



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 2 Venezia Centro Storico ed Isole
Responsabile del Procedimento arch. Stefania Liguori

OGGETTO: CI 15486 "INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE COPERTURE NELLE SCUOLE DEL LIDO, PELLESTRINA, MURANO, BURANO E S. ERASMO".
Perizia di variante in corso d'opera n. 1 ai sensi dell'art. 120, comma 1 lett. b) e c) e nel rispetto del comma 2, 5 e 9 del Dlgs 36/2023.

IMPRESA: CANATO COSTRUZIONI S.R.L.
Determina di aggiudicazione n 2252 del 14/11/2025
Contratto Rep 26822 del 15/01/2026
CIG: **B852B5D6E2**
CUP: **F72B2500020001**

Progetto e importo a base d'asta:	Progetto Esecutivo:	€ 351.171,35
Lavori a Misura soggetti a ribasso:		€ 256.460,04
Ribasso d'asta: 15%		€ 38.469,01
Lavori a Misura ribassati		€ 217.991,03
Lavori in economia:		€ 13.249,33
Importo netto dei lavori:		€ 231.240,36
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:		€ 81.461,98
Importo contrattuale:		€ 312.702,34
Importo contrattuale post Variante 1		€ 338.602,14

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIRETTORE LAVORI

1 - PREMESSA

I lavori di cui all'oggetto riguardano interventi di manutenzione delle coperture nelle sedi scolastiche presenti nel territorio di Venezia insulare, nello specifico nelle isole di Murano, Burano e Sant'Erasmus, Lido e Pellestrina, in modo da consentire di mantenere le strutture funzionali all'uso e rispondenti agli standard previsti dalla normativa vigente. Nello specifico si è individuato l'edificio scolastico che ospita le scuole Primaria Statale "A. Di Cocco" e Secondaria di I grado Statale "B. Galuppi".

Tale intervento era mirato a risolvere alcuni fenomeni d'infiltrazione d'acqua verificatisi in presenza di forte maltempo oltre che al ripristino di alcune zone della copertura in cui si è manifestato il fenomeno di scivolamento parziale dei coppi al fine di garantire la sicurezza dell'edificio e dei suoi utenti.

L'importo complessivo dell'intervento prevede il rifacimento delle falde di copertura mediante demolizione del manto di copertura e rifacimento dello stesso mediante posa a secco dei coppi.

2 - PERIZIA DI VARIANTE n. 1

Con l'avvio delle opere di cantiere e in particolare durante la fase di rimozione dei coppi del manto di copertura, è stato possibile effettuare una valutazione dello stato di conservazione degli elementi, constatando un diffuso stato di degrado dei sovracoppi (coppi di copertura), mentre i sottocoppi (coppi di canale) risultano, per la maggior parte, in buono stato di conservazione e pertanto idonei al mantenimento in opera. Alla luce di tali riscontri, si ritiene opportuno procedere con interventi di ripassatura della copertura, in luogo della demolizione totale e del completo rifacimento del manto. A seguito dei diversi fenomeni temporaleschi di particolare intensità, verificatisi a ridosso dell'inizio dei lavori, è stato rilevato un aggravamento delle condizioni di conservazione di alcuni elementi edilizi tra cui:

- un deterioramento dello stato delle linee di gronda lungo tutto il perimetro del fabbricato;
- un peggioramento dello stato dei pluviali, con conseguenti infiltrazioni all'interno dell'edificio e occlusione di alcune condotte di smaltimento delle acque meteoriche;
- una situazione di precarietà del cappello del camino a servizio della centrale termica, con contestuale necessità di ripristinare l'impermeabilizzazione alla base dell'elemento per garantirne la tenuta;
- uno stato di degrado degli elementi costituenti i due "coppagatti" presenti.

Alla luce delle criticità riscontrate, si ritiene necessario procedere contestualmente con gli interventi di ripristino e messa in sicurezza degli elementi individuati, al fine di garantire la corretta funzionalità del sistema di copertura e degli apparati connessi.

Per ottemperare alle sopraggiunte necessità e all'esecuzione delle lavorazioni sopra elencate, è **necessario incrementare l'importo complessivo dell'appalto utilizzando l'istituto di cui all'art. 120, comma 1 lett. b) c) e nel rispetto del comma 2, 5 e 9 del Dlgs 36/2023.**

Le lavorazioni di perizia verranno riconosciute all'Appaltatore, a misura o in economia, utilizzando i prezzi contrattuali come previsto nel Capitolato speciale d'Appalto.

Inoltre nei documenti di gara iniziali è stato stabilito che la Stazione Appaltante poteva imporre all'appaltatore l'esecuzione dei lavori alle condizioni originarie del contratto fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto ai sensi del comma 9 dell'art. 120 del Dlgs 36/2023.

3 - IMPORTO DELLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA

L'importo della Perizia di variante n. 1 ammonta a € 25.899,79 (o.f.e.) così come indicato negli allegati documenti denominati "Quadro di raffronto" e "Quadro Economico di Raffronto".

