



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

Venezia, lì 17/04/2026
 Fascicolo: 2026/XI.2.1/153

OGGETTO: SEDIGEDI010. Manutenzione annuale programmata degli impianti delle parti comuni di Palazzo Reale – Venezia. Impianti di presidio prevenzione incendi- Impianti di rivelazione incendi e videosorveglianza. 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 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;

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

Rendendosi necessario procedere ad eseguire l'attività manutentiva degli impianti di sicurezza delle parti comuni di Palazzo Reale per le Annualità 2026-2027-208, e pertanto procedere all'affidamento delle attività di *SEDI. GEDI 010 Manutenzione annuale* programmata degli impianti delle parti comuni di Palazzo Reale – Venezia ,

Considerato che l'oggetto della proposta di determina comprende:

- Manutenzione degli impianti di presidio prevenzione incendi (categoria OS3);
- Manutenzione degli impianti di rivelazione incendi e videosorveglianza (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 abbiano esatta contezza dell'articolata dislocazione delle reti impiantistiche ricadenti sui cortili medesimi;

Sono state individuate, a seguito di valutazione dei requisiti tecnico-professionali e dell'esperienza maturata su impianti analoghi e sul medesimo compendio, le seguenti ditte che hanno eseguito le manutenzioni recentemente, in quanto conoscitrici del dettaglio delle varie ed articolate particolarità del compendio in questione;:

- A.M.T. Antincendi Mare Terra S.A.S. di Bonati Sergio & C., per gli impianti di presidio prevenzione incendi (OS3);
- SEAL S.r.l., per gli impianti di rivelazione incendi e videosorveglianza (OS30).

Le ditte, non risultando, da un monitoraggio effettuato dall'Area intestata sulla base delle comunicazioni effettuate dai vari RUP, contraenti uscenti di due consecutivi affidamenti aventi ad oggetto una commessa rientrante nello stesso settore merceologico oppure nella stessa categoria di opere, sono state invitate a presentare offerta migliorativa tramite piattaforma telematica certificata dell'Ente.

Ai fini della valutazione delle offerte e congruità dei prezzi, le offerte pervenute sono

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

state esaminate sotto il profilo economico e tecnico, risultando entrambe congrue e convenienti in relazione ai prezziari regionali vigenti, alla complessità delle lavorazioni e alle condizioni operative del sito.

In particolare:

- la ditta A.M.T. Antincendi Mare Terra S.A.S. ha presentato un'offerta complessiva pari a € 54.997,10 (o.f.c.);
- la ditta SEAL S.r.l. ha presentato un'offerta complessiva pari a € 36.644,28 (o.f.c.).

La spesa complessiva dell'intervento ammonta pertanto a € 91.641,38 (o.f.c.), IVA al 22% inclusa.

La spesa trova copertura al Capitolo 4503/029 – Manutenzione ordinaria e riparazioni, Azione SEDIGEDI010, finanziata con entrate correnti.

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

- 2026: dal 04/05/2026 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;

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, le ditte A.M.T. Antincendi Mare Terra S.A.S.. di Bonati Sergio & C. e SEAL S.r.l. si sono impegnate ad applicare il contratto collettivo nazionale e territoriale (CCNL) indicato dalla Stazione appaltante 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;

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

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;

Viste le dichiarazioni del RUP, l'arch. Grazia Storelli, nelle quali viene attestata l'assenza di conflitto di interessi con l'affidamento in oggetto, così come prescritto dal vigente PIAO del Comune di Venezia, acquisite agli atti con:

- 1) PG/2026/0165810 del 26/03/2026, per l'affidamento diretto della Manutenzione degli impianti di presidio prevenzione incendi – affidamento a ditta A.M.T. Antincendi Mare Terra S.A.S. di Bonati Sergio & C.;
- 2) PG/2026/0165843 del 26/03/2026, per l'affidamento diretto della Manutenzione degli impianti di rivelazione incendi e videosorveglianza – affidamento a ditta SEAL S.r.l.;

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;

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Rup propone, mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, co. 1, let. a) del d.lgs. n. 36 del 2023 s.m.i.

1. di affidare, per i motivi e con le modalità espresse in premessa, i lavori di *SEDI.GEDI 010 Manutenzione annuale programmata degli impianti delle parti comuni di Palazzo Reale – Venezia –Annualità 2026-2027-2028*, come di seguito dettagliato, alle imprese:
 - A.M.T. Antincendi Mare Terra S.A.S. di Bonati Sergio & C. (c.f. e p.iva 03095920272) l'affidamento diretto della Manutenzione degli Impianti di presidio prevenzione incendi;
 - SEAL S.R.L. (c.f. e p.iva 01476760275) l'affidamento diretto della Manutenzione degli impianti di rivelazione incendi e videosorveglianza;

alle condizioni previste nei foglio condizioni (Allegato A1-A2) e nell'offerta (Allegato B1-B2), che ivi si approvano;
2. di impegnare a favore delle sotto elencate ditte al Capitolo 4503/029 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI", Azione di Spesa SEDIGEDI010 "manutenzioni Palazzo

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

Reale", Codice gestionale 009 "manutenzione ordinaria e riparazioni beni immobili di valore culturale, storico ed artistico", le somme come di seguito dettagliate:

- Ditta A.M.T. di Bonati S.& C. (c.f. e p.iva 03095920272) per un importo complessivo pari ad **€ 54.997,10=** (o.f.c.) - CIG BAE823B900, impegnando l'importo così suddiviso:
 - bilancio anno 2026 importo € 20.295,44;
 - bilancio anno 2027 importo € 17.350,83;
 - bilancio anno 2028 importo € 17.350,83;
- Ditta SEAL S.r.l. (c.f. e p.iva 0147670275), per un importo complessivo pari ad **€ 36.644,28=** (o.f.c.) - CIG BAE843F2D3, impegnando l'importo così suddiviso:
 - bilancio anno 2026 importo € 17.284,58;
 - bilancio anno 2027 importo € 9.679,85;
 - bilancio anno 2028 importo € 9.679,85,

per un totale di **€ 91.641,38=** (o.f.c.) complessivi

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