



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: miglioramento/adeguamento sismico, efficientamento energetico, recupero funzionale e restauro dell'immobile storico artistico denominato "Palazzo Mandelli" sito in Venezia, Cannaregio 1757 (VED0060)– **PERIZIA MODIFICA CONTRATTUALE N. 04**

IL DIRETTORE

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 116/2026 prot. 2026/2026/4651/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

- con determinazione prot. 2022/961RI/DR-VE del 25/05/2022 si approvava il progetto ESECUTIVO dell'importo complessivo pari a € 10.800.000,00 come da Q.E.;
- con Determinazione prot. 2022/1638RI/DR-VE del 05/09/2022, l'appalto dei lavori in oggetto veniva aggiudicato all'O.E a SACAIM S.P.A. con sede in Venezia, Via Righi n. 6, C.F. e P.IVA 01703680221, per un importo di € 8.111.398,56 (ottomilionicentoundicimilatrecentonovantotto/56), di cui € 237.920,73 (duecentotrentasettemilanovecentoventi/73) per oneri della sicurezza, oltre IVA di legge;
- con prot. 2022/2119-ATTI/DR-VE del 23/11/2022 è stato sottoscritto il contratto di appalto;
- con verbale prot.n.2023/248-ATTI/DR-VE del 06/02/2023 sono stati consegnati i lavori;
- vista la durata di n.778 giorni naturali e consecutivi, il termine per l'ultimazione dei lavori risultava pertanto fissato per il giorno 24/03/2025;
- con prot. 2024/257-RI/DR-VE del 08/02/2024, la presente SA ha approvato la perizia di variante n.1;
- con prot. 2024/1812-ATTI/DR-VE del 27/09/2024, la presente SA ha approvato la perizia di variante n. 2;
- con.2026/128-ATTI/DR-VE del 27/01/2026, la presente SA ha approvato la perizia di variante n. 3;
- con prot. 2026/10108/DR-VE del 15/06/2026 è stata presentata dalla DL la perizia di variante n. 4 con l'indicazione del termine dei lavori fissato al 18/07/2026;



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

CONSIDERATO CHE

- le opere oggetto di modifica contrattuale n. 4 rientrano tra casi contemplati ai sensi comma 2 dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016 e s.m. e i.;
- la copertura finanziaria del quadro economico ad oggi è pari a € 17.000.000,00 come da commesse di seguito riportate:
 - o FNDPRVE07200171: € 2.156.582,00;
 - o FRERAZVED006020: € 8.643.418,00.
 - o E759REVED006020: € 1.280.267,50
 - o E759REVED006022: € 1.300.000,00
- sono state ottenute le seguenti autorizzazioni dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004:
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|27/01/2025|0002121-P assunta al prot. n.2025/1430/DR-VE del 28/01/2025;
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera per lavorazioni varie MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|27/01/2025|0002126-P assunta al prot. n.2025/1431/DR-VE del 28/01/2025;
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera per variazione finiture porte interne MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|27/06/2025|0017285-P assunta al prot. n.2025/10966/DR-VE del 27/06/2025;
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera per realizzazione armadio contatori idrici e antincendio MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|27/07/2025|0018395-P assunta al prot. n.2025/11572/DR-VE del 08/07/2025;
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera per nuova posizione antenne MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|22/01/2026|0001836-P assunta al prot. n.2026/1125/DR-VE del 22/01/2026;
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera per nuova sistemazione del giardino e posizione macchinari MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|22/01/2026|0001858-P assunta al prot. n.2026/1161/DR-VE del 22/01/2026;
 - o Autorizzazione di Variante in corso d'opera per nuova sistemazione per lavori di ampliamento cabina Enel esistente, realizzazione camminamento esterno, installazione armadio contatori MIC|MIC_SABAP-VE-LAG_UO4_2|18/05/2026|0016267-P assunta al prot. n. 2026/8467/DR-VE del 18/05/2026;
- con prot. 2026/10108/DR-VE del 15/06/2026 è stata presentata la Perizia di modifica contrattuale n. 4 allegandone la documentazione richiedendo un importo suppletivo di pari a € 68.946,60 di cui € 796,30 per gli oneri della sicurezza e termine dei lavori fissato al 18/07/2026;
- con prot. 2026/10106U/DR-VE del 12/06/2026 è stata trasmessa la perizia di modifica contrattuale n.4 al CCT per richiesta di parere di competenza sull'approvazione della variante;
- il CCT ha espresso parere favorevole alla relazione del RUP sull'ammissibilità della modifica contrattuale n. 4 con prot. 2026/1028RI/DR-VE del 16/06/2026;
- è stata verificata e visionata positivamente dalla Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio;

