



Direzione Regionale Veneto

Data e protocollo come da segnatura

OGGETTO: Servizio di architettura e ingegneria per gli interventi funzionali alla riqualificazione e messa in sicurezza della struttura logistica del fabbricato sito a Venezia, San Marco civ.n.1324 – sede della Direzione Marittima di Venezia denominato “Ex Fondaco della farina”, convenzione cupd19j21018070001 – registrato al protocollo agdve01.atti.0002277 del 12.12.2021.
CUP: D19J2101807000
Smart CIG: Z803941F54

DETERMINA MODIFICA CONTRATTUALE

IL DIRETTORE

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 116/2026 prot. 2026/4651/DA e in forza della comunicazione organizzativa n. 53/2024 del 15/11/2024 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

PREMESSO CHE

- è stata stipulata Convenzione prot.n. 2021/2277RI/DR-VE del 12/11/2021 sottoscritta tra l'Agenzia del Demanio Direzione regionale del Veneto e il Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto, con cui sono stati disciplinati i rapporti tra le parti (Agenzia del Demanio e Capitaneria di Porto) tra cui la fase esecutiva degli interventi in oggetto;
- che con atto prot. n. 2023/403RI/DR-VE del 06/03/2023 è stato stipulato il contratto con RTP arch. Roberta Bartolone (mandataria) con sede in Venezia, Cannaregio 5150/A, P.IVA 04360610275 (mandataria), InTeA s.r.l. con sede in Venezia, Dorsoduro 2476, P. IVA 03544650272 (mandante) per la Redazione del Progetto di fattibilità tecnico economica e del Progetto Definitivo/Esecutivo degli interventi funzionali alla riqualificazione e messa in sicurezza della struttura logistica del



fabbricato sito a Venezia, San Marco civ.n.1324 – sede della Direzione Marittima di Venezia denominato “ex Fondaco della Farina”;

- che il progetto Definitivo/Esecutivo è stato verificato e validato dal RUP con atto prot. n. 2026/1170RI/DR-VE del 26/06/2026;
- che con determina prot. n. 2026/1174RI/DR-VE del 26/06/2026 si è provveduto a prender atto della validazione del progetto, ai sensi dell'art. 26 del Dlgs. 50/2016 e dell'art. 42 del D. lgs. 36/2023, contestualmente all'approvazione del Progetto Definitivo/Esecutivo;
- che il Q.E. originario di € 100.000,00 finanziato nella suddetta Convenzione, è stato aumentato con l'atto aggiuntivo stipulato sottoscritto in data 27/09/2024 con prot. 2024/1814RI/DR-VE, per un finanziamento del nuovo Quadro economico di € 155.000,00;
- che successivamente alla consegna del progetto definitivo/esecutivo, si è reso necessario chiedere un finanziamento integrativo, pari a € 35.000, coperto mediante il trasferimento di pari importo dalle somme del QE destinate all'immobile di Via Parco della Rimembranza a Jesolo in favore del QE della sede di San Marco, come da nota prot. 17682 del 12/06/2026 della Capitaneria di Porto di Venezia sede di Direzione Marittima che concorre a determinare un quadro economico aggiornato dell'intervento pari complessivamente a € 190.000,00;
- è stata verificata la disponibilità dei fondi allibrati sul capitolo Fondi Terzi codice commessa IDEA 1422 n. FTERZICAPVEB001;
- durante la progettazione si sono rese necessarie alcune prestazioni aggiuntive per cui in data 19/06/2026 la mandataria, RT arch. Bartolone ha richiesto un compenso aggiuntivo di € 4.500,00 al netto di oneri previdenziali e IVA così riassunte:
 1. predisposizione della documentazione tecnica per l'istanza di autorizzazione del nuovo sistema di illuminazione;
 2. rilievo delle opere provvisori di rinforzo del solaio mezzanino;
 3. progettazione delle opere di presidio e delle modalità esecutive per la rimozione delle opere provvisori;
 4. riunioni di coordinamento con RUP e tecnici del gruppo Vivenda;
 5. sopralluoghi con restauratori per il preventivo delle opere di restauro del pozzo e redazione delle schede OS2A.
- con nota prot. 1658RI del 10/09/2026 il RUP ha attestato la fondatezza e la congruità della richiesta del compenso aggiuntivo, previa verifica della capienza sulle somme B del Q.E.;
- che il Quadro Economico è così rimodulato:



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

QUADRO ECONOMICO GENERALE PE			
LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DI SAN MARCO 1324/2 - EX FONDACO DELLA FARINA VENEZIA			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 80.375,69
A2	Oneri per la sicurezza estrinseci		€ 6.203,33
A	Importo lavori		€ 86.579,02
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A2)		€ 80.375,69

	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B0	Importo già speso impianto raffrescamento		€ 47.527,54
B1	Oneri di scarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento. <i>Già compresi nell'importo lavori</i>		€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative- progetto pozzo (già spese)	2,0%	€ 2.550,00
B3	Imprevisti	4,1%	€ 3.592,00
B 3.1	Economie da ribasso		
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi	2,5%	€ -
B5	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (su A- B10-B11-B12)	2,0%	€ 2.156,96
B7	Spese a rimborso art. 9 convenzione		€ 11.000,00
B8	Spese per pubblicità		€ -
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		€ -
B10	Spese tecniche per progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione , Collaudi <i>(secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)</i>		€ 21.269,21
B11	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione <i>(secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)</i>		€ -
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici (progetto pozzo)		€ -
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ -
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto		€ -
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016) tra il 5% e il 15%	5,0%	
B16	I.V.A 10% sui lavori	10%	€ 8.657,90



Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre Venezia – Tel. 041/2381811 – Faxmail 06/50516063

e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it

pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ -
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€ 561,00
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	€ 359,20
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10%	€ -
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€ -
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni e relativa cassa (22% di B9+B26)	22%	€ -
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche e relativa cassa (22% di B10+B27)	22%	€ 4.866,40
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP e relativa cassa (22% di B11+B28)	22%	€ -
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12+B29*)	22%	€ -
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€ -
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€ 850,77
B28	Contributi cassa per assistenza al RUP al 4% (di B11)	4%	€ -
*B29	*Contributi cassa per spese laboratorio e collaudo al 4% (di B12) solo nel caso l'incarico sia affidato ad un professionista e non ad una società (come nel caso del collaudo statico)	4%	€ -
B30	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)	22%	€ -
B31	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22%	€ -
B32	MAV SA		€ 30,00
B	TOTALE (B0+.....B32)		€ 103.420,98
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€ 190.000,00

- che le prestazioni aggiuntive sopra descritte si sono rese necessarie nel corso dell'esecuzione del servizio e non erano incluse nell'appalto iniziale;
- che l'affidamento delle predette prestazioni al contraente originario risulta necessario, in quanto un cambiamento del contraente determinerebbe una duplicazione dei costi e notevoli disagi tecnici e operativi, anche in relazione alla conoscenza già acquisita dal RTP in merito allo stato dei luoghi, agli elaborati progettuali e alle interlocuzioni con gli enti e i soggetti coinvolti;
- che la modifica non altera la natura generale del contratto originario;
- che, applicato il ribasso contrattuale dell'1%, il corrispettivo per le prestazioni supplementari è determinato in € 4.455,00, oltre contributo previdenziale e IVA di legge;
- che il valore della presente modifica corrisponde al 44,19% dell'importo netto del contratto originario, pari a € 10.082,02, e rispetta pertanto il limite del 50% previsto dall'art. 106, comma 7, del D.Lgs. 50/2016;
- che il relativo importo trova copertura nelle somme a disposizione del quadro economico dell'intervento, sul capitolo Fondi Terzi – Commessa IDEA 1422 n. FTERZICAPVEB001;

CONSIDERATO CHE

- conseguentemente, occorre procedere al riconoscimento del corrispettivo dei professionisti per l'attività svolta;
- il corrispettivo è stato determinato ai sensi dell'art. 24 comma 8 del D.lgs. 50/2016 in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016, e tenuto conto del ribasso offerto



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

dei professionisti del contratto principale pari al 1,00% ed è pari a complessivi € 4.455,00, oltre contributo previdenziale e IVA di legge;

- con nota prot 15882 del 17/09/2026 è stato comunicato ai professionisti, e successivamente accettato, il suddetto corrispettivo calcolato per i suddetti servizi;

VISTI

- l'art. 106 co. 1 lett. b) del D. Lgs. 50/2016;
- il D.M. 49/2018;

DETERMINA

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di determinare e liquidare il corrispettivo per l'attività progettuale integrativa in € **4.455,00, oltre contributo previdenziale e IVA di legge** con applicazione del ribasso indicato;
- di approvare il quadro economico rimodulato con i calcoli dei nuovi compensi come segue:

QUADRO ECONOMICO GENERALE PE			
LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DI SAN MARCO 1324/2 - EX FONDACO DELLA FARINA VENEZIA			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 80.375,69
A2	Oneri per la sicurezza estrinseci		€ 6.203,33
A	Importo lavori		€ 86.579,02
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A2)		€ 80.375,69

	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B0	Importo già speso impianto raffrescamento		€ 47.527,54
B1	Oneri di scarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento. <i>Già compresi nell'importo lavori</i>		€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative- progetto pozzo (già spese)	2,0%	€ 2.550,00
B3	Imprevisti	4,1%	€ 3.592,00
B 3.1	Economie da ribasso		
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi	2,5%	€ -
B5	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -



B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (su A- B10-B11-B12)	2,0%	€	2.156,96
B7	Spese a rimborso art. 9 convenzione		€	11.000,00
B8	Spese per pubblicità		€	-
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		€	-
B10	Spese tecniche per progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione , Collaudi (<i>secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare</i>)		€	21.269,21
B11	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (<i>secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare</i>)		€	-
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici (progetto pozzo)		€	-
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€	-
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto		€	-
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016) tra il 5% e il 15%	5,0%		
B16	I.V.A 10% sui lavori	10%	€	8.657,90
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€	-
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€	561,00
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	€	359,20
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10%	€	-
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€	-
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni e relativa cassa (22% di B9+B26)	22%	€	-
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche e relativa cassa (22% di B10+B27)	22%	€	4.866,40
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP e relativa cassa (22% di B11+B28)	22%	€	-
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12+B29*)	22%	€	-
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€	-
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€	850,77
B28	Contributi cassa per assistenza al RUP al 4% (di B11)	4%	€	-
*B29	*Contributi cassa per spese laboratorio e collaudo al 4% (di B12) solo nel caso l'incarico sia affidato ad un professionista e non ad una società (come nel caso del collaudo statico)	4%	€	-
B30	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)	22%	€	-
B31	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22%	€	-
B32	MAV SA		€	30,00
B	TOTALE (B0+.....B32)		€	103.420,98
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€	190.000,00

- di provvedere alla sottoscrizione dell'Atto aggiuntivo e modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

- di provvedere, ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D. Lgs. n. 50 del 2016 s.m.i., a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione Trasparente";

Il Direttore
Sebastiano Caizza

Il Vicedirettore e Responsabile Area Tecnica
Cestaro Marica

Il RUP
Anna Vani

