



**we are builders**



Spett.le

**Azienda ULSS 3 Serenissima**

Alla c.a. RUP

**Ing. Peter Francis Casagrande**

*Trasmissione a mezzo PEC  
protocollo.aulss3@pecveneto.it*

**Oggetto:** Restauro sanitario e riqualificazione del complesso ospedaliero SS. Giovanni e Paolo di Venezia – Ristrutturazione 1^ Fase Pad. Mendicanti, Palazzina Servizi, Blocco emergenze.  
**CUP:** J75F21000980002  
**CIG:** B81551B12F  
**TRASMISSIONE MOTIVAZIONI E GIUSTIFICAZIONE IN MERITO ALL'OFFERTA**

La presente è stata redatta in risposta alla comunicazione Prot. "AULSS3.au12ve.REGISTRO UFFICIALE.U.0082939.20-04-2026", pervenuta a mezzo PEC in data 20 aprile u.s., con cui Codesta Amministrazione, nella persona dell'Ing. Peter Francis Casagrande in qualità di Responsabile del Progetto, ha informato dell'esito della procedura di gara segnalando che l'offerta dello scrivente raggruppamento, prima in graduatoria, è risultata anomala.

Come previsto dal "Capo 23. VERIFICA DELLE OFFERTE ANORMALMENTE BASSE" del Disciplinare di gara, venivano pertanto richieste le motivazioni e le giustificazioni in merito al ribasso offerto (-13,10%) rispetto alle categorie dei lavori rientranti nell'Appalto - Elenco Prezzi Unitari che di seguito si elencano:

• **ARCHITETTURA E RESTAURO**

- VOCE 87 NP.A.079 SERRAMENTO ESTERNO IN ACCIAIO E VETROCAMERA Fornitura e posa in opera di facciata continua a montanti e traversi costruiti con profftaglio termico Secco Sistemi 4F1 , tipo Sistema ... a da rispettare  $U_w=1.4$  W/mqk. Il tutto dato in opera compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.
- VOCE 98 NP.A.090 PAVIMENTO IN GOMMA 3 mm Fornitura e posa di Pavimentazione in gomma di spessore 3 mm, costituita da uno strato di copertura ad alta resistenza all'usura in tinta unita e da un sott ... ti con la voce della ssguscia voce NP.A.092. Il tutto compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.
- VOCE 100 NP.A.092 SGUSCIA PER PAVIMENTO IN GOMMA Formazione sguscia tra pavimento e parete, tramite l'applicazione di apposito profilo a sguscia, compreso il

**Setten Genesis S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy  
CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.  
Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesis Holding S.p.A.  
Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - info@settengenesis.it  
[www.settengenesis.it](http://www.settengenesis.it)



pavimento UNI 3 mm.. La quantificazione ... ce della gomma in orizzontale voce. Il tutto compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.

- VOCE 103 NP.A.095 PAVIMENTO RIVESTIMENTO IN MICROCEMENTO TIPO GEOTEXTURE Fornitura e posa in opera di pavimento monolitico tipo Geotexture su pavimenti, pareti in laterizio/cls e soffitti in cls - ... applicazione di primer promotore di coesione. Il tutto compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.
- VOCE 172 VE24\_02CS.PR.Q3.F0 1.006.02 Fornitura e posa in opera di serramenti in legno per finestre, porte-finestra e vetrate, a forma rettangolare, con doppio vetro basso emissivo  $U_{g \leq 1.1} \text{ W/mq.K}$  eseguite secondo quan ... dotti per esterni, l'opera del falegname per la posa e l'assistenza muraria necessaria: dello spess. di 68 mm in larice.
- VOCE 301 VEN24-01CAM.03.02. b RIVESTIMENTO AD INTERCAPEDINE DI PARETE CON LASTRA DI CARTONGESSO CAM Rivestimento ad intercapedine di parete eseguita con lastra di cartongesso dello spessore di 12,5 mm, risponde ... dei serramenti RIVESTIMENTO AD INTERCAPEDINE DI PARETE CON LASTRA DI CARTONGESSO CAM - con doppia

- **ELETTRICI**

- VOCE 152 NP.E.30 6 Stazione interfonica a parete sistema di chiamata infermieri Fornitura e posa in opera di stazione interfonica a parete, comprensivo di: - Stazione a parete tipo Sostel mod. Aquar ... equivalente. Comprensivo di ogni altro onere e accessorio necessario alla posa in opera ed al perfetto funzionamento.
- VOCE 205 NP.E.600 Sistema BMS edificio Mendicanti Fornitura e posa in opera di sistema BMS edificio Mendicanti, comprensivo di: 1) Supervisione illuminazione: - N.13 controllore tipo Siemens mo ... distribuzione terminale. Compreso ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.
- VOCE 212 VEN24-10.01.02.01 BARRIERA TAGLIAFUOCO Barriera tagliafuoco da installare su struttura REI di compartimentazione, solaio o parete tagliafuoco, per l'attraversamento delle impiantistiche elettriche o ... i componenti; - quant'altro necessario per l'esecuzione ultimata a regola d'arte. BARRIERA TAGLIAFUOCO per struttura rei.
- VOCE 253 VEN24-1 0.01.35.12 LINEA IN CAVO FG16M16 UNIPOLARE ISOLATA IN GOMMA G 16 LINEA in cavo FG16M16 con conduttori a corda rotonda flessibile di rame rosso ricotto Isolante in gomma G16 qualità G16 guaina ... o alla realizzazione del lavoro a regola d'arte. LINEA IN CAVO FG16M16 UNIPOLARE ISOLATA IN GOMMA G 16 Sez. 1 x 240 mmq.

- **MECCANICI**

- VOCE 315 VEN24-12.02.16.01 CANALIZZAZIONE ZINCATA CANALIZZAZIONE in lamiera zincata pressopiegata, a sezione rettangolare, per la formazione dei vari circuiti aeraulici, per i canali in vista o in appositi c ... ssario per l'esecuzione ultimata a regola d'arte dei vari circuiti aeraulici. CANALIZZAZIONE

- VOCE 421 VEN24-1 2.04.40.01 TUBAZIONE IN ACCIAIO NERO TUBAZIONE in acciaio nero senza saldatura negli spessori e con le caratteristiche previste dalla norma UNI EN 10255, serie media, nei diametri indicati da ... a a vista (a soffitto, controsoffitto e/o centrale) che sottotraccia. TUBAZIONE IN ACCIAIO NERO fino a 2" (de = 60.3 mm)
- VOCE 430 VEN24-1 2.04.42.01 TUBAZIONE IN ACCIAIO ZINCATO TUBAZIONE in acciaio zincato gas senza saldature, UNI EN 10255 e successivi aggiornamenti, serie media, con giunzioni a vite e manicotto, per la formaz ... ro necessario per l'esecuzione ultimata a regola d'arte dei vari.

- **STRUTTURE**

- VOCE 4 A95140a Sistema antisfondellamento e antiribaltamento, eseguito con rete bidirezionale in fibra di PBO (poliparafenilenbenzobisoxazolo), peso 20 g/mq, reazione al fuoco A2, s1-d0, resisten ... Mpa, resistenza a flessione a 28 gg 3,5 Mpa, modulo elastico a 28 giorni 7.500 Mpa, valutato al mq: per il primo strato.
- VOCE17NP.S.010.a Intervento di rafforzamento delle travi in calcestruzzo armato mediante avvolgimenti metallici presollecitati, realizzati con nastri in acciaio ad alta resistenza inox (UNI- EN 1008 ... mento e posa in opera secondo le indicazioni del produttore e ogni onere necessario per dare l'opera di rinforzo finita.
- VOC30VE24\_02CS.PR.Q3.B06.002.02 Realizzazione di piano sottotegola in tavolato di abete, inchiodato sulla sottostante orditura di sostegno: dello spessore di 3 cm.
- VOCE 38 VE24\_03C S.PR.Q03.B02.004 Riprese di muratura di qualsiasi spessore a scuci-cuci con mattoni vecchi a mano tradizionali di colore e forma che sceglierà la D.L. provenienti dallo smontaggio o di nuova fornita ... ccorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurazione effettiva della sola parte oggetto di intervento.

Si premette che l'offerta presentata da quest'Impresa, oltre ad essere congrua nella sua globalità, **è basata su componenti di analisi assunte in modo estremamente prudentiale con riferimento a numerose categorie di lavorazione, ai materiali ed alla manodopera**; per quest'ultima, si specifica che l'importo è rimasto invariato rispetto a quanto previsto a base appalto.

Si illustrano di seguito le argomentazioni di carattere generale svolte a conforto della **congruità dell'offerta** in modo da garantire alla Stazione Appaltante la sua assoluta attendibilità e remuneratività complessiva, nel rispetto del dato normativo e dei principi fissati dalla giurisprudenza in tema di verifica delle offerte anomale

Per quanto concerne l'approfondimento economico delle categorie di lavorazione richieste a giustificazione, pur ricorrendo alle valutazioni di fornitori fidelizzati, con i quali sono periodicamente sottoscritti accordi commerciali vantaggiosi sotto il profilo economico, i costi riconsiderati nelle schede di analisi sono stati prudentialmente incrementati, in modo da consentire l'accantonamento di economie di "riserva" finalizzate a compensare eventuali sviste



**we are builders**

in fase di valutazione iniziale o diseconomie di processo ovvero, eventualmente, ad incrementare gli utili preventivati.

Ad appalto acquisito, si potranno avviare le trattative commerciali volte ad ottenere migliori condizioni economiche sulle forniture di materiali che, se considerate già in questa fase, avrebbero comportato sensibili economie. Alcune aziende, informate della graduatoria provvisoria, hanno colto l'occasione per confermare la volontà di aggiornare e ricalibrare in modo più dettagliato le offerte presentate in sede di gara; pertanto, con l'aggiudicazione, è ipotizzabile un ulteriore miglioramento delle condizioni economiche.

#### **SETTEN GENESIO SPA**

**L'Impresa occupa attualmente più di 150 dipendenti, di cui 45 impiegati tecnici** che seguono quotidianamente la pianificazione, l'organizzazione e la gestione dei cantieri, prevalentemente in Veneto. A questi si aggiungono il personale amministrativo e i dipendenti dell'ufficio tecnico, che si occupano anche degli aspetti relativi a qualità, sicurezza aziendale, logistica e programmazione delle maestranze.

Inoltre, in dipendenza dei numerosi ed importanti cantieri acquisti negli ultimi anni che hanno contribuito ad aumentare in modo consistente la produzione, l'Impresa ha ritenuto opportuno potenziare anche la struttura operativa dell'ufficio acquisti, al fine di dare sempre una pronta risposta alle esigenze provenienti dai cantieri.

L'Impresa è altresì dotata di mezzi ed attrezzature di proprietà, tecnologicamente all'avanguardia, costantemente sottoposti a manutenzione e aggiornati nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza. **Per molte di essi – come ad esempio gru a torre, box uffici, recinzioni, ecc. – si sono completati i tempi di ammortamento fiscale, con evidenti vantaggi in termini di riduzione di costi per tutti i cantieri in cui vengono impiegati.**

È evidente il beneficio economico che si ottiene evitando il ricorso a onerosi noleggi quali gru edili, sollevatori, ponteggi, piattaforme di carico, impalcati, casseri, attrezzatura varia, ecc..

#### **✓ GRU EDILE**

Per il lavoro in oggetto è previsto l'utilizzo di mezzi di sollevamento adeguati alla portata del cantiere. La SETTEN GENESIO SpA dispone di 20 gru edili di varie tipologie, con sbraccio fino a 65 metri, ad elevate capacità di carico – anche in punta – e di indubbia qualità costruttiva: il 70% di esse, infatti, è prodotto dalla società tedesca LIEBHERR, leader indiscusso nel mercato delle costruzioni per qualità, tecnologia e caratteristiche tecniche. Le gru sono complete di tutte le attrezzature ed accessori necessari per operare in cantiere, quali benne macerie, benne calcestruzzo, forche, ecc..

---

#### **Setten Genesio S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesio Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - [info@settengenesio.it](mailto:info@settengenesio.it)

[www.settengenesio.it](http://www.settengenesio.it)





**we are builders**

✓ **PONTEGGI**

L'Impresa dispone di oltre 50.000 mq di ponteggio multidirezionale LAYHER "Allround", leader nel mercato per quanto riguarda i sistemi di sicurezza. Le attività previste nel nuovo cantiere, con particolare riferimento alla realizzazione degli impalcati di lavoro, richiederanno circa 6.000,00 m<sup>2</sup> di ponteggio: quantità ampiamente disponibile in azienda. A differenza dei ponteggi tradizionali "a cavalletti" il Ponteggio LAYHER offre grande facilità di adattamento e configurabilità, con evidenti vantaggi in termini di risparmio di tempo – e quindi di costi - nella fase di installazione. La sua modularità consente di adattarsi efficacemente alle geometrie del fabbricato, evitando i punti "vuoti" che dovrebbero essere gestiti con tavolame e/o pezzi speciali, con conseguente aumento dei costi e, soprattutto, dei rischi di incidenti.

✓ **PUNTELLI e PANNELLONI PER CA**

L'impresa dispone di circa 4.000 m<sup>2</sup> di pannelloni PERI Serie MAXIMO E TRIO e di 7.000 m<sup>2</sup> di pannelli per solaio Skydeck, compresi i vari accessori supporto, per la realizzazione dei sistemi di cassetatura di fondazioni, muri, travi, solette e pilastri. Per l'esecuzione delle strutture in c.a. si prevede l'impiego di ca. 4000 mq di casseri: esigenza ampiamente coperta dalla dotazione aziendale.

Inoltre, sono di proprietà dell'Impresa anche oltre 6000 puntelli, che si riveleranno utili nelle fasi di cantiere per la realizzazione di sostegni provvisori di solai e strutture.

✓ **AUTOMEZZI**

Per il trasporto e la movimentazione di materiale si dispone di 2 autocarri ad elevata portata e di 4 sollevatori telescopici da cantiere. Il personale aziendale dispone inoltre, per i trasferimenti, di oltre 20 furgoni a doppia cabina con cassone aperto, del tipo Iveco Daily 35 q.li.

✓ **BOX PREFABBRICATI**

Nell'area logistica di cantiere, SETTEN GENESIO SpA prevede l'installazione di blocchi uffici, spogliatoi e servizi igienici funzionali alle attività dell'impresa, della Direzione Lavori e della Committenza. Anche in tale ambito le dotazioni di proprietà sono in grado di soddisfare qualsiasi esigenza: l'Impresa dispone infatti di numerosi prefabbricati con dimensione standard 2,50x2,50x5/6,00 metri, componibili ed assemblabili secondo le geometrie di progetto. Nel dettaglio:

- Oltre 30 prefabbricati ad uso ufficio/archivio/infermeria completi del relativo arredamento;
- Oltre 21 prefabbricati uso spogliatoi/mensa completi di relativo arredo;
- Oltre 40 prefabbricati container, magazzino e depositi accessoriati con apposite scaffalature;

---

**Setten Genesio S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesio Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - info@settengenesio.it

[www.settengenesio.it](http://www.settengenesio.it)





**we are builders**

- Oltre 20 monoblocchi uso servizi igienici completi di sanitari e lavabi;
- Oltre 10 monoblocchi per servizi igienici doppi.

✓ **IMPIANTO ELETTRICO DI CANTIERE**

- 7 gruppi elettrogeni da 185 KVA a 2.3 KVA;
- 107 quadri elettrici generali PAKAZZOLI da Cantiere;
- 70 quadri elettrici secondari per distribuzione interna ai piani.

✓ **ACCESSI DI CANTIERE- Tornelli**

Relativamente a quanto proposto per il controllo accessi, l'Impresa dispone attualmente di 5 tornelli a tutta altezza, completi di software e lettore badge incorporati.

Il sistema informatico di gestione accessi può essere centralizzato e collegato con la sede dell'impresa tramite connessione internet: in questo modo gli uffici di sede possono costantemente monitorare la situazione di cantiere e, attraverso il proprio sistema di gestione commessa "archivisetten", gestire le autorizzazioni di accesso e le relative verifiche presenza.

✓ **NEW JERSEY e BARRIERE ACUSTICHE**

L'impresa dispone di circa 900 ml di MINI NEW JERSEY, che si sono sempre dimostrati fondamentali nella realizzazione di barriere stradali di protezione dei pedoni e/o delimitazione delle aree di cantiere: la facilità e rapidità di installazione consentono di ottimizzare i tempi di allestimento e smantellamento del cantiere, con evidenti benefici anche sul piano economico. Si prevede l'impiego di queste barriere in prossimità degli accessi al lotto per gestire in sicurezza – attraverso "percorsi protetti" – e preservare la viabilità pedonale che usufruisce della struttura sanitaria. Tali strutture vengono spesso accoppiate con pannellature in vetroresina, leggere e facilmente movimentabili, che riportano sullo sfondo messaggi informativi; in alternativa, possono essere accoppiate a sistemi acustici, laddove richiesto.

✓ **RECINZIONI**

Per la perimetrazione ed il confinamento dei cantieri normalmente l'impresa adotta 3 tipologie di recinzione:

- Pali in legno, rete elettrosaldata e rivestimento in telo antipolvere o serigrafato: di volta in volta vengono approvvigionati i materiali deperibili mentre quelli riutilizzabili (rete elettrosaldata e teli) vengono recuperati e reimpiegati;
- Recinzione mobile in pannelli di acciaio zincato e rete, di dimensioni di 3,50x2,00 metri: le strutture sono fissate a terra e mantenute stabili tramite zavorre in cemento o PVC riempito di materiale inerte. L'Impresa dispone di circa 1200 pannelli che possono pertanto coprire una superficie di recinzione pari a 8400 m<sup>2</sup> (circa 4,2 km di perimetro);

**Setten Genesio S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesio Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - info@settengenesio.it

[www.settengenesio.it](http://www.settengenesio.it)





**we are builders**

- Recinzione realizzata su pannelli in vetroresina ondulata di dimensioni 2,00x1,00 metri per un totale di 1.700,00 mq o 850 ml di perimetro.

Anche in questo caso risulta evidente come l'economicità della proposta sia resa possibile dall'utilizzo di attrezzature di proprietà, in larga parte ammortizzate ed in grado di garantire l'elevato standard tecnico proposto in sede di offerta migliorativa.

#### **RADAR SRL**

Radar è una realtà leader nei settori dell'automazione industriale, dei lavori e dei servizi: opera in tutto il territorio nazionale ed internazionale dal 1965 e vanta oltre 50 anni di presenza sul mercato, sinonimo di serietà, professionalità ed affidabilità.

L'azienda si avvale di un'organizzazione commerciale, tecnica ed operativa specializzata, in grado di affrontare e supportare in maniera flessibile e dinamica le varie iniziative/opportunità per cui viene interpellata, progettando, preventivando e successivamente intervenendo con tempestività e professionalità nelle realizzazioni delle opere e dei servizi affidati.

I fattori distintivi della società sono la capacità di innovazione, unita all'esperienza nella gestione delle opere e dei servizi e nel rapporto con i committenti.

Il know-how e la padronanza di tecniche e tecnologie all'avanguardia rendono Radar un punto di riferimento non solo nel panorama del facility management e dell'impiantistica tecnologica ma anche nella progettazione, realizzazione e conduzione di opere civili, industriali, infrastrutturali e nello sviluppo di sistemi gestionali informatizzati.

Radar si propone come interlocutore unico, partner e punto di riferimento nella gestione operativa – ordinaria e straordinaria – degli immobili e dei servizi "hard" (tecnologici) e "soft" (pulizie) ad essi collegati, mettendo in campo un'organizzazione competente e qualificata per la gestione e la manutenzione degli asset immobiliari.

L'elevata qualità e la rapidità dei servizi erogati, unite all'eccellenza dell'assistenza tecnica, fanno di Radar un partner affidabile e capace di soddisfare ogni esigenza del cliente.

Da anni importanti realtà, pubbliche e private, hanno scelto di affidarsi a Radar per la gestione dei propri beni, riscoprendo valori come la professionalità e la dinamicità di un'azienda dedicata alla piena soddisfazione del proprio cliente.

---

#### **Setten Genesis S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesis Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - [info@settengenesis.it](mailto:info@settengenesis.it)

[www.settengenesis.it](http://www.settengenesis.it)







**we are builders**

#### **CERTIFICAZIONI DEL RAGGRUPPAMENTO**

Tutte le attività di progettazione, management, esecuzione dei lavori e dei servizi seguono procedure consolidate e regolamentate, svolte con un costante controllo di qualità, nel rispetto delle principali normative nazionali ed internazionali. Le imprese del raggruppamento, oltre all'Attestazione SOA, dispongono delle seguenti certificazioni:

- **Setten Genesis SPA**
  - Sistema qualità ISO 9001:2015 (settore IAF: 28)
  - Sistema di gestione ambientale ISO 14001:2015 (settore IAF: 28)
  - Salute e sicurezza dei lavoratori ISO 45001:2018 (settore IAF: 28)
  - Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione ISO 37001:2016 (settore IAF: 28)
  - Responsabilità Sociale SA 8000:2014 (settore IAF: 28)
  - Modello Organizzativo 231 e Codice Etico
  - Rating Legalità \*\*\*
  - Iscrizione alla White List presso la Prefettura di Treviso
  - Iscrizione all'Anagrafe Antimafia degli Esecutori presso il Ministero dell'Interno
- **Radar SRL**
  - Sistema qualità ISO 9001:2015 (settore EA19 28)
  - Sistema di gestione ambientale ISO 14001:2015 (settore EA19 28)
  - Salute e sicurezza dei lavoratori ISO 45001:2018 (settore EA19 28)
  - Sistemi di gestione dell'energia ISO 50001:2018
  - Energy Service Company EScO ISO 11352:2012
  - Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione ISO 37001:2016
  - Responsabilità Sociale SA 8000:2014 (settore EA19 28)
  - Modello Organizzativo 231 e Codice Etico
  - Regolamento (CE) n.303/2008 F GAS
  - ESG Certification Criteria (2021)
  - Rating Legalità \*\*\*
  - Iscrizione alla White List presso la Prefettura di Padova

---

#### **Setten Genesis S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesis Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - [info@settengenesio.it](mailto:info@settengenesio.it)

[www.settengenesio.it](http://www.settengenesio.it)







**we are builders**

#### **ECONOMIA DEL PROCEDIMENTO DI COSTRUZIONE, DEL PROCESSO DI FABBRICAZIONE, DEL METODO DI PRESTAZIONE DEL SERVIZIO**

Nella valutazione dei livelli di efficienza e di produttività previsti nell'esecuzione dei lavori oggetto della commessa, che devono garantire qualità ed omogeneità delle prestazioni e, al tempo stesso, un'adeguata remuneratività per l'Impresa sulla base del prezzo offerto, si è tenuto conto di elementi quali:

- presenza sul territorio, anche Veneziano;
- professionalità dei dipendenti e dei collaboratori;
- disponibilità di sistemi procedurali e operativi razionalizzati e certificati;
- l'ampio bagaglio di esperienze e la consolidata capacità maturata in commesse sul territorio lagunare.

Per l'esecuzione del contratto si ritiene di predisporre una struttura presente capillarmente nel territorio, in grado di poter far fronte alle necessità della gestione, approvvigionamento e supporto. In particolare, la Setten Genesis SpA è attiva in modo continuativo nella città di Venezia con cantieri che attualmente superano singolarmente i 50 milioni di euro.

A titolo illustrativo e non esaustivo, si riporta di seguito una planimetria generale in cui sono individuati gli interventi della Setten Genesis SpA, conclusi ed in corso, acquisiti in laguna.

Nella successiva tabella sono riportati i dati più significativi della maggior parte di tali appalti.

---

#### **Setten Genesis S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesis Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - [info@settengenesio.it](mailto:info@settengenesio.it)

[www.settengenesio.it](http://www.settengenesio.it)



we are builders



**Setten Genesio S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesio Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - info@settengenesio.it

www.settengenesio.it



**we are builders**

| Denominazione Lavoro   | Committente | Tipologia      | Importo arrotondato | Anno   |      | Stato    |
|--|-------------|----------------|---------------------|--------|------|----------|
|  |             |                |                     | Inizio | Fine |          |
| Palazzo Ca' Bonvicini  | Privato     | Residenziale   | 4 900 000 €         | 2019   | 2022 | ultimato |
| Fincantieri - nuovo piazzale premontaggio stabilimento Marghera VE                   | Privato     | Industriale    | 21 400 000 €        | 2019   | 2021 | ultimato |
| Fincantieri - impianto trattamento acque di prima pioggia stabilimento Marghera      | Privato     | Industriale    | 1 900 000 €         | 2020   | 2021 | ultimato |
| Ristrutturazione Palazzo Keller  | Privato     | Alberghiero    | 4 100 000 €         | 2019   | 2022 | ultimato |
| Opere strutturali e sottoservizi: area Ex Gasometri                                  | Privato     | Residenziale   | 2 500 000 €         | 2020   | 2022 | ultimato |
| Hotel Excelsior Venezia - restauro facciate blocco servizi fronte mare e piscina     | Privato     | Alberghiero    | 400 000 €           | 2020   | 2020 | ultimato |
| Fincantieri - completamento impianto trattamento acque stabilimento Marghera         | Privato     | Industriale    | 300 000 €           | 2020   | 2020 | ultimato |
| Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale            | Privato     | Residenziale   | 3 700 000 €         | 2020   | 2022 | ultimato |
| Bocca di Lido Treporti VE - Inserimento architettonico spalla est e ovest            | Pubblico    | Infrastrutture | 4 200 000 €         | 2021   | 2023 | ultimato |
| Riordino Polo Nautico di Venezia   | Pubblico    | Sportivo       | 8 500 000 €         | 2021   | 2023 | ultimato |
| Opere di consolidamento di Palazzo Minotto   | Privato     | Espositivo     | 100 000 €           | 2021   | 2022 | ultimato |
| Liceo Artistico Marco Polo   | Pubblico    | Scolastico     | 1 500 000 €         | 2021   | 2023 | ultimato |
| Opere strutturali di Palazzo Minotto   | Privato     | Espositivo     | 3 400 000 €         | 2021   | 2023 | ultimato |
| Riqualificazione e restauro ex Convento delle Zitelle - Hotel Les Airlles - Giudecca | Privato     | Alberghiero    | 66 900 000 €        | 2023   | 2026 | in corso |
| Ristrutturazione con parziale conversione a retail dell'Hotel Bauer in San Marco     | Privato     | Alberghiero    | 64 300 000 €        | 2022   | 2028 | in corso |

**Setten Genesio S.p.A.**

Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV) Italy

CF - P.IVA: 05022460264 | CAP. SOC. € 10.000.000,00 i.v.

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Setten Genesio Holding S.p.A.

Tel. +39 0422 2008 - Fax +39 0422 200960 - info@settengenesio.it

[www.settengenesio.it](http://www.settengenesio.it)



|  |          |             |                      |             |             |          |
|--|----------|-------------|----------------------|-------------|-------------|----------|
| Appartamenti e aree Hotel Palazzo Venart c/o Palazzo Bacchini delle Palme            | Privato  | Alberghiero | 1 900 000 €          | 2023        | 2023        | ultimato |
| Restauro e risanamento conservativo di edificio in Sestiere Cannaregio - Venezia     | Privato  | Espositivo  | 6 000 000 €          | 2023        | 2024        | ultimato |
| Allestimento camere quinto piano dell'Hotel Excelsior - Lido di Venezia              | Privato  | Alberghiero | 1 300 000 €          | 2023        | 2023        | ultimato |
| Restauro e risanamento statico del complesso ex Manifattura Tabacchi di Venezia      | Pubblico | Direzionale | 43 200 000 €         | 2023        | 2027        | in corso |
| Finiture esterne e restauro decorativi facciata di Palazzo Minotto                   | Privato  | Espositivo  | 800 000 €            | 2024        | 2024        | ultimato |
| Recupero edilizio Casa dei Tre Oci – Giudecca  | Privato  | Espositivo  | 1 600 000 €          | 2024        | 2024        | ultimato |
| Archivio Storico delle Arti Contemporanee all'Arsenale                               | Pubblico | Espositivo  | 22 800 000 €         | 2024        | 2026        | in corso |
| Recupero edilizio dell'Hotel Bonvecchiati in San Marco                               | Privato  | Alberghiero | 38 700 000 €         | 2024        | 2027        | in corso |
| Riqualificazione del Padiglione Centrale presso i Giardini de La Biennale di Venezia | Pubblico | Espositivo  | 23 100 000 €         | 2024        | 2026        | in corso |
| <b>TOTALE</b>  |          |             | <b>327 500 000 €</b> | <b>2019</b> | <b>2026</b> |          |

Le imprese inoltre possono contare sull'appoggio di strutture e fornitori locali, con i quali ha consolidato nel tempo rapporti di partnership duraturi, tali da garantire un supporto logistico ed operativo per qualsiasi attività da eseguire, sia in regime ordinario che in emergenza.

Entrambe le aziende dispongono di proprio ufficio tecnico interno, con personale professionalmente preparato ed abilitato a eseguire le attività di collaudo tecnico-funzionale. Tale risorsa, unita al possesso di strumentazioni tecniche soggette a taratura periodica e accompagnate dal relativo certificato, consente di ridurre gli oneri per spese generali, noleggi, subappalti, ottimizzando i costi di realizzazione delle opere.

La struttura organizzativa prevista per la gestione delle lavorazioni oggetto di appalto, unitamente al supporto territoriale delle aziende partner, garantirà una significativa disponibilità di risorse, in termini di personale tecnico e maestranze, di attrezzature e di fornitori di beni e di servizi.



**we are builders**

Le imprese potranno quindi impiegare sinergicamente le strutture organizzative e logistiche di cui dispongono per l'esecuzione dei lavori, con una conseguente riduzione significativa dei costi. La completezza funzionale e la flessibilità degli strumenti gestionali e informatici a disposizione, già consolidati ed utilizzati per commesse analoghe, ne consentono l'impiego anche per la gestione del presente appalto, contribuendo al contenimento dei relativi investimenti.

La professionalità e la consistenza delle risorse umane che costituiscono gli organici, unitamente all'impiego metodico di Sistemi di Qualità certificati e alle consolidate esperienze maturate nello svolgimento di lavori analoghi, consentono di riuscire a gestire il cantiere con un elevato livello di ottimizzazione. In particolare, si sottolinea che le modalità standard applicate per la programmazione e la gestione delle attività concorrono in modo determinante al pieno rispetto dei tempi e dei servizi offerti in sede di gara.

Tali metodologie di lavoro, frutto della pluriennale esperienza e della prassi orientata al "miglioramento continuo", consentono di applicare, per tutte le commesse acquisite, una collaudata organizzazione operativa finalizzata al razionale impiego delle risorse, con conseguente economia significativa di gestione. La metodologia adottata si basa infatti su un'organizzazione "dinamica" del servizio, che si sviluppa attraverso un costante monitoraggio, per l'intera la durata dell'appalto, al fine di ottimizzare le lavorazioni mediante la ricomposizione delle squadre di lavoro, impiegando le maestranze più adatte al tipo di attività richiesta nelle varie fasi di avanzamento del cantiere e in funzione delle effettive necessità operative.

Le soluzioni tecniche e le metodologie operative individuate per la realizzazione dei lavori sono state oggetto di un attento studio, fondato sulle esperienze maturate e finalizzato alla corretta selezione delle risorse umane, delle attrezzature e dei macchinari da impiegare in cantiere.

In sintesi, a giustificazione dell'offerta, è necessario ricordare:

- a. la consolidata capacità imprenditoriale nelle categorie di opere che compongono il lavoro in oggetto, nonché la piena conoscenza della natura e della tipologia dei lavori, la cui esecuzione rientra a pieno titolo nel know-how dell'impresa concorrente;
- b. le condizioni economiche e commerciali di particolare favore riservate dai fornitori, grazie a pluriennali rapporti commerciali e l'adesione alla divisione approvvigionamenti di Radar;
- c. la perfetta conoscenza della realtà operativa territoriale;
- d. la proprietà – o l'incondizionata disponibilità – di tutti i mezzi d'opera e delle attrezzature necessari per la loro esecuzione;
- e. la capacità professionale garantita da personale altamente specializzato in lavori analoghi e dal supporto offerto, in sede e in zona, dagli uffici tecnici e dalle strutture industriali che saranno pienamente coinvolte nell'esecuzione delle opere.

Questo specifico sistema di gestione delle attività consente di garantire la migliore distribuzione del personale e delle ore-lavoro per le diverse operazioni richieste, assicurando l'eliminazione dei cosiddetti "tempi morti" nello svolgimento delle prestazioni e delle lavorazioni.

#### **COSTO ORARIO PER LA MANODOPERA**

Per quanto concerne il costo unitario della manodopera, ai fini delle analisi sono stati utilizzati i valori unitari del **Prezziario Regione Veneto 2025**, al netto delle componenti relative all'utile e spese generali: tali valori risultano essere più cautelativi sia rispetto a quelli riportati nelle tabelle Ministeriali, sia rispetto a quelli utilizzati in sede progettuale ai fini dell'analisi dei costi.

