



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 del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

C.I. 14941/1 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA IN LEGNO CENTRO SPORTIVO MAZZORBO A BURANO – Restauro e risanamento conservativo di trave di copertura in legno lamellare – CIG: B15FB71AFF - CUP F78H21000020001

IMPRESA: San Marco Costruzioni Generali Srls (C.F. 04767180278)

D.D. di aggiudicazione n. 948/2024 del 24/05/2024

Contratto corrispondenza uso commerciale, ex art. 18, co. 1, del d.lgs. n. 36 del 2023
P.G.424224/2024 del 30/08/2024

Progetto e importo a base d'asta	Progetto Esecutivo:	€ 133.000,00
Ribasso d'asta 1,00 %		€ 1.316,80
Importo netto dei lavori		€ 130.363,20
Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		€ 1.320,00
Importo contrattuale		€ 131.683,20

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIRETTORE LAVORI

1 - PREMESSE

L'oggetto dell'appalto riguarda la riqualificazione degli attuali spogliatoi a servizio del Centro Sportivo di Mazzorbo a Burano. In particolare il progetto prevede la' revisione degli impianti idrici ed elettrici e la risistemazione dei serramenti.

Premesso che:

- con determinazione dirigenziale n. 948 del 24/05/2024 i succitati lavori sono stati aggiudicati all'impresa San Marco Costruzioni Generali Srls, per l'importo di € 131.683,20 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta.
- il contratto è stato stipulato tramite corrispondenza secondo l'uso commerciale, ex art. 18, co. 1, del d.lgs. n. 36 del 2023 ed è protocollato al PG/2024/0424224 del 30/08/2024;
- la consegna dei lavori è avvenuta il 30/08/2024, come da corrispondenza secondo l'uso commerciale, cosicché l'ultimazione dei lavori stessi dovrà avvenire entro n. 120 giorni consecutivi, ossia entro il giorno 28/12/2024.

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

- con verbale sottoscritto dalla DL trasmesso mezzo pec Prot.N. PG 2024/0534878, si è disposta una sospensione dei lavori in data 03/10/2024 per impossibilità temporanea di proseguire i lavori con continuità ed in sicurezza a causa delle condizioni metereologiche e di reperimento della materia prima.
- con verbale sottoscritto dalla DL trasmesso mezzo pec Prot.N. PG 2025/0202857, si è disposta la ripresa dei lavori in data 17/04/2025;
- con verbale sottoscritto dalla DL si è disposta una sospensione dei lavori in data 11/06/2025 per consentire la redazione della Perizia di Variante n.1;

Considerato che:

La Perizia di Variante viene redatta essenzialmente per i seguenti motivi:

- durante l'esecuzione dei lavori e principalmente nelle operazioni di smontaggio della vecchia trave è emersa la necessità di eseguire lavorazioni non previste né prevedibili, quali ulteriori fissaggi in acciaio interni alla vecchia trave che quindi ha comportato sia la demolizione di ulteriore rivestimento interno che esterno della facciata sia la creazione di nuovi fissaggi in acciaio da inserire sulle due basi della trave;”.

2 - PERIZIA DI VARIANTE n° 1

In considerazione di quanto riportato nelle premesse, con la Perizia di Variante n. 1 si intende procedere con l'esecuzione e il completamento di ulteriori interventi rispetto a quelli già finanziati a progetto, al fine di completare eseguire nuovi ed ulteriori lavori manutentivi necessari per la fruizione dei fabbricati.

L'impresa Appaltatrice ha già svolto una serie di attività propedeutiche alla realizzazione degli interventi suddetti (verifiche strutturali, sopralluoghi, ecc.) ed è pertanto a conoscenza degli interventi in variante al progetto esecutivo che si sono resi necessari e degli aspetti tecnici propri delle opere da realizzare.

Per eseguire tali interventi in variante al progetto esecutivo, determinati da circostanze imprevedibili nell'appalto iniziale, risulta 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..

La perizia non altera l'originaria impostazione progettuale.

3 - IMPORTO DELLA PERIZIA

Per stabilire l'importo della Perizia di Variante in corso d'opera si è implementato il Computo Metrico Estimativo integrandolo con le lavorazioni riportate nell'allegato computo metrico.

L'importo complessivo dei lavori comprensivo dell'importo della perizia ammonta a **€ 63.923,19 (o.f.e.)** al netto del ribasso d'asta.

Le lavorazioni di perizia verranno riconosciute all'Appaltatore a misura utilizzando i prezzi previsti da contratto.

L'importo della Variante di Perizia n. 1 ammonta a € 63.923,19 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta e al netto dell'IVA, come rappresentato dalla seguente tabella:

	IMPORTI AL LORDO DEL RIBASSO		IMPORTI AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA 1,00%		
	IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA	IMPORTO LAVORI PERIZIA DI VARIANTE	IMPORTO LAVORI DI AGGIUDICAZIONE	IMPORTO LAVORI COMPRENSIVO DI PERIZIA DI VARIANTE	TOTALE PERIZIA DI VARIANTE
LAVORI A MISURA	€ 133.000,00	€ 59.405,05	€ 130.363,20	€ 189.174,20	€ 58.811,00
SICUREZZA	€ 1.320,00	€ 1.413,00	€ 1.320,00	€ 2.733,00	€ 1.413,00
ECONOMIE	€ 0,00	€ 3.699,19	€ 0,00	€ 3.699,19	€ 3.699,19
TOTALE	€ 134.320,00	€ 64.517,24	€ 131.683,20	€ 195.606,39	€ 63.923,19

Le lavorazioni aggiuntive, oggetto della presente perizia, ammontano pertanto a € 63.923,19 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta del 1,00%, pari ad un aumento dell'importo di contratto del 48,54% circa.

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:

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:

...

c) per le varianti in corso d'opera, da intendersi come modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto delle seguenti circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante, Rientrano in tali circostanze fatti salvi gli ulteriori casi previsti nella legislazione di settore:

1) le esigenze derivanti da nuove disposizioni legislative o regolamentari o da provvedimenti sopravvenuti di autorità o enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;

2) gli eventi naturali straordinari e imprevedibili e i casi di forza maggiore che incidono sui beni oggetto dell'intervento;

3) i rinvenimenti, imprevisi o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione;

4) le difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non prevedibili dalle parti in base alle conoscenze tecnico-scientifiche consolidate al momento della progettazione.

La condizione è soddisfatta in quanto tale variante in corso d'opera si è resa necessaria per effetto di circostanze non prevedibili dalla Stazione Appaltante in fase di progettazione.

Le lavorazioni aggiuntive, oggetto della presente perizia, ammontano a **€ 63.923,19** (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta del 1,00%, superiore al quinto d'obbligo ma nel rispetto del limite di cui all'art. 120 comma 2.

5 - DURATA DEI LAVORI

Per l'esecuzione dei suddetti lavori non è prevista alcuna proroga, pertanto la fine dei lavori dovrà avvenire entro 30 giorni dal verbale di ripresa lavori .

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

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.

Venezia, 19/11/2025

Il Direttore dei Lavori
Geom. Riccardo Enzo
(Documento firmato digitalmente)

per presa visione
L'Esecutore
San Marco Costruzioni Generali S.r.l.s.
(Documento firmato digitalmente)

Allegati:

- CI 14941_US_Schema di Atto aggiuntivo
- CI 14941_ US_CME Perizia di variante con indicata l'Incidenza manodopera