

COMMITTENTE:

COMUNE DI VENEZIA

Area Sviluppo, Promozione della Città e Tutela delle
Tradizioni e del Verde Pubblico
Settore Verde Pubblico, Bosco e Grandi Parchi

PROGETTO

PROGRAMMA SPERIMENTALE DI
INTERVENTI PER L'ADATTAMENTO AI
CAMBIAMENTI CLIMATICI IN AMBIENTE
URBANO - INTERVENTI GREEN AND BLUE

Bosco di Mestre e grandi parchi urbani:
ampliamento, riqualificazione, opere complementari

Bosco Via Vallenari - Via Ca' D'oro

CI 15161 - CIG A01ED70362 - CUP F79J21006980001

PROGETTISTA



AGRI.TE.CO. Ambiente Progetto Territorio sc
via Tulloli 13, 30175 Marghera (VE) | www.agriteco.com
agriteco_info@agriteco.com | agriteco@pec.it | tel +39041920484
fax 041930106

ricerca research
planificazione planning
progettazione project
Istituto di Ricerca riconosciuto dal
Ministero dell'Istruzione e della
Ricerca, dal Ministero delle Politiche
Agricole Forestali

Gruppo di progettazione

Dott. Alessandro Vendramini
Dott.ssa Roberta Rocco
Arch. Francesco Bortolato
Geom. Davide Folin
Arch. Francesca Giantin
Ing. Loris Lovo
Arch. Lorenzo Luise
Dott.ssa Francesca Pavanello

EMISSIONE

PERIZIA DI VARIANTE N. 1

di cui all'art. 41 D.Lgs 36 / 2023, il nuovo Codice dei Contratti per la progettazione in
materia di lavori pubblici.

TITOLO ELABORATO

PERIZIA DI VARIANTE 1

Atto di Sottomissione Nuovi Prezzi

REV.	DATA	FILE	OGGETTO	DIS.	APPR.
a					
b					
c					
d					
e					
DIRETTORE: Avv. Marco Mastroianni			ELABORATO N. VR1_ATTO SOTTOMISSIONE NUOVI PREZZI		
RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO: Avv. Marco Mastroianni					
DATA:		SCALA:	FILE:	N. INTERVENTO	
MARZO 2026 Dott.ssa Roberta Rocco		DISEGNO Arch. Francesca Giantin	VERIFICA Dott.ssa Roberta Rocco	APPROVAZIONE Dott. Alessandro Vendramini	

1 PREMESSA

Premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 83 del 06/05/2025 - C.I. 15161 – "Bosco di Mestre e grandi parchi urbani: ampliamento, riqualificazione, opere complementari - CUP F79J21006980001. Approvazione progetto di fattibilità tecnico - economica, dell'intervento MASE, I.A Interventi Green e Blue", l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto specificato in oggetto;
- gli interventi da attuarsi prevedono la realizzazione di formazioni forestali riconducibili al quercu - carpino planiziale, mediante l'impiego di specie autoctone per quanto attiene sia al Bosco Ca' D'Oro che al Bosco Vallenari; per il Bosco Ca' D'Oro è prevista, inoltre, la realizzazione di un'infrastruttura per la fruizione pubblica con la creazione di una pista ciclo - pedonale in terra stabilizzata;
- le aree interessate da tali interventi sono catastalmente identificate in comune di Venezia, Sezione Mestre, foglio 137, mappali 1600; 1598 e porzione del mappale 1595;
- le aree sulle quali dovrà essere realizzato il progetto sono proprietà dell'Amministrazione Comunale giusta atto repertorio 35303 del 19 novembre 2021, notaio Alberto Gasparotti.
- il progetto esecutivo è redatto dallo Studio Agriteco S.C. di cui Agr. Dott. Roberta Rocco, direttore dei lavori, nel quale sono state previste tutte le lavorazioni relative alla realizzazione di nuove aree a bosco e percorsi per la fruizione, nuovi impianti a verde e manutenzioni del verde esistente, depositato agli atti dell'ufficio tecnico e convenzionalmente denominato « PROGRAMMA SPERIMENTALE DI INTERVENTI PER L'ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI IN AMBIENTE URBANO – INTERVENTI GREEN AND BLUE; Bosco di Mestre e grandi parchi urbani: ampliamento, riqualificazione, opere complementari »;
- con determinazione dirigenziale a contrattare n. 1623 del 11/08/2025, è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori relativi all'intervento sopra indicato, per un importo dei lavori da appaltare di €245.579,85, oneri fiscali esclusi, di cui €231.636,41, oggetto dell'offerta secondo il criterio di aggiudicazione del minor prezzo ed €13.943,44, quali oneri per la sicurezza, già predeterminati dalla stazione appaltante e non oggetto dell'offerta, stabilendo di procedere alla selezione dell'operatore economico con procedura negoziata senza bando e contratto da stipulare "a misura", come definito dall'art. 32, comma 7 dell'Allegato I.7 del D.lgs. n. 36/2023 s.m.i. con quadro economico così in dettaglio suddiviso:

QUADRO ECONOMICO GENERALE

A) IMPORTO LAVORI

A.1 Importo dei lavori

bosco di via Vallenari e di Via Ca' D'oro

di cui costi manodopera

A.1.1) Percorsi	19.260,12 €	4.338,75 €
A.1.2) Lavorazione terreni e impianti	114.014,35 €	27.590,31 €
A.1.3) Arredi	6.541,69 €	1.013,63 €
A.1.4) Importi per Manutenzioni (5 anni)	28.081,19 €	13.185,99 €
TOTALE BOSCHI	167.897,35 €	46.128,69 €

Opere complementari Parco di San giuliano e parco Albanese

A.1.1) Percorsi	5.329,26 €	1.128,02 €
A.1.2) Lavorazione terreni e impianti	46.479,31 €	9.485,29 €
A.1.3) Arredi	7.930,49 €	1.810,32 €
A.1.4) Importi per Manutenzioni (5 anni)	4.000,00 €	1.600,00 €
TOTALE OPERE COMPLEMENTARI	63.739,06 €	14.023,63 €

Sommano A.1 Importo dei LAVORI = 231.636,41 € 60.152,33 €

A.3 Oneri per la sicurezza 13.943,44 €

Sommano A) IMPORTO LAVORI 245.579,85 €

B) SOMME A DISPOSIZIONE

B.1) Imprevisti	1.121,12 €
B.2) spese tecniche	25.078,31 €

Sommano B) SOMME A DISPOSIZIONE 26.199,43 €

C) IVA

C.1) IVA 22% su importo lavori	54.027,57 €
C.2) IVA 22% su spese tecniche	5.763,87 €

Sommano C) IVA 59.791,44 €

SOMMANO A)+B)+C) 331.570,72 €

D) INCENTIVO

D.1) Incentivo per funzioni tecniche art. 45	3.929,28 €
--	------------

TOTALE COMPLESSIVO = 335.500,00 €

- con determinazione dirigenziale, esecutiva, DD/2025/163 del 06/02/2026, è stato approvato il verbale di gara n. 1 del 28/10/2025 e sono stati aggiudicati i lavori all'appaltatore RTI GIRARDIN SRL – ECO GREEN SRL, che ha presentato un'offerta economica per un prezzo offerto pari ad € 215.190,22 oltre IVA e un ribasso del 7,10%, a cui vanno aggiunti Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso €13.943,44; per un importo complessivo di € 229.133,66.
- Venne incaricata della Direzione Lavori la sottoscritta Agr. Dott. Roberta ROCCO;
- Venne incaricato del Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione l'Ing. Loris LOVO;
- In data 18/02/2026 sono consegnate le aree relative al progetto di intervento di riforestazione denominato "Bosco Cà D'Oro" - C.I. 15161 – "Bosco di Mestre e grandi parchi urbani: ampliamento, riqualificazione, opere complementari" - Sezione Mestre foglio 137 mappali 1600; 1598 e porzione del 1595 alla Direzione Verde Pubblico, Boschi e Grandi Parchi, che a sua volta le consegnerà alla ditta che realizzerà gli interventi sopra citati

- in data 23.02.2026 la sottoscritta Direttore dei Lavori, Agr. Dott. Roberta ROCCO, ha proceduto alla formale consegna dei lavori e che l'appaltatore ha sottoscritto sotto riserve di legge, in pendenza della sottoscrizione del contratto;
- in data 08.04.2026 è stato sottoscritto con firma digitale dalla stazione appaltante e dall'appaltatore, il contratto d'appalto Rep. n°27132;

La presente perizia riguarda una variante migliorativa del progetto, sviluppata a seguito di approfondimenti condotti in fase esecutiva e di un'analisi dettagliata dello stato attuale delle aree interessate e del periodo di realizzazione delle opere. Tale analisi ha evidenziato condizioni agronomiche, infrastrutturali ed ecologiche complessivamente migliori rispetto a quanto previsto nella fase progettuale preliminare.

I sopralluoghi effettuati hanno inoltre permesso di individuare elementi di particolare valore che si intende preservare in fase di realizzazione quali il cotico erboso e la sistemazione fondiaria. La proposta migliorativa intende inoltre privilegiare l'alternanza degli spazi aperti a quelli di bosco per migliorare le prestazioni ecologiche e ridurre gli sforzi manutentivi. Ciò rende necessario un adeguamento delle soluzioni progettuali, al fine di assicurare una più efficace integrazione con il contesto esistente e una migliore ottimizzazione sotto il profilo tecnico, funzionale e manutentivo.

Bosco di Via Ca' D'Oro

Il terreno è già idoneo, quindi si eliminano le lavorazioni previste. Si mantiene a nord un prato stabile per favorire la biodiversità e si concentra la vegetazione a sud. Modificati anche percorso interno e accesso per migliorare fruibilità e integrazione.

Bosco di Via Vallenari:

Per i limiti dell'area si introducono piante di maggiori dimensioni ("pronto effetto") per risultati più immediati. Inoltre, si estende la sistemazione dell'intera rotatoria per maggiore uniformità e migliore gestione.

Parco Albanese:

Il percorso pedonale passa da terra stabilizzata a pavimentazione autobloccante, garantendo maggiore durata, minore manutenzione e coerenza con i percorsi esistenti.

Parco di San Giuliano:

La presenza di un sottoservizio elettrico riduce il numero di alberi piantabili in loco (9 su 15). I restanti vengono ricollocati in altre aree, mantenendo invariato il totale complessivo di nuove piantumazioni.

Ritenuto quindi doveroso provvedere in merito, si è proceduto a redigere la presente perizia di variante onde permettere la realizzazione e contabilizzazione di detta diversa e impreveduta lavorazione.

Il quadro economico della perizia di variante risulta:

QUADRO ECONOMICO GENERALE

A) IMPORTO LAVORI					
A.1	Importo dei lavori	ESECUTIVO	CONTRATTO	VARIANTE	MODIFICA
bosco di via Vallenari e di Via Ca' D'oro					
A.1.1)	Percorsi	19 260,12 €	17 892,65 €	22 021,31 €	4 128,66 €
A.1.2)	Lavorazione terreni e impianti	114 014,35 €	105 919,33 €	101 328,32 €	-4 591,01 €
A.1.3)	Arredi	6 541,69 €	6 077,22 €	6 077,22 €	0,00 €
A.1.4)	Importi per Manutenzioni (5 anni)	28 081,19 €	26 087,43 €	0,00 €	-26 087,43 €
	TOTALE BOSCHI	167 897,35 €	155 976,63 €	129 426,85 €	-26 549,78 €
Opere complementari Parco di San giuliano e parco Albanese					
A.1.1)	Percorsi	5 329,26 €	4 950,89 €	19 919,33 €	14 968,44 €
A.1.2)	Lavorazione terreni e impianti	46 479,31 €	43 179,28 €	58 476,61 €	15 297,33 €
A.1.3)	Arredi	7 930,49 €	7 367,43 €	7 367,43 €	0,00 €
A.1.4)	Importi per Manutenzioni (5 anni)	4 000,00 €	3 716,00 €	0,00 €	-3 716,00 €
	TOTALE OPERE COMPLEMENTARI	63 739,06 €	59 213,59 €	85 763,37 €	26 549,78 €
Sommano A.1 Importo dei LAVORI =		231 636,41 €	215 190,22 €	215 190,22 €	0,00 €
A.3	Oneri per la sicurezza	13 943,44 €	13 943,44 €	13 943,44 €	0,00 €
Sommano A) IMPORTO LAVORI		245 579,85 €	229 133,66 €	229 133,66 €	0,00 €
B) SOMME A DISPOSIZIONE					
B.1)	Imprevisti	1 121,12 €	1 121,12 €	1 121,12 €	
B.2)	spese tecniche	25 078,31 €	25 078,31 €	25 078,31 €	
Sommano B) SOMME A DISPOSIZIONE		26 199,43 €	26 199,43 €	26 199,43 €	
C) IVA					
C.1)	IVA 22% su importo lavori	54 027,57 €	50 409,41 €	50 409,41 €	
C.2)	IVA 22% su spese tecniche	5 763,87 €	5 763,87 €	5 763,87 €	
Sommano C) IVA		59 791,44 €	56 173,28 €	56 173,28 €	
SOMMANO A)+B)+C)		331 570,72 €	311 506,37 €	311 506,37 €	
D) INCENTIVO					
D.1)	Incentivo per funzioni tecniche art. 45	3 929,28 €	3 929,28 €	3 929,28 €	
E) RIBASSO					
E.1)	Ribasso d'asta comprensivo IVA	-	20 064,35 €	20 064,35 €	
TOTALE COMPLESSIVO =		335 500,00 €	335 500,00 €	335 500,00 €	0,00 €

L'opportunità di apportare la predetta miglioria e modifiche al progetto originario, sono state concordate preventivamente con il Responsabile Unico del Progetto.

Le predette circostanze si ritiene rientrino tra quelle identificate nel codice ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs.36/2023 e s.m.i.:

“

comma 5. Sono sempre consentite, a prescindere dal loro valore, le modifiche non sostanziali.

In particolare al

comma 7. Non sono considerate sostanziali, fermi restando i limiti derivanti dalle somme a disposizione del quadro economico e dalle previsioni di cui alle lettere a) b) e c) del comma 6, le modifiche al progetto o le modifiche contrattuali proposte dalla stazione appaltante ovvero dall'appaltatore con le quali, nel rispetto della funzionalità dell'opera:

a).....

b) si realizzino soluzioni equivalenti o migliorative in termini economici, tecnici o di tempi di ultimazione dell'opera, ivi compresa la sopravvenuta possibilità di utilizzo di materiali, componenti o tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza incremento dei costi, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di parte di essa, o riduzione dei tempi di ultimazione;

c)”

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 2, il contratto può essere modificato in quanto l'aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale.

Ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 5, 6 e 7 **trattasi di modifiche non sostanziali** in quanto le modifiche previste al contratto non alterano considerevolmente la struttura del contratto e rientrano in quanto previsto art. 120 del D.Lgs.36/2023 comma 7, lettera b) . In ogni caso, non si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- a) la modifica introduce condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito di ammettere candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o di accettare un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione;
- b) la modifica cambia l'equilibrio economico del contratto o dell'accordo quadro a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale;
- c) la modifica estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto;
- d) un nuovo contraente sostituisce quello cui la stazione appaltante aveva inizialmente aggiudicato l'appalto in casi diversi da quelli previsti dal comma 1, lettera d).

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma.15 bis, le variazioni previste non si configurano come errori o omissioni nella progettazione esecutiva che pregiudicano, in tutto o in parte, la realizzazione dell'opera o la sua futura utilizzazione e individuano tempestivamente soluzioni di progettazione esecutiva coerenti con il principio del risultato.

Quindi a seguito di intervenute necessità impreviste ed imprevedibili e per l'introduzione di migliorie di carattere tecnico ed estetico si sono dovute parzialmente variare, nell'ambito di quanto previsto dalla vigente normativa, le condizioni previste con il contratto sopra citato.

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno **Duemilaventisei**, il giorno **08** del mese di **Maggio (08.05.2026)** con il presente atto si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 – Il Legale Rappresentante dell'Impresa esecutrice [REDACTED], assume l'impegno di eseguire senza eccezione alcuna i lavori aggiuntivi e di variante secondo le disposizioni del responsabile del progetto.

Le condizioni di esecuzione sono quelle stesse contenute nel documento di stipula MEPA in data 06.04.2026 n°trattativa 27132, agli stessi prezzi, patti e condizioni, oltre ai nuovi prezzi che si concordano con il presente atto.

ARTICOLO 2 – L'importo totale complessivo dei lavori di che trattasi ammonta a **€ 215.190,22** per opere a misura al netto, oltre a **€ 13.943,44 per oneri di sicurezza**, e pertanto per **complessivi € 229.133,66** con una spesa netta per lavori pari ad un aumento del 0,0% rispetto al contratto principale.

ARTICOLO 3 – Ai sensi dell'art. 8 comma 5° e 6° del Regolamento di cui al Decreto M.I.T. 07.03.2018, n. 49, e art. 8 del C.S.A. viene concordato n°1 Nuovo Prezzo contrattuale (NN.022) al netto del ribasso d'asta **di cui all'elenco allegato A) al presente**, desunto da appropriata analisi che si allega;

NN.022 Fornitura e posa in opera di pavimento in mattonelle autobloccanti

ARTICOLO 4 – Per effetto dell'esecuzione dei diversi lavori di cui trattasi nella presente perizia di variante, il termine per l'**ultimazione dei lavori**, fissato secondo i disposti dell'art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto, considerata la non sostanzialità degli stessi **NON viene prorogato**.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti in segno di completa accettazione, con l'avvertenza che mentre è subito impegnativo per l'Impresa, lo sarà per la stazione appaltante soltanto dopo avvenuta l'approvazione superiore da parte del RUP ai sensi e per gli effetti dell'art.8 comma 6° del D.M. 49 del 07.03.2018.

L'IMPRESA

[Redacted signature]

[Redacted signature]

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Redacted signature]

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

[Redacted signature]
