



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

Data e prot. n.: vedi timbro informatico

Fasc. 2022/XI.2.1/107

OGGETTO: C.I. 15007 - Lavori relativi all'intervento di "Riqualificazione Urbana Spazi Piazza Mercato Marghera" - Intervento finanziato dall'Unione Europea - Next Generation EU - PNRR Missione 5.2.1 - CUP F73D21002190001 - CIG 98206966B6

Relazione del R.U.P. sulla perizia suppletiva e di variante, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016

Stazione appaltante: Comune di Venezia

Lavori: Riqualificazione Urbana Spazi Piazza Mercato Marghera

Impresa: Consorzio Innova Società Cooperativa (capogruppo mandataria) ed Hexa Green Srl (mandante)

Contratto del 18/09/2023 Rep. Municipale n. 131606 (registrato a Venezia Serie 1T n. 22109 del 21.09.2023)

Codice Unico Progetto: F73D21002190001

Codice Identificativo Gara: 98206966B6

Premesso che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 1660 del 17/07/2023, a seguito di gara n. 46/2023, è stato aggiudicato l'appalto integrato per la progettazione esecutiva comprensiva della definitiva e l'esecuzione dei lavori all'Associazione Temporanea d'Imprese: Consorzio Innova Società Cooperativa (impresa capogruppo mandataria) ed Hexa Green Srl (mandante) e Clea S.C. Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali (impresa consorziata affidataria esecutrice), per l'importo contrattuale di € 3.092.014,76= (o.f.e.) così suddiviso:
 - importo lavori di € 2.863.125,49 (o.f.e.), al quale vanno aggiunti gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta di € 89.138,40 (o.f.e.), per un importo complessivo di € 2.952,263,89 (o.f.e.), al netto del ribasso d'asta del 3,64%;
 - importo per spese di progettazione definitiva ed esecutiva di € 139.750,87 (o.f. e p.e.), al netto del ribasso d'asta del 7,00%, la cui prestazione è resa dal raggruppamento di professionisti individuato dall'appaltatore, costituito da DesArchi S.r.l. (mandataria), CZ Studio Associati (mandante), DueBarraDue Studi Associati di Progettazione (mandante), Masiero Group S.r.l. (mandante), E. Fabris (mandante) e Geologia Tecnica S.a.s. (mandante);
- in data 18 settembre 2023 è stato sottoscritto il Contratto d'Appalto con il Presidente e legale rappresentante del Consorzio Innova Società Cooperativa (Rep. n. 131606/2023 Serie: 1T n. 22109);





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 21/05/2024 è stato approvato il progetto esecutivo comprensivo del definitivo dei lavori in oggetto per un importo di Euro 3.092.014,76= (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta, di cui € 2.863.125,49= per lavori a corpo, Euro 89.138,40= per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e 139.750,87= Euro per la progettazione esecutiva comprensiva della definitiva, oltre ad € 949.102,02= (o.f.c.) quali somme a disposizione, per un importo complessivo di € 4.041.116,78= (al netto del ribasso d'asta di € 131.003,65= o.f.c.);
- con determina n. 776 del 26/04/2024 è stato assestato il quadro economico in pendenza della "prossima variazione di bilancio utile un rifinanziamento a bilancio 2024", mantenendo inalterato l'importo dei lavori a corpo e della progettazione esecutiva comprensiva della definitiva, per un importo complessivo di € 4.341.116,78=, di cui € 1.249.102,02= (o.f.c.) quali somme a disposizione (al netto del ribasso d'asta di € 131.003,65= o.f.c.);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 13/06/2024 è stata approvata la variazione del bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2024- 2026, con cui è stato approvato anche il rifinanziamento a Bilancio 2024 dell'intervento di "Riqualficazione degli spazi urbani di Piazza Mercato a Marghera", che ha elevato l'importo a complessivi € 4.341.116,78=, al netto del ribasso d'asta di € 131.003,65= (o.f.c.);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 19/06/2025 è stata approvata la variazione del bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2025-2027, con cui è stato approvato anche il rifinanziamento a Bilancio 2024 dell'intervento di "Riqualficazione degli spazi urbani di Piazza Mercato a Marghera", che ha elevato l'importo a complessivi € 4.471.116,78=, al netto del ribasso d'asta di € 131.003,65= (o.f.c.);
- con determina n. 2407 del 01/12/2025 è stato assestato il quadro economico, mantenendo inalterato l'importo dei lavori a corpo e della progettazione esecutiva comprensiva della definitiva, per un importo complessivo di € 4.471.116,77=, di cui € 1.379.102,01= (o.f.c.) quali somme a disposizione (al netto del ribasso d'asta di € 131.003,65= o.f.c.);
- il giorno 01/08/2024 con apposito verbale è stata effettuata la consegna parziale dei lavori (PG/2024/036897);
- il giorno 02/09/2024 è stata effettuata la consegna definitiva dei lavori con apposito verbale (PG/2024/0426499);
- il giorno 27/03/2025 i lavori sono stati sospesi parzialmente con apposito verbale, a causa della presenza di sottoservizi interferenti;
- il giorno 12/05/2025 i lavori sono ripresi con apposito verbale (PG/2025/0243723), depositato nel fascicolo agli atti;





