



PG n., vedi ID su nota di trasmissione (PEC)
Fasc: 2021/574

LAVORI: C.I. 15052 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEL COMPLESSO EX DE AMICIS.

CUP F78I22000020006 – CIG B037BD14E4

IMPRESA: A.T.I. RUFFATO MARIO S.R.L. mandataria - SO.GE.DI.CO. S.R.L. mandante

Provvedimento DD n. 1042 del 04/06/2024 di affidamento dei lavori.

Contratto Rep. n. 25342 del 4/09/2024

Importo a base d'asta al netto degli oneri della sicurezza € 2.508.428,35

Ribasso d'asta 10,450% % € 262.130,76

Importo netto dei lavori € 2.246.297,59

Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta € 63.759,58

Importo contrattuale € 2.310.057,17

Importo contrattuale adeguato in seguito a perizia € 3.275.165,74

PERIZIA DI VARIANTE N. 1

RELAZIONE DEL RUP

ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. - art. 15- Allegato 1.2 art. 8 lett. I)

Premesso che:

- l'intervento C.I. 15052 in oggetto è stato inserito, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., nella prima annualità del Programma Triennale Opere Pubbliche 2022-2024 allegato al Bilancio di Previsione approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 60 del 21/12/2021, per l'importo di € 1.800.000,00 (o.f.c.), spesa finanziata inizialmente con contributo REACT EU, codice CUP F78I22000020006;
- è sulla base di tale importo che sono state individuate prestazioni, classi e categorie per il calcolo della parcella da porre a base di gara per l'affidamento dell'incarico professionale di progettazione completa, coordinamento per la sicurezza e direzione lavori assegnato con Determinazione Dirigenziale n. 1057 del 25/05/2022, rettificata con DD n. 1408 del 12/07/2022, con cui veniva aggiudicata la gara n. 9/2022 per l'affidamento dell'incarico professionale al raggruppamento temporaneo tra professionisti formato da: FG ARCHITETTI SNC DI PIERO FARAGUNA E MARCO GIROTTA (capogruppo) - W.E.I. 'N VENICE SRL – ING. MASSIMO NEGRISOLO - ING. AURELIO BRUNELLO, per l'importo contrattuale di € 141.015,52 (o.p.f.e.) pari ad € 178.920,49 (o.p.f.c.);
- Durante la redazione del progetto definitivo i professionisti incaricati evidenziavano come il suddetto finanziamento risultasse insufficiente per il completamento funzionale dell'intervento, pertanto si è reso necessario, mediante variazione di Bilancio avvenuto con delibera di C.C. n.45 del 14/07/2022, incrementare il QE portandolo ad €



2.900.000,00 prevedendo una suddivisione in due lotti funzionali, in pratica l'intervento C.I. 15052 è stato modificato nell'oggetto inserendo la suddivisione in lotti: VE6.1.3.c - "Ristrutturazione e riqualificazione energetica del complesso ex De Amicis I e II lotto" ed è stato previsto, nell'annualità 2022, un ulteriore stanziamento dell'importo di € 1.100.000,00 (o.f.c.), finanziato mediante contributo REACT EU, che ha elevato l'importo complessivo dell'intervento ad € 2.900.000,00;

