026-2028 e il Piano degli Investimenti, delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione 2026-2028;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 30 dicembre 2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2026-2028, assegnando ai Dirigenti l'adozione delle determinazioni a contrarre, la responsabilità di tipo finanziario, l'adozione e attuazione dei provvedimenti di gestione connessi alle fasi dell'entrata e della spesa;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 30 dicembre 2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 che si compone, ai sensi dell'art. 6 del d.l. n. 80/2021, di varie sottosezioni tra le quali la sottosezione "Performance", la sottosezione "Rischi 1 corruttivi e trasparenza", la sottosezione "Struttura organizzativa e Piano triennale dei fabbisogni del personale", la sottosezione "Organizzazione del lavoro agile" e la sottosezione "Piano delle Azioni Positive";
- con determinazione dirigenziale n. 823 del 20 maggio 2011 è stata approvata l'indizione della gara d'appalto per l'affidamento del servizio di gestione calore e manutenzione degli impianti termici, elettrici ed altri impianti tecnologici presso gli stabili di proprietà del Comune di Venezia con interventi di riqualificazione ed ottimizzazione energetica, per l'importo complessivo annuale di € 11.050.000,00, per nove anni, in virtù del quale, unitamente all'espletamento del servizio e quale attività accessoria allo stesso, l'Appaltatore si impegna ad eseguire alcuni lavori di riqualificazione degli impianti di riscaldamento;
- con determinazione dirigenziale n. 2094 del 7 novembre 2012 è stata approvata l'aggiudicazione del servizio di "gestione calore e manutenzione degli impianti termici, elettrici ed altri impianti tecnologici presso gli stabili di proprietà del Comune di Venezia, con interventi di riqualificazione ed ottimizzazione energetica" all'associazione temporanea d'impresa costituita da MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.P.A., SIRAM S.P.A., MA.FRA. GESTIONI S.R.L. e SIELV S.P.A., sulla base dell'offerta tecnico economica presentata in sede di gara;
- è stato stipulato in data 12 aprile 2013 rep.130856 il contratto che prevede, tra le prestazioni da eseguire, anche l'esecuzione di alcuni interventi di riqualificazione ed ottimizzazione energetica, tra cui la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso il Nuovo Archivio Comunale a Mestre, il cui progetto esecutivo è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 2116 del 25/11/2014 per un importo complessivo di € 270.135,00 (o.f.e.);

Viste

- la nota della capogruppo mandataria MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.P.A. prot. MFM/OP/ATV/2018/U/mf/CA/000118 del 26/03/2018, pervenuta con PEC PG/2018/0164689 in data 03/04/2018 con la quale comunica il cambio di denominazione dell'Impresa SIELV Facility Management S.r.l. - Bilfinger SIELV Facility Management S.p.A. in Apleona HSG S.p.A. giusto atto notarile n. 39.290 del 14/06/2017 stato stipulato in data 12

aprile 2013 rep.130856 il contratto che prevede la redazione dei progetti esecutivi da presentare alla stazione appaltante, successivamente all'approvazione dei progetti definitivi, ed il termine complessivo di 10 mesi per la realizzazione di tutti i lavori;

