



CITTÀ di VENEZIA  
AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI  
Settore Viabilità Venezia Centro Storico e Isole –  
Mobilità acqua  
Servizio Manutenzione Viabilità 1 Venezia Centro  
Storico e Isole



VERITAS S.p.A.  
Direzione  
Fognatura e Depurazione  
Venezia Centro Storico e Isole  
Gestione Territoriale

## GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD 2024



## PERIZIA DI VARIANTE

art. 120 del D.Lgs 36/2023 e art. 5 All. II.14 del D.Lgs 36/2023

## RELAZIONE DI PERIZIA

A1

Direttore dei  
Lavori

**GEOM. MATTEO VIANELLO**  
(VERITAS SPA)

Responsabile Unico del  
Progetto

**ARCH. ALBERTO CHINELLATO**  
(COMUNE DI VENEZIA)

Commessa n.

**C.I. 14996**

Ottobre 2025  
Rev.00

**INDICE**

**1    *PREMESSA.....3***

**2    *DATI CONTRATTUALI.....5***

**3    *INTERVENTI DI PERIZIA.....7***

**4    *VARIAZIONE QUANTITÀ RISPETTO AL PROGETTO.....7***

**5    *IMPORTI DI VARIANTE.....8***

**6    *TEMPO DI ULTIMAZIONE.....9***

## 1 PREMESSA

Le opere previste dal presente appalto riguardano lavori e forniture necessari per la manutenzione, su segnalazione "ad evento", delle aree di viabilità e delle reti fognarie del Comune di Venezia nei Sestieri di *Santa Croce, San Polo, Dorsoduro e Giudecca* e delle isole di *Lido e Pellestrina*, nonché la reperibilità e pronto intervento, finalizzate alla rimozione dei pericoli segnalati e ripristino dell'agevole transitabilità per una durata di trecentosessantacinque giorni naturali consecutivi o in difetto fino all'esaurimento dell'importo finanziato.

In particolare le attività di gestione degli interventi di manutenzione delle aree di viabilità e delle reti fognarie del Comune di Venezia e delle isole di Lido e Pellestrina comprendono interventi a carattere puntuale o esteso, da eseguire solo a seguito di segnalazione o d'urgenza, atti al ripristino della funzionalità della stessa nonché alla risoluzione di problematiche che possono essere pregiudizievoli alla pubblica incolumità.

L'area d'intervento di questo appalto, identificata come **VENEZIA SUD**, comprende:

- **Venezia centro storico Sud** (la linea di delimitazione dell'ambito territoriale è rappresentata dal Canal Grande) nei sestieri di Santa Croce, San Polo, Dorsoduro e Giudecca. All'interno della Zona Sud vengono fatti ricadere tutti i ponti che collegano le due sponde del Canal Grande: Ponte della Costituzione, Ponte degli Scalzi, Ponte di Rialto e Ponte dell'Accademia. Inoltre viene ricompresa anche la viabilità carrabile di Piazzale Roma, dell'Isola del Tronchetto e di un tratto del Ponte della Libertà.
- **Lido e Pellestrina** su cui potranno avvenire gli interventi di ripristino dei beni oggetto d'appalto, quali strade, marciapiedi, elementi di arredo, manufatti, segnaletica e fognature delle due isole.

L'intervento avente ad oggetto il CI 14996 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD risulta inserito nel Piano degli investimenti, delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione, allegato al Bilancio di previsione approvato con D.C.C. n. 71/2023 per l'importo complessivo di € 1.750.000,00 (o.f.c.); la spesa di € 1.750.000,00 (o.f.c.), per la realizzazione di quanto in oggetto (CUP F77H24000280001) è finanziata con contributi Legge Speciale Venezia, parte corrente.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto ai sensi dell'art. 41 co. 6 del D.lgs. n. 36/2023, relativo alla CI 14996 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD 2024 (CUP F77H24000280001), nel quale si sono definiti gli obiettivi e le caratteristiche dell'intervento, è stato sottoposto all'esame dell'Amministrazione Comunale ed è stato approvato in data 04 Luglio 2024 con Deliberazione n.142 della Giunta Comunale, per un importo complessivo di € 1.750.000,00= (o.f.c.)

