



Decreto del Direttore Generale 2025

Oggetto: Restauro d'immobile statale denominato "ex Caserma Pepe e Bellemo" a uso Residenza universitaria. Approvazione del PFTE - progetto di fattibilità tecnico-economica e relativo aggiornamento del QEG senza aumento di spesa. Autorizzazione all'avvio della procedura aperta sopra soglia comunitaria tramite appalto integrato per la progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori sulla base del PFTE.
CUP: H79I22000300003 - **CIG:** B7698B32B2.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTI:

- il D.lgs. 36/2023 e s.m.i., di seguito per brevità anche "Codice";
- l'art. 37 del D.lgs. 33/2013 e s.m.i. e l'art. 28 del Codice in ordine agli obblighi di trasparenza dei contratti pubblici;

RICHIAMATI

- lo Statuto di Ateneo;
- la sezione dedicata alle misure di prevenzione della corruzione e della trasparenza inserita (ai sensi dell'art. 6, comma 1, del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2021, n. 113) all'interno del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 approvato dall'Università con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 31 Gennaio 2025;
- il Regolamento di Ateneo per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, emanato con D.R. n. 255 del 04/04/2019 ed entrato in vigore l'11/04/2019;
- il Decreto del Direttore Generale n. 409/2018, prot. n. 32869 del 07/06/2018 di "Organizzazione – Individuazione dei poteri di sottoscrizione" così come modificato con Decreto del Direttore Generale n. 346/2024 prot. 101273 del 30/04/2024;
- il Decreto del Direttore Generale n. 173/2025 prot. n. 71983 del 27/02/2025 che formalizza l'articolazione funzionale Area Servizi Immobiliari ed Edilizia;
- il Decreto del Direttore Generale rep. n. 33/2025 prot. n. 17602 del 20/01/2025 di allocazione dei budget ai centri di responsabilità e modalità di utilizzo dei medesimi – esercizio 2025 e in particolare l'allegato 4 che definisce le modalità di utilizzo del budget;

PREMESSO che con delibera n. 71 del 13/05/2022 il Consiglio di Amministrazione:

- ha autorizzato la presentazione al M.U.R. della domanda di co-finanziamento, ai sensi del DM 1257 del 30.11.2021 nell'ambito delle risorse nazionali di cui alla L. 338/2000, entro il 17 maggio 2022 per il progetto della Residenza universitaria Caserma Pepe e Bellemo (n. 207 posti letto);
- ha approvato il Protocollo di Intesa con l'Agenzia del Demanio, inclusi anche Comune di Venezia e Regione Veneto, finalizzato alla concessione d'uso dell'immobile in questione;
- ha approvato il Quadro Economico Generale dell'intervento in oggetto, il Quadro Tecnico-Economico secondo il modello CARSUQuinquies per complessivi Euro 42.687.388,20 (di cui Euro 10.250.000 di valore dell'immobile) – valore del solo intervento pari a Euro 32.437.388,20 come risulta nella colonna "QEG Maggio 2022" dell'allegato 1) al presente decreto e così come recepito con Decreto del Direttore Generale rep. n. 818/2022 prot. n. 78671 dell'11/08/2022;
- ha approvato il progetto definitivo relativo al restauro di immobile statale denominato "ex Caserma Pepe e Bellemo" ad uso residenza universitaria ed il contestuale inserimento dell'intervento nella programmazione triennale dei lavori pubblici 2022/2024;
- ha approvato la copertura della quota di finanziamento a carico Ateneo pari a Euro 5.531.603,20; l'importo di cofinanziamento ministeriale richiesto al MUR ammonta a Euro 26.905.785,00;

PREMESSO che:



- in data 13.05.2022 con il nr. 7165 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa con l'Agenzia del Demanio che prevede la concessione gratuita all'Università Ca' Foscari per il periodo di 19 anni, nell'ipotesi di cofinanziamento ministeriale;
- con DM n. 1666 del 25.10.2024, pubblicato sulla GURI del 11.12.2024 è stato cofinanziato dal MUR l'intervento per l'intero importo richiesto (Euro 26.905.785,00);

CONSIDERATO che il progetto presentato per la richiesta di cofinanziamento a maggio 2022, formulato con i prezziari 2021, non presentava tutte le caratteristiche necessarie, definite dall'allegato I.7 del nuovo codice dei contratti Dlgs. 36/2023 e quindi si è reso necessario aggiornarlo coerentemente con l'art. 44 e l'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023;

VISTO che:

- in relazione al PFTE aggiornato secondo il Codice dei Contratti D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e per poter tener conto di quanto previsto dall'art. 120 c. 9 del D. Lgs. 36/2023, con particolare riferimento alla necessità di prevedere, fin da subito, a termini di legge, della facoltà di avvalersi, in corso di esecuzione, del "quinto d'obbligo" (calcolato in € 4.698.575,98 oltre ad IVA);
- in relazione ai listini (prezziari) attualmente vigenti, nonché alle prescrizioni dei pareri ottenuti dagli enti competenti;

si è reso necessario aggiornare il QEG con aumento di spesa di complessivi € **7.972.611,80** così come dettagliato nel QEG di raffronto allegato 1) al presente provvedimento;

RICHIAMATA la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 80 del 13/06/2025 che:

- 1) ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica PFTE relativo alle opere in oggetto e in fase di validazione da parte del R.U.P., che costituirà il progetto a base di gara per l'appalto integrato dell'opera in questione;
- 2) ha approvato l'assestamento in aumento del Quadro Economico Generale di progetto per un importo complessivo aggiornato di Euro 40.410.000,00 (al netto del valore del terreno);
- 3) ha autorizzato la variazione in aumento del Budget degli Investimenti 2025 per Euro 7.972.611,80 per la realizzazione della Residenza ex Caserma Pepe e la costituzione d'un vincolo sul Patrimonio Netto di Ateneo di complessivi Euro 10.738.215,00, di cui Euro 2.765.603,20 a sostituzione della precedente previsione di copertura con proventi rivenienti dalla gestione della Residenza, ed Euro 7.972.611,80 a copertura dell'incremento del Quadro Economico di spesa oggetto della delibera;
- 4) ha autorizzato ai sensi dell'art. 7 c. 8 lett. e) del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2018, n. 14, l'aggiornamento nel programma dei lavori pubblici 2025/2027, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2024, dell'intervento in oggetto – C.U.I. L80007720271202200002 e C.U.P. H79I22000300003 per un importo complessivo aggiornato di Euro 40.410.000,00;
- 5) ha autorizzato il direttore generale ad approvare variazioni non sostanziali dell'importo a base di gara, nel rispetto dell'impegno complessivo di spesa, in relazione alla conclusione della fase di verifica e validazione;

VISTO il Decreto del Direttore Generale rep. 631/2025 prot. n. 165970 del 24/06/2025 con cui è stata data attuazione alla succitata delibera del Consiglio di Amministrazione n. 80 del 13/06/2025, approvando l'assestamento in aumento del Quadro Economico Generale di progetto per un importo complessivo aggiornato di Euro 40.410.000,00 (al netto del valore del terreno);

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 44 del Dlgs. 36/2023, è necessario procedere con l'appalto integrato dei lavori, ossia che il contratto abbia per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del Progetto di Fattibilità tecnico-economica, in quanto tale scelta consente un rilevante risparmio di tempo per le procedure di affidamento e la redazione della progettazione esecutiva, le prime non più necessarie e la seconda compresa nei tempi dell'appalto, ai fini del rispetto della stretta tempistica assegnata dal bando di cofinanziamento ministeriale per la contrattualizzazione dell'intervento;