- la successiva nota della capogruppo mandataria MANUTENCOOP FACILITY pervenuta MANAGEMENT S.P.A. con Pg 352136 del 18/07/2018 con la quale la stessa comunica il cambio di ragione sociale in Rekeep S.p.a.;
- la successiva nota della mandante Apleona Italy S.p.A. pervenuta con PG 014828 del 30/03/2022 con la quale la stessa comunica la variazione della denominazione sociale dell'impresa "Apleona HSG S.p.A." in Apleona Italy S.p.A.
- la nota PG/0629323 del 23/12/2024 a firma congiunta tra Rekeep S.p.a e Rekeep Rail S.r.l è stata comunicata la cessione del ramo d'azienda in favore di quest'ultima, con efficacia a decorrere dal 01/01/2025, secondo le modalità riportate nell'atto di conferimento di cui al verbale di assemblea della Società ReKeep Rail S.r.l., repertoriata con atto notarile n° 42568 – raccolta 27338 del 06/12/2024;
- la surriferita nota è stato comunicato che Rekeep Rail s.r.l. ha già assunto tutti i diritti e gli obblighi relativi al Ramo d'Azienda modificando la propria ragione sociale in Teckal S.r.l.;
- il Responsabile Unico del Procedimento a fronte delle documentazioni allegate alla comunicazione dell'avvenuta cessione del ramo d'azienda con nota PG/0027849 del 16/01/2025 ha chiesto l'integrazione della documentazione stessa e che la stessa Rekeep S.p.a. hanno evaso la richiesta con nota PG/2025/0052572
- la successiva nota della mandante Siram S.p.A. pervenuta con PG 654260 del 05/12/2025 con la quale la stessa comunica la variazione della denominazione sociale dell'impresa "Siram S.p.A." in "Veolia Italia S.p.A." .

Dato atto che:

- con disposizione del Sindaco, PG n. 588727 del 29/11/2024, è stato attribuito l'incarico di Dirigente del Settore Viabilità di Quartiere e Locale Terraferma, Energia e Impianti dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti, all'ing. Francesco Dittadi;
- la funzione di Responsabile Unico dell'appalto di gestione calore e manutenzione degli impianti termici, elettrici ed altri impianti tecnologici presso gli stabili di proprietà del Comune di Venezia è assolta dall'ing. Francesco Dittadi, giusto provvedimento di nomina PG 0387141 del 01/08/2024, a firma del Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti;

Visti:

- l'art. 107 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i. in merito alle competenze dei dirigenti;
- l'art. 4 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i., disciplinante gli adempimenti di competenza dei dirigenti;
- il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 *"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"* ;
- il D. Lgs. 23 giugno 2011 n.118 *"Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e i principi contabili in materia di imputazione delle spese"* di cui all'allegato 4-2 del suddetto D. Lgs. 23 giugno 2011 n.118 e il successivo D.P.C.M. 28 dicembre 2011 avente ad oggetto *"Sperimentazione della disciplina concernente i sistemi contabili e gli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro enti ed organismi, di cui all'articolo 36 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118"*;
- il vigente *"Regolamento di Contabilità"* del Comune di Venezia approvato con Deliberazione

- di Consiglio Comunale n. 34 del 15/06/2016;
- l'art. 153, comma 5, del D. Lgs. n. 267/2000 in materia di visto di regolarità contabile e gli artt. 183 e 191 del D. Lgs. n. 267/2000 in materia di impegni di spesa;
 - il D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle P.A."*;
 - l'art. 17 del vigente Statuto del Comune di Venezia relativo alle funzioni e compiti dei dirigenti;
 - il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, approvato con d.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, che estende, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal codice anche ai collaboratori a qualsiasi titolo in favore dell'Amministrazione;
 - la deliberazione di Giunta comunale n. 314 del 10/10/2018 con cui è stato approvato il nuovo testo del "Codice di comportamento interno", successivamente modificato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 13.04.2023;
 - il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";
 - ai sensi dell'art. 226 c. 2 del nuovo Codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs n. 36 del 31/03/2023 e dell'art. 216 c. 1 del d. lgs. 50/2016, alle procedure e ai contratti in corso di esecuzione, continuano ad applicarsi le norme vigenti al momento di pubblicazione dei relativi bandi o avvisi di indizione della procedura di scelta del contraente;
 - l'indizione della procedura di scelta del contraente relativa alla realizzazione dell'appalto di cui in oggetto, è stata pubblicata prima del 19/04/2016, data di entrata in vigore del d. lgs. n. 50/2016, pertanto relativamente al presente procedimento continua ad applicarsi la normativa di cui al D.Lgs n. 163/2006;

