



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

Venezia, 09/05/2025
prot. n. 2025/768RI/DR-VE

Oggetto: **Interventi per gli adeguamenti logistici della sala operativa della Direzione marittima di Venezia a seguito dell'entrata in funzione del sistema MOSE, Fabbricato 15 Santa Marta.**

Manutentore Unico – Ambito territoriale “Comune di Venezia” Lavori SOA dalla I classifica alla II - Lotto 3.

CUP: D19J21018070001

CIG AQ: 9210118DCC

CIG A0659FF151

Determina di approvazione della Perizia di Variante

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 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 nota prot. M.INF.CPVE.RU.I.1445 del 25/01/2023 è pervenuta alla Direzione Marittima di Venezia il progetto esecutivo e la sua validazione, integrata con prot. M.INF.CPVE.RU.I.26644 del 22/09/2023 con la trasmissione dell'autorizzazione paesaggistica con decreto regionale n. 171 del 15/09/2023;
- con prot. 2024/1814RI/DR-VE del 27/09/2024 è stato sottoscritto un atto aggiuntivo alla Convenzione con attribuzione per l'intervento in oggetto di un importo di Quadro Economico totale pari a € 743.000,00;
- l'importo necessario per la realizzazione degli interventi finanziati esclusivamente con fondi del Comando generale del Corpo delle Capitanerie di Porto viene garantito a seguito dell'avvenuta approvazione con decreto dirigenziale n. 1873 in data 17.11.2021 e registrato presso l'Ufficio Centrale di Bilancio il 22.11.2021 al n. 2512 nonché dalla



Corte dei Conti in data 28.11.2021 reg. 3003, ai sensi delle previsioni di cui all'art.8 della precitata Convenzione;

- è stata verificata la disponibilità dei fondi allibrati sul capitolo Fondi Terzi codice commessa IDEA 1425 n. FTERZICAPVEB002;
- nella vigenza degli Accordi Quadro 2023-2025, con determina prot. n. 2024/22385RI/DR-VE del 12/12/2024, sono stati affidati i lavori in oggetto all'impresa S.A.P. S.R.L., con sede legale in Via San Quintino n. 33 – Roma (RM), C.F. 04774440582 – P. IVA 01301281000 che in sede di gara per gli A.Q. Ambito territoriale “Comune di Venezia” Lavori SOA dalla I classifica alla II - Lotto 3 ha offerto il ribasso d'asta del 15,75%;
- conseguentemente è stato quantificato il valore dell'affidamento in € 406.378,22 di cui € 4.725,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- Il contratto è stato stipulato con prot. n. 2025/689RI/DR-VE del 16/01/2025 e rettificato per l'esenzione dell'IVA con prot. n. 2025/6158/DR-VE del 08/04/2025. A seguito dell'aggiudicazione dei lavori considerando i ribassi d'asta, vi risulta un'economia di € 103.119,71 (incluso il ribasso del servizio di DL e CSE) così come evidenziato di seguito:

QUADRO ECONOMICO POST AGGIUDICAZIONE			
LAVORI DI RICONFIGURAZIONE DELL'AREA OPERATIVA E SALA VTS PRESSO L'IMMOBILE SANTA MARTA FABBRICATO 15 VENEZIA (VE)			
	A - Importo SERVIZIO		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 401.653,22
A2	Oneri per la sicurezza estrinseci		€ 4.725,00
A	Importo lavori		€ 406.378,22
	Fondo salva opere		€ 375,43
	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		€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative		€ 8.926,36
B3	Imprevisti		€ 24.795,43
B3.1	Ribassi d'asta e somme residuali		€ 103.119,71
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4		€ 4.959,09
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%	€ 11.338,85

(270 di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (su A- B10-B11-B12)			
B7	Spese a rimborso art. 9 convenzione		€ 44.000,00
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 (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€ 46.410,74
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)		€ 42.148,67
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		€ 11.033,82
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ 1.158,61
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	€ -
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.Lgs. 50/2016) % DLGs	1,2%	€ 4.959,09
B16	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ -
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€ 1.963,80
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (22% di B3)	10%	€ 2.479,54
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22%	€ 1.091,00
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%	€ 10.618,78
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP e relativa cassa (22% di B11+B28)	22%	€ 9.643,62
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12+B29*)	22%	€ 2.524,54
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€ -
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€ 1.856,43
B28	Contributi cassa per assistenza al RUP al 4% (di B11)	4%	€ 1.685,95
*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%	€ 441,35
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%	€ 1.091,00
B	TOTALE (B1+.....B30)		€ 336.246,35
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)		€ 743.000,00

