


| | | |
|---|--|--|
|  | CITTA' DI VENEZIA AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE | C.I. 15000 |
| | Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico ed Isole Responsabile del Servizio: arch. Sarah Colonna S. Marco 4136 30124 Venezia | CUP F79F23000050001 CIG A01DF5C544 R.U.P.: Sarah Colonna |

C.I. 15000 INTERVENTI PUNTUALI DI RESTAURO E ADEGUAMENTO NELLE SEDI COMUNALI DEL CENTRO STORICO ED ISOLE

CUP: F79F23000050001 - CIG: A01DF5C544

A.T.I.: CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo), GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante) (ex ATI CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo), MA.FRA. GESTIONI S.R.L. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante))

D.D. di aggiudicazione n. 458 del 13/03/2024

Contratto Rep Spec. n. 131675 del 30/05/2024

D.D. di approvazione della modifica contrattuale ex art 120 co 1 let a) in combinato disposto con il co 10 ed ex art 120 co 1 let d) dlgs n 36/23 smi n. 1550 del 04/08/2025

Atto aggiuntivo di modifica contrattuale per attivazione clausola di opzione di proroga contrattuale (rinnovo): 02/09/2025

| | |
|--|----------------------------------|
| C.I. 15000 - attivazione clausola di opzione di proroga contrattuale (rinnovo) - DD 1550 del 04/08/2025 | |
| Progetto e importo a base d'asta | Progetto Esecutivo: € 909.050,20 |
| Ribasso d'asta 31,52% | € 205.286,45 |
| Importo netto dei lavori | € 446.003,05 |
| Costi della manodopera non soggetti a ribasso d'asta | € 232.510,10 |
| Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta | € 25.250,60 |
| Importo opzione di proroga | € 703.763,75 |
| <i>Importo complessivo C.I. 15000</i> | € 703.763,75 (o.f.e.) |

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIRETTORE LAVORI

1 - PREMESSE

L'oggetto dell'appalto riguarda interventi puntuali di restauro e di adeguamento da eseguire nelle sedi comunali del centro storico di Venezia ed Isole. Gli interventi si suddividono in interventi programmati, finalizzati al mantenimento dei requisiti richiesti dalle normative, e interventi a chiamata ed a guasto che si verificano nel corso della durata dell'appalto stesso.

I lavori oggetto dell'appalto sono finalizzati all'esecuzione di opere impiantistiche, murarie ed affini di manutenzione, miglioria e risanamento volti all'eliminazione delle criticità in tema di sicurezza e funzionalità, sia sulla base delle specifiche richieste che sono di volta in volta formulate dai fruitori di ciascun immobile, sia sulla base dei riscontri emersi durante le periodiche ricognizioni svolte autonomamente dall'Ufficio della Direzione Lavori.

Considerata l'eterogeneità e la capillare localizzazione degli immobili sul territorio, il loro mantenimento edilizio ed impiantistico con opere di manutenzione generale e diffusa risulta strategico per garantire alla cittadinanza la possibilità di usufruire di strutture distribuite nel territorio, con la conseguente garanzia d'accesso pedonale e di collegamento con i mezzi pubblici.

Premesso che, in relazione al C.I. 14919:

- con determinazione dirigenziale n. 458 del 13/03/2024 sono stati aggiudicati i lavori in oggetto A.T.I.: CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo), MA.FRA. GESTIONI S.R.L. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante), per un importo contrattuale pari a € 703.763,75 (o.f.e.) giusto contratto in data 30/05/2024, Rep. n.131675;
- la consegna dei lavori parziale è avvenuta il 10/04/2024, in pendenza di contratto, sotto riserva di legge, come da verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori;
- il contratto è stato stipulato ed è protocollato al Rep Spec. n. 131675 del 30/05/2024;
- la consegna dei lavori definitiva è avvenuta il 05/06/2024, come da verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori, cosicché l'ultimazione dei lavori stessi dovrà avvenire entro il giorno 04/06/2025;
- con Determina Dirigenziale n. 2302 del 20/11/2024 è stata approvata la perizia di variante n. 1 per un importo pari a € 374.452,29 (o.f.c.);
- con Determina Dirigenziale n. 445 del 05/03/2025 è stata approvata la perizia di variante n. 2 per un importo pari a € 66.101,02 (o.f.c.);
- con verbale PG/2025/0299505 del 12/06/2025 si è concordata una proroga di 45 giorni naturali e consecutivi per permettere l'ultimazione di alcuni lavori, pertanto il nuovo termine utile risulta essere il 19/07/2025;
- con ulteriore verbale si è concordata un secondo periodo di proroga di 16 giorni naturali e consecutivi finalizzato all'attesa dell'approvazione della Determina Dirigenziale di approvazione della modifica contrattuale del Contratto Rep Spec. n. 131675 del 30/05/2024 ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera a) in combinato disposto con il comma 10 ed ex art 120 comma 1 lettera d) dlgs n 36/23 smi, pertanto che i lavori dovevano essere ultimati il giorno 04/08/2025, per complessivi 426 giorni naturali e consecutivi, comprese le proroghe;