Preso atto 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;

Accertato che l'esecuzione dell'intervento oggetto del presente atto non comporta alcun ulteriore impegno di spesa, in quanto già ricompreso nelle prestazioni di cui al Contratto d'appalto Rep. n. 130856 e indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto "Appalto per la gestione calore e la manutenzione degli impianti termici, elettrici ed altri impianti tecnologici presso gli stabili di proprietà del Comune di Venezia, con interventi di riqualificazione ed ottimizzazione energetica";

Dato atto che, a seguito di ulteriori verifiche durante l'esecuzione dei lavori, è emersa la possibilità di rendere l'impianto più funzionale e tecnologicamente avanzato, in base anche alla tipologia di edificio e alla tipologia di utilizzo attraverso l'impiego di materiali, componenti e tecnologie non disponibili al momento della progettazione, in grado di apportare significativi miglioramenti alla qualità dell'opera e senza che ciò comporti modifica all'impostazione progettuale complessiva;

Accertato che il Capitolato Speciale d'Appalto "Appalto per la gestione calore e la manutenzione degli impianti termici, elettrici ed altri impianti tecnologici presso gli stabili di proprietà del Comune di Venezia, con interventi di riqualificazione ed ottimizzazione energetica" al punto 5.11 "Varianti" così dispone:

"L'appaltatore è tenuto ad adeguarsi ad eventuali varianti progettuali richieste dall'Amministrazione durante la fase di progettazione di esecuzione e di gestione, facendosi

carico dei relativi costi, allorquando presentino le seguenti caratteristiche:

- siano introdotte modifiche di dettaglio e/o innovazioni migliorative che non determinino un'alterazione sostanziale del progetto;
- siano introdotte modifiche che non comportino sostanziale incremento dei costi previsti per la realizzazione dei lavori e della tempistica;
- siano introdotte variazioni di "disposizioni legislative e regolamentari" che non determinino un'alterazione sostanziale del progetto. (omissis) Le Varianti in Corso d'Opera potranno essere richieste dall' Amministrazione, attraverso il Responsabile Unico del Procedimento, ovvero proposte autonomamente dall'Appaltatore e autorizzate dall' Amministrazione nei soli casi di cui all'art. 132 del Codice [e dell'art. 11 del D.M. n. 145/2000]. In relazione alle Varianti proposte dall' Appaltatore, l' Amministrazione s'impegna a comunicare all'Appaltatore la propria approvazione o rigetto nel più breve tempo possibile e comunque entro 20 giorni dal ricevimento della proposta";

- Il Direttore dei Lavori, nell'ambito del punto 5.11 del CSA sopra citato, ha pertanto redatto una Perizia di variante tecnica in corso d'opera, ai sensi dell'art. 132, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., composta dai seguenti elaborati (allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale):

- Relazione del Direttore dei Lavori;
- Relazione Tecnica Descrittiva;
- Computo metrico;
- Computo metrico estimativo;
- Analisi nuovi prezzi;
- Elenco Prezzi Unitari;
- Quadro comparativo di variante;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi;
- Piano di Manutenzione;
- Fascicolo dell'Opera.
- Verifica ancoraggi parapetto in copertura;
- Schema unifilare;
- Schema elettrico unifilare impianto fotovoltaico
- Pianta piano copertura;
- Elaborati grafici:
- Planimetria Linea Vita;

Visto il verbale di verifica e validazione del progetto perizia variante, PG n. 0097647 del 19/02/2026 redatto dal Responsabile Unico del Progetto (RUP), in contraddittorio con il direttore dei lavori e progettista ai sensi i dell'art. 132 del D.Lgs. 163/2006, art. 55 e artt. 161-163 del DPR 207/2010 e allegato al presente provvedimento;