- È stato quindi redatto un progetto definitivo, comprensivo di PFTE, per l'importo complessivo di € 2.900.000,00 approvato con delibera di G.C. n. 206 del 14/09/2022, al quale è seguita la suddivisione in due lotti funzionali con delibera di G.C. n.212 del 14/09/2022 (C.I. 15052 e C.I. 15222) per i quali i professionisti in indirizzo hanno redatto le relative singole progettazioni esecutive, ciò al fine del rispetto delle tempistiche stabilite dalla forma di finanziamento REACT che non permettevano di concepire la realizzazione dell'opera in un unico cantiere di importo così considerevole da attuarsi entro il 31/12/2023.
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 212 del 14/09/2022 avente ad oggetto "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2022-2024 Variazione ai sensi dell'art. 175, comma 4, del D. Lgs. 267/2000", è avvenuta la suddivisione in due lotti funzionali distinti:
 - C.I. 15052 "VE6.1.3.c - Ristrutturazione e riqualificazione energetica del complesso ex De Amicis I lotto " per l'importo di € 2.000.000,00 finanziato con contributo REACT EU;
 - C.I. 15222 "VE6.1.3.c - Ristrutturazione e riqualificazione energetica del complesso ex De Amicis II lotto " per l'importo di € 900.000,00 finanziato con contributo REACT EU;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30/11/2022 avente ad oggetto "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2022-2024 Variazione" i due lotti succitati sono stati riunificati in un unico intervento con C.I. 15052, dell'importo di € 2.900.000,00 (o.f.c.) ed è stata modificata la forma di finanziamento, non più REACT EU bensì Avanzo di Amministrazione non vincolato;
- contestualmente nell'ambito del così detto "UMI 4 Piruea Celana", che lambisce a ovest il fabbricato oggetto di intervento, risultavano in fase di ultimazione le lavorazioni esterne che hanno individuato nuovi percorsi visivi e fisici di collegamento con Riviera Magellano mettendo in discussione l'ipotesi di posizionare l'ingresso principale degli uffici solo su Via Pio X, pertanto il progetto consegnato è stato rivalutato creando un nuovo accesso sul fronte ovest, modificando il materiale previsto per i serramenti (da legno a metallo) in previsione di ridurre e/o azzerare le manutenzioni future, modificate le tipologie degli stessi infissi portandoli a filo esterno ed evitando in tal modo di creare superfici di appoggio esterne e infine creando delle apposite nicchie al piano terra nella parte di maggiore fruizione per l'esposizione di reperti archeologici forniti in accordo dalla Soprintendenza per materializzare la memoria storica del particolare sito legato alle mura cittadine.
- Pertanto la "rivisitazione" suddetta, necessaria anche per l'entrata in vigore del nuovo prezzario regionale a marzo 2023, ha comportato un ulteriore incremento dei costi finanziato con delibera di C.C. n. 47 del 13/07/2023 avente ad oggetto: "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2023-2025 - verifica degli equilibri generali di bilancio, assestamento generale e Stato di Attuazione dei Programmi (SAP) 2023.



Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026", che ha portato il quadro economico dell'intervento a complessivi € 3.250.000,00.

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 26/10/2023 è stato riapprovato il progetto definitivo comprensivo del PFTE dell'intervento in oggetto per l'importo complessivo di € 3.250.000,00 (o.f.c.);
- con Determina Dirigenziale n. 2512 del 13/11/2023 si è provveduto all'adeguamento, ai sensi degli art. 106 commi 1, lett. b) e c. 7 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., dei corrispettivi professionali spettanti al succitato R.T.I. per le prestazioni riferite ai progetti definitivo, comprensivo di P.F.T.E, ed esecutivo che ha portato l'importo contrattuale (Rep. Spec. n. 23183 in data 19/08/2022) ad € 204.448,5 (o.p.f.e.);
- con Determina Dirigenziale n. 3012 del 27/12/2023 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto per l'importo complessivo di € 3.250.000,00 (o.f.c.);
- con Determina Dirigenziale n. 1042 del 04/06/2024 i lavori dell'intervento in oggetto sono stati affidati con gara n. 01/2024 alla costituenda ATI RUFFATO MARIO S.R.L./SO.GE.DI.CO. S.R.L., mandataria RUFFATO MARIO S.R.L., mandante SO.GE.DI.CO. S.R.L. per l'importo di € 2.310.057,17 (o.f.e.), con un quadro economico di spesa dell'importo complessivo pari a € 2.961.656,16 (o.f.c.);
- in data 4/09/2024 con repertorio speciale n. 25342, è stato stipulato il contratto d'appalto tra il Comune di Venezia e l'ATI RUFFATO MARIO S.R.L./SO.GE.DI.CO. S.R.L.;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1130 del 13/06/2024, è stato affidato l'incarico professionale di collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera e finale alla società ai Progetti S.R.L nella persona dell'ing. Antonio Alessandri, per l'importo contrattuale di € 24.686,05 (o.p.f.c.);
- con Determinazione Dirigenziale n. 2100 del 25/10/2024, è stato affidato l'incarico professionale di Supporto al RUP per il conseguimento del contributo "Conto Termico", (redazione diagnosi energetica, consulenza e gestione delle pratiche GSE), per l'importo contrattuale di € 20.300,80 (o.p.f.c.).

I lavori sono stati consegnati in via parziale in data 01/07/2024 e in via definitiva in data 02/12/2024, come da verbali depositati nel fascicolo gli atti.

Durante la realizzazione dei lavori, sono emersi, in seguito alle attività di demolizione, elementi di pregio dell'edificio da cui è successivamente scaturita, in seguito a sopralluogo da parte degli amministratori comunali, la volontà di mettere in luce e valorizzare tali aspetti del patrimonio architettonico e culturale del centro storico di terraferma rivedendo contestualmente anche la destinazione d'uso del fabbricato da parte della stessa Amministrazione Comunale con il fine di recuperare tali elementi di valore e di realizzare degli spazi polifunzionali destinati a servizi per la cittadinanza, (anziché destinare l'edificio ad uso preminente di uffici per l'amministrazione). Tale scelta consente di offrire ai cittadini dei nuovi spazi flessibili, idonei ad ospitare mostre, esposizioni, laboratori, conferenze, trasformando l'immobile in un contenitore dinamico e adattabile alle esigenze della città e restituendo alla comunità un edificio simbolo della città di Mestre. La nuova configurazione progettuale mantiene l'obiettivo prioritario dell'efficienza energetica, attraverso la realizzazione di un edificio a energia quasi zero (NZEB) mentre le migliorie riguarderanno la nuova distribuzione degli spazi interni, la valorizzazione di alcuni vani al piano primo che lasceranno a vista il sistema di capriate in legno originale, la valorizzazione dell'area "archeologica" attraverso la realizzazione, nel corridoio centrale, di una porzione di pavimentazione trasparente ad un'unica



lastra in corrispondenza delle mura storiche e l'installazione di una teca contenente reperti archeologici corredata dai relativi pannelli esplicativi, la riqualificazione delle aree esterne, inizialmente non prevista, con la realizzazione di nuove rampe di accesso e restituzione a verde dello scoperto sul fronte di Via Pio X.

Con Delibera di C.C. 7 del 13/05/2025 il finanziamento dell'opera è stato incrementato di ulteriori € 900.000,00 proprio per finanziare le modifiche intervenute in corso d'opera suddette volute dall'Amministrazione Comunale, di cui € 536.006,25 risulta co-finanziata attraverso l'applicazione dell'incentivo Conto Termico.

Si evidenzia che l'intervento in oggetto è stato incluso nel Piano Operativo degli interventi nell'ambito del PN Metro plus 2021-2027 della città di Venezia e in data 06/06/2025 è stata disposta l'ammissione a finanziamento del medesimo (operazione VE7.5.1.1.c), detta disposizione di ammissione a finanziamento dà atto che l'operazione risulta avviata e non completata, e che la stessa maturerà ulteriore spesa che si configurerà come spesa pre-PN, essendo l'intervento finanziato con altre forme di finanziamento.

Il progetto in variante ha acquisito il titolo abilitativo da parte della Giunta Comunale con delibera n. 240 del 6/11/2025, essendo intervenute delle modifiche al progetto originario che necessitavano, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 380/2001 e s.m.i., di nuova autorizzazione (modifiche forometriche ai prospetti, distributivo interno, parziale modifica dell'utilizzo degli spazi interni, originariamente previsti ad uffici, ad ambiti dedicati alla collettività secondo le indicazioni intervenute in corso d'opera da parte dell'Amministrazione comunale).

Con DD n. 2377 del 28/11/2025 si è provveduto all'adeguamento, ai sensi degli art. 106 commi 1, lett. b) e c) e c. 7 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., dei corrispettivi professionali spettanti al succitato R.T.I. per le prestazioni riferite ai progetti definitivo, comprensivo di P.F.T.E, esecutivo, D.L. e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori, che ha portato l'importo contrattuale (Rep. Spec. n. 23183 in data 19/08/2022) ad € 259.131,88.= (o.p.f.e.) e contestualmente si è assestato il quadro economico dell'opera come segue:

CITTA' DI
VENEZIA



Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti
Settore Edilizia Comunale Terraferma
Servizio Edilizia 1 Terraferma

