



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

C.I. 15304 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILIZIA COMUNALE DELLA TERRAFERMA: INTERVENTI DI ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA, RIPRISTINI FUNZIONALI E RINNOVAMENTI

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 di Giunta Comunale n. 211 del 16.10.2023 è stato approvato il Progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'intervento in oggetto, dell'importo complessivo di € 370.000,00 (o.f.c.), sulla base del Documento di Indirizzo alla Progettazione predisposto dalla RUP;
- con la Determinazione dirigenziale n. 685 del 02/04/2025 è stato approvato il progetto esecutivo ;
- con Determina Dirigenziale n. 1721 del 28/08/2025 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dei lavori relativi all'oggetto alla ditta ditta Ansa Group srl unipersonale avente sede legale in Via Arco, 463, 80048, Napoli, Partita IVA: 06267201215 per un importo lavori di € 148.810,31 al netto del ribasso d'asta del 18,513% (o.f.e.), a cui vanno aggiunti € 34.368,41 quali oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e € 32.830,00 quali opere in economia, per un importo complessivo di € 216.008,72 (o.f.e.);

QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE		
A1)	Lavori a misura (di cui 57.586,41 € relativi al costo della manodopera non soggetto a ribasso)	€ 148.810,31
B1)	Opere in economia, non soggette a ribasso	€ 32.830,00
B2)	Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso	€ 34.368,41
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	
	TOT. A 1+A2+B1+B2+C+D	€ 216.008,72
E)	SOMME A DISPOSIZIONE (IVA COMPRESA)	
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	€ 48.657,79
E6)	Accantonamenti	
E7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	
E8/1)	Spese tecniche relative alla progettazione e alla Direzione Lavori	€ 12.568,55
E8/2)	Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)	€ 3.997,07
E9)	Spese per le attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	
E10)	Spese all'art. 45, commi 6 e 7, del Codice (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	
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 22% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"	€ 47.521,92
	TOT E	€ 112.745,33
	TOTALE GENERALE	€ 328.754,05

Ribasso				
Importo	%	IVA	Importo Lordo	A+B+Ribasso Lordo
€ 33.808,16	18,513%	€ 7.437,79	€ 41.245,95	€ 370.000,00

Quadro economico aggregato	
Importo lavori (ofc)	€ 263.530,64
Somme a disposizione (ofc)	€ 61.226,34
Incentivi	€ 3.997,07
Totale complessivo	€ 328.754,05

- in data 29/08/2025 con comunicazione PG. 0445768 la Responsabile Unica del Progetto arch. Caterina Moggian Barban ha disposto al Direttore dei Lavori di procedere con la consegna dei lavori in via d'urgenza;
- in data 10/09/2025 il Direttore dei Lavori dott. Alessandro geom. Naccari ha effettuato la consegna dei lavori in via d'urgenza;
- con Repertorio Speciale n. 26445 del 26/09/2025 è stato firmato il Contratto tra l'impresa e la stazione appaltante.

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:

- Centro Culturale Candiani (copertura): a seguito di numerose segnalazioni di infiltrazioni dalla copertura del Centro Culturale Candiani pervenute nei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2025. Grazie alla possibilità di accedere in sicurezza alla copertura è stato possibile accertare le numerose criticità sullo stato manutentivo della guaina impermeabilizzante esistente. Si rendono quindi necessarie nuove opere di impermeabilizzazione. Si è evidenziata la necessità di variare tipologia di materiali e apprestamenti della sicurezza, inoltre si è reso necessario estendere le lavorazioni su altre porzioni a causa delle nuove infiltrazioni evidenziate in corso lavori;
- Biblioteca di Marghera (copertura): si è evidenziata la necessità di eliminare l'attuale elemento sporgente il lamiera metallica per garantire una migliore tenuta della guaina impermeabilizzante ed evitare gli attuali percolamenti verticali sul cornicione, si è inoltre riscontrata la necessità di variare gli apprestamenti della sicurezza;
- edificio ex Roncalli (copertura) Viale San Marco 154: non risulta necessario sostituire l'attuale scossalina in lamiera in testa al parapetto in muratura, inoltre visto lo stato della guaina adiacente si opta per cambiare materiale della guaina a progetto, inoltre si è reso necessario estendere le lavorazioni su altre porzioni a causa delle nuove infiltrazioni evidenziate in corso lavori;
- Centro Civico Altobello (copertura) Via Costa 38: occorre sostituire l'attuale scossalina e aggiungerne ulteriori a protezione degli scarichi fumi a tetto, inoltre visto lo stato della guaina esistente si opta per cambiare materiale della guaina a progetto, inoltre si rende necessario estendere le lavorazioni su altre porzioni a causa delle nuove infiltrazioni evidenziate in corso lavori.
- Villa Franchin, Edificio Affidi (oscuri): L'attuale stato conservativo degli oscuri ha messo in luce condizioni di degrado significativamente più estese rispetto a quanto previsto nell'intervento autorizzato nel 2023 - SABAP protocollo 013725-P del 27/07/2023 - rendendo necessaria la presentazione di una nuova istanza alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Venezia per l'autorizzazione ai sensi dell'art 21 D.Lgs. 42/2004 di un progetto aggiornato. Alla luce dei tempi necessari per detta nuova Autorizzazione stimati in almeno 120 giorni dalla trasmissione dell'istanza, e al successivo tempo richiesto per l'approvvigionamento materiale, si reputa necessario procrastinarne la programmazione a favore di altre lavorazioni urgenti, sopra descritte.

Per le opere sopra descritte si è deciso di procedere con una perizia di variante, introdotte ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera b del D.Lgs 36/2023, l'importo complessivo del contratto viene incrementato di € 48.370,46 per lavori da assoggettare al ribasso del 18,513% corrispondente ad un incremento complessivo del 22,39% dell'importo originario del contratto d'appalto portandolo quindi da € 216.008,72 a € 264.379,18 (o.f.e.), e pertanto non eccedente il 50% del valore del contratto iniziale.

Si riporta di seguito il Quadro Economico di PERIZIA:

QUADRO ECONOMICO		
IMPORTO DEI LAVORI (A)		
A1)	Lavori a misura (di cui 57.586,41 € relativi al costo della manodopera non soggetto a ribasso)	€ 122.581,93
A2)	di cui costo della manodopera non soggetto a ribasso	€ 90.571,29
	TOT. A1 + A2	C 213.153,22
B1)	Opere in economia, non soggette a ribasso	C 24.627,51
B2)	Oneri sicurezza a misura, non soggetti a ribasso	C 26.598,45
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	
	TOT. A 1+A2+B1+B2+C+D	C 264.379,18
SOMME A DISPOSIZIONE (E)		
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	€ 2.214,38
E6)	Accantonamenti	
E7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	
E8/1)	Spese tecniche relative alla progettazione e alla Direzione Lavori	
E8/2)	Incentivo art. 45 comma 3 del Codice (80% del 2%)	€ 3.997,07
E9)	Spese per le attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	
E10)	Spese all'art. 45, commi 6 e 7, del Codice (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	
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 22% su "TOT A 1+A2+B1+B2+C+D"	€ 58.163,42
	TOT. E	C 64.374,87
	TOTALE GENERALE	C 328.754,05

Ribasso				
Importo	%	IVA	Importo Lordo	A+B+Ribasso Lordo
€ 33.808,16	18,513%	€ 7.437,80	€ 41.245,96	€ 370.000,00

Quadro economico aggregato	
Importo lavori (ofc)	€ 322.542,60
Somme a disposizione (ofc)	€ 2.214,38
Incentivi	€ 3.997,07
Totale complessivo	C 328.754,05

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. 01_Relazione Illustrativa
2. 02_Quadro economico
3. 03_Computo metrico estimativo
4. 04_Quadro di Raffronto
5. 05_Analisi Nuovi Prezzi
6. 06_Elenco Prezzi Unitari
7. 07_Verbale di coordinamento NP n.1
8. 08_GRAFICO PSC_Biblioteca Marghera
9. 08_GRAFICO PSC_Biblioteca Marghera_PLE
10. 08_GRAFICO PSC_CC CANDIANI
11. 09_Schema atto aggiuntivo

L'implementazione dell'importo contrattuale è reso possibile grazie all'utilizzo delle somme a disposizione della Stazione appaltante (imprevisti, parzialmente, e spese tecniche non utilizzate).

Alla luce degli Elaborati di Perizia di Variante da parte del Direttore dei Lavori in data 19/03/2026, si considera fondata la Relazione illustrativa di perizia pertanto detta modifica contrattuale è da ritenersi autorizzabile alla luce delle motivazioni addotte (sopravvenuta necessità di lavori non facenti parte dell'appalto iniziale). 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 evidenzia altresì che il Direttore dei Lavori ha dichiarato che non sono previste proroghe ai lavori, resta dunque inalterata la data di fine lavori prevista per il giorno 07/06/2026.

Tutto quanto sopra premesso,
la sottoscritta RUP dell'intervento autorizza ai sensi dell'art. 8 let. l) dell'All. I.2 al d.lgs. n. 36/2023 s.m.i. le modifiche al contratto d'appalto succitato.

In fede,

Mestre, 19/03/2026

La Responsabile Unica del Progetto
arch. Caterina Moggian Barban
(documento firmato digitalmente)