



AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI
SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO
STORICO ED ISOLE
S. Marco 4136
30124 Venezia

C.I. 15190

R.U.P.:
Ing. Voltolina Giovanni

**C.I. 15190 - MANUTENZIONI E ADEGUAMENTI EDILIZIA SPORTIVA CENTRO
STORICO E ISOLE - CUP F73I2500000001 - CIG B6489A304D**

IMPRESA: Fonsato Impianti di Fonsato Giorgio
D.D. di aggiudicazione: DD 1245/2025 del 16/06/2025
Contratto Rep. n. 26260 del 14/07/2025

Progetto e importo a base di gara (lordo):	€ 673.795,47
Ribasso d'asta del 24,60%:	€ 157.044,83
Importo netto dei lavori:	€ 481.348,79
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:	€ 20.277,95
Economie non soggette a ribasso d'asta:	€ 15.123,90
Costi della Manodopera non soggetti a ribasso:	compresi nell'importo contrattuale
Importo totale netto dell'appalto:	€ 516.750,64 (o.f.e.)

OGGETTO: PERIZIA DI VARIANTE n. 1 ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'art. 5 dell'Allegato II.14, Capo I, Sezione II, del D.Lgs. n. 36/2023.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIRETTORE LAVORI

1 - PREMESSE

L'oggetto dell'appalto riguarda interventi puntuali di restauro e di adeguamento normativo, manutenzioni a guasto e messa in sicurezza degli impianti sportivi di proprietà comunale dislocati a Venezia Centro Storico e nelle 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.

Gli interventi normalmente richiesti sono ricompresi nelle seguenti tipologie di lavorazioni:

- guasti alle linee elettriche;
- guasti alle linee di adduzione idrica;
- problematiche varie inerenti le reti delle acque nere e ai corpi fognari;
- manutenzioni di serramenti;
- manutenzione di pavimenti;

- opere di dipintura;
- opere di manutenzione in copertura;
- adeguamenti normativi e messe in sicurezza

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:

- l'intervento avente ad oggetto il **C.I. 15190 – MANUTENZIONI E ADEGUAMENTI EDILIZIA SPORTIVA CENTRO STORICO E ISOLE – CUP F73I2500000001 – CIG B6489A304D** risulta inserito nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 allegato al Bilancio di previsione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 19/12/2024 per l'importo complessivo di **€ 1.000.000,00 (o.f.c.)**;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28/11/2025 l'intervento **C.I. 15190 – MANUTENZIONI E ADEGUAMENTI EDILIZIA SPORTIVA CENTRO STORICO E ISOLE – CUP: F73I2500000001** è stato rifinanziato per ulteriori **€ 200.000,00 (o.f.c.)**, finanziati con Proventi edilizi;
- la spesa complessiva di **€ 1.200.000,00 (o.f.c.)**, per la realizzazione dell'intervento in oggetto (**CUP F73I2500000001**), è finanziata come segue:
 - per € 1.000.000,00= (o.f.c.), al Cap. 23003/609 "Manutenzione ordinaria e riparazioni beni immobili", Azione di Spesa SECIGEDI664 "Edilizia sportiva centro storico e isole interventi di adeguamento, messa a norma, ripristini funzionali e rinnovamenti", Codice gestionale 008 "Manutenzione ordinaria e riparazione di beni immobili", spesa finanziata con Avanzo vincolato da contributi Legge Speciale;
 - per € 200.000,00= (o.f.c.), al Cap. 23022/109 "Beni Immobili", Azione di Spesa SECIGEDI664 "Edilizia sportiva centro storico e isole interventi di adeguamento, messa a norma, ripristini funzionali e rinnovamenti", Codice gestionale 016 "Impianti sportivi", spesa finanziata con Proventi edilizi;

Considerato che durante il periodo estivo 2025 si sono resi necessari numerosi interventi, di carattere urgente, che hanno comportato un impegno economico non prevedibile in fase di progettazione è necessario redigere la presente perizia al fine di sopperire a nuovi interventi manutentivi fino alla fine dell'appalto in essere e cioè il **13/07/2026**.

