



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

Direzione Regionale Veneto

## **DETERMINA DI AFFIDAMENTO**

**Interventi di riqualificazione della Palazzina corpo B del compendio Caserma Fantuzzi in Belluno - Manutentore Unico – Ambito territoriale “Regione Veneto escluso Comune di Venezia” Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) - Lotto 6.**

**CUP: D31H17000070001**

**CIG A.Q.: 92101643C5**

### **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 con il presente atto formale

### **PREMESSO**

- che all'Agenzia del demanio (di seguito anche Agenzia) è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei già menzionati immobili;
- che tra le attività dell'Agenzia vi è anche quella deputata a perseguire il mantenimento del valore del bene demaniale e quello di tutela della sicurezza per i beni, non in uso alle Amministrazioni dello Stato, ricadenti sotto la propria competenza;
- l'Agenzia del Demanio ha collaborato con il Comune di Belluno alla partecipazione dell'iniziativa relativa al 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”), proponendo l'intervento di riqualificazione di una palazzina del compendio Fantuzzi, dell'importo complessivo di € 1.400.000,00 di quadro economico, di cui € 1.000.000,00 finanziabile dal predetto Bando Periferie;
- il suddetto intervento è già inserito nel più ampio progetto denominato "Federal Building Caserma Fantuzzi Belluno", allo stato attuale sviluppato al solo livello di F.T.E.;

- 
- con Protocollo d'intesa, sottoscritto in data 25 agosto 2016, tra l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, il Comune di Belluno e la Questura di Belluno, questo Ente si è impegnato alla partecipazione all'iniziativa finalizzata all'attuazione del progetto per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città Metropolitane, di cui al bando approvato con DPCM 25.5.2016 pubblicato in G.U.R.I. – Serie Generale n. 127 del 1/06/2016;
  - con DPCM 6 dicembre 2016, veniva resa nota la graduatoria del “Bando Periferie” ed al Comune di Belluno, cinquantesimo in graduatoria, venivano assegnati complessivamente 18.000.000 di euro, dei quali un milione destinato al recupero del fabbricato (fabbricato destinato alla questura) della caserma Fantuzzi;
  - al fine di poter fornire tempestivamente all'amministrazione comunale il progetto esecutivo relativo all'immobile dello Stato, la Direzione Regionale Veneto ha richiesto alla Direzione Centrale dell'Agenzia del Demanio, apposito finanziamento ad hoc a copertura dell'onere professionale del progetto esecutivo;
  - l'Agenzia del demanio, valutata la complessità dell'opera, la necessità di rispettare i tempi della programmazione e in considerazione della carenza in organico di personale tecnico in relazione agli impegni già assunti, ha ritenuto necessario demandare l'espletamento delle attività inerenti la progettazione e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione al Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per il Veneto – Trentino-Alto Adige – Friuli-Venezia Giulia;
  - con nota prot. n. 2017/7852/DAFC-PBC del 08/06/2017 del Demanio, è stata garantita la copertura finanziaria di € 75.000,00, appostate sul “Fondo Progettazione Federal Building” presente nel vigente Piano degli Investimenti, finalizzata alla progettazione esecutiva della Caserma Fantuzzi di Belluno nell'ambito del Programma straordinario di intervento per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza delle Periferie delle Città Metropolitane e dei Comuni Capoluogo di Provincia;
  - al fine di avviare la progettazione, con convenzione prot. n. 2017/12067/DR-VE del 02/08/2017 stipulata tra la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio ed il Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per il Veneto – Trentino-Alto Adige – Friuli-Venezia Giulia, le parti hanno convenuto di svolgere le attività inerenti alla sfera progettuale a regia dello stesso Provveditorato, qualificato come S.A.;
  - espletate le procedure di scelta del contraente, affidamento incarichi professionali e lo svolgimento dei servizi, con atto del 17/10/2017 il RUP ha proceduto alla validazione del progetto esecutivo dell'intervento in parola;
  - con nota prot. n. 2017/14885/DR-VE, la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio nel prendere atto che l'importo di concorrenza al finanziamento degli interventi contenuti nel Bando Periferie ammontava a € 1.000.000,00, ha richiesto alla propria Direzione Generale la copertura sull'eccedenza di quadro economico, quantificato in € 400.000,00 e lo stesso veniva concesso con codice commessa FNDPRBL04040181;
  - con nota prot. n. 52564 del 13/12/2017 il progetto esecutivo è stato trasmesso alla Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio che con nota prot. n.