- CONSIDERATO** che il contratto sarà stipulato a corpo e la contabilizzazione dei lavori sarà di conseguenza eseguita a corpo, in relazione alla natura dell'intervento ed al livello di approfondimento della progettazione;
- CONSIDERATO** che l'applicazione delle clausole sociali di cui all'art. 1, co. 4 dell'allegato II.3 del Codice risulta incompatibile con la natura dell'appalto eccetto la clausola relativa all'assunzione di giovani con età inferiore ai 36 anni;
- PRESO ATTO** che, in fase di verifica del progetto, si è reso necessario apportare alcune limitate modifiche al PFTE al fine della sua validazione, con conseguente aumento dell'importo a base di gara, oneri per la sicurezza compresa, da euro 24.066.520,72 a euro 24.137.698,48, e conseguente adeguamento delle somme a disposizione, senza variazione di spesa complessiva del Quadro Economico Generale così come riportato nell'allegato 1) e come già autorizzato dalla delibera del CdA n. 80 del 13.06.2025;
- VISTO** il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Venezia n. PG2025/319979 in data 23/06/2025;
- VISTO** il rapporto Finale di Verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, rilasciato in data 24 giugno 2025 dalla Società QSC S.r.l.;
- CONSIDERATA** la necessità di approvare il PFTE validato dal RUP in data 24/06/2025 (ns. rep. n. 291/2025 prot. n. 166338 del 24/06/2025) che prevede un importo dei lavori pari a € 23.557.020,38, di cui oneri della sicurezza € 746.111,76, oltre IVA 10%; la quota per la progettazione esecutiva invece è pari a € 580.678,10 oltre oneri previdenziali 4% ed IVA 22%; l'importo complessivo posto a base di gara per appalto integrato ammonta a € 24.137.698,48 (oltre oneri previdenziali ed IVA) per un totale di € 26.649.486,79;
- CONSIDERATO** per quanto sopra è necessario procedere con l'avvio di una procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., per l'affidamento dell'appalto integrato, ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023, avente ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori relativi al Restauro d'immobile statale denominato "ex Caserma Pepe e Bellemo" a uso Residenza universitaria;
- VISTI** il bando, il disciplinare di gara, il capitolato speciale di appalto, lo schema di contratto e i relativi allegati;
- RICHIAMATO** il Patto d'integrità dell'Università Ca' Foscari Venezia, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 114/2022, allegato alla documentazione di gara;
- ACQUISITO** il codice identificativo di gara per l'esecuzione delle opere e dei servizi di progettazione per l'intervento di cui all'oggetto, CIG: B7698B32B2 - Codice Unico di Progetto CUP: H79I22000300003 relativo all'intervento di cui all'oggetto;
- DATO ATTO** che non sussistono situazioni di conflitto di interessi, di cui all'art. 16 del Codice nei confronti del Responsabile Unico del Progetto (di cui alla nota prot. n. 168120 del 25/06/2025 dell'Università Ca' Foscari Venezia) e del Dirigente di Area ing. Laura Dal Monte (di cui alla nota prot. n. 47388 del 05/02/2025 dell'Università Ca' Foscari Venezia);
- VERIFICATO** che in conformità all'art. 11, comma 1, del Codice, i contratti collettivi applicabili al personale dipendente impiegato nell'appalto sono i seguenti:
- per la categoria prevalente OG2 il contratto "Imprese edili ed affini" con codice identificativo CNEL: cod. F018 Edili PMI;
 - per la categoria scorporabile OG11 quello per dipendenti delle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti con codice identificativo CNEL: Cod. C011;
- VERIFICATA** la disponibilità dei fondi della UA.A.AC.ASIA, progetti contabili ASIA.RESIDENZA.PEPE (fondi ministeriali) e ASIA.RESIDENZAPEPE.Cda14422e13522e13625.destinazPN (fondi a carico di Ateneo), voce COAN A.A.01.01.04 "immobilizz. immat. in corso e acc", dell'esercizio 2025;



- DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 5 del regolamento per la costituzione e la ripartizione del fondo per gli incentivi di cui all'art. 113 del D. Lgs. 50/2016, emanato con Decreto Rettorale n. 883 del 27/08/2019, in vigore dal 03/09/2019 e modificato con D.R. n. 1087 del 13/12/2022 in vigore dal 20/12/2022, la quota incentivi per le funzioni tecniche di cui all'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 e Allegato I.10, a seguito della variazione dell'importo a base di gara così come motivato nelle premesse, da € 282.700,00 (come da D.D.G. rep. n. 818/2022 prot. n. 78671 dell'11/08/2022 - scrittura anticipata di riporto n. 19666/2025) viene rideterminata in **€ 307.076,98** come indicato alla voce D) del QEG allegato, imputandola all'annualità 2025, anno di avvio della procedura di gara; la costituzione del gruppo di lavoro è già stata formalizzata con Decreto del Direttore Generale rep. n. 637/2024 prot. n. 196201 del 26/08/2024;
- PRESO ATTO** che la struttura proponente ha attestato la conformità del provvedimento alla legislazione vigente e ai regolamenti di Ateneo