**C.I. 15052 - QUADRO ECONOMICO DI ASSESTAMENTO 5**

IMPORTI DEI LAVORI		
a1) lavori a misura		
a2) costi della manodopera non soggetti a ribasso (art. 41 comma 14)		
Totale voce a)		€ 2.246.297,59
b1) costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		€ 63.759,58
b2) opere in economia non soggette a ribasso		€ 0,00
Importo lavori al netto del ribasso del 10,450%		€ 2.310.057,17
SOMME a DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (IVA COMPRESA)		
1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura		
2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante		€ 26.279,04
3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista		
4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze		€ 16.559,31
5) imprevisti , secondo quanto precisato al comma 2		€ 877.982,96
6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice		
7) acquisizione aree o immobili, indennizzi		
8-a) 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 (compresa cassa previdenziale 4%)		€ 328.786,53
8-b) spese tecniche – (incentivi al personale interno già considerando solo l'80% del 1,8% (valore max))		€ 37.039,51
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		
10) spese di cui all' articolo 45 , commi 6 e 7, del codice		
11) eventuali spese per commissioni giudicatrici		
12) spese per pubblicità		
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		
14) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici (compresa cassa previdenziale 4%)		€ 24.686,05
15) spese per la verifica preventiva dell' interesse archeologico , di cui all'articolo 41, comma 4, del codice		
16) spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale		
17) nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717		
Totale		€ 1.311.333,40
18) IVA e imposte sui lavori		€ 231.005,72
Totale Somme a disposizione		€ 1.542.339,12
TOTALE COMPLESSIVO		€ 3.852.396,29
RIBASSO		€ 288.343,84
TOTALE		€ 4.140.740,13



Preso atto che:

nella relazione del Direttore Lavori, redatta ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 49/2018, protocollo n. 565535 del 23/10/2025, sono state esplicitate le motivazioni che richiedono, ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lettera b) e c) e comma 2 del D.Lgs. 36/2023, la redazione di una perizia di variante suppletiva sull'intervento in oggetto.

Riprendendo suddetta relazione del Direttore Lavori, le voci oggetto di variante riguardano le seguenti lavorazioni resesi necessarie a seguito degli imprevisti rilevati in fase di esecuzione dei lavori, in particolare per le modifiche introdotte ai sensi dell'art. 120 c.1 lett. c) del codice, sulla base della relazione del D.L., si accerta la non prevedibilità al momento della redazione del progetto: 1) modifiche ai sensi dell'art. 120 c. 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023, la cui necessità è determinata da circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante come di seguito illustrato:

- demolizione di doppia stratigrafia di pavimentazioni piano terra per ritrovamento di due ulteriori stratigrafie di vetusti pavimenti entrambi appoggiati su massetti armati;
- ricostruzione totale della struttura di copertura in legno del corpo minore "ex scuola femminile" a causa dell'irreversibilità dello stato di degrado del legname e a causa del cedimento di una parte " contenuta" nel prospetto ovest del corpo minore dello sporto d'imposta;

2) modifiche ai sensi dell'art. 120 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023 per la sopravvenuta necessità di lavori supplementari, non previsti nell'appalto iniziale come di seguito illustrato:

- al Piano Terra: riconfigurazione degli spazi in sale di ampia metratura con flessibilità di impiego e modifica dello spazio espositivo attraverso ad una finestra a pavimento realizzata con un'unica lastra, inserimento di una nuova tipologia di illuminazione e rideterminazione spaziale del vano dove risiede la scala monumentale storica;
- al Primo Piano: riconfigurazione degli spazi in sale di ampia metratura con flessibilità di impiego e modifica degli spazi dedicati agli uffici comunali, riconfigurazione della struttura della nuova scala compartimentata inserita nella sala polivalente lato ovest (sala "L") ampliando la superficie riscaldata;
- nei Prospetti: modifica del prospetto ovest e del prospetto sud nella zona dell'angolo dell'edificio maggiore "ex scuola maschile" e in corrispondenza al vano impianti all'ultimo livello ridimensionamento delle aperture atta alla ripresa dell'aria esterna ed espulsione;
- nelle Aree esterne: introduzione delle opere esterne prospicienti via S. Pio X e l'area del giardino della mura e a completamento degli ingressi al compendio attraverso la costruzione di due rampe e relativi parapetti/corrimano nel rispetto delle normative;
- relativamente agli aspetti antincendio: semplificazione dei comparti e inserimento una scala "di servizio" dedica al collegamento tra il dislivello del piano dei due solai tra corpo maggiore corpo minore.

