

DATA	DESCRIZIONE REVISIONE	REVISIONE N.
------	-----------------------	--------------

COMMITTENTE

CITTA' DI VENEZIA



Comune di Venezia

Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti
 Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
 Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico ed Isole
 RUP: Arch. Colonna Sara

PROGETTISTA



ENERGO s.r.l.
 Via Guido Rossa 29
 Ponte San Nicolò
 35020 (PD)
 Tel. +39 049 8967449

DATA	04/2026
SCALA	-
RIF. COMMESSA	22081
STATO	Progetto Esecutivo - Variante
APPROVATO DA	D.Z.
DISEGNATO DA	M.B.

PROGETTO
 CI 15166 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI
 REMIERE SANT'ALVISE
 CANNAREGIO 3161, 30121 - VENEZIA (VE)
 CUP F72H22000340001 - CIG B6DD620137
 CONTRATTO: D.D. DI AGGIUDICAZIONE N. 1545 DEL 01/08/2025
 CONTRATTO REP. SPEC. N. 26330 DEL 13/08/2025

COMMITTENTE
 Comune di Venezia

NOTA
 Tutti i diritti sono riservati a norma di legge.
 Sono vietati la riproduzione e l'estrapolazione di parti senza la presenza di una autorizzazione scritta.

ELABORATO
RTPV
 VARIANTE
 RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA DI VARIANTE

FORMATO	A4
NOME FILE	22081_VARIANTE_RTPV_rev00

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. CONSEGNA DEI LAVORI.....	5
3. MODIFICHE INTRODOTTI DALLA PERIZIA DI VARIANTE	6
4. QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE	7
5. ELENCO NUOVI PREZZI.....	8

1. PREMESSA

Il quadro economico allegato al progetto esecutivo approvato con D.D. 2522 del 9/12/2024, riportava un importo complessivo di € 177.291,21 di cui:

- Lavori a corpo fornitura pari ad € 166.555,84;
- Costi della manodopera non soggetti a ribasso € 7.113,60;
- Costi della sicurezza non soggetti a ribasso € 3.621,77;

Con Determinazione n. 1545 del 01/08/2025, Contratto Rep. Spec. n. 26330 del 13/08/2025 con la quale veniva approvata l'aggiudicazione dei suddetti lavori all'Impresa San Marco Costruzione Generali s.r.l.s. ha assunto i lavori di cui trattasi per un importo al netto del ribasso d'asta del 6,80 % di euro 165.965,41 (comprensivi oneri della sicurezza e lavori in economie), o.f.e.

Si riporta il quadro economico di aggiudicazione

CI 15166 – QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE	
A) IMPORTO DEI LAVORI	Importi
1) Lavori a corpo, a misura	
Fornitura + Costi della manodopera non soggetti a ribasso (Art. 41 comma 14)	€ 155.230,04
2) Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 3.621,77
3) Economie non soggette a ribasso	€ 7.113,60
4) Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso	/
5) Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale	/
TOTALE IMPORTO DEI LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO DEL 6,8% (A)	€ 165.965,41
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	Importi
1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	€ 0,00
2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ 0,00
3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	€ 0,00
4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 0,00
5) imprevisti , secondo quanto precisato al comma 2	€ 3.520,21
6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	€ 0,00
7) acquisizione aree o immobili, indennizzi	€ 0,00
8) spese tecniche relative alla progettazione , alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente	
8a) spese tecniche relative alla progettazione	€ 48.622,80
8b) spese tecniche incentivi al personale	€ 2.836,66
9) spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione , di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice	€ 0,00
10) spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	€ 0,00
11) eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 0,00
12) spese per pubblicità	€ 0,00
13) spese per prove di laboratorio , accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	€ 0,00
14) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 0,00
15) spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico , di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	€ 0,00
16) spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	€ 0,00
17) nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	€ 0,00
Totale	€ 54.979,67
18) IVA ed eventuali altre imposte	€ 16.596,54
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (B)	€ 71.576,21
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	€ 237.541,62
C) RIBASSO	Importi
Importo	€ 11.325,80
Iva %	10,00%
I.V.A.	€ 1.132,58
IMPORTO LORDO RIBASSO (C)	€ 12.458,38
TOTALE FINANZIAMENTO (A+B+C)	€ 250.000,00
QUADRO ECONOMICO AGGREGATO	Importi
Importo lavori (o.f.c.)	€ 162.561,95
Somme a disposizione (o.f.c.)	€ 52.143,01
Incentivi tecnici	€ 2.836,66
Totale complessivo	€ 237.541,62

2. CONSEGNA DEI LAVORI

In data 24/11/2025 è stata effettuata la consegna dei lavori parziali in oggetto, così come indicato nell'apposito verbale di consegna lavori parziali;

In data 14/01/2026 furono sospesi i lavori a motivo di cause imprevedibili o di forza maggiore, di altre circostanze speciali che ne impedivano l'esecuzione, ovvero di ragioni di pubblico interesse o necessità: in particolare l'intervento previsto non poteva essere realizzato causa presenza di imbarcazioni in prossimità dell'area in cui verranno eseguiti i lavori come da progetto, inoltre alcuni locali posti al piano terra e piano primo risultavano non libere da oggetti o materiali per cui l'impresa possa lavorare liberamente senza intralcio all'interno dei locali;

In data 19/01/2026 è stata effettuata la ripresa lavori con la consegna completa dei lavori con ultimazione lavori entro il 17/08/2026.

3. MODIFICHE INTRODOTTI DALLA PERIZIA DI VARIANTE (art.120 comma 3)

In corso d'opera si è riscontrata la necessità di eseguire un aumento delle prestazioni rispetto a quanto previsto nel progetto principale a motivo di:

1. Creazione di cavedio con nuova porta locale rimessaggio barche;

Le lavorazioni sono state rese necessarie in quanto in fase di progetto esecutivo non era possibile vedere la presenza di un cavedio dietro la parete da realizzare. L'installazione è resa necessaria per l'accesso al cavedio.

2. Modifica impianti di rilevazione fumo;

Sono state richieste delle modifiche sul sistema di rilevazione fumi in quanto da progetto il sistema di rilevazione nel locale rimessaggio barche prevedeva rilevatori puntuali in tutta l'area, mentre la nuova proposta migliorativa prevede l'installazione di rilevatori a barriere riducendo così le parti da mantenere.

3. Modifiche fori finestre e visiva;

Sono state richieste delle modifiche per quanto riguarda la sostituzione di una finestra esistente con una finestra Rei nel locale spogliatoio in quanto il progetto prevedeva la realizzazione della chiusura totale delle finestre tra palestra al piano primo e rimessaggio barche.

Inoltre, è stato richiesto di realizzare una visiva con passacarte verso il corridoio al piano terra in prossimità dell'ingresso.

4. QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE

Il nuovo quadro economico di variante al progetto esecutivo escluso di sconto impresa riportava un importo complessivo di € 191.883,88 (centonovantunomilaottocentottantatre/88) di cui:

- Lavori a corpo fornitura pari ad € 172.835,26 (centosettantadueottocentotrentacinque,26);
- Costi della manodopera non soggetti a ribasso € 12.052,10 (dodicimilacinquantadue,10);
- Costi della sicurezza non soggetti a ribasso € 6.996,52 (seimilanovecentonovantasei,52)

Si riporta sotto tabella riassuntiva:

Importo complessivo lavori base gara	€ 177.291,21 <i>di cui</i> lavori a corpo 166.555,84 lavori in economie 7.113,60 € oneri sicurezza 3.621,77 €
Importo complessivo offerto dall'impresa San Marco Costruzioni Generali (ribasso 6,8%)	€ 165.965,41 <i>di cui</i> lavori a corpo 155.230,04 € lavori in economie 7.113,60 € oneri sicurezza 3.621,77 €
Importo complessivo variante	€ 191.883,88 <i>di cui</i> lavori a corpo 172.835,26 € lavori in economie 12.052,10 € oneri sicurezza 6.996,52 €
Importo complessivo variante con ribasso (ribasso 6,80%)	€ 180.131,08 <i>di cui</i> lavori a corpo 161.082,46 € lavori in economie 12.052,10 € oneri sicurezza 6.996,52 €
Importo differenza Percentuale differenza	€ 14.165,67,67 (comprensivo di ribasso) 8,54 %

5. ELENCO NUOVI PREZZI

Si riporta di seguito l'elenco dei nuovi prezzi per la cui contabilizzazione non erano presenti i relativi prezzi unitari.

VOCE	DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO TOT
A.NP.14	Placcaggio pilastri con lastra singola in cartongesso GKF 12,5mm e fissaggio con turboviti direttamente su c.a. Previa: rimozione del battiscopa, rimozione eventuali canaline impianto elettrico, accatastamento dei materiali rimossi, eventuale riposa degli stessi se non sono stati danneggiati durante la fase di rimozione; La voce comprende la fornitura e la posa di singola lastra di cartongesso dimensioni indicative 45cm h300, fornitura e posa di n. 2 angolari parasigoli, fornitura e posa di n. 2 striscie sottile circa 2cm sullo spessore emergente del pilastro, stuccatura a più mani, tinteggiatura a 2 mani tempera bianca per interni. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 23290,68
A.NP.15	Fornitura e posa di telaio in luce marca NINZ per posa porta rei in luce foro porta esistente. Comprende il trasporto dedicato con motobarca con gru, scarriolamento dalla riva al luogo di installazione e la posa, la fornitura della/e certificazione/i del telaio. Fornitura e posa di telaio in luce marca NINZ per posa porta rei in luce foro porta esistente. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 1448,00
A.NP.16	Realizzazione di foro finestra passacarte dimensioni 1000x1000. Demolizione in breccia di muratura, scarriolamento del materiale fino alla riva più vicina, carico in mototopo, trasporto e conferimento a centro autorizzato. Fornitura e posa di serramento finestra con apertura passacarte. Comprensivo di nolo di attrezzatura necessaria, materiali di consumo, pulizia con scopa dell'area di lavoro, e quant'altro per rendere il lavoro finito alla regola dell'arte. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 2368,69
A.NP.17	Fornitura e posa di pavimentazione in piastrelle, o pvc, o linoleum, previa realizzazione di nuova pendenza su corridoio antistante l'accesso al capannone ricovero barche. Rimozione di pavimentazione in pvc nella zona interessata, demolizione di porzione di massetto, fornitura e posa di pavimentazione in piastrelle 20x20 bianche o similari, scelte di concerto con la DD.LL, realizzazione delle nuove pendenze necessarie al corretto funzionamento delle porte REI da posare successivamente. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 3637,77
A.NP.18	Smontaggio di scaffale porta barche, abbassamento delle staffe, tiranti e quant'altro a livello terra, accatastamento, successivo rimontaggio tramite esecuzione di nuovi fori a pavimento e nuovi inghisaggi con ancorante chimico ad alte prestazioni tipo Fischer T-Bond Pro.1 o similare. Comprensivo di montaggio di trabattello e smontaggio dello stesso per due volte. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 1915,95
A.NP.19	Trasporto e conferimento della copertura in policarbonato a centro di raccolta di materiale da smaltimento come rifiuto. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 1053,88
A.NP.20	Smontaggio, dei pannelli rivestimento in legno per realizzazione controparete, abbassamento a livello terra, scarriolamento, carico in motobarca. Trasporto e conferimento. SOMMANO a corpo	1,00 1,00	 1743,07

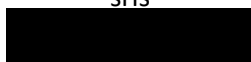
NP.IA.002	Assistenza edile per realizzazione rete idrica antincendio, comprensiva di: -Forometrie su tutte le tipologie di murature -Rispristino scassi e fori -Realizzazione e ripristino pareti in muratura, cartongesso e cls -Staffaggio tubazioni e componenti rete -Basamenti -Ispesioni -Ponteggi e impalcature -Taglio pavimento esistente -Taglio massetto esistente -Realizzazione nuovo massetto -Realizzazione nuovo pavimento -Allaccio alla rete idrica esistente comprensiva di giunti tagli e filettature e saldature e ogni altro onere per un lavoro a regola d'arte	1,00	
SOMMANO a corpo		1,00	2375,13

Il termine per l'ultimazione dei lavori rimane fissato al 17/08/2026, in quanto le lavorazioni aggiuntive non essendo significative non vanno ad incidere sulla durata dei lavori.

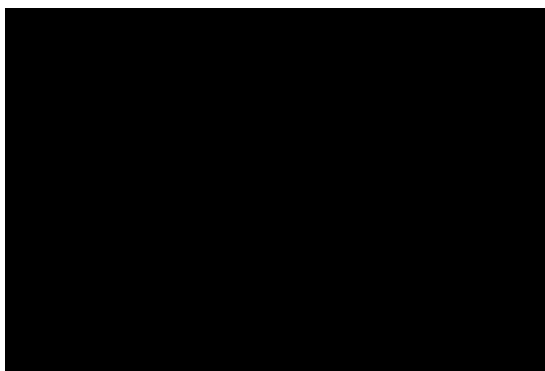
Si allegano:

- Relazione Perizia di Variante Suppletiva del Direttore dei Lavori;
- Schema di Atto di sottomissione;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi;
- Computo metrico estimativo;
- Analisi nuovi prezzi;
- Elenco dei prezzi unitari;
- Computo metrico estimativo comparativo;
- Quadro comparativo;
- Elaborati grafici di progetto.

L'Appaltatore
San Marco Costruzioni Generali
srls



Il Direttore dei Lavori
ENERGO S.r.l.



Visto: Il Responsabile Unico del
Procedimento
Arch. Sarah Colonna
