



## COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE: AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI

### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

OGGETTO: Piano di Lottizzazione in ZTO D4b10 Comparto A loc. Dese nord, UMI 3. Approvazione del Certificato di collaudo.

*Proposta di determinazione (PDD)* n. 190 del 27/01/2023

*Determinazione (DD)* n. 360 del 23/02/2023

*Fascicolo* 2013.XI/2/1.110 "P.d.L D4b10 Comparto A Dese Nord  
Via Santa Maria della Pietà Dese"

---

Il dispositivo atto è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Marton Francesca, in data 27/01/2023.

Il visto di regolarità contabile è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Vio Barbara, in data 22/02/2023.



COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Rischio Idraulico

Servizio Urbanizzazioni

Responsabile del procedimento arch. Ivan Carboni

PDD n. 2023/190

Fasc. OO.UU. n. 2013/XI.2.1/110

OGGETTO: Piano di Lottizzazione in ZTO D4b10 Comparto A loc. Dese nord, UMI 3.  
Approvazione del Certificato di collaudo.

## LA DIRIGENTE

### PREMESSI:

- la convenzione rep. n. 34029 del 02/09/2013 del notaio dott. Albano Dalla Valle, iscritto al Collegio Nazionale del Distretto di Venezia, con la quale Santa Lucia S.r.l., C.F. 04161840279, in qualità di Parte Attuatrice 2, si è impegnata a:
  - 1) realizzare e cedere all'Amministrazione la rotatoria 2 (qualora non già realizzata dagli altri attuatori);
  - 2) realizzare e cedere all'Amministrazione la rotatoria 1 (qualora non realizzata con gli stralci UMI 2 e 5);
  - 3) realizzare e cedere all'Amministrazione il tratto viario A (qualora non già realizzato con gli stralci UMI 2 e 5);
  - 4) attrezzare e cedere all'Amministrazione uno standard a verde per mq 20.118 (qualora non già realizzato con gli stralci UMI 2 e 5);
  - 5) realizzare e asservire uno standard a parcheggio per mq 4.578;
  - 6) realizzare sovra e sottoservizi a rete;
  - 7) realizzare un percorso ciclabile lungo via S. M. della Pietà (all'interno del perimetro delle UMI 2 e 3 qualora non già realizzato dallo stralcio UMI 2);
  - 8) realizzare opere di invarianza idraulica;
- l'Atto di compravendita stipulato in data 24/12/2013 al rep. n. 34235 con il quale Santa Lucia S.r.l. ha venduto a Treviso Immobiliare S.r.l., C.F. 03445920279, la UMI 3;
- la Determina dirigenziale n. 268 del 07/03/2016 con la quale si è approvato il Certificato di collaudo relativo alla realizzazione della rotatoria 2 e si è preso atto che a carico dei proprietari della UMI 3 rimane ancora da realizzare lo standard a parcheggio pubblico per mq 4.578, oggetto del presente intervento;
- l'Atto di compravendita stipulato in data 30/06/2021 al rep. n. 63972 con il quale Treviso Immobiliare S.r.l. ha venduto alla società F&L S.r.l., C.F. 01693240192, la UMI 3;
- il Permesso di costruire PG n. 2021/163524 rilasciato in data 28/06/2021 con PG n. 2021/300115, avente ad oggetto "Nuova costruzione edificio ad uso magazzino logistico con uffici di gestione attività artigianale, recinzioni con passo carraio e pedonale, realizzazione parcheggio ad uso pubblico e infrastrutture ciclabili, tettoie copri bici, motostalli, park con colonnine di ricarica elettrica nell'ambito dell'UMI 3 del Piano di iniziativa privata in Z.T.O. D4b10 – Dese nord" e il Permesso di Costruire in variante PG n. 2022/245544 rilasciato in data 01/08/2022 con PG n. 2021/344614 del per modifiche relative alla rete di invarianza idraulica, ottimizzazione del sistema di ricarica delle auto elettriche, modifica della pavimentazione dei parcheggi per biciclette, rimozione di marciapiede;

### VISTI:

- l'art. 10 della convenzione che stabilisce la verifica delle opere di urbanizzazione tramite l'emissione del Certificato di collaudo;
- la Determinazione dirigenziale n. 2508 del 12/10/2005 di conferimento dell'incarico di collaudo delle opere di urbanizzazione del comparto all'arch. Giorgio Rizzi;
- la contabilità finale dei lavori di cui ai PG n. 2022/521590 del 09/11/2022 redatta dalla Direzione lavori;
- il Certificato di collaudo emesso in data 22/12/2022 dal collaudatore arch. Giorgio Rizzi e depositato con PG n. 2022/593560 del 22/12/2022, 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 € 588.148,15.= di cui € 18.820,06.= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta come illustrato nella seguente tabella riepilogativa:

N.	Descrizione lavori	Importi (€)
A	Opere di urbanizzazione primaria	
1	Scavi e demolizioni	27.622,31
2	Opere edili	283.691,23
3	Opere a rete	24.951,23
4	Opere elettriche	57.996,24
5	Opere a verde	19.296,05
6	Segnaletica stradale	5.994,10
	<i>Totale A)</i>	<i>419.551,16</i>
A1	Oneri sicurezza	18.820,06
	<i>Totale A) + A1)</i>	<i>438.371,22</i>
B	Opere di invarianza idraulica	149.776,93
	<b>TOTALE A) + A1) + B)</b>	<b>588.148,15</b>