La perizia di variante, redatta nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120, comma 1, lettere b) e c) e comma 2 del D.Lgs. 36/2023, è composta dai seguenti elaborati:



RELAZIONI INTERA OPERA DI VARIANTE:

- PSV.IO.R.01 Elenco elaborati
- PSV.IO.R.02 Relazione di variante
- PSV.IO.R.03 Verbale di concordamento NP
- PSV.IO.R.09 Atto aggiuntivo

RELAZIONI DI SOSTENIBILITÀ:

- PSV.IO.R.04 Relazione di analisi rischio climatico
- PSV.IO.R.05 Relazione sostenibilità dell'opera
- PSV.IO.R.06 Relazione CAM
- PSV.IO.R.07 Piano Ambientale di Cantierizzazione PAC
- PSV.IO.R.08 Relazione gestione materie

RELAZIONI STRUTTURE:

- PSV.S.R.01 rev00 - Relazione di Calcolo Strutturale
- PSV.S.R.02 rev00 - Report di calcolo stato di fatto
- PSV.S.R.03 rev00 - Report di calcolo stato di progetto

RELAZIONI IMPIANTI MECCANICI:

- PSV.IM.R.01 Relazione tecnica ex legge 10
- PSV.IM.R.02 Relazione tecnica specialistica
- PSV.IM.R.03 Piano di manutenzione dell'opera
- PSV.IM.R.04 Capitolato specifiche tecniche

RELAZIONI IMPIANTI ELETTRICI:

- PSV.IE.R.01 Relazione impianti elettrici e speciali
- PSV.IE.R.02 Relazione di calcolo illuminotecnico
- PSV.IE.R.03 Relazione valutazione rischio scariche atmosferiche

RELAZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO:

- PSV.IA.R.01 Relazione impianto antincendio e idrica antincendio

RELAZIONI SICUREZZA:

- PSV.SI.R.01 Integrazione PSC
- PSV.SI.EG.01 Aggiornamento pianta di cantiere
- PSV.SI.EG.02 Aggiornamento cronoprogramma lavori
- PSV.SI.CM.01 CME oneri sicurezza

RELAZIONI ECONOMICHE:

- PSV.CO.CM.01 CME computo metrico estimativo
- PSV.CO.CM.05 AP analisi prezzi
- PSV.CO.CM.08 Quadro comparativo
- PSV.CO.CM.09 Quadro di raffronto
- PSV.CO.CM.10 PS elenco nuovi prezzi
- PSV.CO.CM.12 IMO incidenza manodopera

ELABORATI GRAFICI ARCHITETTURA:

- PSV.A.EG.01 VAR planimetria con sistemazioni esterne
- PSV.A.EG.02 VAR pianta piano terra e ammezzato
- PSV.A.EG.03 VAR pianta piano primo e locale impianti
- PSV.A.EG.04 VAR coperture
- PSV.A.EG.05 VAR prospetti e sezioni
- PSV.A.EG.06 VAR prospetti e sezioni



- PSV.A.EG.07 VAR sezioni
- PSV.A.EG.08 VAR sezioni
- PSV.A.EG.09 COM pianta piano terra e ammezzato
- PSV.A.EG.10 COM pianta piano primo e locale impianti
- PSV.A.EG.11 COM coperture
- PSV.A.EG.12 COM prospetti e sezioni
- PSV.A.EG.13 COM prospetti e sezioni
- PSV.A.EG.14 COM sezioni
- PSV.A.EG.15 COM sezioni
- PSV.A.EG.16 VAR abaco serramenti interni
- PSV.A.EG.17 VAR abaco serramenti esterni
- PSV.A.EG.18 VAR rampa di accesso
- PSV.A.EG.19 VAR rampa di accesso
- PSV.A.EG.20 VAR teca reperti archeologici
- PSV.A.EG.21 VAR Dettaglio pavimento vetrato sui resti delle mura
- PSV.A.EG.22 VAR stratigrafia solai
- PSV.A.EG.23 VAR parapetto storico

