



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

**CI 15275 – RISTRUTTURAZIONE-RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA  
SEMIRESIDENZIALE PER PERSONE CON DISABILITÀ SITA IN VIA FRISOTTI  
MESTRE**

**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. 246 del 18.12.2024 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. 559 del 20.03.2025 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo complessivo di € 595.000,00 (o.f.c.);
- con Determina Dirigenziale n. 1248 del 16.06.2025 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dei lavori relativi all'oggetto all'impresa COSMETEDIL S.R.L. per un importo dei lavori pari a € 361.692,52 (o.f.e.) a cui vanno aggiunti € 19.697,17 quali oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, per un totale di € 381.389,69 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta dell'11,37%, come da seguente quadro economico:

<b>CI 15275 QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE</b>		
A1)	Lavori a misura	€ 208.796,57
A2)	Costo della manodopera, non soggetto a ribasso	€ 152.895,95
	<b>Tot. A1+A2</b>	<b>C 361.692,52</b>
B1)	Opere in economia, non soggette a ribasso	
B2)	Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso	€ 19.697,17
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>C 381.389,69</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	€ 2.000,00
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	€ 6.574,15
E6)	Accantonamenti	
E7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	
E8/1)	Spese tecniche relative alla progettazione e alla Direzione Lavori	€ 101.112,03
E8/2)	Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)	€ 6.844,64
E9)	Spese per le attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	
E10)	Spese all'art. 45, commi 6 e 7, del Codice (quota parte del 20% del 2%)	€ 1.064,08
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	€ 6.836,29
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 10% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"	€ 38.138,97
	<b>TOT. E</b>	<b>C 162.570,16</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>C 543.959,85</b>

<b>Ribasso</b>				
Importo	%	IVA	Importo Lordo	A+B+Ribasso Lordo
€ 46.400,14	11,37%	€ 4.640,01	€ 51.040,15	€ 595.000,00

<b>Quadro economico aggregato</b>	
Importo lavori (ofc)	€ 419.528,66
Somme a disposizione (ofc)	€ 117.586,55
Incentivi	€ 6.844,64
<b>Totale complessivo</b>	<b>C 543.959,85</b>

- in data 07/07/2025 il Direttore Lavori ha redatto il verbale di consegna lavori in via d'urgenza in pendenza del contratto, fissando la data di fine lavori per il giorno 03/01/2026, corrispondente a 180 giorni;
- con Repertorio Speciale n. 26265 del 15/07/2025 è stato firmato il Contratto tra l'impresa e la stazione appaltante;

\* 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.

- durante il corso dell'appalto l'impresa ha richiesto concessioni di proroga con motivazioni di volta in volta esposte, come di seguito: PG. 0670746 del 16/12/2026, PG. 0092067 del 17/02/2026 e PG. 0118980 del 03/03/2026. Le medesime sono state valutate dal Direttore dei Lavori e conseguentemente concesse dalla RUP rispettivamente con PG. 0690104 del 29/12/2025, PG. 0099127 del 20/02/2026 e PG. 0127151 del 06/03/2026, portando da ultimo i termini dei lavori al 22/03/2026;

Ciò premesso, il Direttore Lavori ha evidenziato con propria Relazione tecnica che si rende necessario eseguire alcune ulteriori lavorazioni a completamento di quanto inizialmente previsto, ed in particolare:

- a causa del rinvenimento in corso d'opera di dettagli costruttivi strutturali (trave di bordo, posizione e consistenza pilastri) diversi da quelli ipotizzati in fase di progetto e non evincibili prima dell'esecuzione delle demolizioni dei rivestimenti, si è reso necessario l'aggiornamento dei dettagli, sia relativamente alla copertura sia agli elementi di controvento, recepito negli elaborati grafici e, a livello di calcolo, nell'aggiornamento della Relazione di Calcolo delle Strutture; le modifiche non hanno determinato sostanziali variazioni delle quantità di progetto ma degli incrementi di spesa (in relazione alla posa dei nuovi portali di controvento) relativi alla maggiore difficoltà di installazione degli elementi strutturali;
- nei servizi igienici, non è stato necessario provvedere alla demolizione dei massetti per l'adeguamento degli scarichi; si è optato, in alternativa, per la demolizione e rifacimento dei rivestimenti di parete;
- diverse lavorazioni in più di tipo impiantistico derivano dall'individuazione dell'utente dell'Unità B, appena ristrutturata, che ha richiesto alcune personalizzazioni in vani già ultimati, in relazione ad esigenze specifiche dell'attività da insediare;
- alcune lavorazioni aggiuntive, soprattutto relative agli impianti termoidraulici, derivano dalla risoluzione di problematiche legate all'inutilizzo e all'obsolescenza degli stessi (sostituzione di termovalvole, radiatori, boiler non più funzionanti; collegamento alla rete principale di terminali che risultavano non collegati; collegamenti elettrici difettosi per le unità esterne dell'impianto di climatizzazione dell'Unità A) emerse con la messa in funzione dell'impianto;
- altre lavorazioni derivano da migliorie apportate in fase di esecuzione dei lavori (utilizzo di un pavimento 60x60 cm in luogo di 30x30, posa di giunti di dilatazione a pavimento e di profili di finitura dei rivestimenti, utilizzo di unità esterne dell'impianto di climatizzazione di maggiore potenza);

\* 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.

Per le opere sopra descritte si è deciso di procedere con una perizia di variante, la quale comporta un aumento dell'importo contrattuale da € 381.389,69 a € 413.335,15 (o.f.e.), portando a definire un quadro economico aggiornato di Variante dell'importo totale di € 569.060,69 (o.f.c.) come risulta dal seguente quadro economico:

<b>CI 15275</b>		
<b>QUADRO ECONOMICO PERIZIA DI VARIANTE</b>		
A1)	Lavori a misura	€ 392.752,07
A2)	Costo della manodopera, non soggetto a ribasso	
	<b>Tot. A1+A2</b>	<b>€ 392.752,07</b>
B1)	Opere in economia, non soggette a ribasso	
B2)	Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso	€ 20.583,08
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>€ 413.335,15</b>
<b>E)</b>	<b>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	€ 101.112,03
E8/2)	Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)	€ 6.844,64
E9)	Spese per le attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	
E10)	Spese all'art. 45, commi 6 e 7, del Codice (quota parte del 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	€ 6.435,35
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 10% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"	€ 41.333,52
	<b>TOT. E</b>	<b>€ 155.725,54</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 569.060,69</b>

<b>Ribasso</b>				
Importo	%	IVA	Importo Lordo	A+B+Ribasso Lordo
€ 22.613,85	11,37%	€ 2.261,38	€ 24.875,23	€ 593.935,92

<b>Quadro economico aggregato</b>	
Importo lavori (ofc)	€ 454.668,67
Somme a disposizione (ofc)	€ 107.547,38
Incentivi	€ 6.844,64
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 569.060,69</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. CVE-005 Elenco elaborati
2. CVE-005-V1-EG-A-203-00-Stato di Progetto – Piante
3. CVE-005-V1-EG-A-204-00-Stato di Progetto - Sezioni e Prospetti
4. CVE-005-V1-EG-A-205-00-Stato di Progetto - Tipologia finiture Unita B

\* 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.

5. CVE-005-V1-EG-S-514-00-Costruttivo copertura - Blocco a L
6. CVE-005-V1-EG-S-515-00-Costruttivo copertura - Blocco a C
7. CVE-005-V1-EG-S-516-00-Costruttivo controventi
8. CVE-005-V1-ET-G-101-00-Relazione tecnica
9. CVE-005-V1-ET-G-102-00-Integrazione PSC-Calcolo degli oneri per la sicurezza aggiuntivi
10. CVE-005-V1-ET-G-103-00-Elenco Nuovi Prezzi
11. CVE-005-V1-ET-G-104-00-Analisi Nuovi Prezzi
12. CVE-005-V1-ET-G-105-00-Computo Metrico Estimativo
13. CVE-005-V1-ET-G-106-00-Verbale di concordamento dei nuovi prezzi
14. CVE-005-V1-ET-G-107-00-Quadro di raffronto
15. CVE-005-V1-ET-G-108-00-Quadro economico di variante
16. CVE-005-V1-ET-G-109-00-Schema di Atto di sottomissione
17. CVE-005-V1-ET-S-501-00-Relazione di calcolo delle strutture

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 non facenti parte dell'appalto iniziale succintamente sopra descritti e rappresentati in dettaglio negli elaborati progettuali di Perizia. Si precisa che un cambiamento del contraente risulterebbe impraticabile, per costi e tempi, e comporterebbe per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi.

Si precisa altresì che il Direttore dei Lavori ha dichiarato che per eseguire le opere aggiuntive previste occorrono ulteriori di 07 (sette) giorni naturali e consecutivi, che portano il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori al giorno 29/03/2026.

Tutto quanto sopra premesso, si considera fondata autorizza ai sensi dell'art. dispone che copia della Perizia suppletiva di variante, completa degli elaborati tecnico/economici progettuali, venga trasmessa al Collaudatore statico incaricato.

In fede,

Mestre, 20/03/2026

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.