

Decretazione n. 2025.0000314 autorizzata il 17 giugno 2025

Oggetto: LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DEMANIALE 330 SITO IN VIA DEL COMMERCIO A PORTO MAR-GHERA" (CIG 987277794F - CUP F77I18000590005):PERIZIA DI VARIANTE

Il responsabile unico del procedimento

Giovanni Terranova

Premesso che:

- Con la decretazione 2022.0000736 veniva autorizzato il quadro economico del progetto di ristrutturazione del fabbricato demaniale 330 a Marghera-Venezia nella sua prima stesura;
- Con Decretazione n. 2023.0000144 autorizzata il 21.03.2023 del Responsabile unico del procedimento Ing. Gianluca Artuso , veniva approvata la revisione del progetto esecutivo dell' intervento di ristrutturazione del fabbricato demaniale 330 a Marghera-Venezia per l'importo complessivo di € 3.100.000,00 (IVA non imponibile) di cui € 2.616.800,00 per Lavori (Oneri per la Sicurezza inclusi) e 483.200,00 per somme a disposizione dell'amministrazione;
- con medesima decretazione di cui sopra ha autorizzato l'appalto denominato LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DEMANIALE 330 SITO IN VIA DEL COMMERCIO A PORTO MARGHERA, e indetto procedura negoziata, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) del decreto legge n.76 del 2020, (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito con legge n. 120 del 2020, successivamente modificato con decreto legge n. 77 del 2021 (c.d. Decreto Semplificazioni bis) convertito con legge. n. 108 del 2021 con il criterio del minor prezzo, determinato mediante ribasso percentuale sull'elenco prezzi unitari;
- con nota trasmessa sul sistema telematico SINTEL in data 07 agosto 2023, protocollo n. 15166 (ID SINTEL n. 173007077), AdSP MAS ha comunicato l'aggiudicazione definitiva dell' appalto dei lavori in oggetto all'impresa INNOCENTE & STIPANOVICH S.R.L con sede in Trieste, via Filzi n. 4, codice fiscale e partita I.V.A. n. 00052740321 per l'importo di € 2.458.760,72 (euro duemilioniquattrocentocinquantomilasettecentosessanta/72) di cui per lavori € 2.247.429,20 (euro duemilioniduecentoquarantasettemilaquattrocentoventivove/20) e € 211.331,52 (euro duecentoundicimilatrecentotrentuno//52) per lavori in economia e costi per la sicurezza;
- conseguentemente all'avvenuta aggiudicazione dei lavori di cui sopra il quadro economico venne rideterminato in complessivi invariati € 3.100,000,00 di cui € 2.458.760,72 per Lavori al netto del ribasso contrattuale del 6,57% ed € 641.239,28 per somme a disposizione dell'amministrazione;
- con Lettera d'ordine n. 1135 in data 04.09.2023 venne incaricato della Direzione Lavori l'Ing. Michele GRANZIERO che in data 12.02.2024, a seguito di disposizione del R.U.P., ha proceduto alla formale consegna dei lavori che l'appaltatore ha sottoscritto senza riserve;
- secondo i disposti dell'art. 4 del contratto , sottoscritto in data 26.01.2024 e repertoriato al n° 1943, il tempo utile veniva fissato in n. 330 (trecentotrenta) giorni naturali e consecutivi; Tutto ciò premesso, durante lo sviluppo dei lavori, si sono rivelate talune situazioni impreviste e imprevedibili in sede di progetto e di gara, oltre all'opportunità/necessità di apportare alcune modifiche al progetto per le motivazioni di seguito elencate:
- occupazione di parte dei locali da parte della Capitaneria di Porto fino al 19.12.2023;
- possibilità di rimuovere l'impianto caldaia presente al piano terra solo in data 15.04.2024;
- possibilità di rimuovere gli apparati CED presenti al piano terra solo in data 23.05.2024, spostandoli all'esterno dell'edificio;
- necessità di liberare i locali da cose e arredi presenti;
- presenza di materiale contenente fibre di amianto riscontrata a seguito delle analisi effettuate sui rivestimenti di coibentazione di una condotta al piano terra del fabbricato;
- dismissione dell'esistente caldaia a servizio sia del fabbricato 330 in oggetto che dell'adiacente fabbricato 323 in parte occupato da terzi, con conseguente necessità di realizzazione di un impianto alternativo ad aria alimentato elettricamente per i locali utilizzati del fabb. 323;
- rinvenimento, sotto la pavimentazione del piano terra, di uno strato di "Carbonella/rifiuto scuro" con valori al test di cessione di solfati (SO4) non rientranti nei limiti di legge (All.3 del D. M. 05.02.1998 e s.m.i. Decreto n.186 del 05.04.2006) e definito ai sensi della Tab.4 All. 4 al D. Lgs. n. 121/2020 come "Carbonio organico" e quindi da smaltire come rifiuto non pericoloso;
- necessità di rimuovere un vecchio impianto caldaia rinvenuto nel sottoscala Nord/Est;



