



**COMUNE DI VENEZIA**

**AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI**

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico ed Isole

*Responsabile Unico del Progetto: ing. Giovanni Voltolina*

**C.I. 14992 EDILIZIA SPORTIVA CENTRO STORICO E ISOLE - INTERVENTI DI  
ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA, RIPRISTINI FUNZIONALI E RINNOVAMENTI  
CUP: F73I23000040001 – CIG: A02A3D038A6**

IMPRESA A.T.I.: CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capo-gruppo), GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante) e IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA LORIS & C. S.A.S. (mandante)

D.D. di aggiudicazione: DD 502/2024 del 21/03/2024

Contratto Rep Spec. n. 131674 del 30/05/2024

---

Progetto e importo a base d'asta: Progetto Esecutivo:	€ 571.235,10
Ribasso d'asta 37,12%	€ 150.084,47
Importo netto dei lavori:	€ 254.237,93
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:	€ 20.238,00
Costi della Manodopera non soggetti a ribasso	€ 146.674,70
<b>Importo contrattuale</b>	<b>€ 421.150,63 (o.f.e.)</b>

**OGGETTO: PERIZIA DI VARIANTE n. 1 ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'art. 5 dell'Allegato II.14 Capo I Sezione II del D.Lgs. n. 36/2023**

**COMUNE DI VENEZIA**

**AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI**

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIRETTORE LAVORI

### 1 - PREMESSE

L'oggetto dell'appalto riguarda interventi puntuali di restauro e di adeguamento normativo, manutenzioni a guasto e messa in sicurezza degli impianti sportivi di proprietà comunale dislocati a Venezia Centro Storico e nelle Isole. Gli interventi si suddividono in interventi programmati, finalizzati al mantenimento dei requisiti richiesti dalle normative, e interventi a chiamata ed a guasto che si verificano nel corso della durata dell'appalto stesso.

I lavori oggetto dell'appalto sono finalizzati all'esecuzione di opere impiantistiche, murarie ed affini di manutenzione, miglioria e risanamento volti all'eliminazione delle criticità in tema di sicurezza e funzionalità, sia sulla base delle specifiche richieste che sono di volta in volta formulate dai fruitori di ciascun immobile, sia sulla base dei riscontri emersi durante le periodiche ricognizioni svolte autonomamente dall'Ufficio della Direzione Lavori.

Gli interventi normalmente richiesti sono ricompresi nelle seguenti tipologie di lavorazioni:

- guasti alle linee elettriche;
- guasti alle linee di adduzione idrica;
- problematiche varie inerenti le reti delle acque nere e ai corpi fognari;
- manutenzioni di serramenti;
- manutenzione di pavimenti;
- opere di dipintura;
- opere di manutenzione in copertura;
- adeguamenti normativi e messe in sicurezza

Considerata l'eterogeneità e la capillare localizzazione degli immobili sul territorio, il loro mantenimento edilizio ed impiantistico con opere di manutenzione generale e diffusa risulta strategico per garantire alla cittadinanza la possibilità di usufruire di strutture distribuite nel territorio, con la conseguente garanzia d'accesso pedonale e di collegamento con i mezzi pubblici.

Premesso che:

- l'intervento avente ad oggetto il CI 14992 "EDILIZIA SPORTIVA CENTRO STORICO E ISOLE - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA, RIPRISTINI FUNZIONALI E RINNOVAMENTI IMPRESA" risulta inserito nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 allegato al Bilancio di previsione approvato con d.C.C. n. 77 del 19/12/2024 per l'importo complessivo di € 800.000,00 (ofc);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale e n. 67 del 28/11/2024 il C.I. 14992 è stato rifinanziato con "Avanzo di amministrazione da contributi Legge Speciale" applicato a

**COMUNE DI VENEZIA**

**AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI**

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE  
SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

Bilancio Anni Precedenti per € 50.000,00 e con "Entrate da vincoli urbanistici" per € 150.000,00 per un totale di € 200.000,00 (o.f.c.).

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 17/07/2025 è stato approvata l'ulteriore variazione al Bilancio di previsione 2025-2027, dove l'intervento avente CI 14992 "EDILIZIA SPORTIVA CENTRO STORICO E ISOLE - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA, RIPRISTINI FUNZIONALI E RINNOVAMENTI IMPRESA" risulta rifinanziato per ulteriori € 150.000,00 con "Contributo Qatar Museum Authority" – parte corrente" incassato con reversale n. 9686 del 05/03/2025;
- la spesa di € 1.150.000,00 (ofc), per la realizzazione di quanto in oggetto (CUP F73I23000040001) è finanziata con Contributi Legge Speciale per Venezia, con Avanzo di amministrazione da contributi Legge Speciale applicato a Bilancio Anni Precedenti, con Contributo Straordinario art. 16 D.P.R. 380 e con Contributo Qatar Museum Authority, suddivisi come segue:
  - al cap. 11503/29 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI", Codice gestionale 008 "Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili". Spesa finanziata con Contributi Legge Speciale per Venezia per € 800.000,00 = (o.f.c.) parte corrente. Azione di spesa SECI GEDI 664;
  - al cap. 11503/29 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI", Codice gestionale 008 "Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili". Spesa finanziata con Avanzo di Contributi Legge Speciale per Venezia applicato a Bilancio anni precedenti per € 50.000,00 = (o.f.c.) parte corrente. Azione di spesa SECI GEDI 664;
  - al cap. 23003/609 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI BENI IMMOBILI", Codice gestionale 008 "Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili". Spesa finanziata con Entrate da vincoli urbanistici - Oneri di urbanizzazione per € 150.000,00 = (o.f.c.) parte corrente. Azione di spesa SECI GEDI 664;
  - al cap. 23003/609 "MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI BENI IMMOBILI", Codice gestionale 008 "Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili". Spesa finanziata con Contributo Qatar Museum Authority per € 150.000,00 = (o.f.c.) parte corrente. Azione di spesa SECI GEDI 664;

**Considerato che** durante il periodo estivo 2025 si sono resi necessari numerosi interventi, di carattere urgente, che hanno comportato un impegno economico non prevedibile in fase di progettazione.

#### COMUNE DI VENEZIA

#### AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE  
SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

## 2 - PERIZIA DI VARIANTE n° 1

In considerazione di quanto riportato nelle premesse, con la Perizia di Variante n. 1 si intende procedere con un riassestamento finanziario in modo da assicurare la prontezza d'intervento e far fronte ad eventuali imprevisti non programmabili data la natura del presente appalto. Come descritto in precedenza, le dinamiche sfavorevoli ed imprevedibili che hanno interessato alcune delle sedi sportive, hanno comportato un avanzamento della spesa molto più rapido rispetto alle attese arrivando ad esaurire quasi l'intero importo contrattuale.

Infatti, alla data del 07/11/2025, data di emissione del primo SAL, i lavori di manutenzione effettuati corrispondono a circa il 95% dell'intero importo contrattuale:

- SAL 1 - dal 04/08/2025 al 07/11/2025 - importo € 401.279,05
  - di cui sicurezza: € 13.915,31

Per garantire il servizio di manutenzione fino al termine dell'appalto e per eseguire alcuni lavori di manutenzione straordinaria urgenti si rende necessario utilizzare le somme a disposizione dell'appalto utilizzando **l'istituto di cui all'art. 120 comma 1 lettera b) e comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. per effetto delle succitate circostanze imprevedibili.**

Le lavorazioni di perizia verranno riconosciute all'Appaltatore, a misura, utilizzando i prezzi del Prezzario del Comune di Venezia, come previsto nel Capitolato speciale.

La perizia non altera l'originaria impostazione progettuale.

## 3 - IMPORTO DELLA PERIZIA

Per stabilire l'importo della Variante 1 in corso d'opera si è proceduto come segue:

- è stata calcolato l'importo lavori medio giornaliero secondo quanto previsto dall'appalto (importo lavori/365) che risulta pari ad **€ 1.099,39**;
- stimato che per garantire uno standard minimo di servizio d'intervento e per eseguire quelli necessari enunciati nel precedente paragrafo possa essere sufficiente una spesa media giornaliera pari al 68% dell'importo medio giornaliero di contratto ( $68\% * € 1.099,39 = € 747,59$ ), da moltiplicare per i giorni rimanenti di appalto a partire dall'ultimo SAL:  $365 - 84 = 281$  gg
- Il risultato stimato risulta essere pari a **€ 210.072,79** ( $€ 747,59 \times 281$  gg)

L'importo contrattuale aggiornato risulta pertanto **€ 631.223,42 (o.f.e.).**

## 4 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 120 COMMA 1 LETTERA B) e COMMA 2

L'art. 120 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 36/2023 recita quanto segue:

**COMUNE DI VENEZIA**

**AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ E TRASPORTI**

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE  
SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

1. Fermo quanto previsto dall'articolo 60 per le clausole di revisione dei prezzi, i contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti, sempre che, nelle ipotesi previste dalle lettere a) e c), nonostante le modifiche, la struttura del contratto o dell'accordo quadro e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate:

...

b) per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo:

1. risultati impraticabile per motivi economici o tecnici;
2. comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi;

...

La condizione è soddisfatta in quanto tale variante in corso d'opera si è resa necessaria per effetto di sopravvenuta necessità di lavori urgenti, non rinvocabili e non prevedibili dalla Stazione Appaltante in fase di progettazione. Un cambiamento del contraente non risulta praticabile in quanto le lavorazioni risultano urgenti e provocherebbe un aumento dei costi per la Stazione Appaltante.

L'art. 120 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 recita quanto segue:

2. Nei casi di cui al comma 1, lettere b) e c), il contratto può essere modificato solo se l'eventuale aumento di prezzo non ecceda il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, la limitazione si applica al valore di ciascuna modifica. Tali modifiche successive non eludono l'applicazione del codice.

Anche questa condizione è soddisfatta in quanto l'importo corrisponde a circa il 49,88% del contratto iniziale, quindi inferiore al 50%.

## 5 - DURATA DEI LAVORI

Non sono previste ulteriori proroghe, pertanto si conferma che la fine lavori dovrà avvenire entro il giorno 04/08/2026.

## 6 - CONCLUSIONE

Per le ragioni espresse e circostanziate nella presente relazione nonché negli elaborati allegati, si ritiene che possa essere autorizzata la presente modifica al contratto di appalto di cui all'oggetto, sussistendo le condizioni di cui all'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Allegati:

- CI 14909 Schema di Atto aggiuntivo PdV1
- CI 14909 Quadro Economico PdV1

Venezia, ved. Prot.

Il Direttore dei Lavori

Geom. Riccardo Enzo

(Documento firmato digitalmente)

per presa visione

L'Esecutore

A.T.I.

A.T.I. CANATO COSTRUZIONI S.R.L. (capogruppo)

GLOBAL CITY SERVICE S.P.A. (mandante)

IMPRESA EDILE TAGLIAPIETRA ARONNE DI TAGLIAPIETRA

LORIS & C. S.A.S. (mandante)

(Documento firmato digitalmente)

**COMUNE DI VENEZIA**

**AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI**

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

SERVIZIO EDILIZIA 1 VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE