



**C.I. 15304 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILIZIA COMUNALE DELLA  
TERRAFERMA: INTERVENTI DI ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA, RIPRISTINI  
FUNZIONALI E RINNOVAMENTI**

PROGETTO ESECUTIVO

## **01. Relazione Tecnica Descrittiva**

### **I progettisti**

arch. Alessandro Borsetti \*

collaboratrice dott.ssa Aurora Lotto

### **La RUP**

arch. Caterina Moggian Barban \*

Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti: Direttore ing. Simone Agrondi  
Settore Edilizia Comunale Terraferma: Dirigente dott. Aldo Menegazzi  
tel. 0412749779, e-mail [aldo.menegazzi@comune.venezia.it](mailto:aldo.menegazzi@comune.venezia.it)  
Servizio Edilizia 3 Terraferma: arch. Caterina Moggian Barban

\* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter del D. Lgs. 7.3.2005, n. 82.

## Indice generale

Introduzione.....	3
<b>A)</b> Criteri utilizzati per le scelte progettuali esecutive, ivi compresi i particolari costruttivi, nonché per il conseguimento e la verifica dei prescritti livelli di sicurezza e dei livelli prestazionali e qualitativi, in relazione al sistema delle esigenze e dei requisiti definiti nel quadro esigenziale e nel DIP e dei conseguenti livelli prestazionali individuati nel precedente livello progettuale.....	4
<b>B)</b> Criteri adottati e le scelte effettuate per trasferire sul piano contrattuale e sul piano costruttivo le soluzioni spaziali, tipologiche, funzionali, architettoniche e tecnologiche previste dal precedente livello progettuale approvato.....	6
B1) Aspetti riguardanti la geologia, la topografia, l'idrologia, le strutture e la geotecnica, aspetti riguardanti le interferenze, gli espropri, il paesaggio, l'ambiente.....	6
B2) Cave, discariche autorizzate e in esercizio, che possono essere utilizzate per la realizzazione dell'intervento.....	6
B3) Superamento barriere architettoniche.....	6
B4) Verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con nuovi manufatti.....	7
B5) Documenti componenti il progetto esecutivo.....	7
B6) Tempi necessari per l'appalto.....	7
B7) Indicazioni relative al PSC.....	7
B8) Indicazioni relative alle lavorazioni da effettuarsi negli impianti.....	8
B9) Indicazioni relative all'appalto.....	8

## Introduzione

Il presente **progetto esecutivo** descrive gli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su alcuni immobili di proprietà o in gestione all'Amministrazione Comunale; ed è stato elaborato secondo le indicazioni contenute nel Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) e nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) tenendo conto delle specifiche esigenze, delle caratteristiche e dei requisiti ivi descritti che hanno costituito l'indirizzo per la definizione del presente livello di progettazione.

Il progetto esecutivo presentato in queste pagine ha lo scopo di definire, per ogni elemento architettonico e strutturale, forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo con il chiaro intento di individuare tutte le lavorazioni da realizzare nell'intervento proposto.

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 23 dell'allegato I.7 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la presente relazione generale del progetto esecutivo descrive nel dettaglio, anche attraverso specifici riferimenti agli elaborati grafici e alle prescrizioni del capitolato speciale d'appalto:

- a) i criteri utilizzati per le scelte progettuali esecutive, ivi compresi i particolari costruttivi, nonché per il conseguimento e la verifica dei prescritti livelli di sicurezza e dei livelli prestazionali e qualitativi, in relazione al sistema delle esigenze e dei requisiti definiti nel quadro esigenziale e nel DIP e dei conseguenti livelli prestazionali individuati nel precedente livello progettuale;
- b) i criteri adottati e le scelte effettuate per trasferire sul piano contrattuale e sul piano costruttivo le soluzioni spaziali, tipologiche, funzionali, architettoniche e tecnologiche previste dal precedente livello progettuale approvato.