Premesso altresì che, in relazione al C.I. 15000:

- con Delibera di Giunta è stato approvato il progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico dell'intervento definito come C.I. 15000 "INTERVENTI PUNTUALI DI RESTAURO E ADEGUAMENTO NELLE SEDI COMUNALI DEL CENTRO STORICO ED ISOLE", per un importo complessivo di € 1.100.000,00= (Euro unmilionecentomila/00) (o.f.c.);
- con determinazione dirigenziale n. 2627 del 16/12/2024 è stato approvato l'assestamento del Quadro Economico per rifinanziamento di € 50.000,00 di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 28/11/2024, per un importo complessivi di € 1.050.000,00 (o.f.c.);
- con determinazione dirigenziale n. 1550 del 04/08/2025 sono stati approvati:
 - l'attivazione della clausola di opzione con proroga contrattuale ai sensi dell'art. 120 co. 1 let. a) e co. 10 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. relativa al contratto Rep Spec. n. 131675 del 30/05/2024, già approvata con Determina Dirigenziale n. 2150 del 02/10/2023 e l'affidamento all'A.T.I. Canato Costruzioni S.r.l. (c.f./p.iva n. 03487000279) (mandataria) – Global City Service S.P.A. (c.f./ p.iva n. 13540670968) (mandante) Tagliapietra Aronne di Tagliapietra Loris & C. s.a.s. (c.f./p.iva n. 00303950273) (mandante) l'esecuzione di ulteriori lavori per l'importo complessivo di € 858.591,77= (o.f.c.) mediante atto aggiuntivo come siglato per accettazione dalla succitata impresa ed acquisito al prot. comunale PG/2025/0360388 del 11/07/2025 ai sensi dell'art. 120 co. 1 let. a) e co. 10 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
 - la modificazione soggettiva del contraente per sostituzione – ancorché parziale – di uno dei mandanti con altro operatore economico ai sensi dell'art. 120, co. 1, let. d) n. 2) del d.lgs. n. 36/2023 s.m.i., dando atto che l'ATI aggiudicataria dell'appalto è così rinominata "CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (mandataria), GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante)";
- la consegna dei lavori parziale è avvenuta il 04/082025, in pendenza della sottoscrizione dell'Atto Aggiuntivo, come da verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori;
- in data 02/09/2025 viene sottoscritto l'atto aggiuntivo al contratto protocollato al Rep Spec. n. 131675 del 30/05/2024 e nella medesima data si è proceduto alla consegna definitiva dei lavori.

Considerato che:

- a causa di eventi metereologici rilevanti e di adeguamenti normativi e/o funzionali, è emersa la necessità di mettere in atto interventi su fabbricati e impianti comunali che hanno comportato un'incidenza economica giornaliera superiore a quanto previsto dal progetto, come evidenziato dal SAL 1 e dal Certificato di pagamento n. 1 relativi al C.I. 15000;
- nei confronti dell'A.T.I. CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo), GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante) è stato emesso dal RUP il Certificato di Pagamento n. 1 in data 10/10/2025 di importo pari a Euro 647.271,40 (o.f.e.) oltre all'IVA del 22% pari a Euro 142.399,71 per complessivi Euro 789.271,11 riferito al SAL n. 1 che sommato alle opere attualmente avviate costituisce la quasi totalità dell'importo contrattuale riferito all'importo opzionale attivato con DD. n. 1550 del 04/08/2025.

| | | |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| SAL 1 C.I. 15000 | DETRAZIONE 0,5% PER INFORTUNI | CERTIFICATO DI PAGAMENTO N. 1 |
| € 650.524,02 | € 3.252,62 | € 647.271,40 |

- La maggior incidenza delle lavorazioni effettuate sono di tipo OG2. Da qui è facilmente intuibile e prevedibile che la perizia di variante risulta alquanto necessaria, nonché urgente, soprattutto per garantire una prontezza d'intervento e far fronte ad eventuali imprevisti, principalmente di natura edile (coperture, infissi, murature...)
- si rende necessario eseguire/completare in tempi brevi alcuni interventi volti a garantire la sicurezza e la fruibilità di alcuni immobili comunali non rinviabili.

2 - PERIZIA DI VARIANTE n° 1

In considerazione di quanto riportato nelle premesse, in corso d'opera si è delineata la necessità di procedere con una perizia di variante al fine per garantire la pronta esecuzione di interventi minimi di restauro e adeguamento degli immobili comunali al fine di garantire la funzionalità e la sicurezza degli immobili fino al termine dell'appalto.

L'impresa Appaltatrice ha già svolto una serie di attività propedeutiche alla realizzazione degli interventi suddetti (verifiche strutturali, sopralluoghi, ecc.) ed è pertanto a conoscenza degli interventi in variante al progetto esecutivo che si sono resi necessari e degli aspetti tecnici propri delle opere da realizzare.

