

## **Decreto n. 2025.0000391 autorizzato il 10 luglio 2025**

### **Oggetto: LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA ED IMPIANTISTICA DELLA PORZIONE OVEST DEL FAB-BRICATO 835 PRESSO LA DARSENA TERMINALE DEL CANALE INDUSTRIALE OVEST (CIG B33D0CC68D - CUP F77F24000050005) PERIZIA DI VARIANTE SUPPLETIVA N.1**

Il responsabile unico del procedimento

Giovanni Terranova

Con decreto n. 478/2024 è stata autorizzata la spesa complessiva di 800.000 € corrispondente al quadro economico dei lavori sull'opera denominata "Riqualificazione Architettonica Ed Impiantistica Della porzione Ovest Del Fabbricato 835 Presso La Darsena terminale Del Canale Industriale Ovest (CIG B33D0CC68D - CUP F77F24000050005);

A seguito di procedura negoziata identificata con il codice gara G00012 in data 30 settembre 2024, l'appalto è stato aggiudicato con lettera prot. AdSP MAS.U.0021344.05-11-2024 alla società MAC CO-STRUZIONI s.r.l. per l'importo di € 563.940,09 (Euro Cinquecentosessantatremilanovecentoquaranta/09) al netto del ribasso d'asta del 9,99%, oltre a oneri per la sicurezza di € 20.716,11 (Euro Ventimilasette-centosedici/11), per un totale di € 584.656,20 (Euro Cinquecentoottantaquattromilaseicentocinquanta-sei/20);

Il contratto venne sottoscritto con scrittura privata repertoriato al n° 1977 di Registro in data 09/01/2025;

In data 29/01/2025 con verbale all'uopo sottoscritto è stata effettuata la consegna dei lavori con durata pari a 178 giorni naturali e consecutivi.

rilevato che

nel corso dei lavori si sono verificate una serie di circostanze che hanno determinato la necessità di procedere alla redazione di una perizia suppletiva di variante e che vengono di seguito sintetizzate:

- Con nota del 26.05.2025 assunta a protocollo n. AdSP MAS.E.0011395 la Capitaneria di Porto di Venezia ( futuro fruitore del bene) ha richiesto di valutare la possibilità di introdurre alcune implementazioni volte a migliorare la funzionalità e la fruibilità degli spazi destinati al personale. Tali implementazioni riguardano la:
  - o trasformazione della sala archivio al piano terra in sala riunioni ampliandone la superficie da circa 17 mq a circa 25 mq e modificando le tramezzature da opaca a trasparente, con adeguamento degli impianti meccanici, elettrici e tecnologici asserventi;
  - o valorizzazione del vano tecnico al piano secondo, ricavando un ulteriore spazio ufficio di circa 19 mq attraverso l'installazione di pareti vetrate perimetrali, sostituzione di infissi e installando gli impianti meccanici, tecnologici ed elettrici asserventi.
  - o Installazione di due basamenti in calcestruzzo per l'installazione di aste - bandiere all'interno dell'aiuola verde del compendio.
- Con la nota n. AdSP MAS.E.0011395 la Capitaneria di Porto ha espresso la necessità di inaugurare la nuova sede operativa in data anticipata rispetto alla fine contrattuale.
- A seguito di evento meteorico di particolare intensità si sono verificati al piano terra e al piano primo due diversi fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche:
  - o al piano terra si sono registrate infiltrazioni, già note in fase progettuale, che hanno interessato i vani ascensori e hanno richiesto l'installazione di un impianto di emungimento fisso che si attiva in automatico in caso di emergenza, in sostituzione dell'idea progettuale originaria;
  - o al piano primo, da fuori sul solaio superiore, si è rilevata l'infiltrazione di acqua piovana. Al fine di verificarne le cause si sono effettuati sondaggi ispettivi in copertura attraverso la rimozione della pavimentazione lignea del solaio di copertura determinando che la causa dell'infiltrazione era causata da un duplice fattore: otturazione dei pluviali di scolo e guaina impermeabilizzante, in alcuni punti, non più perfettamente adesa al cordolo perimetrale. Nelle fasi dello svellimento della pavimentazione lignea si è appurato inoltre che lo stato conservativo della stessa fosse in pessime condizioni comportando incertezze su stabilità e resistenza. Si è valutato quindi di effettuare un'attività di verifica/ripristino dell'adesione della guaina distaccata



assieme alla sostituzione della pavimentazione lignea con una pavimentazione flottante in cementine, soluzione certamente migliorativa per durabilità e manutenibilità.

- In progetto esecutivo era prevista un'attività di restauro di elementi lignei della pompeiana posta in copertura (voce da CME n.46/21 NP.OE.04). Trattasi di listelli in legno di abete di lunghezza pari a 4 metri e sezione 5 x 2,4 cm senza alcun tipo di trattamento protettivo. Durante le fasi di restauro degli elementi lignei della pompeiana installata al piano 2° si è appurato che:

o L'attività di restauro prevista non dava garanzie sulla buona riuscita dell'intervento a causa dello stato di conservazione della copertura lignea oramai profondamente degradata, quindi si è optato alla totale sostituzione della stessa con materiale metallico (alluminio) più adatto a resistere alla condizione ambientale aggressiva (aerosol marino) mantenendo colore e la geometria originaria;

o Lo stato di conservazione delle travi principali e secondarie della pompeiana seguiva lo stato di ammaloramento dei listelli lignei citati al punto precedente. Al fine di allungare la vita utile dell'intero intervento si è optato per eseguire la sostituzione delle parti lignee ammalorate con accurato smontaggio e rimontaggio degli elementi affetti da maggior degrado.

- Al fine di migliorare globalmente il contenimento energetico ed inoltre l'efficienza termica dell'involucro trasparente (pareti vetrate lato sud) il DL ha valutato positivamente la proposta migliorativa presentata dall'Impresa di installare pellicole termo-riflettenti ad alta schermatura solare in sostituzione delle tende previste in progetto.

- Da sopralluoghi ispettivi sulle aree esterne del fabbricato si è palesata la necessità di intervenire sul rivestimento delle facciate composte da pannelli di fibrocemento che macchiate e abrase da eventi atmosferici richiedono un profondo intervento di pulizia. In aggiunta si è resa necessaria una pulizia straordinaria delle aree interne con particolare attenzione alla scala metallica esistente.

- Da ripetuti sopralluoghi sul percorso pedonale che funge da ingresso al Fabbricato 835 si è accertato che lo stato conservativo del tavolato ligneo che caratterizza la darsena (fronte sud del fabbricato) risulta in precarie condizioni. Quale azione risolutiva e migliorativa il DL propone l'installazione di una pavimentazione in cementine effetto legno rigato del tutto simile al tavolato esistente installato su piedini regolabili in altezza.

Le circostanze sopraelencate hanno determinato un aumento dell'importo dei lavori per complessivi 185.306,22 € al lordo del ribasso di gara, così ripartiti e per il cui dettaglio si rimanda agli elaborati di perizia:

- 54.737,28 € per maggiori oneri relativi alle varianti edile-impiantistica per l'ottimizzazione ambienti Uffici;
- 2.901,81 € per maggiori oneri relativi all'installazione basamenti per bandiere;
- 12.707,48 € per maggiori oneri inerenti l'incremento di manodopera al fine di anticipare la consegna dei lavori e permettere l'inaugurazione;
- 22.704,00 € per maggiori oneri inerenti la sostituzione della Pavimentazione esterna;
- 9.898,00 € per maggiori oneri relativi alla sigillatura guaine e sostituzione della pavimentazione posta sulla terrazza;
- 25.262,60 € per maggiori oneri relativi alla sostituzione delle lamelle di copertura della pompeiana ed al rinnovo delle travi lignee;
- 20.987,05 € per maggiori oneri relativi all'installazione delle pellicole solari sulle pareti vetrate;
- 36.108,00 € per maggiori oneri relativi al servizio di pulizia straordinaria di interni ed esterni.

corrispondenti a complessivi + 166.794,12 € al netto del ribasso di gara che trovano completa copertura economica all'interno del quadro economico di progetto e quindi non necessitano di ulteriori finanziamenti.

Per l'esecuzione dei maggiori e diversi lavori si rende necessario concedere ulteriori 55 giorni.

La perizia oggetto della presente risulta ammissibile in quanto le maggiori attività sono riconducibili alle circostanze di cui all'art. 120 c.1, c. 3 e c.7 lett.c) del D.Lgs.36/2023 come meglio dettagliato nella relazione di perizia allegata.

Tutto ciò premesso, dato atto che l'intervento riveste interesse per l'Amministrazione e che la struttura competente ha svolto regolare istruttoria per la pratica, anche in ordine alla conformità rispetto alla normativa vigente e al rispetto delle norme del regolamento di Amministrazione e



Contabilità dell'AdSP MAS giugno 2007, si chiede di:

- approvare la perizia suppletiva di variante dell'opera in oggetto;
- approvare la maggiore spesa pari a netti € 166.794,12 , che trova completa copertura nel qua-dro economico di progetto esecutivo approvato con decretazione 478/2023;
- autorizzare l'affidamento dei maggiori lavori all'esecutore MAC COSTRUZIONI s.r.l.;
- Approvare un maggior tempo utile pari a 55 giorni.

Elaborati di perizia disponibili presso uffici della Direzione Tecnica dell'Autorità del Sistema Portuale MAS.

**ALLEGATI:**

- Relazione generale di perizia
- Quadro economico di raffronto
- Quadro assestato

**Il direttore della Direzione  
Tecnica**

Giovanni Terranova



## VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

La spesa complessiva di € 166.794,12 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	2024.006835s6	B33D0CC6 8D	F77F240 000500 05	166794.12	Impegno già assunto con precedente atto	Impegno generale 6835/2024, assunto con decretazione 2024.0000478, presub 1 sub 6

Note: Si provvede inoltre ad allineare le evidenze contabili al nuovo QE.

**Direttore Programmazione e Finanza**

Venezia, il 10 luglio 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*