Si riporta di seguito un quadro di raffronto tra valori.

| QUALIFICA  | PREZZIARIO<br>VENEZIA 2024 | MINISTERO DEL<br>LAVORO 2026 | REGIONE<br>VENETO 2025 |
|------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| 4° LIVELLO | 33,42 €                    | 33,80 €                      | 34,94 €                |
| 3° LIVELLO | 31,67 €                    | 31,93 €                      | 33,03 €                |
| 2° LIVELLO | 29,38 €                    | 29,50 €                      | 30,57 €                |
| 1° LIVELLO | 26,39 €                    | 26,29 €                      | 27,33 €                |

#### **SPESE GENERALI ED UTILE D'IMPRESA**

In via cautelativa, ai fini delle analisi di costo, è stata considerata una percentuale pari all' 8,00% che ricomprende le seguenti voci di costo:

- le spese di contratto ed accessorie, oltre all'imposta di registro;
- la quota delle spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrativa di sede dell'Appaltatore;
- la gestione amministrativa del personale di cantiere e la direzione tecnica di cantiere;
- le spese per l'impianto, la manutenzione, l'illuminazione e lo smontaggio finale del cantiere, ivi inclusi i costi per l'utilizzo di aree diverse da quelle messe a disposizione dal Committente; sono escluse le spese relative alla sicurezza nel cantiere stesso non assoggettate a ribasso;



**we are builders**

- v. le spese per rilievi, tracciati, verifiche, esplorazioni, capisaldi e simili che possono rendersi necessari, anche su motivata richiesta del Direttore dei Lavori o del Responsabile del Procedimento o dell'organo di collaudo, dal giorno della consegna dei lavori fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione;
- vi. le spese per idonei locali e per la necessaria attrezzatura da mettere a disposizione per l'ufficio di direzione lavori;
- vii. le spese per la custodia e la buona conservazione delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione;
- viii. gli oneri generali e particolari previsti dal capitolato speciale di appalto.

Non rientrano all'interno della percentuale sopra indicata le soluzioni operative di cantiere proposte in sede di offerta migliorativa che sono ricomprese in altra voce.

Per quanto concerne l'utile aziendale si è considerato un valore pari al 7%, in linea con quanto riscontrabile in relazione alle condizioni attuali di mercato.

## **CONCLUSIONI**

Dalla lettura dell'offerta tecnica emerge chiaramente come ogni attività e servizio siano stati attentamente analizzati, pianificati e processati, al fine di individuare, sin dalla fase di offerta, le eventuali criticità nei processi di sviluppo e di ottimizzare i costi di commessa.

Tale approfondita analisi ha consentito di valutare nel dettaglio i costi di sviluppo di ciascun servizio e, conseguentemente, di poter formulare un'offerta tecnico-economica idonea a soddisfare le esigenze della Committente.

Sulla base delle precedenti argomentazioni, si ritiene pertanto dimostrata l'assoluta congruità dell'Offerta economica formulata, unitamente alla sua complessiva remuneratività, in coerenza con i contenuti dell'Offerta Tecnica presentata, nel rispetto della normativa vigente.

A completamento di quanto esposto, si rinvia all'illustrazione delle componenti di costo relative alle voci richieste a titolo di giustificativo, riepilogate nella tabella seguente, nella quale sono riportati il quantitativo, il prezzo unitario a base appalto e il prezzo al netto dello sconto.



| Prog. / art. |                                    | Descrizione   | U.m.    | Qtà      | Prezzo base<br>appalto | Prezzo offerto<br>(sconto 13,1%) |
|--------------|------------------------------------|---|---------|----------|------------------------|----------------------------------|
|              |                                    | <b>ARCHITETTURA E RESTAURO</b>  |         |          |                        |                                  |
| 87           | NP.A.079                           | SERRAMENTO ESTERNO IN ACCIAIO E VETROCAMERA Fornitura e posa in opera di facciata continua a montanti e traversi costruiti con proftaglio termico Secco Sistemi 4F1, tipo Sistema ... a da rispettare Uw=1.4 W/mqk. Il tutto dato in opera compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.        | mq      | 237,54   | 1 278,06 €             | 1 110,63 €                       |
| 98           | NP.A.090                           | PAVIMENTO IN GOMMA 3 mm Fornitura e posa di Pavimentazione in gomma di spessore 3 mm, costituita da uno strato di copertura ad alta resistenza all'usura in tinta unita e da un sott ... ti con la voce della ssguscia voce NP.A.092. Il tutto compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.    | mq      | 4072,65  | 79,66 €                | 69,22 €                          |
| 100          | NP.A.092                           | SGUSCIA PER PAVIMENTO IN GOMMA Formazione sguscia tra pavimento e parete, tramite l'applicazione di apposito profilo a sguscia, compreso il pavimento UNI 3 mm.. La quantificazione ... ce della gomma in orizzontale voce NP.A.090. Il tutto compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte..    | mq      | 5001,46  | 44,81 €                | 38,94 €                          |
| 103          | NP.A.095                           | PAVIMENTO RIVESTIMENTO IN MICROCEMENTO TIPO GEOTEXTURE Fornitura e posa in opera di pavimento monolitico tipo Geotexture su pavimenti, pareti in laterizio/clt e soffitti in clt - ... applicazione di primer promotore di coesione. Il tutto compreso ogni onere atto a dare il lavoro finito a regola d'arte.     | mq      | 3023,73  | 152,33 €               | 132,37 €                         |
| 172          | VE24_02<br>CS.PR.Q3.F0<br>1.006.02 | Fornitura e posa in opera di serramenti in legno per finestre, porte-finestra e vetrate, a forma rettangolare, con doppio vetro basso emissivo Ug<= 1.1 W/mq.K eseguite secondo quan ... doti per esterni, l'opera del falegname per la posa e l'assistenza muraria necessaria: dello spess. di 68 mm in larice.    | mq      | 1509,26  | 969,16 €               | 842,20 €                         |
| 301          | VEN24-0<br>1CAM.03.02.<br>b        | RIVESTIMENTO AD INTERCAPEDINE DI PARETE<br>CON LASTRA DI CARTONGESSO CAM Rivestimento ad intercapedine di parete eseguita con lastra di cartongesso dello spessore di 12,5 mm, risponde ... dei serramenti RIVESTIMENTO AD INTERCAPEDINE DI PARETE CON LASTRA DI CARTONGESSO CAM - con doppia lastra di cartongesso | mq      | 9392,31  | 56,40 €                | 49,01 €                          |
|              |                                    | <b>ELETTRICI</b>  |         |          |                        |                                  |
| 152          | NP.E.306                           | Stazione interfonica a parete sistema di chiamata infermieri Fornitura e posa in opera di stazione interfonica a parete, comprensivo di: - Stazione a parete tipo Sostel mod. Aquir ... equivalente. Comprensivo di ogni altro onere e accessorio necessario alla posa in opera ed al perfetto funzionamento.       | cadauno | 36,00    | 3 485,48 €             | 3 028,88 €                       |
| 205          | NP.E.600                           | Sistema BMS edificio Mendicanti Fornitura e posa in opera di sistema BMS edificio Mendicanti, comprensivo di: 1) Supervisione illuminazione: - N.13 controllore tipo Siemens mo ... distribuzione terminale. Compreso ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.            | cadauno | 1,00     | 153 685,75 €           | 133 552,92 €                     |
| 212          | VEN24-<br>10.01.02.01              | BARRIERA TAGLIAFUOCO Barriera tagliafuoco da installare su struttura REI di compartimentazione, solaio o parete tagliafuoco, per l'attraversamento delle impiantistiche elettriche o ... i componenti; - quant'altro necessario per l'esecuzione ultimata a regola d'arte. BARRIERA TAGLIAFUOCO per struttura rei   | dm³     | 2662,04  | 55,34 €                | 48,09 €                          |
| 253          | VEN24-<br>10.01.35.12              | LINEA IN CAVO FG16M16 UNIPOLARE ISOLATA IN GOMMA G 16 LINEA in cavo FG16M16 con conduttori a corda rotonda flessibile di rame rosso ricotto Isolante in gomma G16 qualità G16 guaina ... o alla realizzazione del lavoro a regola d'arte. LINEA IN CAVO FG16M16 UNIPOLARE ISOLATA IN GOMMA G 16 Sez. 1 x 240 mmq.   | m       | 19900,00 | 34,71 €                | 30,16 €                          |

