

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

di

“Restauro conservativo del fondaco, riqualificazione di un alloggio, rifacimento degli impianti elettrici e ristrutturazione di due bagni presso Palazzo Barbarigo della Terrazza, Venezia”

Premesse

Il **Centro Tedesco di Studi Veneziani** (di seguito anche “DSZV”) è un’istituzione interdisciplinare che promuove attività e progetti di ricerca scientifica e artistica dedicati alla storia e alla cultura di Venezia e degli antichi territori della Repubblica di Venezia. Il Centro assegna borse di studio a giovani ricercatori e ricercatrici i cui progetti siano legati a Venezia, nonché ad artisti e artiste. I beneficiari delle borse risiedono e lavorano presso la sede del DSZV, in Palazzo Barbarigo della Terrazza, o presso una dependance in locazione, per periodi compresi indicativamente tra un mese e un anno. Il programma annuale del Centro comprende convegni internazionali, conferenze, concerti e altri eventi culturali.

L’ente responsabile del DSZV è l’associazione **Deutsches Studienzentrum in Venedig e.V.**, con sede a Monaco di Baviera, che è altresì proprietaria delle porzioni immobiliari di Palazzo Barbarigo della Terrazza destinate alle attività del Centro. L’immobile comprende un piano terra prospiciente il Rio San Polo, con accesso sia dall’acqua sia da terra, un mezzanino e il primo piano nobile con i relativi mezzanini. L’intero edificio è sottoposto a tutela monumentale.

I lavori oggetto della presente procedura riguardano in particolare:

- Il **restauro conservativo del fondaco**, comprendente il restauro delle parti lapidee e degli intonaci, nonché il rifacimento dell’impianto elettrico;
- La **riqualificazione dell’ex appartamento del custode**, compresi il rifacimento dell’impianto elettrico e la ristrutturazione del bagno;
- Il **rifacimento del bagno dell’alloggio destinato agli ospiti**;
- interventi di **consolidamento e riqualificazione degli spazi destinati ad archivio**, compresi gli interventi sulle murature e il rifacimento dell’impianto elettrico.



Studi e Arti
al Canal Grande
Wissenschaft und Kunst
am Canal Grande

1. Normativa di riferimento

La procedura di selezione e aggiudicazione sarà svolta nel rispetto delle disposizioni indicate nella documentazione di gara e, per quanto applicabili, delle disposizioni della **Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A (VOB/A) § 3b, comma 2**, nella versione vigente alla data di pubblicazione della procedura.

In particolare, per quanto applicabile alla procedura prescelta, si farà riferimento alle disposizioni della VOB/A relative alla procedura ristretta con partecipazione a una fase di preselezione (*Teilnahmewettbewerb*), alle modalità di verifica dell'idoneità dei candidati e ai requisiti di partecipazione.

Per i lavori da eseguire in Italia restano in ogni caso applicabili le disposizioni imperative della normativa italiana, con particolare riferimento alla tutela dei beni culturali, alla sicurezza nei cantieri, alla disciplina degli impianti, alla normativa edilizia e alle altre disposizioni applicabili all'esecuzione dei lavori.

In particolare, trattandosi di un immobile sottoposto a tutela, l'esecuzione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni del **D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)** e delle eventuali autorizzazioni e prescrizioni impartite dalle competenti autorità.

2. Nome e indirizzo del committente

Deutsches Studienzentrum in Venedig e.V.

rappresentato dalla Direzione del

Centro Tedesco di Studi Veneziani

Palazzo Barbarigo della Terrazza
San Polo 2765/A, Calle Corner
30125 Venezia – Italia

3. Luogo di esecuzione dei lavori

Centro Tedesco di Studi Veneziani

Palazzo Barbarigo della Terrazza
San Polo 2765/A, Calle Corner
30125 Venezia – Italia

4. Contatti e richieste di chiarimento

Eventuali richieste di chiarimento relative alla presente procedura devono essere inviate esclusivamente per posta elettronica all'architetto **Clemens F. Kusch**, al seguente indirizzo:

cfk@cfk.it

Le richieste di chiarimento devono pervenire entro il **19 ottobre 2026**.

Le risposte ai quesiti ritenuti di interesse generale potranno essere messe a disposizione di tutti i candidati, nel rispetto dei principi di parità di trattamento e trasparenza.

