



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
 Settore Edilizia Comunale Terraferma
 Servizio Edilizia 1 Terraferma

Prot. vedi ID su timbro digitale
 Fasc. n. 2023/431

LAVORI: C.I. 15220 Intervento di RIGENERAZIONE IMPIANTO NATATORIO PISCINA DI VIA CALABRIA - adeguamento dei locali spogliatoi della piscina
 CIG B81C8B2472 CUP F73I22000100006

IMPRESA: **MEGRA S.R.L.** - P.IVA 02811590278

Provvedimento DD n. 1881 del 17/09/2025 di affidamento dei lavori.

Corrispondenza secondo l'uso commerciale ai sensi dell'art. 18, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023 Prot. Gen. 497969 del 24/09/2025

Importo a base d'asta al netto degli oneri della sicurezza	131.953,65 €
Ribasso d'asta del 1,02%	1.345,93 €
Importo netto dei lavori:	130.607,72 €
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	615,74 €
Opere in economia	17.200,00 €
Importo contrattuale:	148.423,46 €

PERIZIA DI VARIANTE N. 1

RELAZIONE DEL RUP

SULL'AMMISSIBILITÀ ALL'APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI VARIANTE n. 1

ai sensi dell'articolo 120 c.1 lett.c) e c. 3 del D.Lgs. 36/2023

ITER AMMINISTRATIVO

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 07/02/2023 è quindi stato approvato il progetto definitivo, comprensivo del progetto di fattibilità tecnica ed economica, dell'intervento su menzionato per la spesa complessiva di € 1.100.000,00;
- con determinazione a contrarre n. 386 del 23/02/2023 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto per la spesa complessiva di € 1.100.000,00;
- con determinazione di aggiudicazione n. 773 del 30/03/2023 le opere in oggetto

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 artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
DIPARTIMENTO PER LO SPORT



sono state aggiudicate alla ditta MA.FRA. GESTIONI S.R.L. P. IVA 03200890279, con sede legale VIA SAN GIULIANO N. 4, 30173 Venezia, per l'importo di € 805.871,37 al netto del ribasso d'asta del 4,390% (o.f.e.), a cui vanno aggiunti € 22.480,77 quali oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e €. 11.460,00 quali opere in economia, per un importo contrattuale complessivo di € 839.812,66 (o.f.e.), con un quadro economico di spesa dell'importo complessivo di € 1.059.297,64 (o.f.c.);

- in data 21/06/2023 con repertorio speciale n. 24136, è stato stipulato il contratto d'appalto tra il Comune di Venezia e l'impresa MA.FRA. GESTIONI S.R.L.;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 13/07/2023 avente ad oggetto "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2023-2025 – verifica degli equilibri generali di bilancio, assestamento generale e Stato di Attuazione dei Programmi (SAP) 2023 Documenti Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026" è stato approvato il rifinanziamento dell'intervento C.I. 15220 di ulteriori € 350.000,00 finanziato mediante Avanzo di amministrazione non vincolato applicato a Bilancio 2023, al cap. 23022 art. 109 "Beni immobili", ed è stato modificato il finanziamento di € 100.000,00 da Contributi dello Stato a Contributi dello Stato fondo opere indifferibili, elevando l'importo complessivo dell'intervento a € 1.450.000,00;
- con Determinazione Dirigenziale n. 2910 del 18/12/2023, a seguito del rifinanziamento di cui sopra, dell'importo di € 350.000,00, è stato approvato l'assestamento del Quadro Economico, per l'importo complessivo di € 1.409.297,64 (o.f.c.);
- con Determinazione Dirigenziale n. 952 del 24/05/2024 è stata approvata una variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 c. 1 lett. c) e c. 2 del dlgs n 50/2016 dell'importo di € 309.320,07 (o.f.e.), che ha elevato l'importo complessivo contrattuale a € 1.149.132,73 (o.f.e.);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 13/06/2024 avente ad oggetto "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2024-2026 - variazione" è stato approvato il rifinanziamento dell'intervento C.I. 15220 di ulteriori € 350.000,00, all'annualità 2024, finanziato mediante avanzo di amministrazione non vincolato applicato a Bilancio 2024, al cap. 23022/109 "Beni immobili", che ha elevato l'importo complessivo dell'intervento a € 1.800.000,00 (o.f.c.);