Vista la Relazione del Responsabile Unico del Progetto PG n. 0094730 del 18/02/2026, allegata e costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nella quale

vengono illustrate le motivazioni che hanno reso opportuna la redazione della variante tecnica e viene dato atto che le lavorazioni oggetto di perizia, descritte dal Direttore dei Lavori negli atti di Perizia, non alterano la natura generale del contratto e sono riconducibili ad interventi migliorativi contemplati dal CSA, ex art. 132, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

Rilevato inoltre, dalla medesima Relazione del RUP, che:

- con l'approvazione della perizia di variante tecnica, su proposta del Direttore dei Lavori, la durata dei lavori viene prorogata di 120 giorni naturali e consecutivi;
- il RUP, ai sensi del comma 1 dell'art. 132 del D. Lgs. 163/2006 e art. 161 DPR 207/10, autorizza la variante tecnica in oggetto;

Dato atto che non risultano conflitti di interesse in capo al firmatario del presente atto e dell'assenza di conflitto di interessi in capo al responsabile del procedimento, come da dichiarazione acquisita agli atti con PG 0097570 del 19/02/2026., così come previsto dall'art.6 bis della legge n. 241 del 90, dall'art. 6 del D.P.R. n.62 del 2013, dall'art. 16 del D.Lgs n. 36/2023 e dal vigente PIAO, sottosezione 3.3 Rischi corruttivi e Trasparenza;

Richiamati

- i principi contabili in materia di imputazione delle spese di cui all'allegato 4-2 al d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118 *"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"*;

- gli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge n. 136 del 2010 e s.m.i.;

- il vigente "Regolamento di Contabilità" del Comune di Venezia approvato con d.G.C. n. 34 del 15 giugno 2016;

- gli artt. 183 e 191 del d.lgs. n. 267 del 2000 in materia di impegni di spesa;

- l'art. 153, comma 5, del d.lgs, n. 267 del 2000 in materia di visto di regolarità contabile;

Dato atto che:

- l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 183, co. 7, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- in considerazione di quanto disposto nella nota n. 521135 del 09 novembre 2016 del Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria (ora Area Economia e Finanza), il rispetto della previsione di cui all'art. 183, comma 8, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 viene attestato dal Direttore dell'Area Economia e Finanza con l'apposizione del parere di regolarità contabile e del visto di copertura finanziaria sulla presente determinazione;
- richiamati gli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della Legge n.136/2010 e s.m.i.;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, la Perizia di variante tecnica relativa alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico presso il Nuovo Archivio Comunale a Mestre, nell'ambito degli Interventi di riqualificazione ed ottimizzazione energetica zona Mestre – Terraferma di cui all'appalto di gestione calore e manutenzione degli impianti termici, elettrici ed altri impianti tecnologici presso gli stabili di proprietà del Comune di Venezia, redatta dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 132, comma 1, lett. b), del D. Lgs. 163/2023 e s.m.i. e autorizzata dal RUP, composta dagli elaborati indicati in premessa e allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che a seguito dell'approvazione della perizia di variante tecnica, viene concessa all'ATI Teckal S.p.A. (capogruppo mandataria), Veolia Italia S.p.A., Global City Service S.p.A. e Apleona Italy S.p.A. una proroga della durata dei lavori pari a 120 giorni naturali e consecutivi;
3. di dare atto che, come specificato nelle premesse, l'approvazione della variante non comporta modifica contrattuale ed è da considerarsi a carico dell'Appaltatore, nell'ambito del Contratto Rep. 130856 del 12/04/2013 e del CSA come contemplato al punto 5.11 "Varianti" e pertanto tali prestazioni non comportano alcuna variazione di spesa rispetto agli impegni assunti;
4. di disporre che il presente provvedimento sia pubblicato, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. n. 33/2013 e dell'art. 29 del d. lgs. n. 50/2016, nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune di Venezia

Il presente provvedimento diventa esecutivo dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

Il Dirigente
Francesco Dittadi / 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 27/02/2026