



CITTÀ di VENEZIA
Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Viabilità Venezia Centro Storico e Isole –
Mobilità acquea
Servizio Manutenzione Viabilità 1



VERITAS S.p.A.
Direzione Fognatura e Depurazione
Venezia Centro Storico e Isole
Gestione Territoriale

GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD 2024



PERIZIA DI VARIANTE

art. 120 del D.Lgs 36/2023 e art. 5 All. II.14 del D.Lgs 36/2023

RELAZIONE DI PERIZIA

A1

Direttore dei
Lavori

GEOM. MATTEO VIANELLO
(VERITAS SPA)

Responsabile Unico del
Progetto

ARCH. ALBERTO CHINELLATO
(COMUNE DI VENEZIA)

Codice
intervento

C.I. 14995

Novembre 2025
Rev.00

INDICE

1	<i>PREMessa</i>	2
2	<i>DATI CONTRATTUALI</i>	4
3	<i>INTERVENTI DI PERIZIA</i>	6
4	<i>VARIAZIONE QUANTITÀ RISPETTO AL PROGETTO</i>	6
5	<i>IMPORTI DI VARIANTE</i>	7
6	<i>TEMPO DI ULTIMAZIONE</i>	7

1 PREMESSA

Le opere previste dal presente appalto riguardano lavori e forniture necessari per la manutenzione, su segnalazione “ad evento”, delle aree di viabilità e delle reti fognarie del Comune di Venezia nei Sestieri di Cannaregio, San Marco e Castello e delle isole di Murano, Burano, Mazzorbo, Torcello, Vignole e Sant’Erasmo nonché la reperibilità e pronto intervento, finalizzate alla rimozione dei pericoli segnalati e ripristino dell’agevole transitabilità per una durata di trecentosessantacinque giorni naturali consecutivi o in difetto fino all’esaurimento dell’importo finanziato.

In particolare, le attività di gestione degli interventi di manutenzione delle aree di viabilità e delle reti fognarie del Comune di Venezia e delle isole comprendono interventi a carattere puntuale o esteso, da eseguire solo a seguito di segnalazione o d’urgenza, atti al ripristino della funzionalità della stessa nonché alla risoluzione di problematiche che possono essere pregiudizievoli alla pubblica incolumità.

L’intervento avente ad oggetto il CI 14995 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD risulta inserito nel Piano degli investimenti, delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione, allegato al Bilancio di previsione approvato con D.C.C. n. 71/2023 per l’importo complessivo di € 1.750.000,00 (o.f.c.); la spesa di € 1.750.000,00 (o.f.c.), per la realizzazione di quanto in oggetto (CUP F77H24000270001) è finanziata con contributi Legge Speciale Venezia, parte corrente.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto ai sensi dell’art. 41 co. 6 del D.lgs. n. 36/2023, relativo alla CI 14996 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD 2024 (CUP F77H24000270001), nel quale si sono definiti gli obiettivi e le caratteristiche dell’intervento, è stato sottoposto all’esame dell’Amministrazione Comunale ed è stato approvato in data 04 Luglio 2024 con Deliberazione n.142 della Giunta Comunale, per un importo complessivo di € 1.750.000,00= (o.f.c.)

La funzione di Responsabile Unico del Progetto è assolta dall’arch. Alberto Chinellato, giusto provvedimento di nomina avente PG 62228 in data 05/02/2024, a firma dell’ing. Simone Agrondi.

Il progetto esecutivo dell’intervento CI 14995 “GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD” è stato approvato con la determina n. 1814 del 13/09/2024 e contestualmente approvata la modalità di selezione dell’operatore economico mediante procedura aperta, ai sensi dell’art. 71 del d.lgs. n. 36/2023, con contratto da stipularsi a misura, ai sensi dell’art. 31 co. 1 dell’allegato I.7 al d.lgs. n. 36 del 2023, secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell’art. 50, co. 4, e dell’art. 108 del d.lgs. n. 36 del 2023 con il seguente quadro economico ai sensi dell’art.5 dell’allegato I.7 del d.lgs. n. 36 del 2023:

**PROGETTO ESECUTIVO
(ai sensi D. Lgs 36/2023)**
C.I. 14995 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD 2024

QUADRO ECONOMICO

A) importi dei lavori (ofe)