DATO ATTO che i lavori sono stati affidati, ai sensi dell'art. 36 co. 4 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16 co. 2bis del D.P.R. 380/2001 direttamente alla Ditta TECTA Costruzioni Generali S.r.l;

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

ACCERTATO che, a seguito delle verifiche contabili d'ufficio, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammissibile allo scomputo degli oneri è di € 419.551,16.= previa applicazione del ribasso medio d'asta di cui sopra, più gli oneri per la sicurezza per € 18.820,06.= non soggetti a ribasso;

PRESO ATTO che in data 29/12/2022, la Parte Attuatrice, ha provveduto a regolare le competenze del collaudatore come attestato dalla disposizione di pagamento a mezzo bonifico intestato alla Tesoreria comunale;

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;
- il decreto PG n. 2022/221644 del 18/05/2022, con il quale il Sindaco ha assegnato l'incarico di Dirigente responsabile del Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Rischio Idraulico all'ing. Francesca Marton, ai sensi del vigente "Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei Servizi", con decorrenza dal 27/05/2022, data di sottoscrizione del contratto individuale di lavoro;
- 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. 75 del 23/12/2022 di approvazione del bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2023-2025;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 22/03/2022 di approvazione del Piano della Performance 2022-2024 e del Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024;
- il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) annualità 2022-2024, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 08/03/2022 in applicazione della Legge n. 190/2012 e del D.Lgs n. 33/2013;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 26/05/2022 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2022-24 che incorpora, ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021, i documenti programmatici dapprima adottati singolarmente, ora maggiormente coordinati tra loro, vale a dire il Piano della Performance, il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (già approvato), il Piano triennale dei fabbisogni del personale, il Piano triennale delle azioni concrete per l'efficienza delle pubbliche amministrazioni, il Piano organizzativo del lavoro agile, il Piano della Formazione, il Piano delle Azioni Positive e il Piano Sviluppi Informatici;
- 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, comma 3, estende, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal codice anche ai collaboratori a qualsiasi titolo in favore dell'Amministrazione;
- 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;

## DATO ATTO:

- del rispetto 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 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 Legge n. 241/1990, dall'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013, dall'art. 42 del D.Lgs. n. 50/2016 e dal vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2022-2024 del Comune di Venezia nonché dal Codice di Comportamento Interno;

VISTA la nota PG n. 2016/521135 del 09/11/2016 del Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria e dato atto che il rispetto della previsione di cui all'art. 183 comma 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 collaudo emesso in data 22/12/2022 dall'ing. Giorgio Rizzi, di cui al PG n. 2022/593560 del 22/12/2022, che certifica la corretta esecuzione delle lavorazioni consistenti nella realizzazione di un'area a standard a parcheggio in asservimento allegato A) costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per un importo complessivo di opere di urbanizzazione pari a € 588.148,15.= di cui € 18.820,06.= per oneri della sicurezza;
- 2) di ritenere ammissibile allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria l'importo di € 419.551,16.= previa applicazione del ribasso medio d'asta, di cui alle premesse, più gli oneri per la sicurezza per € 18.820,06.= non soggetti a ribasso;
- 3) di trasmettere il presente atto all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile - Settore Sportello Unico Edilizia per il conguaglio degli oneri di urbanizzazione indicando, ai fini dell'applicazione del ribasso medio d'asta, la categoria OG3 quale categoria prevalente dei lavori;
- 4) di trasmettere il presente atto all'Area Economia e Finanza - Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili per gli adempimenti patrimoniali relativi alla consegna delle aree ai sensi dell'art. 13 della convenzione rep. n. 34029/2013;
- 5) 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.

La Dirigente  
ing. Francesca Marton  
(f.to digitalmente)

#### ALLEGATI

A): Certificato di collaudo PG n. 2022/593560

B): Planimetria

parti integranti della presente.

CITTA' DI  
VENEZIA



Direzione Finanziaria  
Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria

PDD/ 2023 / 190

Espletati gli accertamenti si esprime:

- ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, parere favorevole di regolarità contabile e si prende atto che il provvedimento non comporta impegno di spesa;
- ai sensi dell'art.183 comma 7 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, visto di regolarità contabile.

Il Dirigente Responsabile



FASCICOLO N. 2013/XI.2.1/110

PG n. 593560 del 22/12/2022

AL COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

**CERTIFICATO DI COLLAUDO**

OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE NELL'AMBITO DEL  
P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA IN AMBITO CLASSIFICATO  
DALLA V.P.R.G. COME D4b.10 - COMPARTO A, LOCALITÀ'  
DESE Sez. FAVARO VENETO via Istituto Santa Maria  
della Pietà e via Sebastiano Venier - località Dese  
- UMI 3.

Convenzione: in data 02/09/2013 n. rep. 34029  
Raccolta n. 26776 notaio dott. Dalla Valle Albano  
iscritto al collegio notarile del Distretto di  
Venezia.

Ditte Attuatrici della Convenzione: SOCIETÀ  
COSTRUZIONI STRADALI - S.r.l., C.F. 00191720267  
SANTA LUCIA S.r.l., C.F. 04161840279  
ISTITUTO PROVINCIALE PER L'INFANZIA SANTA MARIA  
DELLA PIETÀ, C.F. 80009610272

VOLPATO GIUSEPPE, C.F. VLPGPP35S22L736V

VOLPATO MARIO, C.F. VLPMRA47B09L736X.

Ditta Attuatrice (contraente): in data 24/12/2013 n.  
rep. 34235 la società SANTA LUCIA S.r.l. vendeva  
alla società TREVISO IMMOBILIARE S.r.l. i mappali

n.760-781-767 del N.C.T. foglio 3 del Comune di Venezia sez. Favaro V.to, costituenti parte della UMI 3 e parte UMI 5. Pertanto, la società TREVISO IMMOBILIARE S.r.l. Ditta acquirente subingrediva, con riferimento alle aree da essa acquistate, in ogni rapporto dipendente dalla succitata convenzione. In particolare la TREVISO IMMOBILIARE S.r.l. subentrava in tutti i diritti per le somme a scomuto, oneri di urbanizzazione maturati dalla società SANTA LUCIA S.r.l. per opere di urbanizzazione già realizzate.

Modifica Convenzione: in data 23/06/2014 n. rep. 34457 Raccolta n. 27149 avanti il notaio dott. Dalla Valle Albano iscritto al collegio notarile del Distretto di Venezia venne modificato l'art. 4 della convenzione n. rep. 34029 del 02/09/2013 introducendo la possibilità che la monetizzazione possa essere compensata con interventi già attuati con la ditta medesima;

Progettista e Direttore lavori: Ing. Andrea Berro, C.F. BRRNDR75A03D325N, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3013, con studio professionale in via Roma n. 130 - 30030 Pianiga (VE).

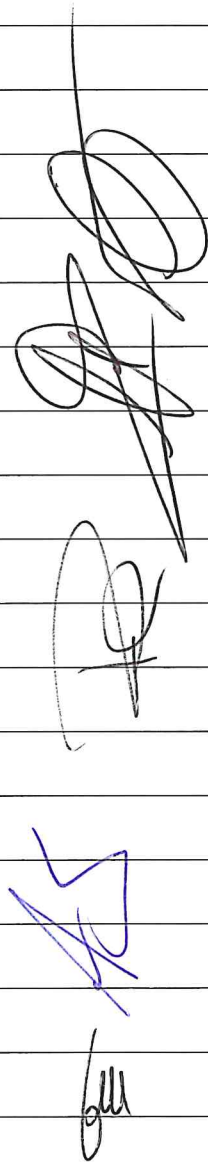
Direttore lavori per la parte impiantistica: Ing.

Filippo Salis C.F. SLSFPP76C201452M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 24867, per la carica presso la sede in via della Moscova n.47 - 20121 Milano.

Coordinatore per la sicurezza: Ing. Andrea Berro, C.F. BRRNDR75A03D325N, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3013, con studio professionale in via Roma n. 130 - 30030 Pianiga (VE).

Ditte esecutrici: - TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l., P.IVA 04975260268, con sede in viale della Repubblica 209/a - 31100 Treviso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico.

Collaudatore tecnico-amministrativo: Arch. Giorgio Rizzi, C.F. RZZGRG64L26L736G, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 2065 e all'Albo dei Collaudatori tecnici d'Ufficio della Regione Veneto al n. 1342; designato per il collaudo in oggetto con determina n. 2508 del 12/10/2005 della Direzione LL.PP. complessivamente per i lavori relativi al "Piano di lottizzazione in zona per attività economiche in località Dese e per la realizzazione delle



infrastrutture principali".

Premesso che:

all'art. 3 convenzione in data 02/09/2013 n. rep.

34029 sono ripartiti, ognuno per propria competenza,

gli interventi da realizzare da parte delle parti

attuatrici. Da cui in riferimento all'UMI 3 (parte

attuatrice 2 SANTA LUCIA S.r.l. e successivo

subentro di TREVISO IMMOBILIARE S.r.l.) si dovranno

realizzare le seguenti opere:

Stralcio funzionale UMI 3

- realizzazione e cessione della rotatoria n. 2

(parzialmente ricadente all'esterno del P.U.A.,

qualora non sia già stata realizzata da altri

attuatori all'interno del compendio destinato

ad attrezzature economiche varie di Dese);

- realizzazione e cessione della rotatoria numero

1 (parzialmente ricadente all'esterno del

P.U.A., qualora non sia già stata realizzata

dagli stralci UMI 2 e UMI 5);

- realizzazione e cessione del tratto viario A

(parzialmente ricadente all'esterno del P.U.A.,

qualora non sia già stata realizzata dagli

stralci UMI 2 e UMI 5);

- attrezzamento e cessione di uno standard a

verde per 20.118 mq (qualora non sia già stata



realizzata con lo stralcio UMI 2 e UMI 5;

- realizzazione e asservimento di uno standard a parcheggio per 4.578 mq;

- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P.U.A. e dei titoli abilitativi);

- pista ciclabile lungo via S.M. della Pietà (dentro UMI 2 e UMI 3 se non realizzato dallo stralcio UMI 2);

- opere di invarianza idraulica.

Alla data del presente documento risultano già realizzate e collaudate le opere consistenti il tratto viario A, le rotatorie 1 e 2, parte della pista ciclabile e lo standard a verde, pertanto rimane da realizzare lo standard a parcheggio per 4.578 mq, oggetto del presente collaudo.

Atti autorizzativi: Permesso di Costruire PG n. 2021/163524 del 02/04/2021 rilasciato alla ditta TREVISO IMMOBILIARE S.r.l. con provvedimento PG 2021/300115 del 28/06/2021 con le condizioni di rispettare le prescrizioni dei pareri rilasciati dai seguenti enti:

- parere Servizio Tecnico Patrimoniale PG n.

2021/238124 del 18/05/2021;

- parere Settore Mobilità e Trasporti PG n.

2021/232152 del 14/05/2021;

- parere Corpo di Polizia Locale PG n.

2021/235360 del 17/05/2021;

- parere Servizio Opere Idrauliche PG n.

2021/243885 del 21/05/2021;

- parere Settore Viabilità Terraferma e Smart  
City PG n. 2021/253740 del 27/05/2021;

- parere Servizio Urbanizzazioni PG n.

2021/254006 del 27/05/2021;

- parere del Com. Prov. Vigili del Fuoco n.

PRATICA 8359 del 22/03/2021 Parere U0011490 del  
23/04/2021;

- parere del Consorzio di Bonifica Acque  
Risorgive del 20/05/2021 prot. n. 7610/DD/MF;

- parere VERITAS n. 45537/2021 del 13/05/2021  
progetto di allaccio n. 2021/493/VE;

- Visto il deposito degli impianti ai sensi del  
DM 37/2008.

L'importo complessivo dell'opera fu computato in  
Euro 569.774,26 e così ripartito:

- Opere di urbanizzazione Euro 477.212,70  
comprensivi degli oneri per la sicurezza di  
Euro 14.605,42

- Opere per l'illuminazione pubblica Euro 92.561,66 comprensivi degli oneri per la sicurezza di Euro 3.608,19.

Successivamente, in accordo con gli uffici del Comune di Venezia vi fu un riesame del progetto atto ad un'ottimizzazione e miglioramento del comparto che, in fase di progettazione esecutiva (di cui ai prot.li 20/12/2021 con PG n. 2021/577032 e PG n. 2021/577068), ha portato ad una revisione dell'importo previsto per complessivi Euro 466.617,86, relativamente alle sole opere edili di cui € 15.211,87 quali costi della sicurezza. A tale costo dovranno essere sommati Euro 63.325,73 comprensivi degli oneri per la sicurezza di Euro 3.608,19, relativi alle opere di illuminazione pubblica il cui CME è stato acquisito in sede di collaudo. L'importo complessivo del progetto esecutivo ammontava pertanto ad Euro 529.943,59.

In data 05/08/2021 (Pratica n. 01693240192-21072021-1501) fu presentata voltura intestazione del Permesso di Costruire in cui, a seguito di Atto di compravendita stipulato in data 30/06/2021 al rep. n. 63972 c/o lo studio Notarile De Vivo In Milano, TREVISO IMMOBILARE S.r.l. vendeva alla società F&L S.r.l. C.F. 01693240192 con sede in Crema (CR) via

Belzoni n. 11, il lotto di cui al PdC divenendo la società acquirente la parte Attuatrice dell'UMI 3.

Pertanto, la ditta F&L S.r.l. converrà come parte attuatrice nel presente collaudo in quota parte relativamente ai lavori eseguiti nella UMI 3.

Permesso di Costruire in variante PG n. 2021/526310 rilasciato con provvedimento PG n. 2021/558455 del 07/12/2022 alla ditta F&L S.r.l.; tale variante riguardava esclusivamente il fabbricato e non il parcheggio a standard pubblico, pertanto venivano riconfermati tutti i pareri precedenti di cui al PdC sopra citato, senza che vi siano stati cambiamenti all'importo presunto.

Permesso di Costruire in variante PG n. 2022/245544 rilasciato con provvedimento PG n. 2022/344614 del 01/08/2022 alla ditta F&L S.r.l. con le condizioni di rispettare le prescrizioni dei pareri rilasciati dai seguenti enti:

- richiesta alla Città Metropolitana con separata pratica Suap 03445920279-27042021-1754 inerente Autorizzazione Unica Ambientale per lo scarico acque di prima pioggia delle aree a parcheggio;
- parere di TERNA Rete Italia pervenuto con PG n. 2021/561444 del 09/12/2021;
- Parere del Comando dei VVFF Venezia Fasc.



Comando: P/ 61777 Risposta all'istanza prot.

REP\_PROV\_VE/VESUPRO/0106869 Collegata prot.

Comando 7996 del 10/03/2022;

- parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive

Prot. 4287/DD del 23/03/2022 POS 700/2021;

- parere Settore Viabilità Terraferma e Smart

City PG n. 2022/321394 del 15/07/2022;

- parere Servizio Opere Idrauliche PG n.

2022/319149 del 14/07/2022;

- parere Servizio Urbanizzazioni PG n.

2022/317401 del 13/07/2022;

- parere Servizio Impianti Terraferma PG n.

2022/302345 del 06/07/2022;

- parere Servizio Tecnico Patrimoniale PG n.

2021/389548 del 26/08/2021.

Tale richiesta in variante fu redatta per alcune modifiche richieste dal Consorzio di Bonifica relativamente all'invarianza idraulica, per interventi di ottimizzazione del sistema di ricarica delle auto elettriche, modifica della pavimentazione dei tre parcheggi per biciclette, rimozione del marciapiede di collegamento tra i due ingressi (pedonale e carrabile) in progetto al lato ovest del lotto.

L'importo complessivo dell'opera in variante fu

computato in Euro 570.862,09 e così ripartito:

- Opere di urbanizzazione Euro 507.536,36  
comprensivi degli oneri per la sicurezza di  
Euro 15.211,87

- Opere per l'illuminazione pubblica Euro  
63.325,73 comprensivi degli oneri per la  
sicurezza di Euro 3.608,19.

Garanzie:

La parte contraente F&L S.r.l. C.F. 01693240192 non  
costituì polizza fideiussoria a garanzia dei lavori  
da eseguirsi poiché non richiesta.

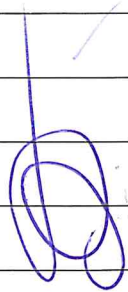

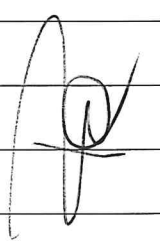



Affidamento lavori:

I lavori sono stati affidati in forma diretta ai  
sensi dell'art. 16 co. 2bis del D.P.R. 380/2001:

- TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l., P.IVA  
04975260268, con sede in viale della Repubblica  
209/a - 31100 Treviso in data 15/11/2021 relativi  
alle opere di urbanizzazione e con la quale è stato  
sottoscritto contratto in pari data. CIG 92765692E9  
- CUP F71B21006590002.

Inizio lavori: i lavori iniziarono in data  
29/12/2021 come da verbale nella medesima data PG n.  
2021/590527.

Sospensione e ripresa dei lavori: durante  
l'esecuzione dei lavori non vi furono sospensioni.

<p><u>Proroghe</u>: durante l'esecuzione dei lavori non furono concesse proroghe.</p>	
<p><u>Ultimazione dei lavori</u>: i lavori furono terminati in data 27/09/2022 come da verbale PG n. 2022/437260 redato in medesima data.</p>	
<p><u>Verbali di nuovi prezzi</u>: durante l'esecuzione dei lavori non sono occorsi nuovi prezzi.</p>	
<p><u>Lavori in economia</u>: durante l'esecuzione dei lavori non sono occorse opere in economia.</p>	
<p><u>Anticipazione in denaro</u>: durante l'esecuzione dei lavori non sono occorse anticipazioni in denaro.</p>	
<p><u>Andamento finale dei lavori</u>: i lavori si sono svolti in conformità alle norme contrattuali, alle previsioni di progetto, alle varianti approvate e agli ordini e alle disposizioni del Direttore dei Lavori.</p>	
<p><u>Ordini di servizio</u>: durante l'esecuzione dei lavori non furono emessi ordini di servizio.</p>	
<p><u>Subappalti</u>: durante l'esecuzione dei lavori l'impresa si avvalse di subappaltatori per la realizzazione delle opere di cui trattasi e ne furono autorizzati i seguenti:</p>	
<p>- FIEL S.p.A. con sede a Ceggia (VE) in via Adige civ. 554, C.F. 02809450279, autorizzata per la realizzazione di opere elettriche e idrauliche;</p>	

- SUPERBETON S.p.A. con sede a Nervesa della Battaglia (TV) in via Foscarini civ. 2, C.F. 01848280267 autorizzata per la realizzazione di opere in c.a..

Con nota in data 10/10/2022 la ditta Appaltatrice TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. asserisce, attraverso una dichiarazione di quietanza liberatoria rilasciata ai sensi degli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000, che le ditte in subappalto sono state regolarmente pagate senza aver null'altro a pretendere.

Assicurazioni Sociali e Previdenziali e Regolarità

Contributiva:

- Impresa TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. DURC rilasciato in data 14/06/2022 che ne attesta la regolarità.

Assicurazioni degli operai:

- Impresa TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. ha assicurato i propri operai contro gli infortuni sul lavoro presso l'INAIL di Treviso mediante polizza assicurativa n. 095630325-51 a carattere continuativo.

Riserve dell'impresa: Le imprese hanno firmato tutti gli atti contabili senza inserire riserve di sorta.

#### DESCRIZIONE DEI LAVORI PRINCIPALI



In via generale, il progetto prevedeva la costruzione di due corpi d'opera all'interno del comparto denominato UMI 3 così definiti:

- Un fabbricato di grandi dimensioni e di forma rettangolare, orientato secondo i confini del lotto, ad uso logistico e direzionale;
- un parcheggio privato asservito ad uso pubblico.

L'area interessata alla presente relazione di collaudo, relativa al parcheggio, si trova ad est e occupa una superficie di mq 4.578. Sono stati realizzati n. 139 parcheggi di cui n. 3 riservati alle persone disabili e n. 30 con predisposizioni per l'installazione di colonnine per ricariche elettriche. Tipologicamente i posti auto sono collocati in n. 4 "isole" divise tra di loro dalla viabilità di distribuzione.

Dal punto di vista costruttivo / esecutivo è stato scelto di stendere uno stabilizzato a calce sul terreno, prima di eseguire il pacchetto di fondazione, poiché è stata rilevata la presenza di argilla limosa giallastra sotto il terreno agrario.

Le pavimentazioni eseguite all'interno dell'area risultano essere :

- conglomerato bituminoso, per la viabilità

carrabile di distribuzione, a classica

stratigrafia con manto d'usura, binder, strato

di base e di fondazione;

- betonelle drenanti in calcestruzzo, annegate

in letto di sabbia e/o ghiaia, per i posti

auto;

- vegetazione bassa per le aree a verde.

L'accesso al parcheggio è unico e avviene da via

S.M. dalla Pietà. Lungo tutto il parcheggio è stata

inserita un'opera di invarianza idraulica interrata

costituita da tubi in cls che scaricano l'accumulo

di acqua attraverso un impianto di sollevamento con

pompe posto ad est. Il parcheggio è dotato di

impianto di illuminazione pubblica. La pista

ciclabile adiacente il marciapiede si compone di una

finitura con strato di usura in conglomerato

bituminoso. Inoltre, per garantire un corretto

deflusso delle acque meteoriche in prossimità

dell'accesso carraio del parcheggio, in fase di

realizzazione delle opere si è reso necessario

realizzare la pavimentazione della pensilina

biciclette in pavimentazione bituminosa in luogo

della prevista pavimentazione in cls, come nelle

altre aree adibite a parcheggio dei cicli. Soluzione

peraltro che fu prevista nel primo progetto

autorizzato.

