



AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI  
Settore Edilizia Comunale Terraferma  
Servizio Edilizia 3 Terraferma

**CI 14906 – LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILIZIA COMUNALE DELLA TERRAFERMA: INTERVENTI DI ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA, RIPRISTINI FUNZIONALI E RINNOVAMENTI**

**PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE**

**Relazione della RUP sulla perizia suppletiva di variante  
ai sensi dell'art. 120 c.1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023**

Premesso preliminarmente che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 16/10/2023 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica economica aggiornato ed implementato, sulla base del Documento di Indirizzo alla Progettazione predisposto dalla RUP;
- con Determina Dirigenziale n. 2879 del 13/12/2023 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo complessivo di € 730.000,00 (o.f.c.);
- con Determina Dirigenziale n. 1581 del 07/08/2024 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dei lavori relativi all'oggetto all'Impresa Edile Pinato Marino per un importo dei lavori a misura pari a € 324.732,26 (o.f.e.) a cui vanno aggiunti € 40.958,36 quali oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, e € 94.035,00 quali opere in economia, non soggette a ribasso d'asta, per un totale di € 459.725,62 (o.f.e.). al netto del ribasso d'asta dell'27,778%, come da seguente quadro economico:
- con D.D. n. 1978 del 08/10/2024 è stato affidato l'incarico di Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in Fase di Esecuzione all'arch. [REDACTED], reso possibile grazie all'utilizzo delle somme a disposizione nel Quadro Economico dell'intervento, il quale ha comportato un adeguamento dello stesso, come di seguito riportato;

\* 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 art. 22, 23 e 23 ter del D. Lgs. 7.3.2005, n. 82.

**CI 14906 QUADRO ECONOMICO DI ASSESTAMENTO**

|                                               |                                                                                                                                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| A1)                                           | Lavori a misura                                                                                                                                               | € 172.861,37        |
| A2)                                           | Costo della manodopera, non soggetto a ribasso                                                                                                                | € 151.870,89        |
| <b>Tot. A1+A2</b>                             |                                                                                                                                                               | <b>€ 324.732,26</b> |
| B1)                                           | Opere in economia, non soggette a ribasso                                                                                                                     | € 94.035,00         |
| B2)                                           | Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso                                                                                                              | € 40.958,36         |
| 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                                                                                     |                     |
| <b>TOT. A 1+A2+B1+B2+C+D</b>                  |                                                                                                                                                               | <b>€ 459.725,62</b> |
| <b>E) SOMME A DISPOSIZIONE (IVA COMPRESA)</b> |                                                                                                                                                               |                     |
| 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                                                                                            | € 44.262,32         |
| E8/2)                                         | Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)                                                                                                             | € 9.353,98          |
| 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%)                                                                                                       | € 1.377,47          |
| 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 22% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"                                                                                                                             | € 101.139,64        |
| <b>TOT E</b>                                  |                                                                                                                                                               | <b>€ 156.133,41</b> |
| <b>TOTALE GENERALE</b>                        |                                                                                                                                                               | <b>€ 615.859,03</b> |

| Ribasso restante |        |             |               |                   |
|------------------|--------|-------------|---------------|-------------------|
| Importo          |        | IVA         | Importo Lordo | A+B+Ribasso Lordo |
| € 93.558,17      | 27,78% | € 20.582,80 | € 114.140,97  | € 730.000,00      |

| Quadro economico aggregato |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Importo lavori (ofc)       | € 560.865,26        |
| Somme a disposizione (ofc) | € 45.639,79         |
| Incentivi                  | € 9.353,98          |
| Totale complessivo         | <b>€ 615.859,03</b> |

- in data 12/11/2024 il Direttore Lavori ha redatto il verbale di consegna lavori fissando la data di fine lavori per il giorno 04/02/2026, corrispondente a 450 giorni;
- con Repertorio Speciale n. 25460 del 09/10/2024 è stato firmato il Contratto tra l'impresa e la stazione appaltante;
- durante il corso dell'appalto l'impresa ha richiesto concessioni di proroga con motivazioni di volta in volta esposte, e, a seguito delle valutazioni del Direttore Lavori sono state rilasciate Proroghe dalla RUP come di seguito:
  - PG/2026/0067455 del 04/02/2026 per 60 giorni
  - PG. 0182281 del 03/04/2026 per 30 giorni

\* 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 art. 22, 23 e 23 ter del D. Lgs. 7.3.2005, n. 82.

- è stata sospesa l'esecuzione dal 06/04/2026 al 16/04/2026, per consentire l'approvazione della Perizia di Variante
- l'impresa ha richiesto ulteriore concessione di proroga con motivazioni valutate dal Direttore Lavori cui ha fatto seguito Proroga con PG/2026/0266635 del 12/05/2026 per 60 giorni.

Conseguentemente alle suddette proroghe e sospensioni i termini dei lavori sarebbero spirati il 14/07/2026;

Ciò premesso, il Direttore Lavori ha evidenziato con propria Relazione tecnica che è emersa la necessità di procedere con ulteriori interventi di manutenzione sugli edifici comunali della Terraferma, a fronte di un numero di segnalazioni e richieste di intervento superiore rispetto alle previsioni iniziali, nonché in ragione di sopravvenute esigenze manutentive e di adeguamento normativo, anche su indicazione del servizio di protezione e prevenzione, al fine di assicurare la continuità operativa e il pieno completamento delle lavorazioni previste.

Per le motivazioni sopra esposte si è deciso di procedere con una Perizia di variante, a seguito della quale si dà atto di quanto segue:

- l'importo di contratto passa da € 459.725,62 (o.f.e.) a € 537.000,00 (o.f.e.) portando a definire un quadro economico aggiornato di Variante dell'importo totale di € 708.756,30 (o.f.c.) come risulta dal di seguito riportato quadro economico;
- l'elenco prezzi unitari della modifica contrattuale risulta invariato rispetto a quello del contratto originario;
- l'esecuzione delle opere proseguirà a cura dell'Appaltatore, alle stesse condizioni previste nel contratto originario, così come integrato dall'Atto di sottomissione;
- con l'approvazione della perizia di variante, su proposta del Direttore dei Lavori, autorizzata dalla RUP, la durata dei lavori viene prorogata di 60 giorni naturali e consecutivi portando quindi il termine ultimo al 12/09/2026;

\* 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 art. 22, 23 e 23 ter del D. Lgs. 7.3.2005, n. 82.

| CI 14906 QUADRO ECONOMICO PERIZIA DI VARIANTE |                                                                                                                                                               |              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| A1)                                           | Lavori a misura (di cui € 154.505,56 relativi al costo della manodopera, non soggetto a ribasso)                                                              | € 395.028,61 |
| B1)                                           | Opere in economia, non soggette a ribasso                                                                                                                     | € 99.044,55  |
| B2)                                           | Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso                                                                                                              | € 42.926,84  |
| 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. A 1+A2+B1+B2+C+D                         |                                                                                                                                                               | € 537.000,00 |
| <b>E) SOMME A DISPOSIZIONE (IVA COMPRESA)</b> |                                                                                                                                                               |              |
| 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                                                                                            | € 44.262,32  |
| E8/2)                                         | Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)                                                                                                             | € 9.353,98   |
| 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 22% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"                                                                                                                             | € 118.140,00 |
| TOT E                                         |                                                                                                                                                               | € 171.756,30 |
| TOTALE GENERALE                               |                                                                                                                                                               | € 708.756,30 |

| Importo ribasso | Percentuale ribasso | IVA        | Importo Lordo | A+B+Ribasso Lordo (Importo finanziamento) |
|-----------------|---------------------|------------|---------------|-------------------------------------------|
| € 16.283,79     | 27,778%             | € 3.582,44 | € 19.866,23   | € 728.622,53                              |

| Quadro economico aggregato |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Importo lavori (ofc)       | € 655.140,00        |
| Somme a disposizione (ofc) | € 44.262,32         |
| Incentivi                  | € 9.353,98          |
| <b>Totale complessivo</b>  | <b>€ 708.756,30</b> |

La perizia di variante in esame, redatta nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120, comma 1, lettera b) del D.Lgs n. 36/2023, e dell'allegato I.7 relativamente alla fase esecutiva è composta dai seguenti elaborati:

- 1\_Relazione Tecnica
- 2\_Quadro economico
- 3\_Quadro comparativo
- 4\_CME\_variante
- 5\_Integrazioni PSC
- 6\_Schema Atto di sottomissione

L'implementazione dell'importo contrattuale è reso possibile grazie all'utilizzo delle somme a disposizione nel Quadro Economico dell'intervento fra cui, parzialmente, le risorse conseguenti al ribasso d'asta.

Alla luce dei trasmessi elaborati di Perizia di Variante, si considera fondata la Relazione del DL pertanto detta modifica contrattuale è da ritenersi autorizzabile in quanto motivata con la sopravvenuta necessità di lavori succintamente sopra descritti e rappresentati in dettaglio negli elaborati progettuali di Perizia.

Viene dato atto che le lavorazioni oggetto di perizia, descritte dal Direttore dei Lavori negli atti di Perizia, sono riconducibili alla fattispecie di modifica contrattuale per lavori supplementari,

\* 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 art. 22, 23 e 23 ter del D. Lgs. 7.3.2005, n. 82.

non previsti nell'appalto iniziale, ex art. 120, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., in quanto l'eventuale cambiamento del contraente risulterebbe impraticabile per motivi economici e tecnici con incremento sostanziale dei costi.

Si precisa altresì che il Direttore dei Lavori ha dichiarato che per eseguire le opere aggiuntive previste occorrono ulteriori di **60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi**, che portano il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori al giorno 12/09/2026.

Tutto quanto sopra premesso,  
la sottoscritta RUP autorizza la presente modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120, comma 13 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. e dall'art. 8, lett. I), dell'Allegato I.2 al D. Lgs. n. 36/2023 s.m.i.

In fede,

Mestre, 08/06/2026

La Responsabile Unica del Progetto  
arch. Caterina Moggian Barban\*

\* 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 art. 22, 23 e 23 ter del D. Lgs. 7.3.2005, n. 82.