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

VISTO CHE

- la necessità di integrare le lavorazioni a finire con la presente perizia di assestamento finale per i lavori suppletivi ai sensi dell'art. 106 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- ad oggi il Quadro economico finanziato è di € 17.000.000,00 che permette, come da schema di confronto del QE di perizia 4 di seguito riportato, la copertura di tale variante;
- Il Rup ha verificato la capienza dei fondi nella commessa E759REVED006020:€ 1.280.267,50;
- è stato prodotto l'Atto di Sottomissione della modifica contrattuale n.04 sottoscritto dalle parti;
- il verbale di approvazione del RUP prot.n.2026/1029ATTI/DR-VE del 16/06/2026 della suddetta variante;
- le modifiche contrattuali, non rientranti nell'alveo delle varianti, in quanto ricadenti nell'ambito del comma 2 dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016 hanno una somma complessiva di modifiche contrattuali pari al 11,24% del valore dell'appalto originario e le varianti pari al 9,95% non superano il 10%;
- accertato che la perizia non altera la natura complessiva del contratto;

	PERIZIA 1		PERIZIA 2		PERIZIA 1 + 2		PERIZIA 3		PERIZIA 4		PERIZIA 1 + 2+3+4		
	importo	%	importo	%	importo	%	importo	%			importo	%	
variante-Dlgs 50/2016 - art. 106 - comma 1, c		0,00%	€ 551.426,41	6,80%	€ 551.426,41	6,80%	€ 255.924,15	3,16%	€ -	0,00%	€ 807.350,56	9,95%	Varianti<10%
Modifiche contrat.Dlgs 50/2016 - art. 106 - comma 2	€ 288.289,40	3,55%	€ 401.308,03	4,95%	€ 689.597,43	8,50%	€ -	0,00%	€ 68.971,60	0,85%	€ 758.569,03	9,35%	Modifiche contrattuali
Opere suppletive-Dlgs 50/2016 - art. 106 - comma 1b							€ 29.803,30	0,37%		0,00%	€ 29.803,30	0,37%	Modifiche contrattuali
											€ 1.595.722,89	19,67%	varianti+modifiche contrattuali
Modifiche contrat.Dlgs 50/2016 - art. 106 - comma 2 (erroneamente inserite in Opere di dettaglio del DL-art. 149 comma1 nella perizia 3)							€ 123.287,41	1,52%			€ 123.287,41	1,52%	Modifiche contrattuali
TOTALE	€ 288.289,40	3,55%	€ 952.734,44	11,75%	€ 1.241.023,84	15,30%	€ 409.014,86	5,04%			€ 1.719.010,30	21,19%	

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 **€ 68.946,60 (sessantottomila novecentoquarantasei/60)** di cui € 796,30 per gli oneri della sicurezza, oltre IVA al 10%, al netto del ribasso, come da modifica contrattuale n° 4 e atto di sottomissione;
- **di approvare la modifica contrattuale e suppletiva** dell'importo lavori complessivo pari € 9.830.383,86, comprensivo degli oneri della sicurezza e pari a € 331.254,91 al netto del ribasso, oltre I.V.A di legge;
- **di approvare** il nuovo termine dei lavori al 18/07/2026, come da proroga già concessa dal RUP con prot. 2026/7935-U/DR-VE del 07/05/2026;
- **di approvare** la rimodulazione del Quadro Economico della Perizia di modifica contrattuale n.04 come di seguito riportato;



