



**BANDO RIGENERAZIONE URBANA 2021 DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE EDIFICIO SITO IN VIA TOSARELLI 376-378-380
CUP E93D21006230006**

STAZIONE APPALTANTE	Comune di Castenaso Piazza Raffaele Bassi, 1, 40055 Castenaso tel. 051.6059111 – pec. Comune.castenaso@cert.provincia.bo.it
OPERA DA REALIZZARE	Demolizione e ricostruzione fabbricato denominato “ Casa Tosarelli” sito in Via Tosarelli 376-378-380 in Villanova di Castenaso BO
SOGGETTI FINANZIATORI	Regione Emilia Romagna: Bando a sostegno di processi di rigenerazione urbana e sociale attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio pubblico dei comuni sotto i 60mila abitanti e il rafforzamento delle infrastrutture sociali” pubblicato dalla Regione Emilia Romagna in data 4 agosto 2021
CIG	B0C7C32719
CUP	E93D21006230006
AUTORIZZAZIONI	DETERMINA
PROVVEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE	Determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica e Patrimonio n.482/2024
OPERATORE ECONOMICO APPALTATORE	CME SOC COOP Via Malavolti, 33 – 41122 Modena Tel. 059 252503 - int. 6210 - P.IVA 00916510365
RESPONSABILE DEL PROGETTO	Ing. Silvia Malaguti (Area Lavori pubblici e manutenzioni Comune Castenaso) – Tel. 051 6059261 – mail. lavoripubblici@comune.castenaso.bo.it
COORDINATORE GENERALE	Ing Mauro Perini (MGP Ingegneria srl) Tel. 348-0404378– mail. perini@mgpingegneria.com
PROGETTISTA ARCHITETTONICO	Arch. Arturo Augelletta (AaaP Arturo Augelletta Architettura & Progetti) Tel. 328-1420262 – mail. a.augelletta@gmail.com
DIRETTORE LAVORI GENERALE	Ing Mauro Perini (MGP Ingegneria srl) Tel. 348-0404378– mail. perini@mgpingegneria.com
PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI STRUTTURALI	Ing Mauro Perini (MGP Ingegneria srl) Tel. 348-0404378– mail. perini@mgpingegneria.com
PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI IMPIANTISTICI	Ing. Silvio Stivaletta Tel. 328-4183313 – mail. ing.stivaletta@gmail.com
RESPONSABILE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE	Ing Laura Gennari (MGP Ingegneria srl) Tel. 347-1597567– mail. gennari@mgpingegneria.com
IMPORTO CONTRATTUALE	Euro € 868.206,10 (di cui € di cui € 636.359,00 per lavori, € 208.735,57 per costi della manodopera e €23.111,53 per l’attuazione della sicurezza).
TEMPO DI ESECUZIONE DEI LAVORI	367 giorni naturali e consecutivi

PERIZIA SUPPLETTIVA E DI VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

- che con contratto d'appalto indicato a margine, la stazione appaltante ha affidato i lavori in oggetto all'impresa **CME CONSORZIO IMPRENDITORI EDILI – SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede a Modena, Via Malavolti n. 33, C.F. P. I.V.A. 00916510365. per l'importo così articolato:
 € 868.206,10 (ottocentosessantottomiladuecentosei/10) comprensivo degli oneri per la sicurezza, oltre I.V.A. 10% per un totale complessivo pari ad € 955.026,71 (novecentocinquantacinquemilaventisei/71), di cui € 636.359,00 (seicentotrentaseimilatrecentocinquantanove/00) per lavori, € 208.735,57 (duecentottomilasettecentotrentacinque/57) per costi della manodopera ed € 23.111,53 (ventitremilacentoundici/53) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, comprensivi di lavorazioni, forniture, interventi e prestazioni indicati nei progetti, nel bando e nel disciplinare di gara ed in tutti gli altri elaborati citati all'art. 1 del presente contratto.
- In data 08/04/2025 si procedeva alla consegna delle aree per dar luogo alle attività di accantieramento;

di seguito il Quadro Economico riferibile al Progetto Esecutivo:

QUADRO ECONOMICO PROGETTO ESECUTIVO

Voce	Descrizione	Importo (€)
A	IMPORTO DEI LAVORI	
A.1	Importo lavori soggetti a ribasso	€ 899 679,11
A.2	Costo manodopera non soggetto a ribasso	
A.3	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 23 111,53
	TOTALE LAVORI	€ 922 790,64
B	Somme a disposizione della amministrazione	
B1	Lavori in Economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	
B2	Spese Tecniche	
B.2.1	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 4 075,41
B.2.2	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 1 500,00
B.2.3	Imprevisti sui lavori + IVA	
B.2.4	Acquisizione di aree o immobili	
B.2.5	Oneri aggiuntivi per discarica autorizzata di rifiuti speciali (compreso I.V.A.)	
B.2.6	Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice degli appalti	

B.2.7	Spese tecniche per incarichi esterni	€ 105 368,00
B.2.8	Spese tecniche per incentivo art. 45 D.Lgs 36/2023	€ 18 455,81
B.2.9	Spese per accertamenti di laboratorio + IVA	
	Spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice (assicurazioni personale e spese di carattere strumentale)	
B.2.10	totale spese tecniche	€ 129 399,22
B.3	Spese per consulenza o supporto + IVA	
B.4	Spese per commissioni giudicatrici + IVA	
B.5	Spese per pubblicità + IVA	
B.6	IVA sui lavori	€ 92 279,06
B.7	IVA E CASSA sulle competenze tecniche (B.2.7)	€ 28 323,36
B.8	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP	
B.9	Spese per rilascio visti e pareri	
B.10	Acquisto di beni (comprensivo di IVA)	€ 45 433,17
B.11	Spese organizzative e gestionali	
B.12	Spese per imprevisti	€ 7 638,96
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 303 073,77
	TOTALE ECONOMICO	€ 1 225 864,41

di seguito il Quadro Economico successivamente la aggiudicazione dei lavori:

QUADRO ECONOMICO

PROGETTO A SEGUITO DELLA AGGIUDICAZIONE

Voce	Descrizione	Importo (€)
A	IMPORTO DEI LAVORI	
A.1	Importo lavori soggetti a ribasso	€ 636 359,00
A.2	Costo manodopera non soggetto a ribasso	€ 208 735,57
A.3	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 23 111,53
	TOTALE LAVORI	€ 868 206,10
B	Somme a disposizione della amministrazione	
	Lavori in Economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	
B1		
B2	Spese Tecniche	
B.2.1	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 4 075,41
B.2.2	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 1 500,00
B.2.3	Imprevisti sui lavori + IVA	
B.2.4	Acquisizione di aree o immobili	
	Oneri aggiuntivi per discarica autorizzata di rifiuti speciali (compreso I.V.A.)	
B.2.5	Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice degli appalti	
B.2.6		
B.2.7	Spese tecniche per incarichi esterni	€ 105 368,00
B.2.8	Spese tecniche per incentivo art. 45 D.Lgs 36/2023	€ 18 455,81
B.2.9	Spese per accertamenti di laboratorio + IVA	

Spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice (assicurazioni personale e spese di carattere strumentale)

B.2.10	totale spese tecniche	€ 129 399,22
B.3	Spese per consulenza o supporto + IVA	
B.4	Spese per commissioni giudicatrici + IVA	
B.5	Spese per pubblicità + IVA	
B.6	IVA sui lavori	€ 86 820,61
B.7	IVA E CASSA sulle competenze tecniche (B.2.7)	€ 28 323,36
B.8	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP	
B.9	Spese per rilascio visti e pareri	
B.10	Acquisto di beni (comprensivo di IVA)	€ 45 433,17
B.11	Spese organizzative e gestionali	
B.12	Spese per imprevisti	€ 7 638,96
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 297 615,32
	Totale	€ 1 165 821,42
	Economie	€ 60 042,99
	TOTALE ECONOMICO	€ 1 225 864,41

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è stata redatta in conformità all'art. 8 del DM (MIT) 7 marzo 2018 n. 49 per fornire al R.U.P. l'ausilio necessario per gli accertamenti in ordine alla sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 106 del codice in merito a varianti contrattuali.

Tale perizia si è resa necessaria al fine di recepire alcune variazioni al progetto approvato, e di inserire nuove opere non ricomprese nell'Appalto, e **risultano riconducibili al seguente elenco:**

A) Varianti per eventi naturali straordinari e imprevedibili e i casi di forza maggiore che incidono sui beni oggetto dell'intervento

(ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c.2 del D.Lgs. 36/2023 aggiornato al D.Lgs. 209/2024)-

- ulteriori interventi che si sono resi necessari per salvaguardare la l'edificio adiacente al costruendo edificio: gli interventi riguardano: rivestimento delle pareti esistente con elementi in xps a formare un coppotto, interventi puntuali sulla copertura per garantire la tenuta all'acqua della stessa, disinfezione da colonie di microorganismi manifestatisi in corrispondenza delle pareti esistenti, pulizia sul lato interno degli alloggi compreso lo spostamento dei mobili.