**VERBALI DI VISITA**

A)La prima visita di collaudo, in corso d'opera, è stata compiuta in data 14/07/2022 alla presenza oltre che del sottoscritto collaudatore, i seguenti:

- Direttore Lavori: ing. Andrea Berro;
- Direttore Operativo: arch. Andrea Sartori;
- TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. - sig. Nicola Zanon;
- Responsabile tecnico Cantiere: geom. Gianpio Laurola;
- Capo cantiere: sig. Andrea Vianello

Essa era finalizzata ad una presa visione dei luoghi, a fare il punto dell'avanzamento dei lavori.

Nel corso della visita sono state eseguite dalla ditta Ge.Road S.a.s. le prove di carico sulla pavimentazione in misto stabilizzato; sono state eseguite n. 2 prove rispettivamente ad est e ad ovest del parcheggio.

B)La visita conclusiva di verifica della regolare esecuzione dei lavori, è stata indetta dal Comune di Venezia - Servizio Urbanizzazioni dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti, nella persona dell'arch. Ivan Carboni a mezzo e-mail per il giorno 27/09/2022 alle ore 9.30 e sono intervenuti oltre al

sottoscritto collaudatore i seguenti:

- Direttore Lavori: ing. Andrea Berro;
- Direttore Operativo: arch. Andrea Sartori;
- Comune di Venezia: arch. Ivan Carboni Servizio Urbanizzazioni;
- Comune di Venezia: geom. Francesca Pinto Servizio Opere Idrauliche;
- Comune di Venezia: geom. Nunzio Acacia Servizio Manutenzione Viabilità Terraferma;
- Comune di Venezia: Marco Masinelli Servizio Impianti Terraferma;
- Comune di Venezia: Alberto Manzoni Servizio Tutela del Suolo e Verde Pubblico;
- Comune di Venezia: arch. Roberta Albanese Servizio Tecnico Patrimoniale;
- TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. - Gianpio Laurola.

Con la scorta:

degli elaborati grafici "as built", e dei documenti contabili, il sottoscritto collaudatore, con gli altri intervenuti alla visita, ha effettuato un esame generale dei lavori e sono stati eseguiti i seguenti riscontri, accertamenti, verifiche, controlli e misurazioni, come verbalizzato in pari data dal Responsabile del Servizio arch. Ivan



Carboni:

- Servizio Urbanizzazioni: rileva che i lavori sono pressoché terminati. Rimangono tuttavia da realizzare: la segnaletica orizzontale e verticale, la posa delle colonnine di ricarica elettrica, e le pensiline per gli stalli delle biciclette sono in corso di realizzazione.
- Servizio Impianti Terraferma - è stato visionato l'impianto di illuminazione pubblica dando nulla osta per quanto previsto; altresì si sono acquisite le certificazioni e la dichiarazione di conformità del realizzato.
- Mobilità e Trasporti - Alla fine della nuova pista ciclabile, dovrà essere compiuto un abbassamento del marciapiede come previsto nel parere rilasciato, con posa podotattile e realizzazione di attraversamento ciclabile e pedonale per collegarsi con la pista ciclabile sul lato opposto. Realizzazione segnaletica sia orizzontale che verticale all'interno dell'area. Realizzazione segnaletica orizzontale di attraversamento ciclabile e pedonale distinti in corrispondenza dell'ingresso/uscita del parcheggio in continuazione con quella esistente.

- Servizio Tutela del Suolo e Verde Pubblico -

suggerisce di ancorare gli alberi con 2 o 3

pali tutori, controllare il livello del

colletto delle piante in modo che non resti

interrato, distanziare gli esemplari di

frassino almeno di 8-10 m, valutare la

distanza con il palo d'illuminazione e, se è

il caso, spostare adeguatamente gli alberi.

- Servizio Opere Idrauliche - Si è riscontrata la

presenza di pozzanghere, pertanto dovrà essere

ripristinata la pendenza del percorso. Lato

ingresso, rialzare caditoia, proseguendo da

ripristinare la caditoia asfaltata. Lato

fabbricato SDA da ripristinare pozzetto

invarianza idraulica coperto da asfalto. Aperto

il pozzetto limitatore per verifica.

- Servizio Tecnico Patrimoniale - dovrà essere

frazionato l'ambito destinato alla pista

ciclabile in quanto previsto in cessione (vedi

parere PG n. 2021/238124).


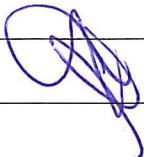
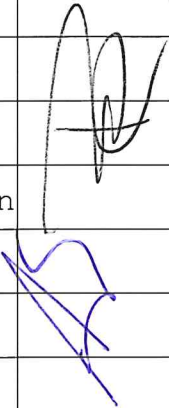

Oltre a queste verifiche e rilievi le opere

realizzate si trovano in un buono stato di

conservazione.