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

PALAZZO MANDELLI - VED0060			
QUADRO ECONOMICO DI RAFFRONTO GENERALE			
		PROGETTO ESECUTIVO	PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA N. 4
A - Importo lavori			
A1	IMPORTO LAVORI	€ 7 703 469,95	€ 9 499 128,95
A1.1	di cui per Lavori a corpo	€ 6 606 955,15	€ 8 141 450,35
A1.2	di cui per Lavori a misura	€ 1 096 514,80	€ 1 357 678,60
A2	ONERI PER LA SICUREZZA	€ 230 991,00	€ 331 254,91
A3	Incremento ai sensi del DL 50/2022	3,0% € 238 033,83	
A	TOTALE Importo lavori (A1 + A2 + A3)	€ 8 172 494,78	€ 9 830 383,86
A4	Revisione prezzi SAL emessi		€ 1 283 107,98
A5	Importo Lavori + Revisione prezzi		€ 11 113 491,84
B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Oneri di scarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	€ -	€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative	€ -	
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%) compresi	2,2% € 182 405,74	€ 552 576,79
B3.1	Intervento di restauro C1 affidamento diretto		€ 163 990,49
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,0%) ex art 133 c 3-4	1,0% € 81 724,95	€ 1 948 846,59
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	1,5% € -	1,5% -
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% € 144 079,12	€ 175 586,13
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.	0% € -	€ -
B8	Spese per pubblicità/contributo ANAC	€ 3 000,00	€ -
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ -	€ -
B10a	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)	€ 729 058,72	€ 678 319,36
B10b	Spese tecniche per Perizia di Variante n° 1,2,3 (esclusa iva e cassa)		€ 220 541,01
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)	€ 80 557,86	€ 160 557,86
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	€ 146 282,59	€ 159 428,14
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 40 977,66	€ 42 407,02
B14	Collegio Tecnico Consultivo 0,5% per parte fissa e 0,5% per 3 parte variabile	€ -	€ 81 113,99
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	2% € -	€ -
B16	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10% € 817 249,48	10% € 983 038,39
B16b	I.V.A. 10% sui revisione prezzi SAL emessi (10% di A4)		10% € 128 310,80
B17	IVA al 22% su oneri di scarica (22% di B1)	10% € -	
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22% € -	
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10% € 18 240,57	10% € 55 257,68
B20	IVA al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10% € 8 172,49	10% € 194 884,66
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22% € 660,00	10% € -
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni e relativa cassa (22% di B9+B26)	22% € -	10% € -
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche e relativa cassa (22% di B10+B27)	22% € 166 808,63	22% € 205 659,25
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP e relativa cassa (22% di B11+B28)	22% € 18 431,64	22% € 36 735,64
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12+B29*)	22% € 32 182,17	22% € 35 074,19
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4% € -	4% € -
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4% € 29 162,35	4% € 35 954,41
B28	Contributi cassa per assistenza al RUP al 4% (di B11)	4% € 3 222,31	4% € 6 422,31
B29	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22% € -	
B30	Oneri COVID-19	€ 113 899,04	
B31	I.V.A. 10% su Oneri COVID-19 (10% di B30)	10% € 11 389,90	
B32	I.V.A. 22% su C.T.C.e relativa cassa (22% di B14+B33)		22% € 18 558,88
B33	Contributi cassa di previdenza per C.T.C.P al 4% (di B14)		4% € 3 244,56
B	TOTALE (B1+.....B33)	€ 2 627 505,22	€ 5 886 508,16
TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€ 10 800 000,00	€ 17 000 000,00

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

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

CN=CAIZZA SEBASTIANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Il Vicedirettore e
Il Responsabile Unico del P
Marica Cestaro

CESTARO MARICA
2026.06.16 23:09:48
CN=CESTARO MARICA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Supporto al RUP
Arch. Niccolò Zennaro



NICCOLO' ZENNARO
Agenzia del Demanio
17.06.2026 14:10:22
GMT+02:00

Allegati:

- Relazione di ammissibilità del RUP prot. 1029 del 16/06/2026
- 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