- Con determina prot. n. 2024/2346RI/DR-VE del 05/12/2024 è stato affidato il servizio di Direzione Lavori e Coordinamento alla Sicurezza in fase di Esecuzione a SAICO Ingegneria Srl, società a responsabilità limitata, con sede in via Triestina n. 52/10 - 30173 Favaro Veneto (VE) C.F. e P. IVA 03395730272;
- In data 15/01/2025 l'Ing. Emanuele Martini di SAICO Ingegneria Srl, in qualità di Direttore Lavori e Coordinatore della sicurezza in fase esecutiva ha consegnato i lavori in oggetto con termine degli stessi in data 19/04/2025;
- Con nota prot. 4961 del 19/03/2025, S.AP.P. s.r.l. ha chiesto un termine di proroga di 20 giorni per la conclusione dei lavori per ritardi, non imputabili alla stessa, nelle consegne di alcune forniture oggetto di modifica per fini di miglioria tecnica e redistribuzione e implementazione delle postazioni operative degli addetti alla sala di controllo e gestione delle emergenze, sempre richieste dalla Capitaneria di Porto;

-
- Con nota prot. 5378 del 26/03/2025 la Direzione Lavori ha espresso un parere tecnico favorevole alla concessione di proroga nel termine di 20 giorni;
 - Con nota prot. 5563 del 28/03/2025 la Direzione Marittima di Venezia ha espresso un parere favorevole alla concessione di proroga nel termine di 20 giorni;
 - Con nota prot. 5940 del 04/04/2025 il RUP ha concesso la proroga posticipando quindi l'ultimazione dei lavori in data 09/05/2025;
 - durante l'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di apportare alcune modifiche al progetto appaltato, nei limiti consentiti dalla vigente normativa, conseguenti a circostanze imprevedute e imprevedibili, quantità maggiori a misura e a lavori supplementari, quali migliorie, richieste al Direttore dei Lavori dalla Capitaneria di Porto durante l'esecuzione dei lavori meglio specificate nella perizia di variante

CONSIDERATO CHE

- il D.L. ha proceduto all'elaborazione della perizia in parola;
- la perizia è composta dai seguenti elaborati:
 - o Relazione di Perizia;
 - o Computo metrico estimativo di Perizia;
 - o Quadro Comparativo di Perizia;
 - o Atto di modifica contrattuale;
 - o Verbale di concordamento nuovi prezzi;
 - o Analisi Nuovi Prezzi;
 - o Elaborati grafici di Perizia.
- l'atto di modifica contrattuale è stato firmato dall'appaltatore senza riserve;
- per la redazione della perizia in parola sono stati introdotti nuovi prezzi;
- si è fatto riferimento al prezzario regionale Veneto edizione 2023;
- l'importo contrattuale originario pari a € 406.378,22 è incrementato a complessivi netti € 535.124,75 (compreso oneri della sicurezza) e, quindi, ad un importo suppletivo pari a € 128.746,53 rispetto all'importo originario per un'incidenza del 31,68% complessiva quindi nel rispetto del limite descritto all'art. 106 comma 7 del D.Lgs 50/2016;
- la perizia rientra nel caso previsto dall'art. 106 co. 1 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 per interventi complessivi al 10,40% di incremento rispetto all'importo contrattuale, nel caso dall'art. 106 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 50/2016 per interventi complessivi al 7,68% di incremento rispetto all'importo contrattuale, mentre rientra nel caso previsto dall'art. 106 co. 2 del D.Lgs. 50/2016 per interventi complessivi al 13,60% di incremento rispetto all'importo contrattuale;
- le modifiche sono da considerarsi non sostanziali in quanto non alterano la natura del contratto;

-
- non occorre provvedere all'integrazione della copertura economica, in quanto le somme necessarie ai maggiori lavori sono ricomprese all'interno del quadro economico dell'intervento;

