



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

**Oggetto:** Lavori di miglioramento/adequamento sismico, efficientamento energetico e recupero funzionale di porzione dell'immobile ex "Caserma Tommaso Salsa" in Treviso, via Tommaso Salsa nn. 10-12 (TVD0008/parte). CIG 93642263C1 – CUP G46J15002370001

**APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI ASSESTAMENTO FINALE**

**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**

- Il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto ha ricevuto la validazione del RUP, giusto atto prot. n. 2022/1483RI del 03/08/2022;
- con determina prot. 2022/1484RI/DR-VE del 03/08/2022 il progetto esecutivo è stato approvato dalla S.A.;
- con successivo atto prot. n. 2023/147RI del 24/01/2023, il RUP procedeva a emettere parere favorevole sul progetto, con riferimento all'aggiornamento degli esiti della verifica del progetto strutturale e sismico alle vigenti NTC 2018;
- pertanto, con successiva determina prot. n. 2023/148RI/DR-VE del 24/01/2023 lo stesso progetto veniva approvato anche ai fini dei parametri e degli indici strutturali e sismici aggiornato alle NTC 2018;
- accertata la copertura economica dell'intervento, pari a € 19.555.000,00, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Veneto, ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del d. lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento dei lavori di miglioramento/adequamento sismico, efficientamento energetico e recupero funzionale di porzione dell'immobile ex "Caserma Tommaso Salsa", identificata alla scheda storico-artistica (TVD0008/parte) - per l'importo complessivo posto a base d'asta pari a € 15.273.136,94 (euro quindicimilioni duecentosettantatremilacentotrentasei/94) inclusi oneri per la sicurezza pari ad € 389.212,59 (trecentottantanovemiladuecentododici/59) al netto dell'IVA di legge;
- a procedura di gara ultimata, con nota prot. n. 2022/1973RI/DR-VE del 28/10/2022, la Commissione giudicatrice, alla luce delle risultanze del verbale di gara n. 4 prot. n. 2022/1967RI/DR-VE del 27/10/2022 e della Determina di ammissioni prot. n. 2022/1971RI/DR-VE del 28/10/2022, ha proposto l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 33 comma 1 del D.lgs. 50/2016 in favore di Edil Co. S.R.L., con sede in Matera (MT), alla Via Tommaso Stigliani n. 72, P. IVA 00454840778 che ha ottenuto un punteggio totale complessivo di 81,06 con un ribasso



del 16,50% risultando, così, il miglior offerente per un importo pari ad € 12.817.289,42 di cui € 389.212,59 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, escluso IVA di legge;

- con provvedimento prot. n. 2022/2091RI/DR-VE del 18/11/2022 si è determinata l'aggiudicazione definitiva dei lavori all'operatore economico Edil Co. S.R.L. partita IVA 00454840778;
- il quadro economico post aggiudicazione (ricomprendendo adeguate somme per imprevisti, ed i compensi per il CCT oltre al secondo atto aggiuntivo alla progettazione, che nel primitivo QE non erano stati riportati) è risultato il seguente:

**A IMPORTO DEI LAVORI**

Edilizia	7.150.713,20	
Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	3.525.210,46	
Impianti termici e di condizionamento	2.576.170,98	
Strade, autostrade, viadotti	691.101,54	
Restauro e manutenzione deni immobili tutelati	400.693,69	
Impianti idrico-sanitari, cucine, lavanderie	386.673,75	
Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	153.360,73	
	<u>14.883.924,35</u>	14.883.924,35
Importo del ribasso offerto dall'Appaltatore (16,50%)		- 2.455.847,52
Sicurezza	389.212,59	<u>389.212,59</u>
		<b>12.817.289,42</b>

**SOMMA IMPORTO LAVORI (A)**

**B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**

B.1 Oneri discarica per terreno inquinato		39.241,76
B.2 Rilievi, accertamenti e indagini		-
B.3 Allacci a pubblici servizi		43.200,00
B.4 Imprevisti sui lavori		1.527.313,69
IVA su imprevisti		152.731,37
B.5 Accantonamenti		229.999,83
B.6 Incentivi art. 113		287.009,44
B.7 Rilievo		70.803,07
Attività tecnica di rilievo	55.803,18	
Cassa 4%	2.232,13	
IVA 22%	12.767,77	
B.8 Progettazione, Sicurezza, D.L.		926.260,66
Incarico professionale	745.103,81	
Cassa 4%	29.804,15	
IVA 22%	170.479,75	
B.10 Organo di Verifica progettuale		84.824,52
Incarico professionale	66.854,13	
Cassa 4%	2.674,17	
IVA 22%	15.296,22	
B.11 Spese per attività di consulenza, perizie o supporto		172.886,01
B.12 Collegio Consultivo Tecnico		337.419,42
Corrispettivo parte fissa	88.645,29	
Corrispettivo parte variabile	177.290,57	
Cassa 4%	10.637,43	
IVA 22%	60.846,12	
B.13 Spese per pubblicità		12.000,00