Successivamente, con D.C.C. n. 55 del 18/07/2024 è stata approvata una variazione di Bilancio che ha incrementato di € 400.000,00 (o.f.c.) il C.I. 14996 con avanzo di amministrazione non vincolato, applicato a Bilancio 2024, portando a uno stanziamento di complessivi € 2.150.000,00 (o.f.c.);

Il progetto esecutivo predisposto, che prevede una spesa complessiva di € 1.467.029,65 di cui € 1.442.043,55 per lavori a misura e € 24.986,10 per oneri della sicurezza, è stato approvato con la determina dirigenziale n. 1816 del 13/09/2024 con il seguente quadro economico:

**PROGETTO ESECUTIVO**  
**(ai sensi D. Lgs 36/2023)**  
**C.I. 14996 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD 2024**

**QUADRO ECONOMICO**

<b>A) Importi dei lavori (ofe)</b>			
<b>Importo esecuzione lavori</b>		<b>Importo attuazione PSC</b>	
a misura	€ 1.442.043,55	a misura	€ 24.986,10
a corpo	€ 0,00	a corpo	€ 0,00
aliquota prevenzione infiltrazione mafiosa	€ 0,00		
opere mitigazione ambientale e sociale	€ 0,00		
<b>Totale importo</b>	<b>€ 1.442.043,55</b>		
importo costi manodopera (non soggetti a ribasso)	€ 599.368,10		
<b>Totale oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)</b>			<b>€ 24.986,10</b>
<b>Totale importo soggetto a ribasso</b>	<b>€ 842.675,45</b>		
<b>Totale importo a base di gara</b>	<b>€ 1.467.029,65</b>	<b>IVA(22%)</b>	<b>€ 322.746,52</b>
<b>B) Somme a disposizione (ofc)</b>			
1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ma esclusi dall'appalto			
2) rilievi accertamenti e indagini a cura Stazione Appaltante			
3) rilievi accertamenti e indagini a cura del Progettista			
4) allacciamenti ai pubblici servizi			
5) imprevisti			€ 150.000,00
6) accantonamento revisione prezzi art. 60			€ 19.518,60
7) acquisizione aree o immobili			
8a) spese per attività tec. Amm. Connesse alla prog.			€ 169.580,00
8b) spese tecniche incentivi art. 45			€ 21.125,23
9)spese per attività tecnico amministrative			
10) spese di cui all'art. 45 c. 6-7			
11) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici			
12) spese per pubblicità			
13) spese per prove lab. Accertamenti e verifiche tecniche			
14)spese per collaudo tecnico amministrativo			
15)spese per verifica interesse archeologico			
16) spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (CCT)			
17) spese per opere artistiche			
<b>Totale</b>			<b>€ 360.223,83</b>
12) IVA su A) al 10%			€ 322.746,52
<b>Totale IVA</b>			
<b>Totale somme a disposizione</b>			<b>€ 682.970,35</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (A+B)</b>			<b>€ 2.150.000,00</b>
<b>D) quadro economico aggregato</b>			
<b>importo lavori (o.f.e.)</b>			<b>€ 1.467.029,65</b>
<b>Somme a disposizione (o.f.c.)</b>			<b>€ 682.970,35</b>
<b>E) Totale QE</b>			<b>€ 2.150.000,00</b>

## 2 DATI CONTRATTUALI

Con Determinazione Dirigenziale n. 2746 del 30/12/2024 è stata aggiudicata all'impresa A.T.I. Costruzioni Manutenzioni e Servizi Srl (Mandataria) e Bergamo Cesare di Bergamo Sauro & C Snc (mandante), con sede legale in Via dell'Acetosella 16, Marghera (VE), C.F. e Partita IVA 04176180273, l'appalto della gara 43/2024 - PARTCDS 063 - GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD 2023 C.I. 14996 (CUP F77H24000280001, CIG B33F01ABE8) con il ribasso offerto del 5,00%;

In data 19/03/2025 con atto Repertorio Municipale N.131705 si è proceduto alla stipula del contratto d'appalto Gara n.43/2024 per la Gestione Territoriale Venezia SUD 2024 - C.I. 14996 per l'importo contrattuale di € 1.369.941,37 (o.f.e) al quale si aggiungono gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a Euro 24.986,10 per un importo complessivo di € 1.394.927,47 (Euro unmilionetrecentonovantaquattromilanovecentoventisette/47) o.f.e., come da riepilogo:

Lavori a base d'asta	€	1.442.043,55
Ribasso d'asta 5,00 %	€	72.102,18
Lavori al netto del ribasso	€	1.369.941,37
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€	24.986,10
<b>Importo contrattuale</b>	<b>€</b>	<b>1.394.927,47</b>

L'importo contrattuale complessivo è composto dalla categoria OG3 (82,12%) per l'importo di euro € 1.184.167,87 (unmilionecentoottantaquattromilacentosessantasette virgola ottantasette) e dalla categoria OG6 (17,88%) per l'importo di euro 257.875,68 (duecentocinquantesette milaottocentosettantacinque virgola sessantotto). I costi della manodopera ammontano ad € 599.368,10.

Si riporta di seguito il quadro economico di aggiudicazione.



## QUADRO ECONOMICO – AGGIUDICAZIONE C.I. 14996 – GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD 2024

	STANZIATO	P.ESE DD 1816/24	AGGIUDIC.NE DD ...../24
<b>A) importi dei lavori (ofc)</b>			
Importo esecuzione lavori			
a misura		C 1.442.043,55	C 1.442.043,55
a corpo			
aliquota prevenzione infiltrazione mafiosa			
opere mitigazione ambientale e sociale			
<b>RIBASSO 5,00%</b>			-€ 72.102,18
Totale importo		C 1.442.043,55	C 1.369.941,37
importo costi manodopera (non soggetti a ribasso)		€ 599.368,10	€ 599.368,10
Totale oneri sicurezza (non soggetti a ribasso)		C 24.986,10	C 24.986,10
Totale importo soggetto a ribasso		€ 842.675,45	€ 842.675,45
<b>Totale importo a base di gara</b>		<b>C 1.467.029,65</b>	<b>C 1.394.927,47</b>
<b>B) Somme a disposizione (ofc)</b>			
1) lavori in amm.ne diretta in progetto ma esclusi dall'appalto			
2) rilievi accertamenti e indagini a cura Stazione Appaltante			
3) rilievi accertamenti e indagini a cura del Progettista			
4) allacciamenti ai pubblici servizi			
5) imprevisti		€ 150.000,00	€ 150.000,00
6) accantonamento revisione prezzi art. 60		€ 19.518,60	€ 19.518,60
7) acquisizione aree o immobili			
8a) spese per attività tec. Amm. Connesse alla prog.		€ 169.580,00	€ 169.580,00
8b) spese tecniche incentivi art. 45		€ 21.125,23	€ 21.125,23
9)spese per attività tecnico amministrative			
10) spese di cui all'art. 45 c. 6-7			
11) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici			
12) spese per pubblicità			
13) spese per prove lab. Accertamenti e verifiche tecniche			
14)spese per collaudo tecnico amministrativo			
15)spese per verifica interesse archeologico			
16) spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (CCT)			
17) spese per opere artistiche			
<b>Totale</b>		<b>C 360.223,83</b>	<b>C 360.223,83</b>
12) IVA su A) al 22%		€ 322.746,52	€ 306.884,04
<b>Totale somme a disposizione</b>		<b>C 682.970,35</b>	<b>C 667.107,87</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (A+B)</b>		<b>C 2.150.000,00</b>	<b>C 2.062.035,35</b>
	<b>C RIBASSO</b>	<b>% RIBASSO</b>	<b>IVA</b>
	€ 72.102,18	5,00%	€ 15.862,48
			€ 87.964,66
<b>D) quadro economico aggregato</b>			
importo lavori (o.f.c.)		C 1.789.776,17	C 1.701.811,51
Somme a disposizione (o.f.c.)		C 339.098,60	C 339.098,60
Incentivi		C 21.125,23	C 21.125,23
<b>E) Totale QE</b>	<b>C 2.150.000,00</b>	<b>C 2.150.000,00</b>	<b>C 2.062.035,34</b>

### 3 INTERVENTI DI PERIZIA

Nel corso dell'anno 2025 sono pervenute richieste di lavori in seguito alle quali si è riscontrata la necessità di prevedere l'esecuzione di alcuni ulteriori interventi manutentivi, originariamente non previsti. Tali interventi risultano necessari in funzione di circostanze impreviste e imprevedibili nella fase di progettazione e non alterano la natura del contratto.

Le lavorazioni aggiuntive sono state determinate dal verificarsi di situazioni di urgenza non procrastinabili, dal significativo aumento delle richieste di intervento puntuale nelle aree oggetto di appalto e per le mutate condizioni operative e organizzative necessarie a far fronte alle richieste di intervento.

Le ragioni della rimodulazione economica sono relative alla realizzazione di opere riguardanti, a titolo esemplificativo:

- Rifacimento di porzioni di Asfalti e Segnaletica al Lido di Venezia;
- Campagna sperimentale di posa deflettori presso la Giudecca in fondamenta San Giacomo -VENEZIA
- Manutenzione e supporto operativo della fontana fronte ex casinò a Lido di Venezia
- Variazioni quantità di progetto

Per tali circostanze si è ritenuto opportuno promuovere la redazione di una perizia di variante in corso d'opera in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che prevede che i contratti possano essere modificati senza una nuova procedura di affidamento:

al comma 1), lett. b) *"...per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale..."* e al comma 2) *il contratto può essere modificato solo se l'eventuale aumento di prezzo non ecceda il 50 per cento del valore del contratto iniziale."*

Il direttore dei lavori ha provveduto quindi a segnalare la necessità di intervenire sugli aspetti legati a tali varianti ed ha quindi provveduto alla predisposizione della documentazione di variante necessaria, sottoscritta dall'impresa appaltatrice, costituita dai seguenti elaborati:

#### A – elaborati tecnici

- A1 - relazione di perizia;
- A2 - computo metrico estimativo di perizia
- A3 - quadro comparativo di raffronto
- A4 - quadro economico di Aggiudicazione;
- A5 - quadro economico di Variante;
- A6 – schema atto di sottomissione;

#### B – elaborati grafici

- B1– interventi di riasfaltatura Lido di Venezia
- B2 – Campagna sperimentale deflettori Giudecca

Vista la necessità di eseguire opere complementari e funzionali all'opera non comprese nell'appalto, si è proceduto a far richiesta all'Amministrazione comunale di assegnazione del Ribasso d'Asta.

#### 4 VARIAZIONE QUANTITÀ RISPETTO AL PROGETTO

La presente perizia suppletiva di variante prevede il riconoscimento all'impresa delle lavorazioni aggiuntive dovute al verificarsi di situazioni di urgenza non procrastinabili, per il significativo aumento delle richieste di intervento puntuale nelle aree oggetto di appalto e per le mutate condizioni operative e organizzative necessarie a far fronte alle richieste di intervento. Tale remunerazione è riconducibile a nuove quantità di lavorazioni. Il quadro comparativo è riportato tra gli allegati di perizia.

Complessivamente la perizia presenta una variazione in aumento rispetto al progetto esecutivo di € 484.932,53 al netto del ribasso d'asta del 5,00% di cui € 473.058,63 per le opere a misura e € 11.873,90 per gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

#### 5 IMPORTI DI VARIANTE

Dalla documentazione è emersa la necessità di prevedere le seguenti lavorazioni aggiuntive, inizialmente non previste determinate dal verificarsi di situazioni di urgenza non procrastinabili, dal significativo aumento delle richieste di intervento puntuale nelle aree oggetto di appalto e per le mutate condizioni operative e organizzative necessarie a far fronte alle richieste di intervento.

Le ragioni della rimodulazione economica sono anche relative all'approvazione dei nuovi prezzi descritti nel verbale allegato e richiamati nell'atto aggiuntivo.

Per l'esecuzione degli interventi sopra sinteticamente descritti, che vanno a modificare il quadro iniziale dei lavori risulta un importo totale aggiuntivo, a copertura degli interventi, pari **€ 484.932.53** (di cui € 11.873,90 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta), al netto del ribasso contrattuale del 5,00% come specificatamente dettagliato nella documentazione progettuale. In base alla relazione tecnica del progettista si evince che trattasi di variante suppletiva di cui all'art. 120, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023.

Ritenuto pertanto che dall'esame dei fatti evidenziati nella relazione del Direttore lavori a seguito dell'istruttoria di verifica degli elaborati a corredo della variante e degli accertamenti tecnici ed amministrativi effettuati, emerge l'effettiva necessità di introdurre in corso d'opera variazioni dei lavori previsti ai sensi dell'art. 120 comma 1, lettera b) e comma 2 del D.Lgs. 36/2023 in quanto:

- sono motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze impreviste e imprevedibili al momento della progettazione: le variazioni proposte non alterano la natura generale del contratto;
- sono proposte nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione aggiudicatrice;
- l'importo aggiuntivo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.
- al maggior onere risultante dalla variante, pari a netti **€ 484.932.53** oltre I.V.A., si provvederà mediante l'utilizzo di risorse economiche aggiuntive: la maggiore spesa trova copertura nell'ambito dell'importo del progetto finanziato.



Tutto ciò premesso, in riferimento allo stato di attuazione dei lavori della GESTIONE TERRITORIALE VENEZIA SUD 2024 – CI 14996”, per poter procedere in tempi e modi convenienti al completamento dei lavori sopra esposti, si evidenzia la necessità di procedere all’approvazione della perizia suppletiva redatta dal Direttore dei Lavori incaricato, per l’importo di **€ 484.932.53** oltre I.V.A., al netto del ribasso contrattuale.

## 6 TEMPO DI ULTIMAZIONE

I lavori sono stati consegnati in pendenza di contratto in data 13/01/2025 protocollo PG.21193-2025 e successivamente alla stipula del contratto in data 19/03/2025, il Direttore dei Lavori, arch. Claudio Biscontin, ha proceduto a formalizzare la consegna definitiva dei lavori, come risulta da verbale prot. PG.159170 - 2025, come previsto all’art. 4 dal Contratto d’appalto. Il termine previsto di 365 giorni per l’ultimazione dei lavori è il 18/03/2026.

Dal 15/07/2025 l’incarico di Direttore lavori è stato affidato al Geom. Matteo Vianello di Veritas Spa.

I lavori sono attualmente in corso.

Il tempo utile per l’esecuzione dei lavori rimane fissato in 365 giorni naturali e consecutivi previsti dal contratto decorrenti dalla data del verbale di consegna definitiva dei lavori, pertanto il termine per l’ultimazione dei lavori rimane fissato per il giorno 18/03/2026, fatta salva la possibilità da parte dell’Appaltatore di richiedere una proroga ai sensi dell’art. 15 del CSA – Norme generali.

Visto

Il Direttore dei Lavori

Il Responsabile del Progetto

---

Geom. Matteo Vianello

---

Arch. Alberto Chinellato