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

- il giorno 20/11/2025 i lavori sono stati sospesi parzialmente con apposito verbale, limitatamente alle opere della pavimentazione nelle aree interessate dalla realizzazione dell'invarianza idraulica;

Considerato che successivamente all'avvio dei lavori si è resa necessaria una revisione del progetto esecutivo al fine di recepire circostanze impreviste ed imprevedibili emerse in corso d'opera, oltre alla necessità di apportare modifiche connesse a esigenze tecniche e funzionali sorte durante l'esecuzione dei lavori, quali l'impossibilità di utilizzare la condotta fognaria di Veritas S.p.a. per lo scarico delle acque meteoriche, nonché circostanze sopraggiunte in corso d'opera impreviste ed imprevedibili, come il ritrovamento di tubazioni d'amianto murate negli edifici oggetto di demolizione e la presenza di sfridi di amianto nel terreno di riporto rinvenute sotto la fondazione dell'edificio n. 6 demolito.

Si elencano di seguito i principali adeguamenti e modifiche introdotti dalla perizia di variante:

- rimozione in sicurezza e smaltimento delle condotte di sfiato esistenti in fibrocemento contenenti amianto, presenti all'interno dei sei edifici da demolire (quattro colonne per edificio per tutta l'altezza dei fabbricati), previa analisi di laboratorio sulla pericolosità dei materiali;
- rimozione in sicurezza e smaltimento di rifiuti speciali e pericolosi, non rilevati in fase di progettazione poiché non riscontrabili al momento degli accertamenti preliminari, costituiti da materiale isolante in fibre artificiali vetrose (FAV) rinvenuto nel sottotetto di tre edifici, nonché da guano di piccione presente in uno degli edifici;
- rimozione e smaltimento in sicurezza del terreno contenente sfridi di amianto rinvenuti all'interno del terreno di riempimento posto tra le fondazioni di uno dei fabbricati demoliti. A seguito di tale rinvenimento si è resa necessaria la sospensione dell'attività di rimozione e la conseguente esecuzione delle operazioni in regime di bonifica, finalizzate alla completa pulizia e messa in sicurezza dello strato di terreno contaminato;
- taglio delle alberature non rimovibili o non idonee al trapianto, a seguito verifiche e sopralluogo con il settore competente Tutela del Suolo e Verde Pubblico, con successiva sostituzione con nuove alberature della stessa tipologia e di pari numero. In particolare è stato previsto l'abbattimento di due carpini sul lato marciapiede, che presentavano ferite mal cicatrizzate, un Morus e due Aceri campestri a sud della Biblioteca che mostravano apparati radicali interferenti con i sottoservizi esistenti. Dei dodici tigli presenti sul viale centrale, solo tre sono ritenuti idonei al trapianto.
- posa di n. 3 tubi corrugati prescritti dell'ente gestore della rete elettrica E-Distribuzione, destinati a consentire futuri interventi di manutenzione degli apparati posti all'interno della cabina elettrica esistente ubicata nell'edificio della biblioteca;