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



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

B.14	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche CSA		50.520,66	
B.15	Collaudo		2.948,56	
	<i>Incarico professionale</i>	2.416,85		
	<i>Cassa 4%</i>			
	<i>IVA 22%</i>	531,71		
B.16	ANAC contributi		3.030,00	
B.17	IVA sui lavori		1.281.728,94	
B.18	Bonifica cisterne		22.745,09	
	IVA su bonifica 22%		5.003,92	
B.19	Sfalci (IVA compresa)		13.319,31	
B.20	Importo del ribasso d'asta		2.455.847,52	
B.21	IVA su ribasso d'asta		245.584,75	
B.22	Recupero da ribasso d'asta		- 1.226.707,95	
	<b>IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE (B)</b>		<b>6.737.710,58</b>	<b>6.737.710,58</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)</b>			<b>19.555.000,00</b>

- in data 03/03/2023, rep. n. 229 – prot. n. 382RI, è stato sottoscritto il contratto d'appalto in argomento, registrato telematicamente in data 06/03/2023 - serie 1;
- con successiva determina prot. n. 2023/411RI del 07/03/2023 il contratto è stato approvato dalla S.A.;
- pertanto, reso esecutivo il contratto, il RUP ha emesso la disposizione di servizio al D.L., prot. n. 4611 del 21/03/2023 ai sensi dell'art. 5 del D.M. 49/2018, per la consegna dei lavori, avvenuta in data 12/04/2023;
- durante il corso dei lavori si è reso necessario introdurre alcune lavorazioni impreviste a fronte del rinvenimento di alcuni pozzi a perdere di liquami (interrati), oltre ad altri manufatti (anch'essi interrati) ed interferenti con le previsioni progettuali;
- redatta la perizia suppletiva n. 1 pervenuta in data 05/12/2023, la stessa è stata approvata con determina prot. n. 2355 RI del 11/12/2023, in seguito all'approvazione del RUP prot. 2346 dell'11/12/2023 dell'importo complessivo dei lavori pari a € 12.953.182,50 e di Q.E. € 19.555.000,00;
- conseguentemente, la stazione appaltante ha proceduto alla firma dell'Atto di sottomissione n. 1 in data 12/12/2023, registrato telematicamente il 24/01/2024 Serie 3 - id. telematico T6G24L000182000FF, dell'importo suppletivo pari a € 135.893,08 oltre IVA al 10%;
- il quadro economico dell'approvata perizia n. 1 è risultato il seguente:

**A    IMPORTO DEI LAVORI**

Edilizia	7.307.647,68
Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	3.525.210,46
Impianti termici e di condizionamento	2.576.170,98
Strade, autostrade, viadotti	691.101,54
Restauro e manutenzione deni immobili tutelati	400.693,69
Impianti idrico-sanitari, cucine, lavanderie	386.673,75



Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale		153.360,73	
		15.040.858,83	15.040.858,83
Importo del ribasso offerto dall'Appaltatore (16,50%)			- 2.481.741,71
Sicurezza			394.065,38
<b>SOMMA IMPORTO LAVORI (A)</b>			<b>12.953.182,50</b>
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>			
B.1 Oneri discarica		39.241,76	
B.2 Rilievi, accertamenti e indagini		-	
B.3 Allacci a pubblici servizi		43.200,00	
B.4 Imprevisti sui lavori		1.527.313,69	
IVA su imprevisti		152.731,37	
Accantonamenti e aggiornamento prezzi art. 26 D.L. 50/2022		727.389,69	
<i>Importo per aggiornamento prezzi liquidati</i>	461.179,43		
<i>Accantonamenti residui</i>	266.210,26		
B.6 Incentivi art. 113		287.009,44	
B.7 Rilievo		70.803,08	
<i>Attività tecnica di rilievo</i>	55.803,18		
<i>Cassa 4%</i>	2.232,13		
<i>IVA 22%</i>	12.767,77		
B.8 Progettazione, Sicurezza, D.L.		926.260,66	
<i>Incarico professionale</i>	745.103,81		
<i>Cassa 4%</i>	29.804,15		
<i>IVA 22%</i>	170.479,75		
B.10 Organo di Verifica progettuale		84.824,53	
<i>Incarico professionale</i>	66.854,13		
<i>Cassa 4%</i>	2.674,17		
<i>IVA 22%</i>	15.296,23		
B.11 Spese per attività di consulenza, perizie, supporti		172.886,01	
B.12 Collegio Consultivo Tecnico		337.419,41	
<i>Corrispettivo parte fissa</i>	88.645,29		
<i>Corrispettivo parte variabile</i>	177.290,57		
<i>Cassa 4%</i>	10.637,43		
<i>IVA 22%</i>	60.846,12		
B.13 Spese per pubblicità		12.000,00	
B.14 Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche CSA		50.520,66	
B.15 Collaudo		2.948,56	
<i>Incarico professionale</i>	2.416,85		
<i>Cassa 4%</i>			
<i>IVA 22%</i>	531,71		
B.16 ANAC contributi		3.030,00	
B.17 IVA sui lavori		1.295.318,25	
B.18 Bonifica cisterne		22.745,09	
IVA su bonifica 22%		5.003,92	
B.19 Sfalci (IVA compresa)		13.319,31	
B.20 Monitoraggi (IVA compresa)		20.000,00	
B.21 Altre spese (compreso IVA)		807.852,05	
<b>SOMME A DISPOSIZIONE AL NETTO DEL RIBASSO</b>		<b>6.601.817,50</b>	<b>6.601.817,50</b>
<b>IMPORTO DEL RIBASSO A DISPOSIZIONE DELLA S.A.</b>			
B.20 Importo del ribasso d'asta		2.455.847,52	
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			



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

B.21 IVA su ribasso d'asta	<u>245.584,75</u>	
	2.701.432,27	
B.22 Recupero somme da ribasso d'asta	<u>- 2.701.432,27</u>	
<b>IMPORTO DISPONIBILE PROVENIENTE DAL RIBASSO</b>	0,00	<b>0,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)</b>		<b><u>19.555.000,00</u></b>

- successivamente, si è reso necessario procedere con una seconda perizia per eventi imprevisi ed imprevedibili di cui all'art. 106 comma 1 lett. c) del D. lgs. 50/2016 oltre che per motivazioni riconducibili al comma 2 dello stesso articolo;
- la perizia in parola, firmata con riserva dall'appaltatore, è stata approvata con determinazione prot. n. ATTI.0001768 del 23/09/2024 e l'atto di sottomissione è stato firmato dalla S.A. in pari data;
- il quadro economico della seconda perizia è stato rimodulato, in sede di approvazione, nella formulazione che segue:

A	IMPORTO LORDO DEI LAVORI	Perizia n. 2	
	Edilizia	7.710.735,50	
	Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	3.525.210,46	
	Impianti termici e di condizionamento	2.576.170,98	
	Strade, autostrade, viadotti	691.101,54	
	Restauro e manutenzione dei beni immobili tutelati	840.677,38	
	Impianti idrico-sanitari, cucine, lavanderie	386.673,75	
	Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	<u>167.012,13</u>	
		15.897.581,74	15.897.581,74
	Importo del ribasso offerto dall'Appaltatore (16,50%)	<u>- 2.623.100,99</u>	<u>13.274.480,75</u>
	Sicurezza	<u>478.421,71</u>	
	<b>IMPORTO DEI LAVORI (A)</b>		<b>13.752.902,46</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
B.1	Oneri discarica	39.241,76	
B.2	Rilievi, accertamenti e indagini	-	
B.3	Allacci a pubblici servizi	61.000,00	
B.4	Imprevisti sui lavori	61.642,47	
	IVA su imprevisti	6.164,25	
B.5	Aggiornamento prezzi art. 26 D.L. 50/2022	2.479.320,78	
B.6	Incentivi art. 113	287.009,44	
B.7	Rilievo	70.803,08	
B.8	Progettazione, Sicurezza, D.L.	926.260,66	



B.10	Organo di Verifica progettuale	84.824,53	
B.11	Spese per attività di consulenza, perizie, supporti	172.886,01	
B.12	Collegio Consultivo Tecnico	337.419,41	
B.13	Spese per pubblicità	12.000,00	
B.14	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche CSA	50.520,66	
B.15	Collaudo	2.948,56	
B.16	ANAC contributi	3.030,00	
B.17	IVA sui lavori	1.375.290,25	
B.18	Bonifica cisterne	22.745,09	
	IVA su bonifica 22%	5.003,92	
B.19	Sfalci (IVA compresa)	13.319,31	
B.20	Monitoraggi (IVA compresa)	20.000,00	
B.21	Altre spese (compreso IVA)	807.852,05	
	SOMME A DISPOSIZIONE AL NETTO DEL RIBASSO	6.839.282,22	<u>6.839.282,22</u>
	IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)		20.592.184,68