- rinvenimento di uno strato di lana di vetro sopra i controsoffitti del piano primo;
- quantità effettiva a consuntivo di condotte, cavidotti e cavi superiore a quella prevista in progetto;
- necessità, rivelata da macchie di umidità nel sottotetto, di eseguire una rimaneggiatura totale del manto di copertura con posa di una seconda guaina saldata al di sopra di quella esistente, e sostituzione dei numerosi coppi deteriorati con tegole tipo coppo anticato dotate di "limbelli" di autofissaggio in maniera da garantire maggior durabilità e resistenza allo scorrimento. L'esecuzione di tale attività ha richiesto l'installazione di una rete anticaduta orizzontale al di sotto della copertura e di una rete verticale anticaduta sul ponteggio. Inoltre, essendo concluso il regime emergenziale dovuto all'infezione da COVID, si ritiene poter detrarre dagli oneri per la sicurezza la somma prevista per gli adempimenti previsti per tale stato emergenziale.

Per quanto sopra riportato, si è proceduto a redigere apposita perizia di variante onde permettere la contabilizzazione di dette diverse e impreviste lavorazioni.

L'opportunità di apportare le già menzionate migliorie e modifiche al progetto originario, e di adottare le misure necessarie per la gestione dei diversi imprevisti rinvenimenti, sono state concordate preventivamente tra il Direttore Lavori e il Responsabile del Procedimento.

Le su dette circostanze si ritiene rientrano tra quelle identificate nel codice ai sensi del D.Lgs. 50/2016 art. 106, comma 1 lettere b) e c) e comma 2. Si precisa che, ai sensi del comma 7, l'aumento di importo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale.

Si precisa inoltre che per le modifiche introdotte non ricorrono le condizioni di cui all'art. 106 comma 10, trattandosi parte di migliorie e parte da imprevisti generati dalla messa in luce di elementi occultati da rivestimenti su parti non ispezionabili prima dell'inizio dei lavori, e si ritiene possano essere ritenute non sostanziali ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. e) e art. 28 del Capitolato Speciale d'Appalto.

Quindi a seguito di intervenute necessità impreviste ed imprevedibili e per l'introduzione di migliorie di carattere tecnico, si sono dovute parzialmente variare, nell'ambito di quanto previsto dalla vigente normativa, le condizioni previste dal contratto in essere.

L'importo totale complessivo dei lavori di che trattasi ammonta a invariati € 713.262,95 per le opere a corpo, € 1.840.925,59 per opere a misura al netto del ribasso del 6,57%, oltre a € 65.530,85 per lavori in economia ed € 100.239,12 per oneri di sicurezza, e pertanto per complessivi € 2.719.958,51 con una maggior spesa netta di € 261.197,79 pari ad un aumento del 10,62 % rispetto al contratto principale. A seguito dell'introduzione delle suddette varianti il quadro economico generale dell'opera viene rideterminato in assestamento come in allegato. Onde poter effettuare la liquidazione di talune lavorazioni impreviste come sopra descritte, in sede di emissione

del 1° S.A.L. lavori, venne concordato con l'impresa in data 06.12.2024 un primo verbale Nuovi Prezzi ai sensi dell'art. 8 comma 5° e 6° del Regolamento di cui al Decreto M.I.T. 07.03.2018, n. 49, contenente n°21 Nuovi Prezzi contrattuali (da NP.01.a a NP.10.d), desunti da appropriate analisi poste all'approvazione del R.U.P. ai sensi dell'art. 8 comma 5° del medesimo sopraccitato Decreto M.I.T. n°49/2018.

Sempre ai sensi dell'art. 8 comma 5° e 6° del Regolamento di cui al Decreto M.I.T. 07.03.2018, n. 49, con la perizia di variante sono stati concordati ulteriori n°25 Nuovi Prezzi contrattuali (da NP. 11 a NP.35) al netto del ribasso d'asta, desunti da appropriate analisi in allegato.

In merito allo sviluppo dei lavori, quanto sopra relazionato si ritiene abbia manifestamente interferito con un regolare andamento dei lavori come previsti dal contratto originario.

Con proprio provvedimento in data 20.12.2024, a seguito di esplicita richiesta dell'impresa esecutrice del 18/12/2024, il Responsabile Unico del Procedimento ha concesso all'impresa una proroga (Prot n. 25531 del 20/12/2024) di giorni 120 al termine contrattuale dei lavori, e con ciò cessanti al 05.05.2025.

Purtroppo le modifiche di carattere strutturale hanno impedito l'esecuzione del previsto rinforzo in acciaio di miglioramento sismico del fabbricato sin dal 28.10.2024: tali lavorazioni si sono potute riavviare solo in data 14.03.2025 (dopo 137 giorni) una volta che il progettista strutturale ha reso disponibile la variante strutturale al progetto.

Inoltre l'esecuzione delle varianti migliorative alla copertura e l'accettazione della tipologia e qualità dei serramenti, subordinata alla autorizzazione in variante da parte della competente Soprintendenza BB.AA. è avvenuta solo in data 06.02.2025 giusta autorizzazione prot. 2918-P. In data 23.04.2025 l'impresa ha presentato istanza di proroga per il differimento del termine ultimo di ulteriori

giorni 180, ovvero con scadenza 01/11/2025, avendo gli eventi su esposti impedito la possibilità

di sviluppo di tutte le successive lavorazioni cronologicamente conseguenti. Per effetto quindi dell'esecuzione dei maggiori e diversi lavori come sopra relazionati, e valutato l'impatto degli imprevisti e delle interferenze riscontrate di cui alla presente relazione, il termine per l'ultimazione dei lavori fissato dell'art. 4 del Contratto d'Appalto, in n. 330 (trecentotrenta) giorni naturali e consecutivi, e successivamente prorogato di giorni 120 con provvedimento del R.U.P. in data 20.12.2024 prot. 25531 e con ciò scadente il 05.05.2025, visto il cronoprogramma esecutivo prodotto dall'impresa e allegato alla presente, si propone venga prorogato di giorni 180 e con ciò cessanti il 01/11/2025.

L'aumento dell'importo dei lavori si traduce contestualmente in un adeguamento della parcella dei professionisti incaricati per i servizi di Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza in Esecuzione adeguati ai sensi della L. 49/2023 ("equo compenso"). Per gli affidamenti citati, a seguito del calcolo dei corrispettivi effettuato ai sensi del DM 17/06/2016, si hanno i seguenti importi ad integrazione degli incarichi già affidati, al netto dello stesso sconto applicato dai professionisti in occasione del primo affidamento:

- Direzione Lavori: € 27.000,00+ Oneri contributivi Inarcassa 4% (€ 1.080,00)=€ 28.080,00;
- CSE: € 8.217,69+Oneri contributivi Inarcassa 4% (€ 328,71)=€ 8.546,40.

Per quanto sopra, dato atto che la struttura competente ha svolto regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla conformità rispetto alla vigente normativa e al rispetto delle norme del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'APV giugno 2007, si chiede di:

- approvare la modifica del contratto dei lavori di ristrutturazione del fabbricato demaniale 330 a Marghera-Venezia, come da elaborati allegati, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 art. 106, comma 1 lettere b) e c) e comma 2;
 - autorizzare l'aumento di € 261.197,79 dell'importo dei lavori con affidamento degli stessi all'impresa INNOCENTE & STIPANOVICH S.R.L con sede in Trieste, via Filzi n. 4;
 - Autorizzare l'assegnazione di un maggior tempo contrattuale pari a 180 giorni naturali e consecutivi con nuovo termine di ultimazione lavori al 01/11/2025;
 - approvare l'adeguamento del corrispettivo per i servizi di Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza in Esecuzione con contestuale affidamento rispettivamente a:
 - D.L.:ing. Michele Granziero, con studio in P.zza d'Annunzio n° 7/9, 30036, S. Maria di Sala (VE) per un importo complessivo di 28.080,00 € comprensivo di Inarcassa al 4% e IVA non imponibile ai sensi dell'art. 9, comma 1, punto 6 del DPR n. 663 del 26.10.1972 e s.m.i.;
 - arch. Matteo Cuppoletti, con studio in Calle Scopici n° 122, 30015, Chioggia (VE), per un importo complessivo di 8.546,40 comprensivo di Inarcassa al 4% e IVA non imponibile ai sensi dell'art. 9, comma 1, punto 6 del DPR n. 663 del 26.10.1972 e s.m.i.;
- La maggiore spesa trova copertura nella Decretazione n. 2023.0000144 autorizzata il 21 marzo 2023.

**Il direttore della Direzione
Tecnica**

Giovanni Terranova



VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

La spesa complessiva di € 297.824,19 è stata posta a carico del/i seguente/i capitolo/i dove trova copertura nelle somme stanziare:

Anno	Capitolo	Impegno	CIG	CUP	Importo in €	Descrizione	Nota impegno
2025	UDEC	2023.001988s6	98727779 4F	F77I180 005900 05	261197.79	Impegno già assunto con precedente atto	Impegno generale 1988/2023 presub 1 sub 6
2025	UDEC	2022.009183s8	9994679E 04	F77I180 005900 05	28080.00	Impegno già assunto con precedente atto	Impegno generale 9183/2022 presub 2 sub 8
2025	UDEC	2022.009183s9	9994791A 72	F77I180 005900 05	8546.40	Impegno già assunto con precedente atto	Impegno generale 9183/2022 presub 2 sub 9

Note: Si provvede a registrare dei sub impegni sugli impegni 9183/2022 e 1988/2023 assunti con decretazioni 2022.0000736 e 2023.0000144

Direttore Programmazione e Finanza

Venezia, il 13 giugno 2025

Dott. Gianandrea Todesco

VISTO AUTORIZZAZIONE

Il Segretario Generale Ing. Antonella Scardino

VISTO CONCORDO

Il Presidente Dott. Fulvio Lino Di Blasio

Documento informatico sottoscritto ai sensi dell'art.21 D.Lgs. 82/2005