|     |                                    | MECCANICI  |    |          |            |            |
|-----|------------------------------------|--|----|----------|------------|------------|
| 315 | VEN24-12.02.16.01                  | CANALIZZAZIONE ZINCATA CANALIZZAZIONE in lamiera zincata pressopiegata, a sezione rettangolare, per la formazione dei vari circuiti aeraulici, per i canali in vista o in appositi c ... ssario per l'esecuzione ultimata a regola d'arte dei vari circuiti aeraulici. CANALIZZAZIONE ZINCATA per tutte le misure  | kg | 32597,30 | 5,52 €     | 4,80 €     |
| 421 | VEN24-12.04.40.01                  | TUBAZIONE IN ACCIAIO NERO TUBAZIONE in acciaio nero senza saldatura negli spessori e con le caratteristiche previste dalla norma UNI EN 10255, serie media, nei diametri indicati da ... a a vista (a soffitto, controsoffitto e/o centrale) che sottotraccia. TUBAZIONE IN ACCIAIO NERO fino a 2" (de = 60.3 mm)  | kg | 15719,00 | 7,82 €     | 6,80 €     |
| 430 | VEN24-12.04.42.01                  | TUBAZIONE IN ACCIAIO ZINCATO TUBAZIONE in acciaio zincato gas senza saldature, UNI EN 10255 e successivi aggiornamenti, serie media, con giunzioni a vite e manicotto, per la formaz ... ro necessario per l'esecuzione ultimata a regola d'arte dei vari circuiti. TUBAZIONE IN ACCIAIO ZINCATO tutti i diametri  | kg | 17050,00 | 9,10 €     | 7,91 €     |
|     |                                    | STRUTTURE  |    |          |            |            |
| 4   | A95140a                            | Sistema antisfondellamento e antiribaltamento, eseguito con rete bidirezionale in fibra di PBO (poliparafenilenbenzobisoxazolo), peso 20 g/mq, reazione al fuoco A2, s1-d0, resisten ... Mpa, resistenza a flessione a 28 gg 3,5 Mpa, modulo elastico a 28 giorni 7.500 Mpa, valutato al mq: per il primo strato   | mq | 3050,41  | 158,76 €   | 137,96 €   |
| 17  | NP.S.010.a                         | Intervento di rafforzamento delle travi in calcestruzzo armato mediante avvolgimenti metallici presollecitati, realizzati con nastri in acciaio ad alta resistenza inox (UNIEN1008 ... mento e posa in opera secondo le indicazioni del produttore e ogni onere necessario per dare l'opera di rinforzo finita.    | ml | 166,40   | 667,19 €   | 579,79 €   |
| 30  | VE24_02C<br>S.PR.Q3.B06.<br>002.02 | Realizzazione di piano sottotegola in tavolato di abete, inchiodato sulla sottostante orditura di sostegno: dello spessore di 3 cm   | mq | 5722,00  | 67,00 €    | 58,22 €    |
| 38  | VE24_03C<br>S.PR.Q03.B0<br>2.004   | Riprese di muratura di qualsiasi spessore a scuci-cuci con mattoni vecchi a mano tradizionali di colore e forma che sceglierà la D.L. provenienti dallo smontaggio o di nuova fornita ... ccorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurazione effettiva della sola parte oggetto di intervento. | mc | 173,25   | 2 214,53 € | 1 924,43 € |

Si allegano le tabelle giustificative, redatte sulla base dei modelli forniti da Codesta Stazione Appaltante, unitamente alla restante documentazione a comprova della congruità delle analisi.

- 1- Schede di analisi prezzo;
- 2- Offerte fornitori.

*Documento sottoscritto con firma digitale*

**Impresa capogruppo Mandataria**  
SETTEN GENESIO SpA  
Setten Genesio

**Impresa Mandante**  
RADAR S.r.l.  
Alberto Miozzo

Oderzo, lì 29/04/2026  
All.: c.s.