



**AGENZIA DEL DEMANIO**  
Direzione Regionale Veneto

Venezia, / /2024  
Prot. 2024/ RI/DR-VE

**DECISIONE DI CONTRARRE E DI AFFIDAMENTO**

**AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. A) DEL D.LGS. N. 36/2023 RELATIVO ALL' ESECUZIONE DI INTERVENTI URGENTI E PROVVISORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DI BENE DEMANIALE DENOMINATO "CASA NAAGER" – SITO IN CANNAREGIO 5030-A VENEZIA (VED0141).**

**CIG:** B0CE583007

**IL DIRETTORE**

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 106/2023 prot. 2023/17478/DIR e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021 ed in virtù della Determinazione n. 98 prot. 2021/22401/DIR del 17/12/2021

**PREMESSO CHE:**

- L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto ha effettuato in data 01/03/2024 e 05/03/2024 dei sopralluoghi presso l'immobile dello Stato Casa Naager sito in Venezia a seguito di segnalazione da parte di ACTV;
- l'attività di accertamento *in situ* ha permesso di rilevare che la stanza al piano terra, con accesso da civico 5030-A di Cannaregio ove si svolge l'attività di officina dell'ACTV, presenta una manifesta macchia di umidità in corrispondenza del soffitto, non trascurabile e rilevante per lo stato conservativo della copertura. Lo stesso fenomeno è riscontrabile ai due piani superiori (piano primo e piano secondo/soffitte) sia in corrispondenza dei pavimenti, dei soffitti e delle murature su cui insistono, al piano secondo /soffitte sono evidenti ristagni di acqua (erano da poco intervenute un paio di giornate di pioggia).
- visionato altresì lo stato della copertura, appaiono chiari fenomeni di scivolamento coppi, mancanza di elementi, quali colmo (quasi inesistente), accertata mancanza di guaina impermeabile in copertura, mancanza di scossalina (presente solo lamiera, con probabile pendenza non verificata), presenza di un pluviale lato giardino interno con elementi tra loro scollegati.



- tale situazione potrebbe implicare un rischio di sicurezza con conseguente possibile distacco di parti di intonaco dai soffitti;
- per l'immobile, sottoposto a vincolo con provvedimento con provvedimento n. 8973 del 14 settembre 2018 è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda titolo I del D.lgs. 42/2004
- con provvedimento prot. n. 2024/448RI/DR-VE del 8/03/2024 a firma del Direttore dell'Agenzia del Demanio - DR Veneto, sono state attribuite all'arch. Anna Vani le funzioni di Responsabile Unico del Progetto e all'arch. Elisa Zamprota le funzioni di Direttore dei Lavori;
- il RUP ha espletato un'indagine di mercato richiedendo un preventivo alle seguenti imprese qualificate operanti sul mercato:
  - 1) SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS UNIPERSONALE con sede in SAN MARCO 3890 – 30124 VENEZIA, P.IVA 04767180278;
  - 2) ANCILOTTO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Campo dei Mori, Cannaregio 3379 30121 VENEZIA P. IVA 04472850272;
- in data 11/03/2024 con nota assunta al prot. n. 2024/4094/DR-VE è pervenuta l'offerta presentata dall'impresa "SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS UNIPERSONALE" per un importo di € 29.500,00 (euro ventinovemila-cinquecento/00) di cui Oneri della sicurezza pari ad € 5.800,00 al netto dell'IVA di legge, dichiarando una stima dei costi aziendali relativi alla sicurezza pari ad € 640,00 e Costi della Manodopera pari ad € 10.500,00;
- in data 11/03/2024 con nota assunta al 2024/3989/DR-VE è pervenuta l'offerta presentata dall'impresa ANCILOTTO COSTRUZIONI S.R.L. per un importo di € 31.600,00 (euro trentunomila-seicento/00) di cui Oneri della sicurezza pari ad € 5.280,00 al netto dell'IVA di legge, dichiarando una stima dei costi aziendali relativi alla sicurezza pari ad € 1.950,00 e Costi della Manodopera pari ad € 8.600,00;
- Il RUP, attesa l'urgenza, ha verificato l'adeguatezza e idoneità dell'offerta presentata dall'impresa "SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS UNIPERSONALE" e proposto l'affidamento dell'intervento in oggetto in favore del citato operatore economico;
- trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), di importo inferiore a 40.000 euro è stata acquisita la dichiarazione in merito al possesso dei requisiti di ordine generale resa dall'operatore economico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 52, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023 agli atti della Stazione Appaltante nonché è stato verificato che l'operatore economico è in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle lavorazioni in oggetto in ambiti tutelati;
- le somme necessarie per eseguire l'intervento in oggetto trovano copertura finanziaria nel Piano degli investimenti immobiliari 2022-2024, Capitolo 7754 – Interventi NON a programma;
- in ragione dell'urgenza dell'intervento ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nonché dal principio di risultato ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 36/2023 e in considerazione dell'importo, l'affidamento avverrà ai sensi dell'art. dell'art. 50, comma 1, lett. a) del D.lgs. 36/2023;
- in data 13/03/2024 è stata avviata la trattativa diretta su Mepa con ID Negoziazione: 4163575;
- l'art. 17, commi 1 e 2, del D. Lgs. n. 36/2023, stabilisce *"Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte. In caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni*

*della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale”.*

### DECIDE

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale;
- di affidare l'intervento in oggetto all'O.E. "SAN MARCO COSTRUZIONI GENERALI SRLS UNIPERSONALE" con sede in SAN MARCO 3890 – 30124 VENEZIA, P.IVA 04767180278 per l'importo € 29.500,00 (euro ventinovemila-cinquecento/00) di cui Oneri della sicurezza pari ad € 5.800,00 al netto dell'IVA di legge;
- che i lavori dovranno concludersi entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla consegna dei lavori da parte del Direttore dei Lavori;
- vista la natura e l'entità dell'affidamento, nonché la comprovata affidabilità dell'operatore si ritiene di non dover richiedere la garanzia definitiva ai sensi di quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del D.Lgs n. 36/2023;
- per il pagamento della rata di saldo sarà necessario costituire una cauzione o una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari al 20% dell'importo lavori;
- che qualora nel corso di esecuzione del contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determini una variazione, in aumento o in diminuzione, del costo dell'intervento superiore al cinque per cento dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'ottanta per cento della variazione, in relazione alle prestazioni da eseguire. Ai fini del calcolo della variazione dei prezzi si utilizzano gli indici sintetici di costo di costruzione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 60 comma 3 lettera a del codice degli appalti; di prevedere, ai sensi dell'art. 120 comma 9 del Codice degli Appalti che, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, l'Appaltatore sarà tenuto all'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non potrà fare valere il diritto alla risoluzione del contratto;
- di provvedere a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio.

Il Direttore  
Massimo Gambardella



Il Responsabile Unico del Progetto  
arch. Anna Vani

Visto  
Il Vice direttore e Responsabile Area Tecnica  
ing. Marina Cestaro