- l'importo suppletivo di Q.E., da € 19.555.000,00 a € 20.592.184,68 è stato possibile a valle dell'ottenimento del maggior importo assegnato all'intervento da parte della Direzione centrale dell'Agenzia del Demanio e dal Comando Generale della Guardia di Finanza, che hanno concesso un incremento del budget rispettivamente di € 621.738,82 e € 415.445,86;
- l'assegnazione dei fondi, rispetto ai capitoli e le commesse originariamente finanziate, sono di seguito riportate:
  - o (Capitolo 7754) – Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 12.593.961,37, ripartito nelle seguenti commesse:  
FNDREATV0459141;  
FNDREATV0459151;  
FNDREATV0459161;
  - o (Capitolo 7759 c. 140 c) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 3.021.039,00, imputato nella seguente commessa:  
P759RETV000819;
  - o (Fondi di terzi – GdF ) Importo Assegnato alla Fonte pari a € 1.414.103,71 imputato nella seguente commessa:  
FNDREATV0459141  
oltre alla commessa (per fondi terzi) dell'importo Assegnato, pari a € 415.445,86, a valere nell'annualità 2025 sul capitolo 7844 della Guardia di Finanza, giusta convenzione assunta al protocollo al n. 1631/R.I. del 29/08/2024;
  - o (Capitolo 7759 c. 140 b eff) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 1.360.000,00, imputato nella seguente commessa:  
E759EFTV000822
  - o (Comma 1072 - F) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 1.165.896,29, imputato nella seguente commessa:  
EC1072TV000822



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

- (Comma 140 - b) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 621.738,82, imputato nella seguente commessa:  
E759RETVD000824
- l'atto di sottomissione n. 2 è stato registrato telematicamente il 25/10/2024, Serie 3, id. telematico T6G24L001863000II, dell'importo suppletivo pari a € 799.719,96 oltre IVA al 10%.
- l'atto di sottomissione n. 2 è stato firmato con riserva che, come da esplicitazione della stessa, era riferita (essenzialmente) alla tematica della parzialità delle previsioni contenute nella perizia in parola;
- nel contempo, la GdF, con nota prot. n. 0367937/2024 del 19/09/2024, rappresentava talune esigenze che, parzialmente accolte, richiedevano la necessità della redazione di una terza perizia di variante e suppletiva che, con l'occasione, era sede per risolvere talune richieste dell'appaltatore con la firma della perizia n. 2;
- elaborata la perizia di variante e suppletiva n. 3, la stessa è stata trasmessa, dal D.L. all'appaltatore, in data 04/10/2024, per la sua sottoscrizione;
- una volta firmata, la perizia è stata trasmessa alla S.A. (e contenuta in cloud condiviso), con nota assunta al protocollo dell'Agenzia in data 09/10/2024 al n. 17487;
- anche la redatta la perizia 3 è stata firmata con riserva dall'impresa che, oltre al tema sui motivi ostativi al regolare andamento dei lavori, contestava (con esplicitazione delle riserve avvenuta con nota assunta al protocollo dell'Agenzia in data 15/10/2024 al n. 17803) la non congruità di alcuni prezzi e, per altri, rileva carenze nella quantità indicate dal D.L. nel computo (riserva n. 27);
- altro rilievo sui prezzi ha riguardato il software dedicato alla termoregolazione, mancante negli elaborati di perizia;
- il D.L., a fronte del citato prezzo mancante, ha redatto la revisione del verbale concordamento nuovi prezzi, pervenuto in data 22/10/2024, inserendo il prezzo del software precedentemente non ricompreso;
- anche il suddetto verbale, non risolvendo appieno le richieste dell'appaltatore, è stato firmato con riserva con esplicitazione delle stesse avvenuta tramite nota pervenuta via pec in data 22/10/2024. La richiesta economica dell'impresa, sui nuovi prezzi, è stata quantificata dallo stesso appaltatore in € 56.854,00;
- nel contempo, a seguito della richiesta del RUP su alcuni mancati aggiornamenti documentali della perizia, il D.L. procedeva all'integrazione, trasmettendoli in data 23/10/2024 all'appaltatore per la firma;
- l'integrazione della perizia, in considerazione del nuovo prezzo introdotto in aggiunta alla originaria revisione, ha comportato un importo suppletivo pari a € 773.289,13 (oltre IVA), pertanto l'importo dei lavori (compreso oneri della sicurezza) è elevato a complessivi € 14.526.191,59 mentre le somme a disposizione sono pari a € 6.065.993,08, per un importo complessivo di Q.E. pari a € 20.592.184,68;
- l'atto di sottomissione, nella versione dell'08/10/2024, è stato firmato con riserva dall'appaltatore;