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 artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82





AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI

Settore Edilizia Comunale Terraferma

Servizio Edilizia 1 Terraferma

- con Determinazione Dirigenziale n. 2542 del 05/12/2024, a seguito dell'ulteriore rifinanziamento di cui sopra, dell'importo di € 350.000,00, è stato approvato un nuovo assestamento del Quadro Economico, dell'importo complessivo di € 1.759.297,64 (o.f.c.);
- con Determinazione Dirigenziale n. 1187 del 09/06/2025 è stata approvata la seconda variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 c. 1 lett. c) e c. 2 del dlgs n 50/2016 dell'importo di € 56.392,33 (o.f.e.), e, contestualmente, si è proceduto all'approvazione della modifica contrattuale per l'adeguamento prezzi riferito alle lavorazioni dei SAL n. 1 e 2, dell'importo di € 40.175,93 (o.f.e.), ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera a), del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., in combinato disposto con l'art. 26, comma 6-ter, del D.L. 50/2022, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91 e s.m.i., e, conseguentemente, l'importo di contratto è passato da € 1.149.132,73 (o.f.e.) a € 1.245.700,99 (o.f.e.);
- con la succitata Determinazione Dirigenziale n. 1187 del 09/06/2025 si è proceduto, altresì, al totale recupero della quota di ribasso d'asta ancora disponibile, pari a € 40.702,36 (o.f.e.);
dato atto che,
- a completamento delle opere principali relative all'intervento di rigenerazione dell'impianto natatorio in oggetto, conclusosi in data 30/06/2025, si rende necessario eseguire alcune opere di adeguamento e finiture dei locali spogliatoi della piscina di Via Calabria a Mestre,
- con Determinazione Dirigenziale n. 1881 del 17/09/2025 tramite affidamento diretto ex art. 50, c1, let a) dlgs 36/23 vengono affidate le suddette opere all'impresa MEGRA S.R.L., P. IVA n. 02811590278 per un importo complessivo di € 148.423,46 (o.f.e.) di cui € 130.607,72 (o.f.e.) per lavori, € 17.200,00 (o.f.e.) per opere in economia e € 615,75 (o.f.e.) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
- In data 13/10/2025, con verbale del Direttore dei Lavori agli atti Prot. Gen. 540440 del 13/10/2025 vengono consegnati i lavori di cui sopra all'impresa MEGRA S.R.L..

Con la relazione del Direttore Lavori, redatta ai sensi dell'articolo 5 Allegato II.14 del

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 artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
DIPARTIMENTO PER LO SPORT



D.lgs 36/23, protocollo n. 644625 del 02/12/2025, sono state esplicite le motivazione che richiedono, ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lettera c.3 e comma 3 del D.Lgs. 36/2023, la redazione di una perizia di variante in corso d'opera sull'intervento in oggetto.

La perizia di variante, viene redatta con i seguenti criteri di ammissibilità:

- Ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lettera c.3 del D.Lgs 36/2023, ovvero a causa di *rinvimenti, imprevisti o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione;*
- ai sensi dell'articolo 120 comma 3 del D.Lgs 36/2023 *il valore delle modifiche sono inferiori alle soglie fissate dall'art. 14 e inferiore al 15% del valore iniziale del contratto.*

L'importo totale delle lavorazioni ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lettera c.3, del D.Lgs 36/2023 è pari a € 16.269,04 (o.f.e.), 8,03 % dell'importo originario del contratto d'appalto di € 130.607,72 (o.f.e.) e non eccede il 50% del valore del contratto iniziale. Tali lavorazioni consistono:

1. Rimozione serramenti esterni e chiusura fori con mattoni e chiusura dei fori che impedivano una corretta fruizione delle docce;
2. Sostituzione dell'isolamento dopo le demolizioni e rivestimento delle pareti delle docce e delle tubazioni con materiale idoneo;
3. raschiatura e applicazione di un fondo aggrappante prima delle opere di tinteggiatura;
4. Stesura rasatura armata su massetto ammalorato e trattamento protettivo su armature esposte;
5. Sostituzione pilette raccolta acqua usurate.