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

- riprogettazione delle reti di smaltimento e raccolta delle acque meteoriche. La riprogettazione del sistema di smaltimento si è resa necessaria a seguito della decisione dell'ente gestore Veritas S.p.A. di eseguire, a proprie spese e al di fuori del presente appalto, un intervento di risanamento della vecchia condotta fognaria esistente che corre centralmente all'area della nuova Piazza, consistente nell'inserimento di una calza resinata all'interno della tubazione esistente, al fine di garantirne la tenuta idraulica e prolungarne la vita utile. Tale operazione, realizzata lungo l'asse centrale del cantiere, ha comportato di fatto l'occlusione di tutti gli imbocchi delle reti di raccolta delle acque meteoriche presenti sulla piazza, rendendo impossibile la prosecuzione delle linee originarie e, conseguentemente, il riutilizzo delle stesse. Tale circostanza ha reso impraticabile la soluzione progettuale inizialmente prevista, imponendo una revisione complessiva della rete di smaltimento delle acque meteoriche, poiché la nuova calza di rivestimento non può in alcun modo essere danneggiata, forata o manomessa, dovendo i nuovi innesti essere esclusivamente convogliati nei pozzetti esistenti. Il progetto, redatto dall'ing. [REDACTED] su incarico dell'impresa appaltatrice e trasmesso con nota PG/2025/0564212 del 23/10/2025 (approvato da Veritas S.p.A. con PG/2025/0605457 del 12/11/2025 e con parere favorevole del Servizio Opere Idrauliche PG/2025/0613344 del 17/11/2025), prevede in particolare che la condotta in calcestruzzo del diametro di 1000 mm., originariamente prevista con funzione di vaso pari a circa 55 mc., venga sostituita da due condotte parallele in polietilene strutturato spiralato (PE-AD) del diametro di 600 mm., posate lungo l'intera estensione della piazza e raccordate alla rete esistente tramite due scolmatori ubicati in prossimità di Piazzale Concordia. Lungo tali linee principali si attestano le nuove reti di raccolta delle acque piovane, progettate per garantire un adeguato smaltimento anche in occasione di eventi meteorici intensi. Nelle aree pedonali sono stati inseriti circa 80 metri lineari di canale di raccolta, mentre nelle zone a quota +20 cm. sono stati riposizionati i pozzetti di raccolta dedicati, idonei a convogliare le acque verso le nuove condotte principali;
- sostituzione dei portabicilette a terra, previsti nel progetto esecutivo, con altrettanti portabicilette a colonna al fine di assicurare una maggiore ergonomia d'uso agli utenti, i quali possono così disporre di un supporto verticale che facilita le operazioni di parcheggio, fissaggio e rimozione della bicicletta;
- realizzazione di 5 scavi delle dimensioni di cm. 100 x 100 x 100 per la posa in opera di nuovi pali di sostegno della linea aerea dell'adiacente tranvia, necessari per consentire la rimozione dei 5 ganci reggi cavi di elettrificazione del sistema tranviario infissi sui tre fabbricati oggetto di demolizione, posti lungo il perimetro ovest dell'area di intervento;
- aumento dello spessore dei setti murari, per rispondere alle esigenze normative;





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

- trasporto presso il deposito comunale di via Pasqualigo delle recinzioni metalliche rimosse poste a protezione dei fabbricati residenziali oggetto di demolizione e dei preesistenti pali di illuminazione rimossi;
- fornitura e posa in opera di vasca condensa-grassi, per rispondere alle esigenze normative;
- rivestimento della scala interna modificata, di accesso ai piani primo e secondo;
- fornitura e posa in opera di lama in corten, utile alla separazione dell'area verde della terrazza a primo piano;
- modifiche alle panchine della terrazza, utili a migliorare la funzionalità dello spazio esterno.

Le opere sopra descritte, costituendo variante in corso d'opera, comportano la necessità di provvedere a redigere una prima perizia suppletiva e di variante, che contempra e rimoduli la realizzazione dei lavori nel suo complesso.

Considerato che le esigenze di modifica al contratto, meglio dettagliate nella documentazione predisposta dalla Direzione dei Lavori acquisita agli atti con Prot. Gen. n. 626480 del 24/11/2025, di cui alla perizia suppletiva e di variante in corso d'opera n. 1, rientrano nella fattispecie di cui all'art. 106, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. essendo modifiche resesi necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto di circostanze impreviste e imprevedibili.

Le analisi prezzo

I lavori oggetto di perizia hanno coinvolto parte delle categorie delle opere individuate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 17.06.2016, che risultano così aggiornate:

DESCRIZIONE CATEGORIA	IMPORTO POST PV1 al netto della sicurezza	IMPORTO POST PV1 oneri della sicurezza	IMPORTO POST PV1 Totale
OG1 – Edifici civili e industriali	€1.211.884,66	€ 37.157,76	€ 1.249.042,42
OG3 – Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane	€ 680.182,91	€ 18.208,24	€ 698.391,15
OS23 – Demolizione di opere	€ 694.917,27	€ 19.302,56	€ 714.219,84



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

OS30 – Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 412.456,30	€ 12.835,35	€ 425.291,66
OS28 – Impianti termici e di condizionamento	€ 145.919,88	€ 4.542,96	€ 150.462,84
TOTALE	€ 3.145.361,02	€ 92.046,88	€ 3.237.407,90

Verificato quindi che tali modifiche hanno comportato un incremento dell'importo contrattuale di cui alla Determina Dirigenziale n. 1660 del 17/07/2023 per complessivi 285.144,01= Euro (o.f.e.), al netto del ribasso del 3,64% offerto in sede di gara.