## Elenco delle normative applicate

- *D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36* "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";
- *Norme tecniche per le costruzioni* approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018;
- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- *D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42* "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e s.m.i.;
- *D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81* "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi del lavoro" e s.m.i.;
- *D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152* "Norme in materia ambientale";
- *Decreto 5 febbraio 1998, n. 22* "Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli articoli 31 e 33 del decreto legislativo 5 febbraio 1997" e s.m.i.;
- *D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120* "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164";
- *Legge Regione Veneto 21 gennaio 2000, n. 3* "Nuove norme in materia di gestione dei rifiuti";
- *Decreto Giunta Regione Veneto n. 1773 del 28 agosto 2012* "Modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione";
- *Decreto 1 marzo 1991* "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";
- *Decreto 14 novembre 1997* "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore";
- *D.Lgs. 4 settembre 2002, n. 262* "Attuazione della direttiva 2000/14/CE concernente l'emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto";
- *Legge Regione Veneto 10 maggio 1999, n. 21* "Norme in materia di inquinamento acustico";

- *Legge 9 gennaio 1991, n. 10* "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412* "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'articolo 4, comma 4 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10" e s.m.i.;
- *D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192* "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- *Decreto ministeriale 26 giugno 2009* "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- *D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28* "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE";
- *Legge 3 agosto 2013, n. 90* "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale";
- *Decreto ministeriale 26 giugno 2015* "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";
- *Decreto ministeriale 26 giugno 2015* "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- *Decreto ministeriale 26 giugno 2015* "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici".

**A) Criteri utilizzati per le scelte progettuali esecutive, ivi compresi i particolari costruttivi, nonché per il conseguimento e la verifica dei prescritti livelli di sicurezza e dei livelli prestazionali e qualitativi, in relazione al sistema delle esigenze e dei requisiti definiti nel quadro esigenziale e nel DIP e dei conseguenti livelli prestazionali individuati nel precedente livello progettuale**

Il presente progetto prevede principalmente interventi di manutenzione straordinaria tra cui: Villa Franchin Viale Garibaldi 155 (centro affidi e uffici coesione sociale) – edificio tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – acquisita autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004: l'intervento consiste nella demolizione, trasporto e smaltimento dei vecchi scuri in legno ammalorati e nella loro sostituzione con nuovi scuri in legno, nel restauro di altri scuri che hanno un livello di degrado minore e la riverniciatura di alcuni altri scuri per renderli uguali ai primi. In più verranno demoliti, trasportati e smaltiti i vecchi avvolgibili e verranno sostituiti con nuovi avvolgibili in legno.

Edificio Polifunzionale (biblioteca Marghera) Piazza Mercato 40: l'intervento consiste nel rifacimento della copertura dell'edificio. Più precisamente consiste nella preparazione della copertura tramite la pulizia con rimozione di materiale di qualsivoglia natura e consistenza, compreso anche il taglio e il ripristino delle porzioni di guaina rigonfiate e/o danneggiate. Si dovrà poi posare a secco il nuovo manto di copertura in PVC armato con rete di poliestere o di vetro. Verranno anche posati nuovi bocchettoni di raccordo tra elementi di raccolta delle acqua.

Ex Roncalli Viale San Marco 154: l'intervento consiste nel completamento dell'impermeabilizza-

zione della copertura. Nello specifico consiste nella pulizia della superficie, nella rimozione di parti della vecchia guaina danneggiate o rigonfiate e nella posa di un nuovo manto di copertura in doppia guaina armata.

Coperture varie Centro Culturale Candiani: l'intervento consiste nel rifacimento del manto di copertura di alcune coperture dell'edificio, effettuando una prima pulizia con rimozione di parti della vecchia guaina e smontaggio e rimontaggio di alcuni quadrotti posti sopra di essa per poter eseguire in seguito il rifacimento dei manti con guaina armata e l'installazione di nuovi bocchettoni di scarico.

Centro Civico Altobello Via Costa 38: l'intervento consiste nell'impermeabilizzazione della copertura con la posa di guaina armata, prima della quale verrà effettuata una pulizia con la rimozione di materiale di qualsivoglia natura e consistenza, compreso il taglio e il ripristino delle porzioni di guaina rigonfiate e/o danneggiate.

Potranno poi effettuati degli ulteriori lavori di manutenzione straordinaria, delle componenti prevalentemente edili, in tutte le altre sedi di proprietà dell'Amministrazione Comunale, i quali saranno volti a mantenere nel tempo le funzionalità, le caratteristiche qualitative, l'efficienza ed il valore economico del bene pubblico.

La stima complessiva dei costi è stata definita, per quanto riguarda la voce **lavori a misura**, mediante la redazione di un computo metrico estimativo ed è pari a **182.618,47€**.