5. Tipo di procedura

La procedura si svolgerà mediante **procedura ristretta con previa fase di preselezione (*Teilnahmewettbewerb*)**, articolata in due fasi:

1. presentazione e valutazione delle domande di partecipazione;
2. invito dei candidati selezionati a presentare un'offerta.

6. Breve descrizione dell'appalto

L'appalto riguarda interventi di restauro, riqualificazione, consolidamento e adeguamento degli spazi del Palazzo Barbarigo della Terrazza destinati alle attività del Centro Tedesco di Studi Veneziani.

6.1 Fondaco

Il fondaco presenta problematiche connesse all'umidità di risalita e danni conseguenti all'acqua alta.

Risultano particolarmente interessate le parti lapidee, tra cui portali, gradini, zoccoli e panchine, che presentano fenomeni di scagliatura e distacco di materiale, nonché esfoliazioni superficiali ed efflorescenze saline. Risultano inoltre ammalorati gli intonaci.

Il pozzo in pietra rossa di Verona e il gruppo scultoreo ligneo collocato sopra il portale della scala necessitano di specifici interventi conservativi.

Sono inoltre previsti interventi di rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico.

6.2 Ex appartamento del custode e alloggio per gli ospiti

Nell'ex appartamento del custode e nell'alloggio destinato agli ospiti sono previsti interventi di ristrutturazione dei bagni, compreso il rifacimento degli impianti elettrici e degli eventuali impianti tecnologici interessati dagli interventi.

6.3 Spazi di archivio

Negli spazi destinati ad archivio sono previsti interventi di rimozione degli intonaci, interventi locali di consolidamento in corrispondenza di una fessura e rifacimento dell'impianto elettrico.

La descrizione sopra riportata ha carattere sintetico. L'esatta consistenza e le modalità di esecuzione delle opere saranno definite negli elaborati progettuali e nella documentazione tecnica che saranno trasmessi ai candidati ammessi alla seconda fase.

7. Suddivisione in lotti

L'appalto **non è suddiviso in lotti**.

Il committente ha ritenuto opportuno procedere mediante un unico appalto in considerazione dell'interrelazione tecnica e organizzativa degli interventi e delle caratteristiche dell'immobile.

8. Periodo di esecuzione

L'inizio dei lavori è previsto indicativamente per **gennaio 2027**.

I candidati invitati alla seconda fase dovranno presentare, unitamente alla propria offerta, un **cronoprogramma dettagliato dei lavori**, secondo le modalità che saranno indicate nella lettera d'invito e nella documentazione di gara.

Le date definitive di inizio e ultimazione dei lavori saranno stabilite nella documentazione contrattuale.

9. Scadenze e sopralluogo

La scadenza per la presentazione della documentazione relativa alla fase di preselezione è fissata per:

23 ottobre 2026, ore 12:00 (CET/CEST, ora locale di Venezia).

Eventuali richieste di sopralluogo devono essere concordate con l'architetto (mail a: cfk@cfk.it) un preavviso di almeno **due giorni lavorativi**, salvo diversa disponibilità.

Il sopralluogo sarà **obbligatorio per i candidati ammessi alla seconda fase**. Esso potrà tuttavia essere effettuato anche prima della scadenza per la presentazione della domanda di partecipazione.

Le modalità di prenotazione e svolgimento del sopralluogo saranno comunicate dal committente.

10. Modalità di svolgimento della procedura

La procedura si svolgerà in due fasi.

10.1 Prima fase – preselezione

Nella prima fase gli interessati dovranno presentare una **domanda di partecipazione**, completa della documentazione richiesta.

La selezione dei candidati ammessi alla seconda fase sarà effettuata sulla base dei requisiti di partecipazione e dei criteri di idoneità indicati nella presente documentazione.

La valutazione sarà effettuata secondo criteri **oggettivi, trasparenti e non discriminatori**, in particolare con riferimento alla competenza tecnica, all'esperienza professionale, alla capacità organizzativa e alla realizzazione di lavori comparabili per natura e complessità.

Qualora il numero dei candidati idonei sia superiore al numero di candidati che il committente intende invitare alla seconda fase, la selezione sarà effettuata sulla base dei criteri indicati nella documentazione di gara e nel rispetto delle disposizioni applicabili alla procedura.

10.2 Seconda fase – presentazione dell'offerta

I candidati selezionati saranno invitati a presentare un'offerta sulla base degli elaborati progettuali, del capitolato, della documentazione tecnica e della lettera d'invito.