VISTO

- l'art. 106 comma 1 lett. b) e c) del D.Lgs 50/16 che consente le modifiche, nonché le varianti, dei contratti di appalto in corso di validità, previa autorizzazione del RUP, al ricorrere delle seguenti condizioni:
 - o *“b) per lavori, servizi o forniture, supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente produca entrambi i seguenti effetti, fatto salvo quanto previsto dal comma 7 per gli appalti nei settori ordinari:*
 1. *risulti impraticabile per motivi economici o tecnici quali il rispetto dei requisiti di intercambiabilità o interoperabilità tra apparecchiature, servizi o impianti esistenti forniti nell'ambito dell'appalto iniziale;*
 2. *comporti per l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore notevoli disguidi o una consistente duplicazione dei costi;*
 - o *c) ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7:*
 1. *la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;*
 2. *la modifica non altera la natura generale del contratto;”*

CONSIDERATO CHE

- i lavori supplementari per le migliorie sono stati richiesti dalla Capitaneria di Porto Direzione Marittima di Venezia al fine di adeguare gli ambienti alle esigenze della stessa e per garantire una ottimale fruibilità degli ambienti;
- il rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa impongono pertanto l'affidamento dei lavori supplementari al medesimo operatore economico già affidatario dell'intervento;
- le varianti in corso d'opera si sono invece rese necessarie per lavori imprevisi e imprevedibili resi necessari nel corso dell'esecuzione dell'appalto, come definiti nella perizia di variante;
- le modifiche contrattuali riconducibili all'art. 106 comma 2 del D.Lgs 50/2016 contenute nella misura del 13,60%, rispettano i requisiti ivi previsti;
- le modifiche della perizia di variante non richiedono tempi aggiuntivi per la conclusione dei lavori;
- il parere favorevole di approvazione della perizia espresso dal RUP, prot. n. 2025/767RI/DR-VE del 09/05/2025;

DETERMINA

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di condividere i contenuti della relazione del RUP prot. n. 2025/767RI/DR-VE del 09/05/2025;
- conseguentemente di approvare:
 - a) la perizia suppletiva di variante degli “*Interventi per gli adeguamenti logistici della sala operativa della Direzione marittima di Venezia a seguito dell’entrata in funzione del sistema MOSE, Fabbricato 15 Santa Marta*”;
 - b) l’atto aggiuntivo di modifica contrattuale e verbale di concordamento nuovi prezzi;
 - c) l’importo suppletivo pari a € 128.746,53 rispetto all’importo originario, al netto di ribasso ed esente IVA ai sensi dell’art. 9 co.1.6 del DPR 633/72;
- la rimodulazione del Quadro economico nella seguente formulazione:

QUADRO ECONOMICO VARIANTE			
LAVORI DI RICONFIGURAZIONE DELL'AREA OPERATIVA E SALA VTS PRESSO L'IMMOBILE SANTA MARTA FABBRICATO 15 VENEZIA (VE)			
	A - Importo SERVIZIO		
A1	IMPORTO LAVORI	€	530.399,75
A2	Oneri per la sicurezza estrinseci	€	4.725,00
A	Importo lavori	€	535.124,75
	Fondo salva opere	€	375,43
	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	€	8.094,97
B3	Imprevisti		
B3.1	Ribassi d'asta e somme residuali		
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	€	4.959,09
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%	€ 11.338,85
B7	Spese a rimborso art. 9 convenzione	€	44.000,00
B8	Spese per pubblicità		
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		
	Spese tecniche per progettazione Direzione lavori		

B10	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)		€	61.410,74
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)		€	29.247,06
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		€	11.033,82
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€	1.158,61
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	€	-
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016) % DLGs	1,0%	€	4.959,09
B16	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%		
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€	-
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€	1.780,89
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (22% di B3)	10%	€	-
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22%	€	1.091,00
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicita (22% di B8)	22%	€	-
B22	I.V.A. 22% su spese di commissari e relativa cassa (22% di B9+B26)	22%	€	-
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche e relativa cassa (22% di B10+B27)	22%	€	14.050,78
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP e relativa cassa (22% di B11+B28)	22%	€	6.691,73
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12+B29*)	22%	€	2.524,54
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€	-
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€	2.456,43
B28	Contributi cassa per assistenza al RUP al 4% (di B11)	4%	€	1.169,88
*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%	€	441,35
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%	€	1.091,00
B	TOTALE (B1+.....B30)		€	207.499,82
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)		€	743.000,00

- di trasmettere la presente determina al RUP e al direttore dei lavori;
- 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
F.to Marica Cestaro

Il Responsabile Unico del Procedimento
Giorgia Cappellotto