Importo esecuzione lavori	Importo attuazione PSC
a misura	€ 1.230.790,94
a corpo	€ 0,00
aliquota prevenzione infiltrazione mafiosa	€ 0,00
opere mitigazione ambientale e sociale	€ 0,00
Totale importo	€ 1.230.790,94
importo costi manodopera (non soggetti a ribasso)	€ 524.945,43
Totale oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 19.210,00
Totale importo soggetto a ribasso	€ 705.845,51
Totale importo a base di gara	€ 1.250.000,94
	IVA(22%)
	€ 275.000,21

B) Somme a disposizione (ofc)

1) lavori in aamministrazione diretta previsti in progetto ma esclusi dall'appalto	
2) rilievi accertamenti e indagini a cura Stazione Appaltante	
3) rilievi accertamenti e indagini a cura del Progettista	
4) allacciamenti ai pubblici servizi	
5) imprevisti	€ 20.000,00
6) accantonamento revisione prezzi art. 60	€ 17.418,84
7) acquisizione aree o immobili	
8a) spese per attività tec. Amm. Connesse alla prog.	€ 169.580,00
8b) spese tecniche incentivi art. 45	€ 18.000,01
9)spese per attività tecnico amministrative	
10) spese di cui all'art. 45 c. 6-7	
11) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici	
12) spese per pubblicità	
13) spese per prove lab. Accertamenti e verifiche tecniche	
14)spese per collaudo tecnico amministrativo	
15)spese per verifica interesse archeologico	
16) spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (CCT)	
17) spese per opere artistiche	

Totale		€ 224.998,85
12) IVA su A) al 10%		€ 275.000,21

Totale IVA

Totale somme a disposizione		€ 499.999,06
------------------------------------	--	---------------------

TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	€ 1.750.000,00
---------------------------------	-----------------------

D) quadro economico aggregato

importo lavori (o.f.e.)	€ 1.250.000,94
Somme a disposizione (o.f.c.)	€ 499.999,06

E) Totale QE	€ 1.750.000,00
---------------------	-----------------------

2 DATI CONTRATTUALI

Con Determinazione Dirigenziale n. 2746 del 30/12/2024 è stata aggiudicata all'impresa A.T.I. Pacella Pietro (capogruppo) e Costruzioni Manutenzioni e Servizi s.r.l., con sede legale in Muro Lucano (PZ) via Belvedere, C.F. PCLPTR50A26F817Y, P.IVA 00129740767; l'appalto della gara 42/2024 – PARTCDS 062 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD 2024 C.I. 14995 (CUP F77H24000270001, CIG B338D94E0D) con il ribasso offerto del 5,05%;

In data 19/03/2025 con atto Repertorio Municipale N.131706 si è proceduto alla stipula del contratto d'appalto Gara n.42/2024 per la Gestione Territoriale Venezia NORD 2024 - C.I. 14995 per l'importo contrattuale di € 1.168.636,00 (o.f.e) al quale si aggiungono gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a Euro 19.210,00 per un importo complessivo di € 1.187.846,00 (Euro unmilionecentoottantasettemila ottocentoquarantasei/00) o.f.e., come da riepilogo:

Lavori a base d'asta	€	1.230.790,94
Ribasso d'asta 5,05 %	€	62.154,94
Lavori al netto del ribasso	€	1.168.636,00
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€	19.210,00
Importo contrattuale	€	1.187.846,00

L'importo contrattuale complessivo ribassato di euro 1.187.846,00 è composto dalla categoria OG3 (75,77%) per l'importo di euro 900.030,91 e dalla categoria OG6 (24,23%) per l'importo di euro 287.815,09. I costi della manodopera ammontano ad euro 524.945,43.

Si riporta di seguito il quadro economico di aggiudicazione.

