

CITTÀ DI  
VENEZIA

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

Venezia, Prot. *vedi ID su timbro digitale*

Fasc. n. 2022/XI.2.1/887

**LAVORI:** CI 15219 - NUOVO IMPIANTO POLIVALENTE INDOOR A MESTRE VENEZIA – Fin. Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 5 – inclusione e coesione, Componente 2 – infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2) Misura 3, Investimento 3.1 “Sport e coesione sociale”  
CIG 9549032E7A - CUP F75B22000200006.

**IMPRESA:** COSTRUZIONI IANNINI SRL C.F. e p.iva 01668180662, via dell'Industria Nucleo industriale di Bazzano - 67100 – L'Aquila (AQ).

**CONTRATTO:** Rep. Mun. n. 131569 del 30/05/2023; Importo contrattuale: 5.826.330,89 € (o.f.e.)

Importo complessivo a base d'asta	5.904.177,62 €
Importo a base d'asta lavori	5.669.008,99 €
Importo a base d'asta progettazione	235.179,63 €
Ribasso d'asta lavori del 1,21%	68.215,36 €
Importo netto dei lavori:	5.569.417,78 €
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	31.375,85 €
Ribasso d'asta progettazione del 4,10%	9.642,36 €
Importo netto progettazione	225.537,26 €
Importo contrattuale:	5.826.330,89 €
Importo Variante n. 1 DD 1713 del 28/08/2025	5.806.330,89 €

#### PERIZIA DI VARIANTE N. 2

art. 45 comma 10 del Capitolato Speciale d'Appalto parte Amministrativa  
art. 8 comma 8 del DM n. 49 del 07/03/2018  
art. 106 D.Lgs 50/2016

#### RELAZIONE DEL RUP

ai sensi dell'art. 31 del DLGS 50/2016 e s.m.i. e delle Linee Guida n.3 ANAC



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT



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

#### Premesso che:

- 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" l'opera (C.I. 15219) NUOVO IMPIANTO POLIVALENTE INDOOR A MESTRE è stata iscritta nel Piano degli investimenti e degli interventi di manutenzione 2022/2024 per l'importo di € 5.500.000,00, finanziati con Contributo dello Stato PNRR per sport e inclusione sociale;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 30/11/2022, relativa alla Variazione al Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2022/2024, per l'intervento C.I. 15219 in argomento è stato previsto, all'annualità 2022, un ulteriore stanziamento dell'importo di € 1.000.000,00, finanziato mediante Proventi edilizi, che ha elevato l'importo dell'intervento a complessivi € 6.500.000,00 (o.f.c.);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 302 del 13/12/2022 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento C.I. 15219 "Nuovo impianto polivalente indoor a Mestre Venezia", per l'importo complessivo di € 6.500.000,00 (o.f.c.), redatto dai succitati professionisti ai sensi dell'art. 23 comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 17 del D.P.R. 207/2010 e nel rispetto delle *"Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC"*, sulla base di quanto disposto dall'art. 48 comma 5 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77, convertito nella Legge 29 luglio 2021 n. 108, secondo il quale, in deroga a quanto previsto dall'art. 59, commi 1, 1bis e 1ter, del D.Lgs. 50/2016, è ammesso l'affidamento di progettazione ed esecuzione dei relativi lavori anche sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art. 23 comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016;
- con determinazione dirigenziale n. 2752 del 21/12/2022 sono state approvate le modalità a contrarre per l'affidamento dell'appalto integrato per la progettazione definitiva, esecutiva e l'esecuzione dei lavori ed è stato contestualmente riapprovato il Quadro Economico di progetto per l'importo complessivo di € 6.500.000,00, per un importo a base di gara di € 5.569.144,15, di cui € 5.312.266,84 per lavori, € 31.375,85, per oneri sicurezza ed € 255.501,46, per spese di progettazione;
- a seguito del rifinanziamento sopra citato, posto che il costo complessivo dell'opera veniva comunque stimato in € 7.100.000,00 (o.f.c.), con determinazione dirigenziale n. 531 del 07/03/2023 si è proceduto a parziale rettifica della determinazione a contrarre precedente, n. 2752 del 21/12/2022, riasestando il quadro economico comportante una spesa complessiva di € 7.100.000,00 (o.f.c.), modificando l'importo delle opere in appalto in € 5.904.188,62 di cui € 5.637.633,14 (o.f.e.) per lavori, € 31.375,85 (o.f.e.) quali oneri per la sicurezza ed € 235.179,63 (o.c.f.e.) per spese di progettazione;
- nel corso dell'esercizio 2023 è stato consolidato il finanziamento complessivo dell'opera in € 7.100.000,00 (o.f.c.), riducendo di € 500.000,00 l'importo finanziato mediante Proventi edilizi anno 2022;



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT



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

- con determinazione dirigenziale n. 782 del 31/03/2023 i lavori sono stati aggiudicati all'impresa COSTRUZIONI IANNINI S.R.L. per l'importo di € 5.826.330,89= (o.f.e) di cui € 5.569.417,78=(o.f.e) al netto del ribasso d'asta del 1,21 % di importo lavori, a cui vanno aggiunti gli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza di € 31.375,85.= non soggetti a ribasso, ed € 225.537,26.= (opfe) al netto del ribasso posto a base d'asta del 4,10 % di importo della progettazione;
- in data 30/05/2023 con rep. n. 131569 di Repertorio Municipale è stato firmato il contratto per l'appalto integrato in oggetto per la redazione della progettazione definitiva, esecutiva e l'esecuzione dei relativi lavori con l'Impresa Costruzioni Iannini S.r.l.
- con deliberazione di Giunta comunale n. 275 del 21.12.2023 è stato approvato il progetto definitivo dell'intervento per la spesa complessiva di € 7.100.000,00, redatto dai progettisti individuati dalla ditta aggiudicataria e depositato in data 28/11/2023 con PG 2023/569958;
- con determinazione dirigenziale n. 148 del 07/02/2024 è stato approvato il progetto esecutivo redatto dai medesimi progettisti individuati dalla ditta aggiudicataria, acquisto al protocollo nei giorni 09/01/2024, 10/01/2024 e 11/01/2024, per un costo complessivo pari a € 7.100.000,00 (o.f.c.), con un quadro economico di spesa dell'importo di € 7.013.932,24 (o.f.c.);
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 67 del 28/11/2024 avente ad oggetto "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2024/2026 – Variazione" è stato approvato il rifinanziamento dell'intervento C.I. 15219 di ulteriori € 600.000,00 finanziato mediante Alienazione di beni immateriali, al cap. 23022 art. 109 "Beni immobili" del Bilancio 2024, che ha elevato l'importo complessivo dell'intervento a € 7.700.000,00 (o.f.c.);
- a seguito del rifinanziamento summenzionato, con Determinazione Dirigenziale n. 2559 del 11/12/2024 si è provveduto a nuovo assestamento del quadro economico dell'intervento;
- in data 11/03/2024, come da verbale depositato nel fascicolo agli atti, i lavori sono stati consegnati all'impresa;
- con determinazione dirigenziale n. 1713 del 28/08/2025 è stata approvata la modifica contrattuale per variante migliorativa proposta dalla Ditta Appaltatrice di carattere tecnico, architettonico, efficientamento energetico, manutenzione dell'opera ed economico ai sensi dell'art. 8 c. 8 del DM 49/2008 e art. 45 c. 10 del CSA parte amministrativa che ha diminuito l'importo dei lavori di € 20.000,00 (o.f.e.) per un importo complessivo dei lavori che varia da € 5.600.793,63 (o.f.e.) a € 5.580.793,63 (o.f.e.);
- con deliberazione di Consiglio comunale del 28/11/2025 PDD2669 avente ad oggetto "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2025/2027 – Variazione" è stato approvato il rifinanziamento dell'intervento C.I. 15219 di ulteriori € 1.200.000,00 finanziato mediante:



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT

CITTÀ DI  
VENEZIA

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti

Settore Edilizia Comunale Terraferma

Servizio Edilizia 1 Terraferma

€ 200.000,00 con Proventi Edilizi, al cap. 23022 art. 109 "Beni immobili" del Bilancio 2025,

€ 800.000,00 con Entrate Correnti, al cap. 23022 art. 109 "Beni immobili" del Bilancio 2025

€ 150.000,00 con Avanzo di Amministrazione vincolato da alienazione diritti di superficie, al cap. 23022 art. 109 "Beni immobili" del Bilancio 2025

€ 50.000,00 con Alienazione diritti già concessi in diritti di superficie, al cap. 23022 art. 109 "Beni immobili" del Bilancio 2025

elevando l'importo complessivo dell'intervento a € 8.900.000,00 (o.f.c.);

#### Visto che:

- il Responsabile Unico del Procedimento, con ordine di servizio n.1, Prot. Gen. 0452912 del 03/09/2025 ha richiesto al Direttore dei Lavori di provvedere alla redazione di una Perizia di Variante nel rispetto dell'art. 106 comma 2 del D.Lgs. 50/2016 considerato che nel corso dei lavori è emersa la necessità di migliorare alcuni ulteriori dettagli architettonici, di efficientamento energetico e manutenzione dell'opera;
- il Direttore dei Lavori, in data 01/12/2025 Prot. Gen. 641093 ha inviato alla stazione appaltante la Perizia suppletiva di Variante n. 2

Con la relazione del Direttore Lavori, redatta ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 49/2018, sono state esplicitate le motivazioni che richiedono la redazione di una perizia di variante suppletiva sull'intervento in oggetto.

La perizia di Variante, come previsto dall'art. 45 del Capitolato speciale d'appalto, viene redatta ai sensi dell'articolo 106 comma 1 lett. C del D.Lgs 50/2016 ovvero a causa di rinvenimenti imprevisti e non prevedibili con la dovuta diligenza della progettazione e ai sensi dell'art 106 comma 2 del D.Lgs 50/2016 a seguito di migliorie apportate che non alterano la natura complessiva del contratto e il cui importo non supera il 15% del valore del contratto iniziale.

I lavori oggetto della perizia consistono di alcune opere specificate e dettagliate nella relazione tecnica della perizia redatta dal Direttore dei Lavori ex art. 106, co. 2, del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. e dell'art. 8 del D.M. n. 49/2018, a cui si rinvia e che è da intendersi ivi integralmente richiamata.

Per la stima delle lavorazioni di Variante già presenti nel Computo metrico estimativo di contratto vengono utilizzate le voci del Prezzario della Regione Veneto 2022 i cui importi, tenuto conto del contesto geografico in cui si opera e dell'entità dei lavori, sono stati ribassati del 10% (che a causa degli arrotondamenti su ogni singola lavorazione diventa il 10,1198% sul totale) e del ribasso di gara del 1,21%.



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT

CITTÀ DI  
VENEZIA

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti

Settore Edilizia Comunale Terraferma

Servizio Edilizia 1 Terraferma

La stima delle lavorazioni di Variante non presenti all'interno del Progetto Esecutivo, è stata calcolata secondo il nuovo Prezzario della Regione Veneto 2025 e/o tramite la redazione di Nuovi Prezzi secondo l'art. 22 c.5 del DM 49/2018, agli importi viene applicato il solo ribasso di gara del 1,21%.

In fase di contabilizzazione degli Stati di Avanzamento Lavori, considerato che il contratto è stato redatto con gli importi dell'offerta formulata dalla ditta sulla base del PFTE ma nella fase esecutiva sono state computate alcune migliorie ed ingegnerizzazioni previste dall'impresa non a carico della stazione Appaltante che hanno aumentato l'importo dei lavori, gli stati di avanzamento lavori vengono riparametrati al contratto iniziale.

Considerato che l'importo totale delle lavorazioni ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. C del D.lgs 50/2016 è pari a € 63.646,03, corrispondente al 1,14% e non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.

L'importo totale delle lavorazioni ai sensi dell'art. 106 comma 2 del D.lgs 50/2016 è pari a € 495.657,12, corrispondente al 8,85% e non eccede il 15% del valore del contratto iniziale.

L'importo degli oneri della sicurezza rimane invariato.

L'importo complessivo a base di appalto, con un incremento di € 559.303,15= (o.f.e), risulta essere di € 6.365.634,04.= (o.f.e) di cui € 6.108.720,93.= (o.f.e) di importo lavori, € 31.375,85.= (o.f.e) di oneri della sicurezza, € 225.537,26.= (o.c.f.e) di progettazione

L'importo in aumento della perizia di Variante che ammonta complessivamente € 559.303,15.= (o.f.e), troverà capienza nel quadro "B somme a disposizione" alla voce "Imprevisti".

Per effetto della perizia in questione il quadro economico dell'opera deve intendersi così assestato:



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT



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



## Quadro Economico VARIANTE

Progressivo versione PDF: 20056

generato in data: 01/12/2025

Cod.Proc: 15219 Oggetto: NUOVO IMPIANTO POLIVALENTE INDOOR A MESTRE VENEZIA

### A) Importi dei Lavori

<u>importi esecuzione lavori</u>				<u>importi per l'attuazione dei piani di sicurezza</u>				
	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo
a misura								
a corpo	6.108.720,93	10	610.872,09	6.719.593,02	31.375,85	10	3.137,59	34.513,44
in economia								
totale	6,108,720.93		610.872,09	6.719.593,02	31.375,85		3.137,59	34.513,44
<u>spese di progettazione</u>								
	225.537,26	14.40000	32.477,37	258.014,63	importo lavori al netto del ribasso del 1,210 % 6.365.634,04 Importo IVA a base gara 646.487,05			

### B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante

somme a disposizione	netto	% IVA(*)	importo IVA	lordo
1) lavori in economia previsti ed esclusi dall'appalto				
2) rilievi accertamenti ed indagini				
3) allacciamenti a pubblici servizi				
4) imprevisti				1.207.177,91
5) acquisizione aree o immobili				
6) accantonamento				
7a) spese tecniche (incarichi esterni)		22	77.801,14	431.442,70
7b) spese tecniche (incentivi)				72.563,32
8) Spese per attività tec. amm. connesse alla progettazione				
9) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici				
10) spese per pubblicità e opere artistiche				
11) spese per accertamenti, verifiche tecniche e collaudi		22,00000	16.342,63	90.627,22
<b>totale</b>			<b>94.143,77</b>	
12) IVA				740.630,82
<b>totale a disposizione</b>				<b>2.448.298,20</b>
<b>totale complessivo</b>				<b>8.813.932,24</b>

(\*) in caso di % IVA differenti sulla voce la % indicata è un valore medio

### Quadro Economico aggregato

importo lavori (o.f.c.)	7.012.121,09
somme a disposizione (o.f.c.)	1.729.247,83
incentivi	72.563,32
<b>totale complessivo</b>	<b>8.813.932,24</b>



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT





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

Per quanto sopra illustrato si propone l'approvazione della perizia di Variante redatta dal Direttore dei Lavori e protocollata in data 01/12/2025 Prot. Gen. 641093 composta dai seguenti elaborati:

- PV2 RG 01 Relazione generale
- PV2 SAS 02 Schema Atto di sottomissione
- PV2 SVCP 02.1 Verbale di concordamento nuovi prezzi
- PV2 CME 03 Computo metrico estimativo
- PV2 QEV 04 Quadro economico di variante
- PV2 QCR 05 Quadro Comparativo di Raffronto
- PV2 AP 06 Analisi Prezzi
- PV2 A 01 Planimetria quota +0.0m - Prospetto EST - individuazione interventi
- PV2 A 02 Planimetria quota +3.40m - individuazione interventi
- PV2 A 03 Carpenteria quinte metalliche
- PV2 A 04 Abaco serramenti
- PV2 IM 01 Planimetria Imp. idrosanitario e scarico acque reflue-corpo A e B- Piano terra
- PV2 IM 02 Imp. Termico e aeraulico - corpo A e B - Piano terra
- PV2 IE 01 Planimetria impianti elettrici e speciali corpo A - piano terra – bar
- PV2 IE 02 Planimetria impianti elettrici e speciali corpo B - piano terra e 1° - inq. Gen
- PV2 IE 03 Schema unifilare quadro elettrico Q-BAR

Preso atto, inoltre, della sussistenza delle fattispecie previste dall'art. 106 del D. Lgs 50/2016 comma 2, si propone ai sensi dell'art 106 c. 7 del D. Lgs 50/2016 la modifica del contratto d'appalto Rep. N° 23938 del 12/04/2023 con la ditta IANNINI COSTRUZIONI Srl, P.iva 01668180662 per un importo complessivo di contratto € 6.365.634,04.= (o.f.e). con un incremento di € 559.303,15.= (o.f.e) che, come previsto dal comma 7 art. 106 del D.lgs. 50/2016, risulta inferiore al 50% del Contratto iniziale.

Il sottoscritto RUP ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 50/2016 autorizza la Variante in oggetto.

Con la perizia suppletiva di variante il Direttore dei Lavori dichiara che, tenuto conto dei lavori e le opere aggiuntive richieste per la realizzazione dell'intervento, i termini temporali per la conclusione delle opere previsti dal contratto Rep. n. 131569 del 30/05/2023 succitato e successive Concessioni di Proroga Prot. gen. 0504126 del 26/09/2025 e Prot. Gen. 0578780 del 30/10/2025 verranno prorogati di 61 giorni naturali e



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti

Settore Edilizia Comunale Terraferma

Servizio Edilizia 1 Terraferma

consecutivi.

Tale termine dei lavori rispetta l'art. 4 della Concessione del finanziamento controfirmato tra Comune e Ministero dello Sport, nel quale si ribadisce che *"...L'intervento dovrà essere ultimato entro la data del 31.12.2025 ed in conformità alle fasi attuative individuate nel Cronoprogramma, atteso in ogni caso che l'appalto per l'affidamento dei lavori dovrà essere aggiudicato in via definitiva, entro il termine perentorio del 31 marzo 2023 e ultimati entro e non oltre il 31 gennaio 2026. Dovrà essere comunque garantito il collaudo e/o l'approvazione del certificato di regolare esecuzione in tempo utile per consentire il pagamento del saldo entro e non oltre il primo semestre del 2026..."*.

Il Responsabile Unico del Procedimento

ing. Francesco Dittadi

*(f.to digitalmente)*



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
DIPARTIMENTO PER LO SPORT