- l'atto di sottomissione aggiornato, del 23-24/10/2024 (con l'inserimento di tutti i 74 NP e l'elevazione dell'importo suppletivo da € 767.236,47 a € 773.289,13) è stato firmato con riserva dall'appaltatore in data 25/10/2024 con trasmissione via pec e altresì trasmesso dalla DD.LL. a mezzo mail, acquisita al protocollo dell'Agenzia in pari data al prot. 18455;
- con parere prot. ATTI.0002007 del 25/10/2024, il RUP, si è espresso favorevolmente per l'approvazione della perizia di variante e suppletiva n. 3 per un importo di lavori, compreso oneri della sicurezza, pari a € 14.526.191,59 (Q.E. pari a € 20.592.184,68) e relativa posposizione dei tempi contrattuali pari a 90 giorni;
- con determina della S.A. prot. n. ATTI.0002017.25-10-2024, la perizia n. 3 è stata approvata con rimodulazione del quadro economico, nella seguente articolazione:

**A IMPORTO LORDO DEI LAVORI**

Edilizia	7.914.168,00	
Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	3.789.887,87	
Impianti termici e di condizionamento	2.928.175,92	
Strade, autostrade, viadotti	751.598,64	
Restauro e manutenzione dei beni immobili tutelati	840.677,38	
Impianti idrico-sanitari, cucine, lavanderie	420.232,40	
Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	167.012,13	
	<u>16.811.752,34</u>	16.811.752,34
Importo del ribasso offerto dall'Appaltatore (16,50%)		<u>- 2.773.939,14</u>
		14.037.813,20
Sicurezza		<u>488.378,39</u>
<b>IMPORTO NETTO COMPLESSIVO DEI LAVORI (A)</b>		<b>14.526.191,59</b>

**B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**

B.1 Oneri discarica	39.241,76
B.2 Rilievi, accertamenti e indagini	-
B.3 Allacci a pubblici servizi	61.000,00
B.4 Imprevisti sui lavori	22.764,29
IVA su imprevisti	2.276,43
B.5 Aggiornamento prezzi art. 26 D.L. 50/2022	2.479.320,78
B.6 Incentivi art. 113	287.009,44
B.7 Rilievo	70.803,08
B.8 Progettazione, Sicurezza, D.L.	926.260,66
B.10 Organo di Verifica progettuale	84.824,53
B.11 Spese per attività di consulenza, perizie, supporti	172.886,01
B.12 Collegio Consultivo Tecnico e altre spese	337.419,41
B.13 Spese per pubblicità	12.000,00
B.14 Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche CSA	50.520,66
B.15 Collaudo	2.948,56
B.16 ANAC contributi	3.030,00
B.17 IVA sui lavori	1.452.619,16



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

B.18 Bonifica cisterne	22.745,09	
IVA su bonifica 22%	5.003,92	
B.19 Sfalci (IVA compresa)	13.319,31	
B.20 Monitoraggi (IVA compresa)	20.000,00	
B.21 Altre spese (compreso IVA)	-	
<b>SOMME A DISPOSIZIONE AL NETTO DEL RIBASSO</b>	<b>6.065.993,08</b>	<b>6.065.993,08</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)</b>		<b>20.592.184,68</b>