**AGGIUDICAZIONE
C.I. 14995
GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD 2024**

QUADRO ECONOMICO

	STANZIATO	P.ESE	AGGIUDIC.NE
	DD 1814/24	DD/24	
A) importi dei lavori (ofe)			
Importo esecuzione lavori			
a misura		€ 1.230.790,94	€ 1.230.790,94
a corpo			
aliquota prevenzione infiltrazione mafiosa			
opere mitigazione ambientale e sociale			
RIBASSO 5,05%			-€ 62.154,94
Totale importo		€ 1.230.790,94	€ 1.168.636,00
importo costi manodopera (non soggetti a ribasso)		€ 524.945,53	€ 524.945,53
Totale oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)		€ 19.210,00	€ 19.210,00
RIFINANZIAMENTO recupero rib € 330.774,81			
RIFINANZIAMENTO +C350k			
Totale importo soggetto a ribasso		€ 705.845,41	€ 705.845,41
Totale importo a base di gara		€ 1.250.000,94	€ 1.187.846,00
B) Somme a disposizione (ofc)			
1) lavori in amm.ne diretta in progetto ma esclusi dall'appalto			
2) rilievi accertamenti e indagini a cura Stazione Appaltante			
3) rilievi accertamenti e indagini a cura del Progettista			
4) allacciamenti ai pubblici servizi			
5) imprevisti		€ 20.000,00	€ 20.000,00
6) accantonamento revisione prezzi art. 60		€ 17.418,84	€ 17.418,84
7) acquisizione aree o immobili			
8a) spese per attività tec. Amm. Connesse alla prog.		€ 169.580,00	€ 169.580,00
8b) spese tecniche incentivi art. 45		€ 18.000,01	€ 18.000,01
9) spese per attività tecnico amministrative			
10) spese di cui all'art. 45 c. 6-7			
11) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici			
12) spese per pubblicità			
13) spese per prove lab. Accertamenti e verifiche tecniche			
14) spese per collaudo tecnico amministrativo			
15) spese per verifica interesse archeologico			
16) spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (CCT)			
17) spese per opere artistiche			
Totale		€ 224.998,85	€ 224.998,85
12) IVA su A) al 22%		€ 275.000,21	€ 261.326,12
Totale somme a disposizione		€ 499.999,06	€ 486.324,97
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)		€ 1.750.000,00	€ 1.674.170,97
D) quadro economico aggregato			
importo lavori (o.f.c.)		€ 1.525.001,15	€ 1.449.172,12
Somme a disposizione (o.f.c.)		€ 224.998,85	€ 224.998,85
E) Totale QE	€ 1.750.000,00	€ 1.750.000,00	€ 1.674.170,97

3 INTERVENTI DI PERIZIA

Nel corso dell'anno 2025 sono pervenute richieste di lavori in seguito alle quali si è riscontrata la necessità di prevedere l'esecuzione di alcuni ulteriori interventi manutentivi, originariamente non previsti. Tali interventi risultano necessari in funzione di circostanze impreviste e imprevedibili nella fase di progettazione e non alterano la natura del contratto.

Le lavorazioni aggiuntive sono state determinate dal verificarsi di situazioni di urgenza non procrastinabili, dal significativo aumento delle richieste di intervento puntuale nelle aree oggetto di appalto e per le mutate condizioni operative e organizzative necessarie a far fronte alle richieste di intervento.

Le ragioni della rimodulazione economica sono relative alla realizzazione di opere riguardanti:

- Interventi di manutenzione che comportano una variazione rispetto alle quantità previste in fase di progettazione esecutiva.

Per tali circostanze si è ritenuto opportuno promuovere la redazione di una perizia di variante in corso d'opera in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che prevede che i contratti possano essere modificati senza una nuova procedura di affidamento:

al comma 1), lett. b) *“...per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale...”* e al comma 2) *il contratto può essere modificato solo se l'eventuale aumento di prezzo non ecceda il 50 per cento del valore del contratto iniziale.”*

Il direttore dei lavori ha provveduto quindi a segnalare la necessità di intervenire sugli aspetti legati a tali varianti ed ha quindi provveduto alla predisposizione della documentazione di variante necessaria, sottoscritta dall'impresa appaltatrice, costituita dai seguenti elaborati:

A – elaborati tecnici

- A1 - relazione di perizia;
- A2 - computo metrico estimativo di perizia
- A3 - quadro comparativo di raffronto
- A4 - quadro economico di Aggiudicazione;
- A5 - quadro economico di Variante;
- A6 – schema atto di sottomissione;

Vista la necessità di eseguire opere complementari e funzionali all'opera non comprese nell'appalto, si è proceduto a far richiesta all'Amministrazione comunale di assegnazione del Ribasso d'Asta.

4 VARIAZIONE QUANTITÀ RISPETTO AL PROGETTO

La presente perizia suppletiva di variante prevede il riconoscimento all'impresa delle lavorazioni aggiuntive dovute al verificarsi di situazioni di urgenza non procrastinabili, per il significativo aumento delle richieste di intervento puntuale nelle aree oggetto di appalto e per le mutate condizioni operative e organizzative

necessarie a far fronte alle richieste di intervento. Tale remunerazione è riconducibile a nuove quantità di lavorazioni. Il quadro comparativo è riportato tra gli allegati di perizia.

Complessivamente la perizia presenta una variazione in aumento rispetto al progetto esecutivo di € 132.493,56 al netto del ribasso d'asta del 5,05% di cui € 125.814,55 per le opere a misura e € 6.679,01 per gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

5 IMPORTI DI VARIANTE

Dalla documentazione è emersa la necessità di prevedere le seguenti lavorazioni aggiuntive, inizialmente non previste determinate dal verificarsi di situazioni di urgenza non procrastinabili, dal significativo aumento delle richieste di intervento puntuale nelle aree oggetto di appalto e per le mutate condizioni operative e organizzative necessarie a far fronte alle richieste di intervento.

Le ragioni della rimodulazione economica sono anche relative all'approvazione dei nuovi prezzi descritti nel verbale allegato e richiamati nell'atto aggiuntivo.

Per l'esecuzione degli interventi sopra sinteticamente descritti, che vanno a modificare il quadro iniziale dei lavori risulta un importo totale aggiuntivo, a copertura degli interventi, pari a **€ 132.493,56** (di cui € 6.679,01 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta), al netto del ribasso contrattuale del 5,05% come specificatamente dettagliato nella documentazione progettuale. In base alla relazione tecnica del progettista si evince che trattasi di variante suppletiva di cui all'art. 120, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023.

Ritenuto pertanto che dall'esame dei fatti evidenziati nella relazione del Direttore lavori a seguito dell'istruttoria di verifica degli elaborati a corredo della variante e degli accertamenti tecnici ed amministrativi effettuati, emerge l'effettiva necessità di introdurre in corso d'opera variazioni dei lavori previsti ai sensi dell'art. 120 comma 1, lettera b) e comma 2 del D.Lgs. 36/2023 in quanto:

- sono motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze impreviste e imprevedibili al momento della progettazione: le variazioni proposte non alterano la natura generale del contratto;
- sono proposte nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione aggiudicatrice;
- l'importo aggiuntivo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.
- al maggior onere risultante dalla variante, pari a netti **€ 132.493,56** oltre I.V.A., si provvederà mediante l'utilizzo di risorse economiche aggiuntive: la maggiore spesa trova copertura nell'ambito dell'importo del progetto finanziato.

Tutto ciò premesso, in riferimento allo stato di attuazione dei lavori della GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA NORD 2024 – CI 14995”, per poter procedere in tempi e modi convenienti al completamento dei lavori sopra esposti, si evidenzia la necessità di procedere all'approvazione della perizia suppletiva redatta dal Direttore dei Lavori incaricato, per l'importo di **€ 132.493,56** oltre I.V.A., al netto del ribasso contrattuale.

6 TEMPO DI ULTIMAZIONE

I lavori sono stati consegnati in pendenza di contratto in data 13/01/2025 protocollo PG.21155-2025 e successivamente alla stipula del contratto in data 19/03/2025, il Direttore dei Lavori, arch. Andreina Visconti,

ha proceduto a formalizzare la consegna definitiva dei lavori, come risulta da verbale prot. PG.160031 - 2025, come previsto all'art. 4 dal Contratto d'appalto. Il termine previsto di 365 giorni per l'ultimazione dei lavori è il 18/03/2026.

Dal 15/07/2025 l'incarico di Direttore lavori è stato affidato al Geom. Matteo Vianello di Veritas Spa.

I lavori sono attualmente in corso.

Il tempo utile per l'esecuzione dei lavori rimane fissato in 365 giorni naturali e consecutivi previsti dal contratto decorrenti dalla data del verbale di consegna definitiva dei lavori, pertanto il termine per l'ultimazione dei lavori rimane fissato per il giorno 18/03/2026, fatta salva la possibilità da parte dell'Appaltatore di richiedere una proroga ai sensi dell'art. 15 del CSA – Norme generali.

Visto

Il Direttore dei Lavori

Il Responsabile del Progetto

Geom. Matteo Vianello

Arch. Alberto Chinellato