La lettera d'invito specificherà, tra l'altro:

- le modalità di presentazione dell'offerta;
- il termine per la presentazione;
- i criteri di aggiudicazione;
- le modalità di formulazione del prezzo;
- il cronoprogramma richiesto;
- le condizioni contrattuali;
- le eventuali garanzie e assicurazioni richieste.

10.3 Documentazione da presentare per la prima fase

Per partecipare alla procedura, il candidato dovrà trasmettere:

- una **breve domanda di partecipazione**, quale lettera di accompagnamento;
- il **modulo di richiesta di partecipazione**, compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal candidato;
- l'indicazione di **tre referenze relative a lavori comparabili per natura, complessità e/o importo**, secondo quanto richiesto nell'Allegato A;
- l'**autodichiarazione** di cui all'Allegato B, compilata in ogni sua parte e sottoscritta;
- ogni ulteriore documento espressamente richiesto negli allegati o nella presente documentazione.

L'autodichiarazione dovrà essere compilata, firmata e trasmessa unitamente alla domanda di partecipazione e alla documentazione relativa alle referenze.

Tutti i documenti devono pervenire entro il termine indicato al punto 9, esclusivamente in formato elettronico, al seguente indirizzo:

dszv@pec.it

L'oggetto dell'e-mail dovrà essere:

**“Appalto lavori piano terra – Palazzo Barbarigo della Terrazza –
Domanda di partecipazione alla procedura di preselezione –
[nome dell'impresa]”**

Eventuali modifiche o integrazioni della domanda di partecipazione sono ammesse esclusivamente entro il termine di presentazione e devono essere trasmesse con le medesime modalità previste per la domanda originaria.

Entro tale termine il candidato può ritirare la propria domanda di partecipazione mediante comunicazione scritta trasmessa per posta elettronica.

11. Motivi di esclusione

Saranno escluse le domande di partecipazione che non rispettino i requisiti sostanziali o formali previsti dalla documentazione di gara e dalle disposizioni applicabili.

In particolare, potranno essere escluse:

- le domande pervenute oltre il termine previsto;
- le domande presentate con modalità diverse da quelle richieste;
- le domande prive della documentazione obbligatoria richiesta;
- le domande contenenti dichiarazioni false, incomplete o non verificabili, nei casi previsti dalla normativa applicabile;
- le domande presentate da soggetti privi dei requisiti di partecipazione o di idoneità richiesti;
- le domande per le quali non siano prodotti, entro il termine eventualmente assegnato dal committente, i documenti o le dichiarazioni richiesti a integrazione o verifica.

Restano ferme le disposizioni specifiche della VOB/A applicabili alla procedura.

12. Lingua

Le domande di partecipazione, le dichiarazioni, la documentazione richiesta e la successiva corrispondenza potranno essere redatte in **italiano o in tedesco**.

La documentazione tecnica e contrattuale relativa alla seconda fase potrà essere fornita in italiano e/o tedesco, secondo quanto specificato nella lettera d'invito.

13. Apertura delle offerte

La presente fase riguarda esclusivamente la preselezione dei candidati e non comporta un'apertura pubblica delle domande di partecipazione.

Le modalità di apertura e valutazione delle offerte presentate nella seconda fase saranno indicate nella lettera d'invito e nella documentazione di gara, nel rispetto delle disposizioni applicabili.

14. Verifica dell'idoneità dei candidati

L'idoneità dei candidati sarà verificata sulla base della documentazione presentata e, ove necessario, delle ulteriori informazioni o dei documenti richiesti dal committente.

La valutazione riguarderà in particolare:

- **competenza tecnica e professionale;**
- **esperienza nell'esecuzione di lavori comparabili;**
- **capacità organizzativa e operativa;**
- **capacità economica e finanziaria**, ove richiesta;
- **affidabilità professionale;**
- possesso delle eventuali **abilitazioni, iscrizioni, qualificazioni e autorizzazioni** richieste per l'esecuzione delle opere;
- esperienza specifica in interventi su **edifici storici e beni sottoposti a tutela**, ove pertinente.

Le referenze dovranno consentire di valutare in modo sufficientemente chiaro la comparabilità degli interventi realizzati dal candidato con le opere oggetto del presente appalto.

I documenti presentati non saranno restituiti e saranno trattati dal committente esclusivamente nell'ambito della presente procedura, nel rispetto della normativa applicabile.