



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Veneto

Data e protocollo come da segnatura

Oggetto: Lavori di riqualificazione della palazzina “B” del compendio Caserma Fantuzzi in Belluno, allibrato alla scheda patrimoniale BLD0028, relativa all’iniziativa Programma straordinario di intervento per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza delle Periferie delle Città Metropolitane e dei Comuni Capoluogo di Provincia disciplinata dal Bando allegato al DPCM 25 maggio 2016 (cd. “Bando Periferie”).

PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE N.01

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

- a seguito della risoluzione del contratto con l’impresa aggiudicataria dei lavori e della conseguente cessazione della convenzione relativa agli interventi in oggetto, con la quale è stato revocato l’incarico originariamente affidato al Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Veneto, il Trentino-Alto Adige e il Friuli-Venezia Giulia, e considerata la necessità di garantire la massima celerità nell’esecuzione delle attività, scongiurando il rischio di mancato rispetto dei termini previsti per l’ultimazione delle opere con conseguente perdita dei finanziamenti pubblici, si è ritenuto opportuno procedere all’affidamento del servizio, ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. b), del Codice, alla società di ingegneria già incaricata della progettazione dell’intero compendio immobiliare, in qualità di mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (RTP), nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3 del Codice;
- il Q.E. originario di € 1.475.000,00, finanziato nel Piano degli investimenti 2019-2021 nel cap. 7754, oltre ad una richiesta di Integrazione - Extra-budget di € 1.225.000,00, autorizzata con nota prot. n. 0026600.06-10-2025.U dalla Direzione Pianificazione strategica, Controllo e Amministrazione Pianificazione degli investimenti immobiliari, ammonta a € 2.700.000,00;
- per la realizzazione dell’intervento manutentivo di cui al presente atto è stato selezionato mediante l’applicativo informatico denominato “Gestione Contratti” messo a disposizione dall’Agenzia del Demanio, come da ricevuta di prenotazione del 21/10/2025;



- con determina direttoriale del 29/10/2025, prot. 2025/1872RI/DR-VE, sono stati aggiudicati i lavori di cui sopra all'impresa Consorzio Innova Soc. Coop;
- con determina prot. n. ATTI.0001421.25-08-2025.R la Stazione appaltante ha affidato il servizio di servizio di architettura e ingegneria consistente nella "integrazione del progetto esecutivo, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione per gli interventi di riqualificazione della Palazzina corpo B del compendio Caserma Fantuzzi in Belluno". all'operatore economico SPIBS Srl con sede legale in Via Flaminia 395 - 00196 Roma (RM);
- con determina prot. n. ATTI.0016717.02-10-2025.U la Stazione appaltante ha affidato il servizio di "Collaudo Statico parziale e finale per gli interventi di riqualificazione della Palazzina corpo B del compendio Caserma Fantuzzi in Belluno" da destinarsi ad uffici per l'immigrazione della Questura di Belluno" all'operatore economico L&S ENGINEERING Srl Società di Ingegneria con sede in via Industrie 18 - 32030 Seren del Grappa (BL).
- In data 11-12-2025, prot. n. 0021238.I, veniva registrato al protocollo il contratto d'appalto in argomento con il Consorzio Innova Soc.coop con consorziata esecutrice la Fratelli Marchetti srl. In considerazione del ribasso offerto in fase di gara pari al 19,80%, per il pieno e perfetto adempimento del presente Contratto sarà corrisposto all'Appaltatore l'importo di € 1.159.179,25 di cui € 60.330,03 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA, nella commessa FNDPBL040400171, FNDPRBL04040181 e FRERAZBLD002819), quantificati sulla base del Prezziario di riferimento e deducibili dal computo metrico/progetto dell'intervento. L'importo di lavori suppletivo pari ad € 351.226,81 potrà essere affidato ai sensi dell'art. 106 co. 1 lett.a del D.Lgs. 50/2016.
- Con determina prot. n. ATTI.00000315.04-03-2026.R la Stazione appaltante, ha determinato di esercitare l'opzione ex art. 106 co.2 lett. a) del D.lgs. 50/2016 per i lavori di riqualificazione della Palazzina corpo B del compendio Caserma Fantuzzi in Belluno all'operatore economico CONSORZIO INNOVA SOC. COOP con sede legale Via Giovanni Papini n. 1 Bologna, Partita Iva e C.F. 03539261200, per un importo netto complessivo di € 351.226,81, comprensivo di sconto e oltre iva.
- In data 15-09-2025, come da contratto, il progettista, in seguito anche Direttore dei lavori, ha provveduto a trasmettere alla Stazione appaltante, acquisita al protocollo con n 0015659.15-09-.2026.I, i documenti costituenti l'aggiornamento del progetto esecutivo, redatto dal Provveditorato, ai prezzi vigenti.
- Con presa d'atto del RUP è stato verificato l'integrazione del progetto esecutivo relativamente all'aggiornamento prezzi al Prezziario Regione Veneto 2025 con prot.1707 del 08/10/2025;
- In data 31-10-2025 il PP.OO ha trasmesso alla stazione appaltante Atto unico di collaudo parziale a firma del Direttore dei lavori arch. Enzo Minucci (funzionario del PP.OO), acquisito al protocollo con n. 0018644.I.
- Con Verbale di consegna dei lavori anticipata, acquisito al protocollo dell'Agenzia al n. 0020432 del 27/11/2025, il Direttore dei Lavori ha provveduto, previa comunicazione all'Operatore Economico appaltatore, alla consegna delle aree e delle lavorazioni in data 12/11/2025. Nel già menzionato verbale è stato espressamente attestato che dalla data di consegna decorre il tempo utile per l'esecuzione delle opere contrattualmente previste, con fissazione del termine perentorio di ultimazione dei lavori alla data del 13/09/2026.

Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre Venezia – Tel. 041/2381811 – Fax 041/2381899
 e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it
 pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

CONSIDERATO CHE

- Il progetto originario è stato approvato e validato dal Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche in data 17/10/2017;
- Nel corso degli otto anni intercorsi tra la redazione degli elaborati e l'attuale fase di esecuzione, il quadro normativo di riferimento applicabile agli impianti meccanici, elettrici e alla prestazione energetica degli edifici ha subito profonde trasformazioni, alcune delle quali hanno introdotto requisiti non facoltativi ma obbligatori per legge, non derogabili né dal progettista né dalla Stazione appaltante.
- il Direttore dei lavori di concerto con l'impresa hanno segnalato le seguenti modifiche normative di rilievo, che costituiscono la principale motivazione della presente variante:
 - ✓ *Abrogazione del DM 12/04/1996 e sua sostituzione con il DM 08/11/2019 (RTV Centrali termiche), con requisiti tecnici e di sicurezza aggiornati e parzialmente non compatibili con le soluzioni originarie.*
 - ✓ *Aggiornamento della norma UNI EN 15251 (sostituita da UNI EN 16798-1:2019) per il calcolo delle portate d'aria di ricambio e la valutazione della qualità dell'aria interna (IAQ), con incremento dei valori minimi di portata specifica per persona e per unità di superficie.*
 - ✓ *Aggiornamento della norma UNI 8065 (ed. 2019) per il trattamento dell'acqua negli impianti termici, con nuovi requisiti di qualità del fluido termovettore, incompatibili con la configurazione originaria dell'impianto in assenza di opportuni adeguamenti.*
 - ✓ *Introduzione degli obblighi di doppio salto di classe energetica per interventi di riqualificazione significativa su edifici pubblici, ai sensi del DM 26/06/2015 e della Direttiva EPBD (2024/1275/UE) recentemente recepita in ambito nazionale, con necessità di revisione integrale della modellazione energetica e della configurazione impiantistica.*
 - ✓ *Applicazione obbligatoria del Regolamento UE 813/2013 (EcoDesign per generatori di calore) che rende non più installabili, in caso di sostituzione, i generatori di vecchia generazione originariamente previsti, imponendo l'adozione di pompe di calore e caldaie a condensazione di classe A++ o superiore.*
 - ✓ *Aggiornamento della normativa antincendio di riferimento per impianti idraulici (UNI 10779:2014 + A1:2021) e rivelazione incendi (UNI 9795:2021).*
 - ✓ *Aggiornamento della norma illuminotecnica UNI EN 12464-1:2021, con nuovi requisiti di illuminamento mantenuto, uniformità e indice CRI per ambienti di lavoro, che hanno imposto la revisione dei calcoli illuminotecnici e la sostituzione di apparecchi non conformi.*
 - ✓ *Emissione della nuova edizione CEI 64-8 (VIII ed. 2021, Variante V1:2023) per gli impianti elettrici, con aggiornamenti in materia di protezione differenziale, scaricatori di tensione e coordinamento delle protezioni.*
- Durante il corso dei lavori sono emerse alcune circostanze impreviste, oltre a quelle sopra menzionate, e, quindi, non contenute nelle documentazioni progettuali e contrattuali;
- le opere oggetto della presente Perizia di variante n. 01 rientrano tra casi contemplati ai sensi dell'art. 106 comma 2 e del comma 1 lett. c del D.lgs. 50/2016 e s.m.ii.;
- la copertura finanziaria del quadro economico ad oggi è pari a € 2.700.000,00 come da commesse di seguito riportate:



- FNDPBL040400171 - € 75.000,00
 - FNDPRBL04040181 - € 400.000,00
 - FRERAZBLD002819 - € 1.000.000,00
 - E759REBLD002824 - € 1.225.000,00
- Sono state ottenute le seguenti autorizzazioni da parte del PP.OO, ed in particolare:
1. Parere ai fini della Tutela archeologica prot. 3702-PD-Re del 01/09/2017;
 2. Autorizzazione Soprintendenza n. 24315-VE del 17/10/2017 n. 42530;
 3. Verbale di Approvazione del RUP redatto in data 17/10/2017 (OO.PP);
 4. Verbale di Validazione del RUP redatto in data 17/10/2017 (OO.PP);
 5. Parere di Prevenzione incendi con protocollo n. 14565 del 07/11/2017 prat. N. 36206;
 6. Intesa di Accertamento di Conformità con Regione prot. n. 1032 del 27/11/2017.
- A seguito della risoluzione della Convenzione con il Provveditorato, l'Agenzia del Demanio, per il proseguo delle attività, ha provveduto a richiedere i seguenti pareri e Atti, ed in particolare:
7. Con nota prot. n. 19114.07-11-2025.U l'Agenzia del demanio comunicava alla Soprintendenza il cambio di Stazione appaltante e l'inizio delle lavorazioni a seguito della rescissione del Contratto con l'impresa precedente;
 8. Rilascio di parere di compatibilità ex post da parte della Soprintendenza competente con prot. n. 4369-P del 12-02-2026;
 9. Parere favorevole da parte dell'USLL Dolomiti con prot. n. 000325.12-01-2026-I;
 10. Parere favorevole da parte della SIB (Sistemi Integrati Bellunesi) con prot. n. 21963.24-12-2025-I.
- Le variazioni apportate al progetto esecutivo, approvato dalla Soprintendenza competente nel 2017, sono state condivise e discusse con il funzionario della Soprintendenza di Belluno nel corso di due sopralluoghi effettuati in cantiere. In tali occasioni sono state esaminate e approvate, tra l'altro, le campionature dell'intonaco, degli infissi, dei carabottini delle PdC e le cromie degli elementi architettonici principali. Nel corso dei medesimi sopralluoghi, il funzionario ha inoltre prescritto che la pensilina esterna fosse verniciata in tinta corten e che fossero impiegati pannelli fotovoltaici con finitura color corten (rosso scuro), al fine di garantire una migliore integrazione dell'intervento nel contesto paesaggistico e architettonico di riferimento. La Stazione appaltante provvederà a chiedere formale parere ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 42/2004 alla Soprintendenza competente;
- Su espressa richiesta del Comando Provinciale dei VVF di Belluno è stata inoltrata dalla Stazione appaltante Integrazione volontaria, redatta dalla Direzione dei lavori, alla Pratica N. 32206 del 2013 e del 2014, a mezzo nota prot. n. 0009604.05-06-2026-U.
- Con nota prot. n. 2026/10421/DR-VE del 17/06/2026, la Direzione Lavori ha trasmesso la Perizia di Variante n. 01 ai fini dell'approvazione, allegando la relativa documentazione, richiedendo il riconoscimento di un importo suppletivo pari a € 441.917,45, oltre a € 37.795,47 per oneri della sicurezza, e contestualmente proponendo il differimento del termine di ultimazione dei lavori al 03/10/2026, mediante concessione di ulteriori 20 giorni naturali e consecutivi.

Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre Venezia – Tel. 041/2381811 – Fax 041/2381899
e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it
pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

VISTO CHE

- Il Quadro economico finanziato è di € 2.700.000,00, che permette, come da schema di confronto del QE di perizia, di seguito riportato, la copertura di tale variante;
- Il Rup ha verificato la capienza dei fondi nelle commesse sopra evidenziate;
- è stato prodotto l'Atto di Sottomissione della Variante n.01, sottoscritto dalle parti;
- Il Rup ha redatto giusta relazione sulle cause, le condizioni e i presupposti per la disposizione della variante, acquisita al protocollo con n. ATTI.0001045.17-06-2026-I;
- le lavorazioni, recepite nei documenti di Perizia di variante n. 01, ricadono nell'art. 106 comma 1, lettera c e comma 2 del D.lgs. 50/2016, per l'importo di € 441.917,45, oltre a € 37.795,47 per oneri della sicurezza;
- visto che l'aumento in percentuale sull'importo a base di gara della somma della Perizia n. 01 è pari al 12.60% per l'art. 106 comma 2 e del 19.16% per l'art. 106 comma 1 lett. c, del D.Lgs 50/2016, per un totale di **31,76%**;

Visto il D.lgs. 50/2016 e s.m.i. e le linee guida Anac;

visto il D.M. 49/2018

DETERMINA

- **la narrativa** in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- **di approvare** la maggior spesa per lavori pari a **€ 479.712,92 (quattrocento-settantanove-mila-settecento-dodici/92) di cui € 37.795,47** per gli oneri della sicurezza, oltre IVA al 10%, al netto del ribasso, come da Perizia n° 01 e Atto di sottomissione;
- **di approvare la Perizia di variante e suppletiva** dell'importo lavori complessivo pari € 1.990.118,97 comprensivo degli oneri della sicurezza e pari a € 98.125,50 al netto del ribasso, oltre I.V.A di legge;
- **di approvare** il nuovo termine dei lavori al 03/10/2026;
- **di approvare** la rimodulazione del Quadro Economico della Perizia di Variante n.01 come di seguito riportato;