Si è presa visione anche della documentazione /

certificazioni relative ai materiali impiegati,

	impianti e prove di carico eseguite in opera	
	riscontrandone la regolarità e ammissibilità:	
	- Dichiarazione di prestazione n. CEM-325R/PdP/02	
	cemento Portland EN 197-1;	
	- Dichiarazione di prestazione n. 04-CPR-13	
	manufatti in cemento;	
	Relazione di calcolo e verifica tubo in c.a.	
	vibrocentrifugato DN 400 redatta dall'ing. Giuseppe Sergi;	
	- Dichiarazione di prestazione n. DoP-009 Binder	
	D20 TQ b.a.4,5 std;	
	- Dichiarazione di prestazione n. DoP-13 Misto	
	stabilizzato frantumato 0 32;	
	- Dichiarazione di prestazione ossido di calcio	
	ad elevata purezza CPR 010713/01;	
	- Dichiarazione di conformità tubo fognatura in	
	PVC;	
	- Dichiarazione di conformità caditoie in ghisa;	
	- Dichiarazione di conformità chiusini in ghisa;	
	- Dichiarazione di conformità tubo corrugato in	
	polietilene;	
	- Dichiarazione di conformità misto cementato;	
	- Dichiarazione di corretta posa Superbeton;	
	- Relazione delle prove di carico su piastra.	
	- Dichiarazione conformità impianto di	

illuminazione pubblica prot. M 06 04 2.

A seguito della citata visita finale sono emerse delle valutazioni e considerazioni di approfondimento a quanto eseguito, e in data 30/09/2022, tramite email, veniva riportato al sottoscritto, da parte del Servizio Tutela del Suolo e Verde Pubblico per mezzo dell'arch. Carboni, di verificare l'effettiva posa del terriccio umizzato nelle aiuole. Riscontrato il Direttore Lavori, tale attività risultava effettivamente non eseguita.

Ad ogni buon conto, per quanto sopra esposto e rilevato nella visita conclusiva, il sottoscritto collaudatore in accordo con il Responsabile del Servizio Urbanizzazioni del Comune di Venezia ha ordinato al Direttore dei Lavori di ottemperare alla sistemazione dei vizi riscontrati nei termini di 60 gg. a far data dal verbale di fine lavori.

Tuttavia, le opere realizzate per quanto intrinseche di lievi incongruenze corrispondono a quanto progettato e non si riscontrano variazioni consistenti e non autorizzate che alterano le condizioni sostanziali del progetto approvato.

Per le parti non più ispezionabili, di difficile ispezione, o non potute controllare, il Direttore dei lavori ha assicurato, a seguito di esplicita



richiesta verbale del sottoscritto, la perfetta esecuzione secondo le prescrizioni contrattuali e la loro regolare contabilizzazione, e in particolare per gli effetti dell'art. 1667 de Codice Civile, ha dichiarato non esservi difformità o vizi. Inoltre si certifica che tutte le prescrizioni evidenziate dagli organi competenti in fase di rilascio autorizzativo sono state adempiute in ottemperanza ai pareri rilasciati.

Frazionamenti:

Dopo aver eseguito le opere di urbanizzazione ogni area è stata identificata, ove opportuno, mediante una nuova particella previo frazionamento:

Lottizzazione:

- part. 996 sup. 02 ha 14 a 90 ca = 21.490 mq
- part. 967 sup. 30 a 20 ca = 3020 mq
- part. 968 sup. 44 a 20 ca = 4420 mq

Si fa presente tuttavia che i frazionamenti dovranno essere aggiornati come definito in fase di sopralluogo finale dal Servizio Tecnico Patrimoniale poiché dev'essere frazionato l'ambito destinato a pista ciclabile in quanto previsto in cessione (vedi parere PG 2021/238124). Tale incombenza dovrà essere adempita entro i termini di 60 gg. definiti dal sottoscritto collaudatore per la sistemazione dei

vizi di cui sopra.

In data 23/11/2022 il sottoscritto Collaudatore  
insieme agli intervenuti:

- Direttore Lavori: ing. Andrea Berro;
- TECTA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. - Gianpio  
Lauroia;

ha visitato nuovamente l'area dell'intervento nella  
quale, alla presenza dei convenuti, ha potuto  
verificare l'avvenuta realizzazione di quanto  
richiesto in adempimento alle disposizioni  
precedentemente date relativamente ai vizi  
verbalizzati durante la visita finale in data  
27/09/2022.

Relativamente ai frazionamenti è stata soppressa la  
part. 968 e sono state costituite:

- part. 970 sup. 42 a 30 ca = 4230 mq;
- part. 971 sup. 01 a 90 ca = 190 mq pista  
ciclabile.

#### **REVISIONE TECNICA CONTABILE**

È stata accertata dal collaudatore la regolarità  
della contabilità mediante i riscontri tecnico  
contabili del caso e si specifica di seguito  
l'ammontare dello stato finale, considerato che la  
previsione di spesa per lo stralcio funzionale UMI 3  
ammontava ad € 570.862,09.

Le opere a consuntivo totalizzano un importo di  
**€ 603.928,15.**

La somma delle opere di urbanizzazione così come risultante dallo stato finale redatto dal Direttore dei Lavori risulta superiore rispetto alla spesa prevista di € 570.862,09 ed è così suddivisa:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Scavi e demolizioni	€ 27.622,31
- Opere edili	€ 283.691,23
- Opere a rete	€ 24.951,23
- Opere di invarianza idraulica	€ 149.776,93
- Opere a verde	€ 35.076,05
- Segnaletica stradale	€ 5'994,10
- Oneri sicurezza	<u>€ 15.211,87</u>

*TOTALE* € 542.323,72

OPERE ELETTRICHE

- Impianto elettrico	€ 52.439,49
- Quadri elettrici	€ 5.556,75
- Oneri sicurezza	<u>€ 3.608,19</u>

*TOTALE* € 61.604,43

Visto e considerato che venne rilevata la mancanza di fornitura e posa del terriccio umizzato, come annotato dal Dott. Manzoni del Comune di Venezia e confermato dalla D.L., il sottoscritto collaudatore ordina di stralciare dalla contabilità finale il

costo di tale lavorazione per un importo di € 15.780,00, rimodulando quindi l'ammontare delle opere ad € 588.148,15.

#### CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso e considerato quanto redatto in fase di collaudo tecnico e amministrativo che i lavori eseguiti:

- sono stati eseguiti secondo il progetto salvo lievi modifiche entro i limiti dei poteri discrezionali della direzione tecnica dei lavori;
- sono stati realizzati a regola d'arte e sono stati utilizzati idonei materiali, salvo i notati difetti che non sono pregiudizievoli alla stabilità e funzionalità dell'opera;
- per quanto si è potuto riscontrare con le suddette verifiche, controlli, misurazioni e accertamenti e dalla documentazione in possesso del sottoscritto Collaudatore (relazione sul conto finale in data 27/09/2022 e successivo aggiornamento in data 07/12/2022), si è tratta la convinzione che le opere eseguite corrispondono alle previsioni del progetto approvato con il P.d.C. PG n. 2021/163524 del 02/04/2021 rilasciato con provvedimento PG



2021/300115 del 28/06/2021 e successive

varianti PG n. 2021/526310 rilasciato con

provvedimento PG n. 2021/558455 del 07/12/2021

e PG n. 2022/245544 rilasciato con

provvedimento PG n. 2022/344614, e sono stati

eseguiti in conformità alle prescrizioni

impartite dai vari uffici del Comune di Venezia

e delle Società di Gestione di Servizi ed Enti;

- che per quanto è stato possibile riscontrare,

le notazioni contabili corrispondono, per

dimensioni, forma, quantità e qualità dei

materiali, allo stato di fatto delle opere,

salvo quanto redatto e debitamente apportato

al conto finale;

- che l'ammontare dei lavori è confermato dal

Collaudatore in € 588.148,15 ed è superiore

alle somme previsionate (€ 570.862,09) per €

17.286,06;

PRESO ATTO CHE per quanto non è possibile

ispezionare o di difficile ispezione, la

Direzione Lavori e le Imprese esecutrici dei

lavori hanno assicurato la perfetta

corrispondenza fra le condizioni stabilite e i

lavori eseguiti;

CONSIDERATO CHE, le lavorazioni difformi

riscontrate in fase di visita del 27/09/2022 sono state completate e comunque verificate dal sottoscritto in data 23/11/2022;

- che le imprese hanno ottemperato all'obbligo delle assicurazione degli operai contro gli infortuni sul lavoro e tutti gli oneri contributivi e previdenziali richiesti dalle vigenti disposizioni;

- che i lavori sono stati compiuti entro il periodo contrattuale;

- che i prezzi applicati sono quelli di contratto o successivamente concordati e approvati;

- che non risultano cessioni di credito da parte delle imprese né procure o deleghe a favore di terzi e non risultano altresì notificati atti impeditivi al pagamento da parte di terzi;

- che le imprese hanno ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e agli ordini e disposizioni date dalla Direzione Lavori durante il corso di essi;

- che l'opera è stata diretta con la necessaria e dovuta diligenza e competenza da parte del personale addetto alla Direzione Lavori;

- che le imprese hanno firmato la contabilità finale senza riserve e che sono state

regolarmente liquidate senza aver null'altro a pretendere.

Il sottoscritto collaudatore

**CERTIFICA**

che i lavori di urbanizzazione realizzati nell'ambito del P.U.A. di iniziativa privata in ambito classificato dalla V.P.R.G. come D4b.10 - comparto A, localita Dese Sez. Favaro Veneto via Istituto Santa Maria della Pietà e via Sebastiano Venier - località Dese - UMI 3

SONO COLLAUDABILI

come con il presente atto attestato.

Venezia Mestre, lì 22 DIC 2022.

LA PARTE ATTUATRICE:

**F&L S.R.L.**  
Benzoni, 11  
26013 CREMA (CR)  
C.F. e P. Iva 04975260268  
IL DIRETTORE DEI LAVORI 2.40192  
194178



LA DITTA ESECUTRICE DEI LAVORI:

**TECTA**  
COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.  
Viale della Repubblica n. 209 A  
31100 Treviso  
C.F. e P. Iva 04975260268

IL COLLAUDATORE:



IL COMUNE DI VENEZIA, DIRIGENTE DEL SETTORE OPERE DI URBANIZZAZIONE, CIMITERI, FORTI E RISCHIO IDRAULICO:

La Dirigente  
Ing. Francesca Marton



Con la presente, i sottoscritti autorizzano la gestione dei dati sopra indicati per lo svolgimento del procedimento in oggetto ai sensi del Regolamento UE in materia di trattamento dei dati personali n. 679/2016. I sottoscritti dichiarano inoltre di essere a conoscenza che:

- 1) il Certificato di Collaudo verrà pubblicato online all'Albo Pretorio del Comune di Venezia;
- 2) la documentazione, consegnata in formato digitale (dwg e pdf), verrà utilizzata dall'Amministrazione per gli aggiornamenti delle cartografie del territorio comunale.

IL DIRETTORE LAVORI:



LA PARTE ATTUATRICE:

**F & L S.R.L.**  
Via Benzoni, 11  
26013 CREMA (CR)  
C.F. e P.Iva 01693240192  
REA CR - 194178

LA DITTA ESECUTRICE DEI LAVORI:

**TECTA**  
**COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.**  
Viale della Repubblica n. 203 A  
31100 Treviso  
C.F. e P. Iva 04975250265