L'importo totale delle lavorazioni ai sensi dell'articolo 120, comma 3, del D.Lgs 36/2023 è pari a **€ - 16.410,77** corrispondente al 7,96% dell'importo originario del contratto d'appalto di € 130.607,72 (o.f.e.) e non eccede il 15% del valore del contratto iniziale. . Tali lavorazioni consistono:

1. detrazione di opere non ritenute necessarie;
2. demolizioni parziali in vista di un nuovo intervento sulle tribune.

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 artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
DIPARTIMENTO PER LO SPORT



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Terraferma
Servizio Edilizia 1 Terraferma

In conclusione, la variante apportata al progetto posto a base di gara che ha comportato la redazione della perizia in argomento, comportano una diminuzione complessiva dell'importo contrattuale pari ad **- € 141,73.** (o.f.e.), il nuovo importo lavori risulta essere pertanto pari a € 148.281,73 di cui € 130.465,99 per lavori, € 615,74 quali oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e € 17.200,00 quali opere in economia, come risulta dal seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO				
		A BASE GARA	AFFIDAMENTO	VARIANTE N. 1
A1)	Lavori a corpo	€ 131.953,65	€ 130.607,72	€ 130.465,99
A2)	Di cui costo della manodopera, non soggetto a ribasso	€ 40.528,35	€ 40.528,35	€ 42.627,10
B1)	Opere in economia, non soggetto a ribasso	€ 17.200,00	€ 17.200,00	€ 17.200,00
B2)	Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso	€ 615,74	€ 615,74	€ 615,74
C)	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione della prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, non soggetti a ribasso			
D)	Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale			
	TOT. LAVORI	€ 149.769,39	€ 148.423,46	€ 148.281,73
E)	SOMME A DISPOSIZIONE (IVA COMPRESA)			
E1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto			
E2)	Rilievi, accertamenti ed indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante			
E3)	Rilievi, accertamenti ed indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista			
E4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze			
E5)	Imprevisti			
E6)	Accantonamenti			
E7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi			
E8/1)	Spese tecniche relative alla progettazione e alla Direzione Lavori			
E8/2)	Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)			
E9)	Spese per le attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione			
E10)	Spese all'art. 45, commi 6 e 7, del Codice (20% del 2%)			
E11)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici			
E12)	Spese per pubblicità			
E13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificatamente previste dal CSA			
E14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici			
E15)	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico			
E16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale			
E17)	Spese per le opere artistiche			
E18)	IVA 10% su "TOT A1+A2+B1+B2+C+D"	€ 14.976,94	€ 14.842,35	€ 14.828,17
	TOT. SOMME A DISPOSIZIONE	€ 14.976,94	€ 14.842,35	€ 14.828,17
	TOTALE GENERALE	€ 164.746,33	€ 163.265,81	€ 163.109,90

La perizia di variante, redatta nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120, comma 1, lettera c) e c. 3 del D.Lgs n. 36/2023, è composta dai seguenti elaborati:

- 01 Relazione di perizia
- 02 CME di perizia

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 artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82



Finanziato
dall'Unione europea
 NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
 DIPARTIMENTO PER LO SPORT



- 03 quadro di raffronto
- 04 elenco nuovi prezzi
- 05 Verbale di concordamento nuovi prezzi
- tav 01 Stato legittimato PT
- tav 02 Stato legittimato P1
- tav 03 Progetto di Variante PT
- tav 04 Progetto di Variante P1

Tale modifica contrattuale si ritiene autorizzabile in quanto la causa della variante è determinata da circostanze impreviste ed imprevedibili ed inoltre apporta delle migliorie al progetto non alterandone la natura generale del contratto.

Con la perizia suppletiva di variante il Direttore dei Lavori dichiara che, tenuto conto degli imprevisti sopraelencati ed in particolare quelli dovuto alle infiltrazioni di acqua piovana che hanno portato ad un allungamento dei tempi di realizzo del cantiere, gli stessi verranno prorogati di 45 giorni naturali e consecutivi, pertanto la nuova data di fine lavori viene prevista per il 25/01/2026.

Il RUP

ing. Francesco Dittadi

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 artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
DIPARTIMENTO PER LO SPORT