Ex Caserma G. FANTUZZI - FABBRICATO B				
QUADRO ECONOMICO GENERALE				
A - Importo lavori		GARA DI APPALTO	POST GARA	QE PERIZIA DI VARIANTE N.01
A1	IMPORTO LAVORI	€ 1 868 404,87	€ 1 450 076,02	€ 1 450 076,02
A2	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI non soggetti a ribasso	€ 60 330,03	€ 60 330,03	€ 60 330,03
A	Importo lavori	€ 1 808 074,84	€ 1 510 406,05	€ 1 510 406,05
D	PERIZIA DI VARIANTE N. 01			€ 441 917,45
E	COSTI DELLA SICUREZZA PERIZIA DI VARIANTE N. 01			€ 37 795,47
	TOTALE (A+D+E)			€ 1 990 118,97
B - Somme a disposizione della Stazione appaltante				
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	€ 37 368,10	€ 37 368,10	€ 37 368,07
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative	€ 3 729,90	€ 3 729,90	€ 7 500,00
B3	Imprevisti su lavori di Restauro e opere in economia (fino al 10%)	10,0% € 186 840,49	€ 186 840,49	€ 56 987,37
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi	2,0% € 37 368,10	€ 37 368,10	€ 39 802,38
B5	Fondo incentivante (Appalto servizi)	€ 2 653,61	€ 2 653,61	€ 2 653,61
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	2,0% € 37 368,10	€ 37 368,10	€ 37 368,10
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione			
B8	Spese per pubblicità	€ 3 046,96	€ 3 046,96	€ 4 028,50
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)			
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, assistenza ai collaudi, collaudi Ape ecc.	€ 132 680,63	€ 132 680,63	€ 132 680,63
B11	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)			
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto	€ 18 684,05	€ 18 684,05	€ 20 000,00
B13	Contributi ANAC	€ 2 500,00	€ 2 500,00	€ 2 500,00
B14	Consulenze specialistiche (archeologia - strutture lignee - esperti lapidei)			
B15	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 47 528,04	€ 47 528,04	€ 51 500,00
B16	Spese per opere artistiche, ove previsto	0,0%		€ -
B17	Commissione per opera d'arte	0,0%		€ -
B18	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	€ 56 052,15	€ 56 052,15	€ 56 052,15
B19	Commissione consultiva tecnica (controllo sui lavori etc...)			
B20	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10,0% € 186 840,49	€ 151 040,61	€ 199 011,90
B21	I.V.A. al 10% su oneri di discarica (10% di B1)	10,0% € 3 736,81	€ 3 736,81	€ 3 736,81
B22	I.V.A. al 22% su indagini... (22% di B2)	22,0%		
B23	I.V.A. al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10% € 18 684,05	€ 18 684,05	€ 5 698,74
B24	I.V.A. al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10% € 3 736,81	€ 3 736,81	
B25	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22% € 670,33	€ 670,33	€ 886,27
B26	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9-B30)	22%		€ -
B27	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10-B31)	22% € 30 357,33	€ 30 357,33	€ 30 357,33
B28	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11)	22%		€ -
B29	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B13-B32)	22% € 4 110,49	€ 4 110,49	€ 4 110,49
B30	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%		€ -
B31	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4% € 5 307,23	€ 5 307,23	€ 5 307,23
B32	Contributi cassa per servizi tecnici al 4% (di B13)	4%		€ -
B33	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B16)	22%		€ -
B34	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B18)	22% € 12 331,47	€ 12 331,47	€ 12 331,47
B35	I.V.A. 22% su spese per accertamenti laboratorio (di B.12)	22%		
	TOTALE (B1+B34)	€ 831 595,13	€ 795 795,24	€ 709 881,03
	TOTALE (A+B)	2 700 000,00 €	2 306 201,30 €	2 700 000,00 €
C - SOMME PER AGGIORNAMENTO PREZZI E RECUPERI				
C1	Recupero ribasso d'asta (19,80%)	19,80%	357 998,82 €	
C2	Recupero IVA	10,00%	35 799,88 €	
			393 798,70 €	
	Somma		393 798,70 €	
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (A+B+C)		2 700 000,00 €	
	IMPORTO DELLE SOMME STANZIATE			

Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre Venezia – Tel. 041/2381811 – Fax 041/2381899
e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it
pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

- **si provvede**, 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
Marica Cestaro

Il RUP
Francesco A. Mangano

Allegati:

- Relazione di approvazione del RUP
- Atto di sottomissione



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