Per quanto concerne gli **oneri della sicurezza**, è stata effettuata una prima valutazione indicativa e che in ogni caso dovrà essere perfezionata in sede di redazione del Piano di sicurezza e coordinamento, in fase di progettazione esecutiva. Tali oneri previsti sono stimati in **34.368,41€** pari a circa il 18,81% dei lavori a misura.

E' stato altresì stimato un importo pari a circa il 17,97% dei lavori a misura per le **opere in economia**, pari a **32.830,00€**.

La stima complessiva dei costi per le opere è pari a **€249.816,88**, dettagliata nel computo metrico estimativo è così suddivisa:

1 - Lavori a misura	<b>€ 182.618,47</b>
2 - Oneri della sicurezza a misura	<b>€ 34.368,41</b>
3 - Opere in economia	<b>€ 32.830,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 249.816,88</b>

I costi della manodopera sono quelli riportati nell'analisi dei prezzi di cui al Prezzario di riferimento, nei quali per ciascuna voce è stata considerata una congrua quantità di ore di manodopera per eseguire la posa in opera a regola d'arte, che pertanto è stato valutato complessivamente pari al **27,28%** sull'importo totale della voce Lavori a misura corrispondente all'importo di **€57.586,41**.

## **B) Criteri adottati e le scelte effettuate per trasferire sul piano contrattuale e sul piano costruttivo le soluzioni spaziali, tipologiche, funzionali, architettoniche e tecnologiche previste dal precedente livello progettuale approvato**

La fase del presente progetto è quella del progetto esecutivo come previsto dall'articolo 41 del D.Lgs 36/2023 ed è rispondente alle esigenze espresse nel documento d'indirizzo alla progettazione e nel progetto di fattibilità tecnico-economica.

### **B1) Aspetti riguardanti la geologia, la topografia, l'idrologia, le strutture e la geotecnica, aspetti riguardanti le interferenze, gli espropri, il paesaggio, l'ambiente**

I lavori di manutenzione straordinaria saranno svolti all'interno del territorio di terraferma del Comune di Venezia, in quanto gli edifici comunali sono ubicati in modo omogeneo nei quartieri della città. Pertanto considerato che il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria, e non lavori puntuali di nuove edificazione, possono essere utilizzati i valori generali del Comune di Venezia terraferma per quanto concerne gli aspetti riguardanti geologia, topografia, idrologia, le strutture e la geotecnica, aspetti riguardanti le interferenze, il paesaggio e l'ambiente. Alcuni immobili sono dichiarati di interesse storico-culturale-ambientale secondo le norme vigenti in ambito di Beni culturali.

### **B2) Cave, discariche autorizzate e in esercizio, che possono essere utilizzate per la realizzazione dell'intervento**

In riferimento alla necessità di approvvigionamento dei materiali da costruzione si farà riferimento agli stabilimenti autorizzati dalla Regione Veneto la cui lista è in continuo aggiornamento. Le tipologie di materiale estraibili sono così classificate dall'art. 4 della legge regionale n. 13 del 2018 in:

- a. materiali di Gruppo A, destinati alle costruzioni;
- b. materiali di Gruppo B, destinati ad altri utilizzi.

Riguardo le discariche il Piano gestione rifiuti della Regione Veneto approvato con D.C.R. n. 30 del 29/04/2015 (Bur. n. 55 del 01/06/2015) nell'allegato A appendice 2 definisce la classificazione degli impianti gestione dei rifiuti. Le imprese esecutrici hanno l'obbligo di suddividere per codici CER i materiali da conferire in discarica e successivamente scegliere l'impianto autorizzato allo smaltimento che può rilasciare idoneo formulario di avvenuto smaltimento.

### **B3) Superamento barriere architettoniche**

Gli edifici esistenti sono stati realizzati in conformità alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche vigente al momento della loro realizzazione.

Quando viene riscontrata la necessità di adeguare parti di edifici alla normativa attuale, a seguito di una variazione della destinazione d'uso o per adeguamenti normativi obbligatori, sarà richiesto di intervenire al fine di apportare i necessari adeguamenti, nei limiti imposti dalle possibilità strutturali o dai vincoli architettonici e/o monumentali espressi dalla Soprintendenza. Lo scopo di questi interventi sarà quello di garantire l'accessibilità ai vari ambienti per dare la possibilità alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

### **B4) Verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con nuovi manufatti**

Gli interventi riguarderanno edifici già esistenti. In particolare, le opere progettate possono essere realizzate sugli immobili riportati in elenco. Gli immobili citati possono avere interferenza per passaggio di reti aeree e/o sotterranee, prima di eseguire le lavorazioni che interessano:

- scavi esterni;
- allestimento di ponteggi esterni;
- utilizzo di cestello o piattaforma elevatrice;
- altre lavorazioni interferenti;
- bisogna conoscere le reti aeree e sotterranee esistenti in funzione della tipologia di interventi da eseguire.