- l'atto di sottomissione, firmato dalla S.A. in data 25/10/2024 con un importo suppletivo pari a € 773.289,13 oltre IVA al 10%, è stato registrato telematicamente il 31/12/2024, Serie 3, id. telematico T6G24L002243000BB;
- con determinazione del CCT, assunta al protocollo dell'Agenzia del demanio al n. 0019506 del 12/11/2024, venivano risolte le tematiche oggetto di quesito da parte dell'Appaltatore. Tra i punti della decisione assunte dal Collegio Consultivo Tecnico vi era quella inerente la riserva n. 27 "Quantificazione delle carenze lesive per l'appaltatore rilevate dalla disamina della perizia di variante n.3. Importo che ammonta ad un totale di € 56.854,00" che lo stesso CCT ha ritenuto fondata, pertanto accoglibile, con rimando alle parti per la determinazione degli importi;
- in data 12 febbraio 2025, si è tenuta una riunione presso la sede dell'Agenzia del demanio, alla presenza del Vicedirettore e Responsabile dell'Area Tecnica, del RUP, del D.L. della Guardia di Finanza e dell'impresa esecutrice;
- in tale sede, si è discusso di diversi temi e, tra questi, dell'intervenuta inutilizzabilità degli apparati attivi (switch) in quanto non più rispondenti alle nuove policy di sicurezza informatica dettate dal Corpo. In particolare, la GdF rendeva noto di farsi carico della fornitura centralizzata degli apparati attivi necessari al completamento e funzionamento della rete locale LAN insistente nel complesso immobiliare;
- altro tema discusso ha riguardato alcune lavorazioni, di fatto eseguite, richieste dalla stessa GdF durante i sopralluoghi in cantiere e tali da permettere sia una migliore privacy di taluni ambienti che una migliore attività operativa con la formazione di nuovi punti lavoro, nel contempo venivano richieste alcune lavorazioni per migliorare i sistemi di controllo;
- a fronte della predetta richiesta, durante la riunione del 12 febbraio, è stato dato mandato al D.L. di elaborare la perizia di assestamento finale nei limiti dell'importo economico assentito;
- con successiva nota prot. n. 59737/2025 del 14/02/2025 (assunta al protocollo dall'Agenzia in data 17.02.2025 n. 2661) il Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Veneto, della Guardia di Finanza, formalizzava l'assunzione, a proprio carico, degli apparati attivi e, nel contempo, avanzava le esigenze, preliminarmente discusse, volte anche all'implementazione dei sistemi di controllo;
- nel contempo, l'occasione della perizia è stata sede per risolvere, in via definitiva, la riserva n. 27 sulla base della determinazione del CCT;
- in particolare, in merito ad alcuni limitati nuovi prezzi oggetto di riserva in occasione della firma della perizia 3, come già riportato, il CCT ha determinato l'accoglibilità della riserva in parola nei seguenti termini:



- *Sub (i) è corretta l'osservazione dell'Impresa in quanto deve essere preso a base di calcolo il listino Ufficiale del Produttore e/o Rivenditore senza eventuali sconti commerciali;*
- *sub (ii) non essendo possibile quantificare in questa sede l'incidenza effettiva della manodopera sulle singole voci dell'Analisi prezzi prodotta dalle parti, si invita a ridefinire i nuovi prezzi utilizzando l'incidenza media del costo manodopera come da capitolato d'appalto;*
- *sub (iii) il CCT invita la D.L. ad utilizzare per l'analisi prezzi i valori di listino del produttore/rivenditore aggiornato al 2024;*
- *sub (iv) il CCT invita le parti a determinare correttamente in contraddittorio le quantità delle lavorazioni ridefinendo la percentuale di incidenza della categoria della voce a corpo”.*
- ulteriore argomento di confronto ha riguardato la possibile sostituzione dei controsoffitti del locale cella e relativi spazi di pertinenza. In particolare, il RUP evidenziava come fosse da preferire una soluzione diversa rispetto al controsoffitto installato nel locale cella e spazi pertinenziali (per quanto progettualmente previsto), in quanto i moduli presenti (quadrotti) risultano tutti facilmente amovibili, pertanto si è invitato il D.L. a valutare soluzioni differenti a maggior favore della sicurezza;
- dal confronto sul tema, il D.L. ha proposto di sostituire il controsoffitto eseguito (progettualmente previsto) con una soluzione a favore della continuità “effetto lastra” con botole di ispezione dell'impiantistica, rappresentando la soluzione alla GdF durante i suoi sopralluoghi;
- con mail del 14/05/2025, il RUP chiedeva conferma, alla GdF, della volontà di sostituire il controsoffitto presente (con moduli tutti facilmente asportabili) con un controsoffitto tipo cartongesso o similare (effetto lastra), limitando le botole di apertura alle sole parti necessarie all'ispezione impiantistica;
- in data 15/05/2025, con mail assunta al protocollo n. ATTI.0798, in riscontro alla precedente richiesta di conferma, la GdF ha trasmesso il proprio nulla osta all'esecuzione della proposta di sostituzione del controsoffitto in oggetto;
- in pari data, la mail è stata inoltrata al D.L. per gli adempimenti conseguenziali;
- nel contempo, il D.L., avendo completato l'elaborazione della perizia, rappresentava (per le vie brevi) che la lavorazione dei controsoffitti in argomento, in uno ad altri piccoli interventi (segnaletiche), non potevano essere ricompresi nella redatta perizia in quanto era stato già emesso il certificato di ultimazione lavori;
- per quanto al punto precedente, il D.L. chiedeva di ricomprendere le somme dei lavori da eseguire e dallo stesso stimate in € 14.000,00 oltre IVA, nel Q.E. dell'intervento tra le somme a disposizione dell'amministrazione, per farne oggetto di un affidamento supplementare;
- in data 20/05/2025, il D.L. ha trasmesso la perizia di assestamento finale, assunta al protocollo dell'Agenzia del demanio in pari data al n. 8562, composta dai seguenti elaborati:



# AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

NOME ELABORATO						TITOLO	SCALA	DATA
J.N.	N.EDIFICIO	DISCIPLINA	FASE PROGETTUALE	N. PROGRESSIVO	REVISIONE	TITOLO ELABORATO		REV.0
<b>DOCUMENTAZIONE GENERALE</b>								
1182_P4_	00_	D	e		0	ELENCO ELABORATI	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	D	er_	001_	0	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE - PERIZIA DI ASSESTAMENTO	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	D	er_	002_	2	VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	D	er_	003_	0	ATTO DI SOTTOMISSIONE	-	15/05/2025
<b>A - ARCHITETTURA</b>								
<b>Edificio 6</b>								
000						EDIFICIO 6		
1182_P4_	06_	A	e_	001_	0	PLANIMETRIA PT CON CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
1182_P4_	06_	A	e_	002_	0	PLANIMETRIA COPERTURA CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
<b>Edificio 10</b>								
000						EDIFICIO 10		
1182_P4_	10_	A	e_	001_	0	PLANIMETRIA PT, P1, P2 CON CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
1182_P4_	10_	A	e_	002_	0	PLANIMETRIA COPERTURA CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
<b>Edificio 11</b>								
000						EDIFICIO 11		
1182_P4_	11_	A	e_	001_	0	PLANIMETRIA PT, P1, P2 CON CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
1182_P4_	11_	A	e_	002_	0	PLANIMETRIA COPERTURA CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
<b>Edificio 12</b>								
000						EDIFICIO 12		
1182_P4_	12_	A	e_	001_	0	PLANIMETRIA PT, P1, P2 CON CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
1182_P4_	12_	A	e_	002_	0	PLANIMETRIA COPERTURA CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
<b>Aree esterne</b>								
000						AREE ESTERNE		
1182_P4_	00_	A	e_	001_	0	PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
<b>S - STRUTTURE</b>								
<b>Aree esterne</b>								
000						AREE ESTERNE		
1182_P4_	00_	S	e_	001_	0	STRUTTURA CARRABILE PER CHIUSURA VASCA POMPE DI SOLLEVAMENTO		15/05/2025
<b>Z - SOTTOSERVIZI</b>								
1182_P4_	00_	Z	e_	001_	0	PLANIMETRIA GENERALE RETE ACQUE METEORICHE CON INDICAZIONE DELLE VARIANTI		15/05/2025
<b>W - DOCUMENTI ECONOMICI</b>								
1182_P4_	00_	W	er_	001_	0	ELENCO PREZZI UNITARI	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	W	er_	002_	0	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	W	er_	003_	0	QUADRO ECONOMICO GENERALE	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	W	er_	004_	0	QUADRO COMPARATIVO	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	W	er_	005_	0	ANALISI PREZZI	-	15/05/2025
1182_P4_	00_	W	er_	006_	0	ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE IN PERIZIA DI ASSESTAMENTO	-	15/05/2025

## VISTO

- l'avvenuta integrazione dei fondi assegnati all'intervento, giusta nota prot. n. 0031159 del 21/11/2024.U della Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione, dell'Agenzia del Demanio, per dell'importo pari a € 3.250.368,19;
- la ripartizione dei fondi, che risulta suddiviso nei sottoesposti capitoli di spesa e nelle commesse come indicate:
  - o (Capitolo 7754) – Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 12.593.961,37, ripartito nelle seguenti commesse:  
FNDREATV0459141;  
FNDREATV0459151;  
FNDREATV0459161;
  - o (Capitolo 7759 c. 140 c) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 3.021.039,00, imputato nella seguente commessa:  
P759RETV000819;
  - o (Fondi di terzi – GdF) Importo Assegnato alla Fonte pari a € 1.414.103,71 imputato nella seguente commessa:  
FNDREATV0459141