ELABORATI GRAFICI STRUTTURE:

- PSV.S.EG.01 rev01.00 - Interventi platea - casseri e armatura
- PSV.S.EG.10 rev04 - Interventi solai latero cemento
- PSV.S.EG.11 rev02.00 - Nuova soletta salto di quota
- PSV.S.EG.11A rev01.00 - Nuova soletta salto di quota
- PSV.S.EG.11B rev01.00 - Nuova soletta salto di quota
- PSV.S.EG.11C rev01.00 - Nuova soletta salto di quota
- PSV.S.EG.12 rev02.00 - Nuova scala di sicurezza - casseri
- PSV.S.EG.13 rev02.00 - Nuova scala di sicurezza - armature
- PSV.S.EG.13A rev01.00 - Nuova scala di sicurezza - dettagli raccordi
- PSV.S.EG.19 rev06.00 - Realizzazione architravi Liv. +5.00 - +7.00
- PSV.S.EG.20 rev06.00 - Realizzazione architravi Liv. +10.00 - +13.00
- PSV.S.EG.20a rev02.00 - Architravi in acciaio
- PSV.S.EG.20b rev01.00 - Rompitratte con pilastro
- PSV.S.EG.21 rev03.00 - Dettagli solai 1
- PSV.S.EG.22 rev03.00 - Dettagli solai 2
- PSV.S.EG.23 rev03.00 - Dettagli solai 3
- PSV.S.EG.24 rev03.00 - Dettagli solai 4
- PSV.S.EG.25 rev01.00 - Inquadramento copertura SDF-1
- PSV.S.EG.26 rev01.00 - Inquadramento copertura SDF-2
- PSV.S.EG.27 rev01.00 - Inquadramento copertura SDF-3
- PSV.S.EG.28 rev02.00 - Consolidamento copertura 01
- PSV.S.EG.29 rev01.00 - Consolidamento copertura 02
- PSV.S.EG.30 rev01.00 - Legatura muri colmo
- PSV.S.EG.31 rev00 - dettagli capriate

ELABORATI GRAFICI IMPIANTI MECCANICI:

- PSV.IM.EG.01 distribuzione aeraulica
- PSV.IM.EG.02 distribuzione VRF



PSV.IM.EG.03 distribuzione sanitario

PSV.IM.EG.04 distribuzione scarichi

PSV.IM.EG.05 scarichi VRF

ELABORATI IMPIANTI ELETTRICI, ILLUMINOTECNICA, DATI:

PSV.IE.EG.01 illuminazione piano terra ed esterni

PSV.IE.EG.02 illuminazione piano primo e locale tecnico

PSV.IE.EG.03 distribuzione generale e segnali piano terra

PE.IE.EG.04 distribuzione generale e segnali piano primo

PE.IE.EG.05 impianto fotovoltaico pianta copertura

PE.IE.EG.06 distribuzione IRAI piano terra

PE.IE.EG.07 distribuzione IRAI piano primo

PE.IE.EG.08 particolari costruttivi

PE.IE.EG.09 schemi IRAI

PE.IE.AL.01 schemi elettrici e calcoli

ELABORATI GRAFICI IMPIANTI ANTINCENDIO:

PSV.IA.EG.01 compartimentazioni PT PA

PSV.IA.EG.02 compartimentazione P1 ST

PSV.IA.EG.03 antincendio planimetria generale

PSV.IA.EG.04 impianto generale PT PA

PSV.IA.EG.05 impianto generale P1 ST

PSV.IA.EG.06 planimetria vie di fuga

PSV.IA.EG.07 impianto idrico antincendio

La variante apportata al progetto posto a base di gara che ha comportato la redazione della perizia in argomento, comporta un aumento dell'importo contrattuale pari ad € 965.108,57 (o.f.e.), tale valore risulta pari al 41,78% dell'importo originario del contratto d'appalto, inferiore pertanto al 50 % previsto come limite dall'art. 120 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..

Le analisi prezzo relative alla nuove voci sono state redatte con riferimento al Prezzario della Regione Veneto 2023 e con riferimento ad offerte di mercato.

Per la perizia di variante sono stati determinati nuovi prezzi contrattuali al netto dello sconto, di cui all'elaborato "Analisi nuovi prezzi" e relativo Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi.

Si viene così a delineare un quadro economico dell'importo totale pari a € 4.140.740,13 (o.f.c.) di cui le opere in appalto da contratto risultano pari ad € 3.275.165,74 (o.f.e.), come si evince dal seguente quadro economico:

**C.I. 15052 - QUADRO ECONOMICO DI PERIZIA E ASSESTAMENTO**

IMPORTI DEI LAVORI	
a1) lavori a misura	
a2) costi della manodopera non soggetti a ribasso (art. 41 comma 14)	
Totale voce a)	€ 3.095.209,08
b1) costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 154.956,66
b2) opere in economia non soggette a ribasso	€ 25.000,00
Importo lavori al netto del ribasso del 10,450%	€ 3.275.165,74
SOMME a DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (IVA COMPRESA)	
1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	
2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ 26.279,04
3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	
4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 16.559,31
5) imprevisti , secondo quanto precisato al comma 2	€ 0,0
6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	
7) acquisizione aree o immobili, indennizzi	
8-a) 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 (compresa cassa previdenziale 4%)	€ 328.786,53
8-b) spese tecniche – (incentivi al personale interno già considerando solo l'80% del 1,8% (valore max))	€ 37.039,51
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	
10) spese di cui all' articolo 45 , commi 6 e 7, del codice	
11) eventuali spese per commissioni giudicatrici	
12) spese per pubblicità	
13) spese per prove di laboratorio , accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	
14) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici (compresa cassa previdenziale 4%)	€ 24.686,05
15) spese per la verifica preventiva dell' interesse archeologico , di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	
16) spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	
17) nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	
Totale	€ 433.350,44
18) IVA e imposte sui lavori	€ 327.516,57
Totale Somme a disposizione	€ 760.867,01
TOTALE	€ 4.036.032,75



Ribasso d'asta 10,450%	€ 95.188,53
IVA 10% su ribasso	€ 9.518,85
Totale ribasso	€ 104.707,38
Totale complessivo intervento (al netto dell'accantonamento delle spese di cui all'art. 45, commi 6 e 7 del codice, pari a € 9.259,87)	€ 4.140.740,13
Quadro economico aggregato	
Importo lavori (o.f.c.)	€ 3.602.682,31
Somme a disposizione (o.f.c.)	€ 396.310,93
Incentivi	€ 37.039,51
Totale	€ 4.036.032,75

Tale modifica contrattuale si ritiene autorizzabile ai sensi dell'art. 8 dell'Allegato 1.2. al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. per la sopravvenuta necessità, in corso di esecuzione dell'appalto, di lavori non previsti nell'appalto iniziale, che comunque non alterano la natura generale del contratto e per i quali il cambiamento del contraente risulta impraticabile sia per motivi economici che tecnici sia perché comporterebbe per la stazione appaltante notevoli disagi e ritardi compromettendo la possibilità di rispettare le milestone della forma di finanziamento attuale, sia per modifiche resesi necessarie in corso di esecuzione per effetto di circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante.

Preso atto pertanto, della sussistenza delle fattispecie previste dall'art. 120, comma 1, lettera b) e c) e comma 2 del D.Lgs. 36/2023 si propone ai sensi ai sensi dell'art. 8 dell'Allegato 1.2. al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. la modifica del contratto d'appalto Rep. n. 25342 del 04/09/2024 con A.T.I. RUFFATO MARIO S.R.L. mandataria - SO.GE.DI.CO. S.R.L. mandante, per un importo complessivo di € 3.275.165,74 (o.f.e.) con un aumento di € 965.108,57 (o.f.e.) pari a circa il 41,78% dell'importo contrattuale in essere inferiore pertanto al 50 % previsto come limite dall'art. 120 comma 2 del D.Lgs. 36/2023.

Con la perizia suppletiva di variante il Direttore dei Lavori dichiara che, tenuto conto dei giorni necessari per le opere aggiuntive, i termini temporali per la conclusione delle opere previsti dal contratto Rep. n. 25342 del 04/09/2024 verranno prorogati di 180 giorni naturali e consecutivi.

Mestre - Venezia, 28/11/2025

t.le
t.le

Il R.U.P.
Arch. Elisabetta Rossato
f.to digitalmente