---

2017/18124/DR-VE del 20/12/2017 provvedeva a inoltrarlo al Comune di Belluno;

- l'intervento prevede un importo di quadro economico pari a € 1.400.000,00 di cui € 1.164.977,24 per importo a base di gara;
- con nota prot. n. 2018/7115/DR-VE del 11/05/2018, l'Agenzia del Demanio invitava il Comune di Belluno, soggetto proponente dell'intervento Bando Periferie, alla convocazione di un tavolo tecnico-amministrativo per discutere della programmazione delle fasi esecutive dell'intervento, dedicate all'appaltabilità dell'opera ed alla sua realizzazione;
- con la sopracitata nota, è stato specificato che il P.OO.PP. è l'organo tecnico competente per le Amministrazioni Statali, quindi, in occasione del tavolo tecnico-amministrativo "...si dovranno definire le modalità di messa a disposizione, all'Agenzia del Demanio ed al suddetto P.OO.PP., dei fondi per l'esecuzione dell'intervento riguardante il fabbricato denominato "corpo B", questo al fine di avviare le procedure di scelta del contraente, inerenti l'esecuzione dei lavori, oggi non più procrastinabili.....";
- con approvazione del decreto milleproroghe, si apprendeva che i finanziamenti degli interventi contenuti nel cd. Bando periferie, sarebbero stati finanziati nell'annualità 2020 e al fine di non vanificare gli sforzi profusi per la chiusura delle locazioni passive, con nota prot. n. 2018/13697/DR-VE del 06/09/2018, la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio si rendeva disponibile a finanziare l'intero intervento anche a titolo di anticipazione sul finanziamento a valere sul Bando Periferie;
- con l'approvazione del piano degli interventi 2019-2021, come da nota prot. N° 2019/11234/DAFC del 20/06/2019, l'Agenzia del demanio ha provveduto ad integrare le somme occorrenti, di ulteriori € 1.000.000,00 (codice commessa FRERAZBLD002819) per un ammontare complessivo di € 1.475.000,00;
- in data 31/08/2019 con atto aggiuntivo 4 M\_INF.PRVE.REG\_INTESE.R.0000016.01.2019 alla citata Convenzione del 02/08/2017, l'Agenzia del demanio ha affidato al Provveditorato la prosecuzione delle attività di Stazione Appaltante e di ogni conseguente attività tecnico-amministrativa e le funzioni - comprese quelle del Responsabile Unico del Procedimento – finalizzate all'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione del compendio in oggetto e si è impegnata a finanziare il summenzionato intervento edilizio fino alla concorrenza di € 1.475.000,00 (euro unmilionequattrocentosettantacinquemila/00), a valere sul Bilancio dello Stato, capitolo di spesa n. 7754 (Piano interventi 2019-2021, prot. n. 2019/11234/DAFC del 20/06/2019 – codice commessa FRERAZBLD002819);
- conseguentemente, con D.P. del P.OO.PP n. 51 del 26.01.2021 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di Riqualficazione della Palazzina del compendio "ex Caserma Fantuzzi" in Belluno, corpo B, per un importo complessivo di quadro economico di € 1.475.000,00 ed è stato reso esecutivo il contratto d'appalto, rep. atti pubblici n. 8831 del 30/11/2020 – M\_INF.PRVE.REG\_CONTRATTI\_PUBBLICI.R.0000236.30-11-2020, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 02/12/2020 al n. 1089, con il quale è stata affidata al R.T.I. IMPRESA CECCARANELLI S.R.L. (capogruppo mandataria) – S.I.T.E.R.S. - SOCIETA' IMPIANTI TECNOLOGICI ED EDILIZIA

---

RESIDENZIALI E STRADE S.R.L. (mandante), entrambi con sede legale in Roma, l'esecuzione dei lavori in argomento – CUP: 31H17000070001 – CIG: 8240530C78;

- durante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione della palazzina "Corpo B" del compendio Caserma "Fantuzzi" in Belluno, a demolizioni avvenute, sono emerse criticità tali da condurre il Comitato Tecnico Amministrativo con voto n. 77 nell'adunanza del 06.06.2024, a prescrivere la risoluzione del contratto per inadempimento dell'impresa;
- nelle more, con "Ricorso per accertamento tecnico preventivo ante causam ex art. 696 c.p.c." ritualmente notificato per il tramite dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Venezia con nota prot. n. 66214 del 14.11.2024, l'ATI formulava richiesta al Tribunale di Venezia di nomina di un Consulente tecnico d'Ufficio affinché venisse eseguito un accertamento oggettivo e completo di tutte le prestazioni rese dal RTI;
- il predetto giudizio veniva iscritto a ruolo con RG. 18634/2024 presso il Tribunale di Venezia;
- nelle more del giudizio, dato corso alle operazioni di redazione dello stato di consistenza venivano instaurate trattative all'esito delle quali è stato sottoscritto l'Atto Transattivo di scioglimento consensuale dei rapporti contrattuali e di contestuale definizione stragiudiziale del procedimento di accertamento tecnico preventivo ante causam ex art. 696 c.p.c. pendente, dinanzi al Tribunale di Venezia (RG 18634/2024)" con l'Impresa Ceccaranelli S.r.l. (CF. 08346430583 e P.IVA 02029831001), in proprio e in qualità di mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito con la S.I.T.E.R.S. - Società Impianti Tecnologici ed Edilizia Residenziali e Strade S.r.l. (C.F. 03672470584 e P.I. 01225351004);
- con D.P. del P.OO.PP prot. n. 367 del 13/05/2025 è stato approvato l'accordo transattivo di cui sopra e, conseguentemente, lo scioglimento consensuale del rapporto contrattuale con il RTI aggiudicatario e lo stato di consistenza dei lavori;
- con atto prot. n. 2025/1282RI/DRVE del 28/07/2025 è stata risolta la convenzione prot. n. 12067/DR-VE del 02/08/2017 e il successivo atto aggiuntivo prot. n. 1486/DR-VE del 30/08/2019 relativi agli interventi in oggetto e, conseguentemente, è stato revocato l'incarico originariamente affidato al Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per Veneto, Trentino-Alto Adige e Friuli-Venezia Giulia con la convenzione e conseguentemente il Provveditorato ha messo a disposizione dell'Agenzia del Demanio la progettazione definitiva ed esecutiva che deve ora essere necessariamente aggiornata nella parte economica rispetto lo stato di consistenza con l'adeguamento dei prezzi al 2025, restando comunque valida l'approvazione e la validazione del progetto esecutivo del Provveditorato;
- che con nota prot. n. 2025/1303RI/DR-VE del 29/07/2025 è stato nominato RUP l'Arch. Francesco Antonio Mangano, dipendente dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto, Rup dell'intervento in oggetto;
- a seguito della risoluzione del contratto con l'impresa aggiudicataria dei lavori, al fine di ultimare le lavorazioni strutturali, in parte eseguite, e di realizzare sia le opere edili che impiantistiche, al fine di rendere il suddetto fabbricato idoneo ad accogliere gli uffici del Reparto Immigrazione della Questura di Belluno, si è

---

provveduto ad affidare il servizio di ingegneria e architettura relativo alla “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” con determina prot. 1421 del 25/08/2025.

- che 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;
- è stata verificata la disponibilità dei fondi, a copertura dell'intervento, come di seguito articolata: € 3.175.000,00 stanziati nei capitoli 7754 (codice commessa: FNDPBL040400171, FNDPRBL04040181 e FRERAZBLD002819), assicurando sin d'ora le risorse necessarie all'espletamento delle attività sino al collaudo finale;

### **DATO ATTO**

- che il progetto Esecutivo è stato verificato dal Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche Veneto-Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia in data 17/10/2017;
- che con Verbale del 17/10/2017, visto il verbale di verifica del 17/10/2017, l'allora RUP del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche Veneto-Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia esprimeva giudizio di Validazione positiva del progetto ai sensi dell'art. 26 del Dlgs. 50/2016;
- 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.
- che l'intervento, per gli aspetti legati ai lavori, è riconducibile alla classe e categoria prevalente OG1 – OG2 e categorie scorporabili OG11;
- che l'importo dei lavori ammonta complessivamente a € 1.868.404,87 comprensivi degli oneri della sicurezza;
- che l'art. 12 c. 5 D.L. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, specifica che *“L'Agenzia del demanio, al fine di progettare e realizzare gli interventi manutentivi di cui al comma 2, lettere a) e b), e per gli interventi manutentivi dalla stessa gestiti con fondi diversi da quelli di cui al comma 6, stipula accordi quadro, riferiti ad ambiti territoriali predefiniti, con operatori specializzati nel settore individuati mediante procedure ad evidenza pubblica, ed anche avvalendosi di società a totale o prevalente capitale pubblico, senza nuovi o maggiori oneri ...”*;
- che sono attualmente vigenti gli Accordi Quadro 2023-2025, le cui adesioni sono state già sottoscritte con gli O.E. aggiudicatari dei vari lotti;
- che, pertanto, per i predetti interventi manutentivi, l'Agenzia del Demanio deve procedere all'affidamento dei lavori agli Operatori Economici sottoscrittori dei predetti Accordi Quadro;
- che l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554.

---

## DETERMINA

- che la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di procedere alla scelta del contraente ricorrendo agli Operatori Economici sottoscrittori degli A.Q. ex art. 12 del D.L. 98/2011, secondo le modalità stabilite dagli atti di adesione agli Accordi Quadro, del C.S.A. e dalle Condizioni di affidamento che, con la presente determina, si intendono integralmente richiamati;
- di autorizzare il RUP a procedere con la prenotazione dell'O.E. sottoscrittore degli Accordi Quadro, Ambito territoriale "*Regione Veneto escluso Comune di Venezia*" Lavori SOA - Lotto 6, tramite l'applicativo informatico "Applicativo PTIM, modulo Gestione Contratti" secondo la procedura ivi prevista;
- di provvedere, ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.lgs. n. 50 del 2016 ss.mm.ii. 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