2 - PERIZIA DI VARIANTE n° 1

In considerazione di quanto riportato nelle premesse, con la Perizia di Variante n. 1 si intende procedere con un riassetto finanziario in modo da assicurare la prontezza d'intervento e far fronte ad eventuali imprevisti non programmabili data la natura del presente appalto. Come descritto in precedenza, le dinamiche sfavorevoli ed imprevedibili che hanno interessato alcune delle sedi sportive, hanno comportato un avanzamento della spesa molto più rapido rispetto alle attese arrivando ad esaurire quasi l'intero importo contrattuale.

Alla data del **18/11/2025**, con l'emissione dello **Stato di Avanzamento Lavori n. 1**, risulta contabilizzata una quota significativa delle lavorazioni previste dal contratto, rendendo necessario un riassetto economico al fine di garantire la continuità del servizio di manutenzione fino alla naturale scadenza dell'appalto.

Per garantire il servizio di manutenzione fino al termine dell'appalto e per eseguire alcuni lavori di manutenzione straordinaria urgenti si rende 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. per effetto delle succitate circostanze imprevedibili.

Le lavorazioni di perizia verranno riconosciute all'Appaltatore, a misura, utilizzando i prezzi del Prezzario del Veneto.

La perizia non altera l'originaria impostazione progettuale.

3 - IMPORTO DELLA PERIZIA

Per la determinazione dell'importo della Variante n. 1 in corso d'opera si è proceduto come segue:

- è stato calcolato l'importo lavori medio giornaliero secondo quanto previsto dall'appalto (importo contrattuale netto / 365), che risulta pari ad € 1.096,49;
- stimato che, per garantire uno standard minimo di servizio d'intervento e per eseguire gli interventi necessari, possa essere sufficiente una spesa media giornaliera pari a € 1.096,49, da moltiplicare per i giorni rimanenti di appalto a partire dall'ultimo SAL (365 - 137 = 228 giorni);
- il risultato stimato risulta essere pari a **€ 250.000,00** (€ 1.096,49 x 228 gg).
- L'importo dell'appalto viene pertanto aggiornato ad **€ 766.750,64 (o.f.e.)** così suddiviso:

Lavori di	Categoria	Euro al netto della sicurezza	Euro al lordo della sicurezza	Incidenza % tot. importo
EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI	OG1	€ 425.147,75	€ 425.147,75	55,44 %
IMPIANTI TECNOLOGICI	OG11	€ 276.030,23	€ 276.030,23	36,00 %
FINITURE DI OPERE GENERALI IN MATERIALI LIGNEI, PLASTICI,	OS6	€ 65.572,66	€ 65.572,66	8,56 %

METALLICI E VETROSI
TOTALE

€ 766.750,64

€ 766.750,64

100%

Di seguito aggiornato:

Progetto e importo a base di gara (lordo):	€ 947.252,27
Ribasso d'asta del 24,60%:	€ 233.021,06
Importo netto dei lavori:	€ 714.231,21
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:	€ 30.055,64
Economie non soggette a ribasso d'asta:	€ 22.463,79
Costi della Manodopera non soggetti a ribasso:	compresi nell'importo contrattuale
Importo totale netto dell'appalto:	€ 766.750,64 (o.f.e.)

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 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 variante in corso d'opera è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 120 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 36/2023, in quanto determinata da sopravvenute esigenze di lavori supplementari non prevedibili in fase di progettazione, la cui esecuzione da parte di un diverso contraente risulterebbe impraticabile e comporterebbe notevoli disagi e maggiori costi per la Stazione Appaltante.

Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, l'incremento economico **non supera il limite del 50% del valore del contratto iniziale**, risultando pertanto conforme alla normativa vigente.

5 - DURATA DEI LAVORI

Non sono previste proroghe dei termini contrattuali.

La data di ultimazione dei lavori resta pertanto fissata al **03/07/2026**.

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.

Venezia, ved. Prot.

Il Direttore dei Lavori

Geom. Riccardo Enzo

(Documento firmato digitalmente)

per presa visione

L'Esecutore

Fonsato Impianti di Fonsato Giorgio

(Documento firmato digitalmente)