Considerate le maggiori lavorazioni previste dalla presente perizia suppletiva e di variante n. 1, il Direttore dei Lavori ha ritenuto di riconoscere all'impresa appaltatrice ulteriori 75 giorni naturali e consecutivi al netto delle sospensioni, ridefinendo la durata complessiva dell'appalto in 541 giorni (derivanti da 420 gg. contrattuali ai quali si sommano 46 giorni di cui al verbale dei ripresa parziale dei lavori n. 1, oltre ai 75 gg. previsti dalla presente perizia di variante n. 1).

Considerato che i lavori in variante fanno parte integrante dell'appalto principale e che, al fine di garantire con continuità, omogeneità e rapidità il completamento dell'opera a regola d'arte, appare conveniente mantenere il rapporto contrattuale con un unico soggetto responsabile ed affidare detti interventi alla medesimo ditta aggiudicataria dei lavori principali agli stessi patti e condizioni contrattuali in essere.

Per tutto quanto sopra esposto, SI PROPONE l'approvazione della perizia suppletiva e di variante in corso d'opera n. 1, redatta dal Direttore Lavori e acquisita agli atti con Prot. Gen. n. 0626480 del 24/11/2025, comportante un incremento dell'importo contrattuale di 285.144,01= Euro (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta del 3,64%, aggiornando di fatto l'importo contrattuale in 3.377.158,77= Euro (o.f.e.), come di seguito ripartito:





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

- 3.145.361,02= Euro per lavori, al netto del ribasso d'asta del 3,64%;
- 92.046,88= Euro per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- 139.750,87= Euro per oneri di progettazione, al netto del ribasso d'asta del 7%.

Per effetto della perizia in questione il quadro economico dell'opera deve intendersi così assestato, per un importo complessivo di € 4.471.116,77 (al netto del ribasso d'asta di € 131.003,65=):





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

A IMPORTO DEI LAVORI

A.1	Lavori a corpo	3.145.361,02 €
A.2	Oneri sicurezza	92.046,88 €
A.3	Oneri di progettazione	139.750,87 €
<i>A - Totale appalto</i>		3.377.158,77 €

B SOMME A DISPOSIZIONE

B.1	Lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	0,00 €
B.2	Rilievi, accertamenti ed indagini	26.563,71 €
B.3	Allacciamenti a pubblici sottoservizi	80.000,00 €
B.4	Imprevisti	169.459,35 €
B.5	Acquisizione di aree o immobili	0,00 €
B.6	Accantonamento	0,00 €
B.7.a	Spese tecniche (incarichi esterni)	360.000,00 €
B.7.b	Spese tecniche (art. 113 D.Lgs 50/2016)	44.070,03 €
B.8	Spese per attività tec. amm. connesse alla progettazione	0,00 €
B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00 €
B.10	Spese per pubblicità e opere artistiche	0,00 €
B.11	Spese per accertamenti, verifiche tecniche e collaudi	70.000,00 €
B.12	Oneri previdenziali (4% su A.3)	5.590,03 €
B.13	IVA (IVA 10 % su A+B.12)	338.274,88 €
<i>B - Totale somme a disposizione</i>		1.093.958,00 €
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)		4.471.116,77 €

C) RIBASSO

		3,64% sui lavori
		7% su progettazione
C.1	Ribasso di aggiudicazione sui lavori	108.154,60 €
C.2	Ribasso di aggiudicazione sulla progettazione esecutiva	10.518,88 €
C.3	IVA al 10% su ribasso importo lavori e progettazione esecutiva	10.815,46 €
C.4	IVA al 14,40% su ribasso importo progettazione esecutiva	1.514,72 €
<i>C - Totale ribasso</i>		131.003,65 €

QUADRO ECONOMICO AGGREGATO

Importo lavori (o.f.c.)	3.715.433,65 €
Somme a disposizione (o.f.c.)	711.613,09 €
Incentivi	44.070,03 €
Totale complessivo	4.471.116,77 €





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti
Settore Smart City, Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Rigenerazione Urbana e Smart City

Il Responsabile Unico del Procedimento
dott. Maurizio Dorigo *

(* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D. Lgs. 7/3/2005 N. 82).