Per eseguire in tempi brevi tali interventi di carattere urgente, determinati da circostanze impreviste e imprevedibili nell'appalto iniziale, risulta necessario utilizzare le somme a disposizione dell'appalto utilizzando l'istituto di cui all'art. 120 comma 1 lettera b) e comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

La perizia non altera l'originaria impostazione progettuale.

3 - IMPORTO DELLA PERIZIA

Per stabilire l'importo della Variante in corso d'opera si è tenuto conto dell'importo lavori del sono C.I. 15000 e si è proceduto come segue:

- è stata calcolato l'importo lavori medio giornaliero secondo quanto previsto dall'appalto

che risulta pari ad **€ 1.928,12**;

- è stato stimato che per garantire uno standard minimo di servizio d'intervento e per eseguire quelli necessari enunciati nel precedente paragrafo possa essere sufficiente una spesa media giornaliera pari a 68% dell'importo medio giornaliero di contratto ($68\% * \text{€ } 1.928,12 = \text{€ } 1.311,12$), da moltiplicare per i giorni rimanenti di appalto a partire dall'ultimo SAL: 285 gg
- Il risultato (**€ 373.669,63**) è stato sommato all'importo del primo SAL (**€ 650.524,02**)

L'importo complessivo dei lavori comprensivo dell'importo di perizia vale pertanto **€ 1.024.193,65 (o.f.e.)**.

L'importo della Perizia ammonta a:

€ 1.024.193,65 (o.f.e.) - € 703.763,75 (o.f.e.) = € 320.429,90 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta e dell'IVA, suddivisi con le stesse percentuali previste a contratto come rappresentato dalla seguente tabella:

| | Importi contrattuali | % | Perizia di variante | IMPORTO CONSTRATTUALE COMPRENSIVO DI PdV al netto del RIBASSO D'ASTA 31,52% |
|------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|--|
| LAVORI A MISURA | € 446.003,05 | 63,37% | € 203.069,16 | € 649.072,21 |
| COSTO DELLA MANODOPERA | € 232.510,10 | 33,04% | € 105.863,92 | € 338.374,02 |
| SICUREZZA | € 25.250,60 | 3,59% | € 11.496,82 | € 36.747,42 |
| | | | | |
| TOTALE | € 703.763,75 | 100,00% | € 320.429,90 | € 1.024.193,65 |

Le lavorazioni aggiuntive, oggetto della presente perizia, ammontano pertanto a **€ 320.429,90 (o.f.e.)** al netto del ribasso d'asta del 31,52%.

La perizia è pari ad un aumento percentuale del:

- 45,53% circa rispetto all'importo contrattuale relativo al solo importo opzionale attivato con DD. n. 1550 del 04/08/2025 (C.I. 15000);

superiore al quinto d'obbligo ma nel rispetto del limite di cui all'art. 120 comma 2.

4 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 120 COMMA 1 LETTERA B) e COMMA 2

L'art. 120 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 36/2023 recita quanto segue:

1. Fermo quanto previsto dall'articolo 60 per le clausole di revisione dei prezzi, i contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti, sempre che, nelle ipotesi previste dalle lettere a) e c), nonostante le modifiche, la struttura del contratto o dell'accordo quadro e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate:

...

b) per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti

COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

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 n. 1) è soddisfatta in quanto l'A.T.I. CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo), GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante) ha già operato sugli immobili suddetti svolgendo una serie di attività propedeutiche alla realizzazione degli interventi suddetti (schemi dei ponteggi, verifiche strutturali, sopralluoghi, ecc.) e un cambiamento del contraente causerebbe eccessive interferenze e problematiche relative alla sicurezza.

La condizione n. 2) è soddisfatta in quanto un cambiamento del contraente causerebbe disagi, l'aumento dei costi per la Stazione Appaltante e un allungamento dei tempi di intervento.

Le lavorazioni aggiuntive, oggetto della presente perizia, ammontano a € 320.429,90 (o.f.e.) **(o.f.e.)** al netto del ribasso d'asta del 31,52%, superiore al quinto d'obbligo ma nel rispetto del limite di cui all'art. 120 comma 2.

5 - DURATA DEI LAVORI

La durata dei lavori non viene modificata, pertanto si conferma che la fine dei lavori dovrà avvenire entro il giorno 19/07/2026.

6 - CONCLUSIONE

Per le ragioni espresse e circostanziate nella presente relazione nonché negli elaborati allegati, si ritiene che possa essere autorizzata la presente modifica al contratto di appalto di cui all'oggetto, sussistendo le condizioni di cui all'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Allegati:

- CI 15000_Schema di Atto aggiuntivo

Venezia, ved. Prot.

Il Direttore dei Lavori

Arch. Federica Moschino

- Documento firmato digitalmente -

per presa visione

L'Esecutore

A.T.I. CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo)

GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante)

IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE

DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante)

- Documento firmato digitalmente -

COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE