



COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico ed Isole

Responsabile del Servizio: arch. Sarah Colonna

C.I. 15342 - LAVORI DI RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE LOCALI AL PIANO TERRA DI CA' FARSETTI

IMPRESA: 100EM s.r.l.
CUP: F74H24001810001
CIG: B4542187B7

Determina Dirigenziale di Aggiudicazione n. 2554 del 11/12/2024
Contratto Rep. Spec. n. 25896 del 03/03/2025

Progetto e importo a base d'asta	Progetto Esecutivo: € 53.638,90 (o.f.e.)
Ribasso d'asta 7,55%	€ 2.900,85 (o.f.e.)
Importo netto dei lavori comprensivo di costi della manodopera	€ 35.521,00 (o.f.e.)
Opere in economia non soggetti a ribasso d'asta	€ 14.284,90 (o.f.e.)
Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 932,15 (o.f.e.)

Importo contrattuale € 50.738,05 (o.f.e.)

OGGETTO: PERIZIA DI VARIANTE n. 1 ai sensi dell'art. 120 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

VERBALE DI VERIFICA E CONTESTUALE AUTORIZZAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO PER LA PERIZIA DI VARIANTE N. 1

1) PREMESSE

Accertata l'assenza di incompatibilità per lo svolgimento dell'attività di verificatore sulla Perizia di cui in oggetto, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'Art. 34 dell'Allegato I.7 Sezione IV del D.lgs. 36/2023, la sottoscritta arch. Sarah Colonna, Responsabile Unico del Progetto, esperisce la seguente **verifica** sugli elaborati della Perizia di Variante, finalizzata ad esprimere l'**autorizzazione alla modifica del seguente contratto in corso**, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera c) del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Premesso che:

COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

- con d.G.C. n. 78 del 07/05/2024, è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica, redatto ai sensi dell'art.41 c. 2 del D.L.gs n. 36/2023 e s.m.i., dell'intervento in oggetto per un importo complessivo di € 70.000,00= (o.f.c.);
- con determinazione dirigenziale n. 1555 del 05/08/2024 è stato approvato il progetto esecutivo con contestuale approvazione delle modalità a contrattare dell'intervento in oggetto, per un importo complessivo di € 70.000,00= (Euro duecentotrentamila/00) (o.f.c.)
- con determinazione dirigenziale n. 2824 del 07/12/2023 i succitati lavori sono stati aggiudicati all'impresa 100EM SRL con sede in SAN MARCO 3242 – 30124 VENEZIA - Codice fiscale e partita I.V.A. n. 04198320279, per l'importo di € 35.521,00 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta del 7,55 % a cui vanno aggiunti € 14.284,90 per costi della manodopera non soggetti a ribasso e € 932,15 oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo contrattuale complessivo di € € 50.738,05 (o.f.e.). Contestualmente veniva approvato l'impegno di spesa a favore dell'impresa 100EM SRL;
- la consegna parziale dei lavori in pendenza di contratto per le mere prestazioni di allestimento cantiere e opere previsionali è avvenuta il 16/12/2024, come da verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori;
- il contratto è stato stipulato in data 03/03/2025 con Repertorio Spec. n. 25896 del 03/03/2025;
- la consegna dei lavori definitiva è avvenuta il 03/03/2025 come da verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori, con termine di ultimazione stabilito in giorni 90 (novanta) naturali, consecutivi e continui a far data dalla consegna lavori, e pertanto l'ultimazione degli stessi veniva fissata entro il 31/05/2025;
- in data 31 maggio 2025 è stato verbalizzata una proroga di 30 giorni per lavori di finitura e una sospensione dei lavori.

La Perizia di Variante viene redatta essenzialmente per i seguenti motivi:

- La Perizia di Variante viene redatta essenzialmente per la necessità della Stazione Appaltante di procedere con alcuni lavori di ristrutturazione presso un vano sito al Piano Terra di ca' Farsetti;
- I lavori da eseguire sono analoghi a quelli eseguiti presso i vani oggetto dell'appalto;
- si rende necessario eseguire/completare in tempi brevi alcuni interventi volti a garantire la sicurezza e la fruibilità di alcuni immobili comunali non rinviabili.

Considerato che:

- il Direttore dei lavori ha elaborato la Perizia di Variante n. 1, ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 36/2023, per l'esecuzione di alcune opere che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dell'appalto, descritte nella suddetta Perizia composta dei seguenti elaborati

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

2/8

protocollati con Protocollo Comune di Venezia PG/2025/0645827 del 02/12/2025, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

- a) Relazione Illustrativa del Direttore dei Lavori;
- b) Schema di Atto aggiuntivo;
- c) Computo metrico estimativo comprensivo di perizia di variante;
- d) Computo metrico estimativo comparativo;
- e) Tavola di progetto ;

- l'importo della presente Perizia è così composto:

Lavori a misura:	€	12.461,64
Ribasso d'asta 31,52%	€	940,85
Lavori a misura al netto del ribasso d'asta:	€	11.520,79
Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:	€	294,98
Importo Perizia al netto del ribasso d'asta	€	11.815,77

L'importo della Perizia ammonta pertanto a **€ 11.815,77 + IVA al 10%.**

- le condizioni di cui all'art. 120 comma 1 lettera b) sono verificate in quanto l'impresa 100EM s.r.l. ha già operato sugli immobili suddetti svolgendo una serie di attività propedeutiche alla realizzazione degli interventi suddetti (sopralluoghi, verifiche, ecc.) e un cambiamento del contraente causerebbe eccessive interferenze e problematiche relative alla sicurezza. Inoltre, un cambiamento del contraente causerebbe disguidi, l'aumento dei costi per la Stazione Appaltante e un allungamento dei tempi di intervento.
- le lavorazioni aggiuntive, oggetto della perizia, ammontano a € 11.815,77 (o.f.e.), quindi pari al 22,03% di lavori aggiuntivi rispetto all'importo di contratto; pertanto di importo superiore al quinto d'obbligo ma nel rispetto del limite di cui all'art. 120 comma 7.

Dato atto che:

- lo schema di atto aggiuntivo e gli altri elaborati della Perizia di Variante n. 1 sono stati siglati per accettazione dall'impresa Appaltatrice;
- ai fini dell'approvazione della variante in argomento risulta necessario impegnare a favore dell'impresa 100EM s.r.l. la somma di **€ 12.997,34 (o.f.c.)**, dando atto che la stessa è finanziata in parte tra le Somme a disposizione del quadro economico e in

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

parte recuperando il ribasso d'asta e che tale importo verrà trasferito alla voce A) "Lavori" del quadro economico di variante.

2) VERIFICA DEL RISPETTO DEI CRITERI GENERALI PREVISTI DALL'ART. 42 E DALL'ALLEGATO I.7 SEZIONE IV ART. 39 e 40 DEL D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Si è provveduto alla verifica della documentazione progettuale della Perizia con riferimento ai seguenti aspetti di controllo, secondo gli approcci e le metodologie già descritte nel verbale di verifica condotto sul progetto esecutivo dell'intervento, qui di seguito elencati:

- a) AFFIDABILITÀ;
- b) COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA;
- c) LEGGIBILITÀ, COERENZA E RIPERCORRIBILITÀ;
- d) COMPATIBILITÀ.

A) VERIFICA DELL'AFFIDABILITÀ

In riferimento ai singoli elaborati progettuali si è provveduto alle seguenti verifiche:

- 1) la verifica dell'applicazione delle norme specifiche e delle regole tecniche di riferimento adottate per la redazione del progetto;
- 2) la verifica della coerenza delle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche e di sicurezza;

B) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA

- 1) la verifica della corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e la verifica della sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- 2) la verifica documentale mediante controllo dell'esistenza di tutti gli elaborati previsti per il livello del progetto da esaminare;
- 3) la verifica dell'esaustività del progetto in funzione del quadro esigenziale;
- 4) la verifica dell'esaustività delle informazioni tecniche e amministrative contenute nei singoli elaborati;
- 5) la verifica dell'esaustività delle modifiche apportate al progetto a seguito di un suo precedente esame;
- 6) la verifica dell'adempimento delle obbligazioni previste nel disciplinare di incarico di progettazione;

C) VERIFICA DELLA LEGGIBILITÀ, COERENZA E RIPERCORRIBILITÀ

COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE
SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

- 1) la verifica della leggibilità degli elaborati con riguardo alla utilizzazione dei linguaggi convenzionali di elaborazione;
- 2) la verifica della comprensibilità delle informazioni contenute negli elaborati e della ripercorribilità delle calcolazioni effettuate;
- 3) la verifica della coerenza delle informazioni tra i diversi elaborati;

D) VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ

- 1) la rispondenza delle soluzioni progettuali ai requisiti espressi negli elaborati progettuali prodotti nella fase precedente;
- 2) la rispondenza della soluzione progettuale alle normative assunte a riferimento e alle eventuali prescrizioni.

Gli stessi si giudicano accettabili in rapporto ai livelli prestazionali richiesti dall'art. 41 e dall'Allegato I.7 Sezione II del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Con riferimento al controllo effettuato sui documenti progettuali di variante, si è inoltre provveduto alle verifiche ai sensi dell'Art. 42 e dell'Allegato I.7 Sezione IV Art. 40 del D. Igs. n. 36/2023 e s.m.i..

In particolare, per la verifica degli elaborati di progetto si è potuto verificare che:

- La Perizia è stata redatta dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 120 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;
- La Perizia è stata correttamente redatta sulla scorta delle richieste di intervento segnalate dall'Amministrazione comunale stessa;
- Gli elaborati e l'atto aggiuntivo di cui la perizia si compone sono stati sottoscritti dalla ditta appaltatrice.

3) RAPPORTO CONCLUSIVO DI VERIFICA

È stata verificata la conformità della Perizia di Variante n. 1 rispetto agli indirizzi progettuali contenuti nel progetto esecutivo approvato prima dell'affidamento dei lavori e nel rispetto delle richieste di intervento segnalate dall'Amministrazione comunale stessa, specificatamente in merito al raggiungimento delle esigenze e dei bisogni che l'opera doveva soddisfare, alla funzionalità dell'opera progettata, al rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti competenti, nonché al rispetto dei limiti finanziari dati dall'importo massimo di finanziamento previsto e approvato per l'intervento.

Inoltre si è verificata la rispondenza della soluzione progettuale alle normative vigenti, al rispetto dei limiti finanziari, la rispondenza del progetto alla stima dei costi e delle fonti di finanziamento, alla rispondenza dei prezzi indicati ai prezzi aggiornati e in vigore e circa

COMUNE DI VENEZIA

AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

5/8

l'esistenza dei presupposti di ordine tecnico e amministrativo necessari per conseguire la piena disponibilità degli immobili (verifica patrimoniale e conformità urbanistica).

Sulla base delle risultanze delle attività di verifica svolte e delle considerazioni sopra espresse, la sottoscritta Arch. Sarah Colonna certifica che le operazioni sono svolte in contraddittorio con il Direttore dei Lavori Arch. Sara Anastasia e l'impresa appaltatrice ed esprime un giudizio di **VERIFICA POSITIVO** rispetto alla Perizia di Variante n. 1.

Verificato inoltre che l'importo della Perizia di Variante n. 1 al netto del ribasso d'asta di € 11.815,77 (o.f.e.) oltre a IVA per complessivi € 12.997,34 (o.f.i.) trova copertura economica nelle somme a disposizione del Quadro Economico di Variante e recuperando contestualmente quota del ribasso d'asta;

AUTORIZZA

le modifiche al Contratto Rep. Spec. n. 25896 del 03/03/2025 – appaltatore A.T.I. Canato 100EM s.r.l. - modificando la voce A) da € 50.738,05 a € 62.553,82 (o.f.e.), dando luogo al seguente Quadro Economico:

CI 15342 – QUADRO ECONOMICO DI PERIZIA DI VARIANTE

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA	Importi
a) Lavori a corpo, a misura	
Fornitura	€ 47.041,79
b) Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 1.227,13
c) Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso	/
d) Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale	/
d) Economia	€ 14.284,90
TOTALE IMPORTO DEI LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO DEL 7,55% (A)	€ 62.553,82
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	€ 0,00
2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ 0,00
3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	€ 0,00
4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 0,00
5) imprevisti , secondo quanto precisato al comma 2	€ 0,00
6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	€ 0,00
7) acquisizione aree o immobili, indennizzi	€ 0,00
8) spese tecniche relative alla progettazione , alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente	
8a) spese tecniche relative alla progettazione	€ 858,22
8b) spese tecniche incentivi al personale	€ 300,00
9) spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione , di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice	€ 0,00
10) spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	€ 0,00
11) eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 0,00
12) spese per pubblicità	€ 0,00
13) spese per prove di laboratorio , accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolo speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	€ 0,00
14) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 0,00
15) spese per la verifica preventiva dell' interesse archeologico , di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	€ 0,00
16) spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	€ 0,00
17) nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	€ 0,00
Totale	€ 1.158,22
18) IVA ed eventuali altre imposte (10%)	€ 6.255,38
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (B)	€ 7.413,60
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	€ 69.967,42
C) RIBASSO	Importi
Importo	€ 29,62
Iva %	10,00%
I.V.A.	€ 2,96
IMPORTO LORDO RIBASSO (C)	€ 32,58
TOTALE FINANZIAMENTO (A+B+C)	€ 70.000,00

Quadro Economico Aggregato

Importo lavori (o.f.c.)	€ 68.809,20
Somme a disposizione (o.f.c.)	€ 300,00
Incentivi	€ 858,22
ribasso d'asta (IVA inclusa)	€ 32,58
Totale Complessivo	€ 70.000,00

COMUNE DI VENEZIA**AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI**SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE
SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

Venezia, vedi. Prot.

IL R.U.P.

arch. Sarah Colonna

- firma digitale -

ALLEGATI:

- Perizia di Variante n. 1, siglata per accettazione dalla ditta appaltatrice (Protocollo PG/2025/0645827 del 02/12/2025):
 - Relazione Illustrativa del Direttore dei Lavori
 - Schema di Atto aggiuntivo
 - Computo metrico estimativo comprensivo di perizia di variante
 - Computo metrico estimativo comparativo
 - Tavola di progetto