Pertanto quando si effettuano interventi sugli impianti bisogna sempre relazionarsi alle diverse tipologie di reti esterne dei servizi che vanno di volta in volta analizzate preliminarmente prima di eseguire ogni lavorazione.

### **B5) Documenti componenti il progetto esecutivo**

Il seguente progetto, così come riportato nell'elenco degli elaborati, è composto dai seguenti documenti:

- 1) Relazione tecnica descrittiva;
- 2) Quadro economico;
- 3) Computo metrico estimativo;
- 4) Elenco prezzi aggiuntivi;
- 5) Analisi Prezzi Aggiuntivi;
- 6) Cronoprogramma del procedimento;
- 7) Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- 8) Schema di contratto;
- 9) Capitolato Speciale d'Appalto;
- 10) Elaborati grafici:
  - 10.1) Elenco edifici;
  - 10.2) Planimetria Territoriale;
  - 10.3) Schede edifici.

### **B6) Tempi necessari per l'appalto**

Riguardo i tempi necessari per l'attuazione del procedimento l'anno 2025 sarà necessario per concludere le fasi di progettazione e di affidamento. In particolare la conclusione del presente livello di progettazione esecutiva sarà approvata entro la fine del mese di marzo 2025. Successivamente ci saranno circa 4 mesi dedicati alla fase di affidamento che avverrà attraverso procedura aperta e che concluderà con la stipula del contratto entro luglio del 2025. Il criterio di aggiudicazione sarà il maggior ribasso sui prezzi d'asta. I listini di riferimento saranno il Prezzario della Regione Veneto 2024 e apposito elenco prezzi aggiuntivi.

L'esecuzione dei lavori è da realizzarsi durante l'anno 2025 e i primi mesi del 2026 in quanto la durata complessiva dell'appalto sarà pari a 270 giorni.

Si rimanda all'elaborato n. 6 "cronoprogramma del procedimento" per le specifiche di ogni fase.

### **B7) Indicazioni relative al PSC**

Vista la natura degli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su numerosi edifici presenti sul territorio, con interventi edili di vario genere, come interventi di impermeabilizzazione di coperture, e vista la diversificata complessità esecutiva e variabili esigenze logistiche/funzionali da considerare, il PSC avrà una natura descrittiva delle lavorazioni in un appalto manutentivo di questo genere, anche tenendo conto dell'esperienza degli eventi manutentivi eseguiti negli anni passati. È stato redatto un documento contenenti le lavorazioni che verranno eseguite. Qualora le lavorazioni effettuate non dovessero rientrare in quelle prese in considerazione dal Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione (CSP) nella fase progettuale esecutiva e quindi riportate nel PSC, deve essere effettuata dal Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) la redazione di relazioni integrative al PSC in funzione dei lavori ricadenti al Titolo IV del D.Lgs. 81/2008 effettivamente svolti.

### **B8) Indicazioni relative alle lavorazioni da effettuarsi negli immobili**

L'esecuzione delle lavorazioni dovrà essere svolta nel rispetto e in accordo con le attività che si svolgono nelle sedi comunali. Qualunque intervento dovrà essere concordato nelle tempistiche

e nelle modalità anche con gli utilizzatori delle sedi in funzione delle loro specifiche esigenze, per non impattare sull'attività lavorativa. Alcuni interventi potranno essere programmati durante le interruzioni delle attività svolte e potranno coincidere con il periodo feriale estivo o altre festività nel corso dell'anno.

### **B9) Indicazioni relative all'appalto**

Per quanto riguarda il disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici, si fa riferimento a quanto prescritto nella parte normativa del Prezzario della Regione Veneto anno 2024 e nell'elenco dei prezzi aggiuntivi.

Le opere saranno realizzate con appalto a misura, sulla base dell'elemento prezzo di cui all'art. 108 comma 1 del D.Lgs 36/2023 e conforme alla procedura adottata dall'Amministrazione per l'individuazione degli operatori economici da invitare.