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

- (Capitolo 7759 c. 140 b eff) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 1.360.000,00, imputato nella seguente commessa:  
E759EFTVD000822
- (Comma 1072 - F) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 1.165.896,29, imputato nella seguente commessa:  
EC1072TVD000822
- (Comma 140 - b) Importo Assegnato alla Fonte, pari a € 3.872.107,01, imputato nella seguente commessa:  
E759RETVD000824
- (per fondi terzi), pari a € 415.445,86, a valere nell'annualità 2025 sul capitolo 7844 della Guardia di Finanza, giusta convenzione assunta al protocollo al n. 1631/R.I. del 29/08/2024;
- il parere, espresso dal RUP (prot. ATTI.0000837 del 21/05/2025), per l'approvazione della perizia di assestamento dei lavori, il cui importo, compreso oneri della sicurezza ed al netto del ribasso d'asta, risulta pari a € 14.501.131,87 (Q.E. pari a € 23.842.552,87);
- l'importo complessivo e finale dei lavori, il quale risulta contenuto entro i limiti dell'art. 106 e 149 del D.Lgs. 50/2016, in particolare l'importo suppletivo, rispetto il contratto originario, è del 13,137% e quindi al di sotto dei limiti previsti dal comma 2 e 12 dell'art. 106 e del comma 2 dell'art. 149 del D.Lgs. 50/2016;
- il D. Lgs. 50/2016;
- il D.M. 49/2018;
- il contratto d'appalto ed il CSA;

## DETERMINA

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di prendere atto e condividere i contenuti della relazione del RUP prot. n. ATTI. 837 del 21/05/2025;
- conseguentemente di approvare:
  - a) la perizia di assestamento finale dei *“lavori di miglioramento/adequamento sismico, efficientamento energetico e recupero funzionale di porzione dell'immobile ex “Caserma Tommaso Salsa” in Treviso, via Tommaso Salsa nn. 10-12 (TVD0008/parte)”*;
  - b) l'atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi, con la variazione dell'art. 2, nella seguente formulazione finale: *L'importo complessivo di perizia ammonta ad euro 17.270.119,09 (di cui € 488.378,39 per oneri della sicurezza) escluso IVA a cui va applicato il ribasso d'asta del 16,50%, da cui deriva un importo netto di perizia pari a euro 14.501.131,87 complessivi, oltre IVA;*
  - c) la diminuzione dell'importo dei lavori, pari a € 25.059,72 oltre IVA, rispetto la perizia di variante e suppletiva n.3;
  - d) la rimodulazione del quadro economico nella seguente formulazione:



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

**A    IMPORTO DEI LAVORI**

Edilizia	7.929.080,30	
Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	3.683.799,82	
Impianti termici e di condizionamento	2.958.184,90	
Strade, autostrade, viadotti	776.966,24	
Restauro e manutenzione dei beni immobili tutelati	843.571,22	
Impianti idrico-sanitari, cucine, lavanderie	423.126,09	
Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	167.012,13	
	<u>16.781.740,70</u>	16.781.740,70
Importo del ribasso offerto dall'Appaltatore (16,50%)		- <u>2.768.987,22</u>
		14.012.753,48
Sicurezza		<u>488.378,39</u>
<b>IMPORTO DEI LAVORI (A)</b>		<b>14.501.131,87</b>

**B    SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**

B.1 Oneri discarica		
B.2 Rilievi, accertamenti e indagini	-	
B.3 Allacci a pubblici servizi	65.430,15	
B.4 Imprevisti sui lavori	-	
IVA su imprevisti	-	
B.5 Aggiornamento prezzi art. 26 D.L. 50/2022 già erogati	2.438.305,93	
B.6 Incentivi art. 113	287.009,44	
B.7 Rilievo	70.803,08	
B.8 Progettazione, Sicurezza, D.L.	945.387,72	
B.10 Organo di Verifica progettuale	84.824,53	
B.11 Spese per attività di consulenza, perizie, supporti	119.395,36	
B.12 Collegio Consultivo Tecnico e Altre spese	110.064,98	
B.13 Spese per pubblicità	1.655,01	
B.14 Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche CSA	50.520,66	
B.15 Collaudo	2.948,56	
B.16 ANAC contributi	1.655,00	
B.17 IVA sui lavori	1.450.113,19	
B.18 Bonifica cisterne	22.745,09	
IVA su bonifica 22%	5.003,92	
B.19 Sfalci (IVA compresa) + Ato Trevigiano Servizi (616.00)	13.319,31	
B.20 Monitoraggi (IVA compresa)	10.000,00	
B.21 Altre spese (compreso IVA)	2.985.160,72	
B.22 Accordi bonari - Determinazioni CCT	647.719,11	
B.23 Fondo salva opere	12.279,24	
B.24 Lavori diversi (loc. celle, dissabbiatore.... compreso IVA)	17.080,00	
	<u>9.341.420,99</u>	9.341.420,99
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)</b>		<b>23.842.552,87</b>



- di trasmettere la presente determina al RUP e, per conoscenza, alla Guardia di Finanza;
- 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

Allegato:

- Atto di sottomissione
- Relazione di approvazione del RUP

Il Vicedirettore e Responsabile Area Tecnica  
Cestaro Marica

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Domenico Orobello