DECRETA

- Art. 1** Di approvare il progetto di fattibilità tecnico-economica P.F.T.E. relativo alle opere in oggetto, validato dal R.U.P., che costituirà il progetto a base di gara per l'appalto integrato dell'opera in questione, il relativo bando e disciplinare di gara.
- Art. 2** Di approvare l'aggiornamento del Quadro Economico Generale senza aumento di spesa complessiva, a seguito della validazione del PFTE, con la ridefinizione dell'importo a base di gara, come risulta dall'allegato 1) al presente provvedimento e per le motivazioni indicate nelle premesse.
- Art. 3** Di autorizzare l'avvio di una procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., per l'affidamento dell'appalto integrato, ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023, avente ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori relativi al Restauro d'immobile statale denominato "ex Caserma Pepe e Bellemo" a uso Residenza universitaria, per un importo pari ad Euro 24.137.698,48, dei quali Euro 580.678,10 per la progettazione esecutiva ed Euro 22.810.908,62 per l'esecuzione dei lavori comprensivi della manodopera e soggetti a ribasso, a cui sommare oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a Euro 746.111,76, oltre oneri previdenziali 4% (sulla quota di progettazione) ed I.V.A. a norma di legge (10% sull'importo dei lavori e 22% sulla quota di progettazione), con l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 44 e 108 del medesimo decreto, con corrispettivo a corpo e applicazione dell'inversione procedimentale ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023.
- Art. 4** Di approvare il bando di gara, il disciplinare, lo schema di contratto e il capitolato speciale di appalto e i relativi allegati.
- Art. 5** Di dare atto che la copertura finanziaria per l'avvio della procedura di cui all'art. 3 per una spesa complessiva di Euro **26.649.486,79** (oneri previdenziali e IVA inclusi) è garantita dai fondi della UA.A.AC.ASIA, Voce COAN A.A.01.01.04 "Immob. immat. in corso e acconti" dell'esercizio 2025 così come di seguito ripartita tra i progetti contabili:
- € 13.488.652,50 progetto "ASIA.RESIDENZAPEPE.Cda14422e13522e13625.destinazPN";
 - € 13.160.834,29 progetto ASIA.RESIDENZAPEPE.
- Art. 6** Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito web dell'Ateneo nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi di legge.
- Art. 7** Di incaricare l'Ufficio Gare dell'Area Affari Istituzionali della gestione degli adempimenti necessari alla pubblicazione e all'espletamento della gara in oggetto.
- Art. 8** Di dare atto che la quota degli incentivi per le funzioni tecniche prevista dall'art. 45 del Codice e allegato I.10 al Codice medesimo, a seguito della variazione dell'importo a base di gara così come motivato nelle premesse, da € 282.700,00 (come risulta dal QEG approvato con D.D.G. rep. n. 818/2022 prot. n. 78671 dell'11/08/2022 - scrittura anticipata di riporto n. 19666/2025) viene rideterminata in **€ 307.076,98** come indicato alla voce D) del QEG allegato 1). La differenza di **€ 24.376,98** (€ 23.665,21 come da QEG assestato con DDG rep. 631/2025 prot. n. 165970 del



Università
Ca'Foscari
Venezia

Università Ca' Foscari Venezia
Dorsoduro 3246, 30123 Venezia
P.IVA 00816350276 - CF 80007720271
www.unive.it

24/06/2025 + € 711,77 come da QEG assestato con il presente provvedimento) trova copertura sui fondi della UA.A.AC.ASIA, progetto "ASIA.RESIDENZAPEPE", Voce COAN A.A.01.01.04 "Immob. immat. in corso e acconti" dell'esercizio 2025, annualità di avvio della procedura di gara; la costituzione del gruppo di lavoro è già stata formalizzata con Decreto del Direttore Generale rep. n. 637/2024 prot. n. 196201 del 26/08/2024.

Allegati:

1. *Quadro Economico Generale assestato a seguito validazione PFTE.*

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rizzetto

VISTO: IL DIRIGENTE dell'AREA SERVIZI IMMOBILIARI ED EDILIZIA
Ing. Laura Dal Monte

VISTO: il RUP
Ing. Tiziano Pompele



					ALLEGATO 1)
RESIDENZA PEPE E BELLEMO					
"RESTAURO DI IMMOBILE STATALE DENOMINATO "EX CASERMA PEPE E BELLEMO" AD USO RESIDENZA UNIVERSITARIA"					
CUP: H79I22000300003					
QUADRO ECONOMICO GENERALE					
		QEG CdA 13 giugno 2025 delibera n° 80	QEG assestamento validazione PFTE giugno 2025	Differenza	
A) LAVORI	Lavori	22.721.305,18	22.810.908,62	89.603,44	
	Sicurezza	771.574,71	746.111,76	- 25.462,95	
	Importo lavori	23.492.879,89	23.557.020,38	64.140,49	
	Progettazione esecutiva	573.640,83	580.678,10	7.037,27	
	Totale appalto	24.066.520,72	24.137.698,48	71.177,76	
	Imprevisti	2.349.287,99	2.355.702,04	6.414,05	
	Totale lavori	26.415.808,71	26.493.400,52	77.591,81	
B) SOMME A DISPOSIZIONE	Accantonamento (art. 29 DL n. 4 del 27/01/2022) - Art. 60 D.Lgs. 36/2023	234.928,80	235.570,20	641,40	
	Interventi messa in sicurezza area	500.000,00	500.000,00	-	
	Bonifica precauzionale bellica	50.000,00	50.000,00	-	
	Scavi archeologici assistiti	15.000,00	15.000,00	-	
	Recupero ribasso	-	-	-	
	Sgombero area di cantiere	-	-	-	
	Accantonamento art. 120 c. 9 D.Lgs. 36/2023	4.698.575,98	4.711.404,08	12.828,10	
	Oneri tecnici per coordinamento sicurezza, direzione lavori (progettazione esecutiva spostata negli oneri dell'appalto integrato)	1.553.613,60	1.553.613,60	-	
	Oneri tecnici già impegnati per progettazione preliminare e definitiva, perizia di stima, revisione progetto per PFTE da porre a base di gara per appalto integrato	628.334,00	628.334,00	-	
	Oneri tecnici per informatizzazione del processo edilizio e del progetto	119.350,00	119.350,00	-	
	Rilievi e indagini	120.000,00	120.000,00	-	
	Allacciamenti	100.000,00	100.000,00	-	
	Spese per attività di consulenza (validazione, CCT, ecc.)	347.000,00	266.495,53	-80.504,47	
	Spese per pubblicazione, gare e varie	10.000,00	10.000,00	-	
	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche e collaudi, certificazione energetica	335.830,87	335.830,87	-	
	Valore dell'immobile			-	
	Valore dell'immobile utilizzato ai fini dell'apporto	10.250.000,00	10.250.000,00	-	
	Arredi				
	Acquisto arredi	621.000,00	621.000,00	-	
	Acquisto attrezzature didattiche o scientifiche	-	-	-	
	Totale somme a disposizione	19.583.633,25	19.516.598,28	67.034,97	
C) IVA	4% Oneri previdenziali su oneri tecnici	138.136,77	135.198,08	- 2.938,69	
	10% sui lavori e imprevisti e oneri tecnici informatizzazione e accantonamento art. 120 c. 9 del D.Lgs. 36/2023	3.066.009,39	3.074.347,65	8.338,26	
	22% su somme a disposizione e oneri previdenz. (escluso valore immobile)	1.150.046,67	1.133.378,49	- 16.668,19	
	Totale IVA	4.354.192,83	4.342.924,22	- 11.268,61	
D) Fondo art. 45 / D.Leg.vo 36/2023	Incentivo	306.365,21	307.076,98	711,77	
E) Totale da finanziare		50.660.000,00	50.660.000,00	0,00	
G) VALORE DELL'INTERVENTO		50.660.000,00	50.660.000,00		
H) A detrarre valore dell'immobile		10.250.000,00	10.250.000,00		
I) TOTALE GENERALE (G - H)		40.410.000,00	40.410.000,00		
L) FINANZIAMENTO richiesto a MIUR (*)		26.905.785,00	26.905.785,00		
FINANZIAMENTO a carico di UNIVE (I-L)		13.504.215,00	13.504.215,00		