L'importo complessivo dei lavori ammonterà pertanto ad € 338.602,14 (o.f.e.).

Il maggior importo dei lavori sarà finanziato con le somme a disposizione derivanti da:

- residuo degli imprevisti (B5 del QE) per € 15.652,21 (o.f.c.);
- recupero ribasso d'asta per € 15.945,54 (o.f.c.)

per un importo complessivo di € 31,597,75 (o.f.c.) pari ad € 25.899,80 (o.f.e.) + € 5.697,95 (per IVA al 22%)

4 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 120

- L'art. 120 comma 1 lettera c) recita quanto segue:

- *"c) per le varianti in corso d'opera, da intendersi come modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto delle seguenti circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante. ..."*

- La condizione è soddisfatta in quanto solo durante primo accesso al tetto mediante l'installazione dei ponteggi, si è potuto constatare il reale stato di degrado del manto di copertura accertato in fase di demolizione dello stesso e riscontrato il buono stato di conservazione della maggior parte dei coppi di canale, si ritiene possibile intervenire con la ripassatura della copertura piuttosto che con la demolizione totale e il rifacimento completo del coperto.

- L'art. 120 comma 1 lettera b) recita quanto segue:

- *" b) per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo:*

1) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici;

2) comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi. "

- La condizione risulta soddisfatta poichè la necessità di procedere al ripristino dei cornicioni, dei canali di gronda e delle converse, dei pluviali, dei camini e dei copragatti, dovuta all'aggravamento delle loro condizioni in seguito ai recenti fenomeni temporaleschi, è emersa durante la prima fase delle lavorazioni.

Da quanto emerso in sede di cantiere, si ritiene pertanto opportuno procedere contestualmente alle operazioni di ripristino degli elementi edilizi degradati.

- L'art. 120 comma 2 recita quanto segue:

- *" 2. Nei casi di cui al comma 1, lettere b) e c), il contratto può essere modificato solo se l'eventuale aumento di prezzo non ecceda il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, la limitazione si applica al valore di ciascuna modifica. Tali modifiche successive non eludono l'applicazione del codice."*

- La condizione risulta soddisfatta in quanto l'importo della perizia comporta un aumento del contratto inferiore al 50% ovvero del 8,28%.

- L'art. 120 comma 5 recita quanto segue:

- *"5. Sono sempre consentite, a prescindere dal loro valore, le modifiche non sostanziali."*

- La condizione risulta soddisfatta in quanto i lavori in perizia non introducono modifiche sostanziali al contratto.

Infine si riporta un prospetto con riassunti:

- l'importo dei lavori a base di gara, suddiviso per categorie, con indicati gli importi relativi comprensivi degli oneri per la sicurezza e le lavorazioni in economia;
- l'importo dei lavori di contratto, al netto del ribasso d'asta del 15%, suddiviso per categorie con indicati gli importi comprensivi degli oneri per la sicurezza e le lavorazioni in economia (entrambi non soggetti a ribasso);
- l'importo dei lavori di perizia, al netto del ribasso d'asta del 15%, imputate alla categoria OG1 con indicati gli importi relativi agli oneri per la sicurezza e le lavorazioni in economia, aggiuntivi rispetto al contratto in essere.

LAVORI A BASE DI GARA		
Importo lavori		€ 351.171,35
	cat. OG01	€ 351.171,35
Totale		€ 351.171,35

ribasso d'asta **15,000%** € 38.469,01

LAVORI di CONTRATTO		
Importo contratto		€ 312.702,34
	cat. OG01	€ 312.702,34
Totale contratto		€ 312.702,34

LAVORI di PERIZIA 1		
Nuovo Importo contratto		€ 338.602,14
	cat. OG01	€ 25.899,79 € 338.602,14
Totale atto sottomissione		€ 25.899,80

Le lavorazioni aggiuntive, oggetto della presente perizia, ammontano a complessivi € 25.899,79, quindi pari al 8,28% di lavori aggiuntivi rispetto all'importo di contratto; pertanto rispettano il limite di cui all'art. 120 comma 2 e nel limite di cui al comma 9.

5 - DURATA DEI LAVORI

La durata dei lavori necessita di un aumento del tempo previsto per la conclusione dell'appalto di 24 (ventiquattro) giorni naturali e consecutivi, pertanto viene modificata l'originaria scadenza dei tempi contrattuali prevista, per il giorno **13/06/2026** .

6 - CONCLUSIONE

Per le ragioni espresse e circostanziate nella presente relazione nonché negli elaborati allegati, si ritiene che possa essere autorizzata la presente Variante in Corso d'opera ai sensi dell'art. 120, comma 1 lett. b) e c) e nel rispetto del comma 2, 5 e 9 del Dlgs 36/2023.

Venezia, 02/04/2026

Il Direttore dei Lavori
arch. Costanza Rigano
(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- Quadro di raffronto
- Quadro Economico di raffronto
- Atto di sottomissione