B) Varianti per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale

(ai sensi dell'Art. 120 comma 1 lett. b del D.Lgs. 36/2023 aggiornato al D.Lgs. 209/2024)

- nell'ambito dello ulteriore sviluppo progettuale predisposto, da Fondazione d.M. Campidori - simpatia e amicizia ETS, l'Ufficio di Direzione Lavori ha recepito le richieste della Fondazione e quindi si sono implementate le dotazioni impiantistiche (tra i quali la nuova canna fumo della cucina), sono state eseguite diverse (ed in più) partizioni interne in cartongesso, sono state modificate le tipologie delle porte interne etc.

- al fine di migliorare anche le prestazioni termiche e acustiche dell'intervento si è deciso di modificare il materiale di progetto che componeva agli infissi (alluminio) e di realizzare i serramenti in pvc in pasta.

c) Modifiche non sostanziali

(ai sensi dell'Art. 120 comma 7 lett. b e c del D.Lgs. 36/2023 aggiornato al D.Lgs. 209/2024)

Nel procedere dei lavori, **in qualità di Direttore dei Lavori**, si sono definite alcune variazioni non sostanziali in quanto equivalenti o migliorative in termini economici, tecnici o di tempi di ultimazione dell'opera.

d) Migliorie di gara (Le migliorie di gara risultano offerte dall'impresa, così come le modifiche e adeguamenti sotto riportati.)

(ai sensi dell'Art. 120 comma 7 lett. b e c del D.Lgs. 36/2023 aggiornato al D.Lgs. 209/2024)

Nel computo di Perizia di Variante n. 1 è stato detratto l'importo relativo alla copertura retrai-bile (NP.15.00), da posizionarsi durante la fase di costruzione delle strutture tipo layhers scorrevole, l'importo è riferibile ad una miglioria proposta dall'impresa appaltante, proposta in fase di gara, che non è stata eseguita.

ANDAMENTO DEI LAVORI

- ✓ il contratto d'appalto è stato stipulato in data 03/02/2025;
- ✓ il verbale di consegna dei lavori è stato sottoscritto fra le parti in data 08/04/2025;

A seguito della sottoscrizione del contratto stipulato in data 03/02/2025, i lavori sono stati consegnati con il Verbale, sottoscritto in data 08/04/2025, dal Direttore dei Lavori Ing. Mauro Perini, conseguentemente gli stessi dovevano essere ultimati entro il giorno 19 aprile 2026 considerata la Dichiarazione del Direttore dei Lavori del 18/05/2025 che stabiliva **“LA CONSEGNA DELLE AREE E L’INIZIO LAVORI E’ VALIDA A PARTIRE DAL 18 APRILE 2025”** accertato che LA RELAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO PER APPURARE LO STATO DEI LUOGHI ERA DEL 18 APRILE 2025 GIORNO,

Nelle more della formalizzazione della presente Perizia di Variante n. 1 in data 26 marzo 2026 si è redatto il verbale di sospensione generale dei lavori;

Considerato l'imminente approvazione Perizia di Variante n. 1 in data 08 luglio 2026 è stato firmato il Verbale di Ripresa dei lavori considerando che gli stessi sono stati sospesi per 104 giorni.

Le opere descritte nel paragrafo precedente comportano, nell'organizzazione del cantiere nello sviluppo delle attività lavorative, un incremento delle lavorazioni da effettuare, pertanto in accordo con la stazione appaltante, si è stabilito che la data di fine dei lavori deve essere non oltre il 10 dicembre 2026 per cui la decorrenza del tempo utile per dare ultimati tutti i lavori viene **implementata di 152 giorni**, cosicché, come accennato, l'ultimazione delle opere dovrà avvenire entro il **10 dicembre 2026** (considerato il verbale di sospensione dei lavori).

CONCLUSIONI

L'importo in aumento relativo agli aspetti imprevisi e imprevedibili riferiti alla presente Perizia di Variante resta contenuto entro il 10.31 % dell'importo originario del contratto e trova copertura con fondi a disposizione della stazione appaltante.

Le lavorazioni a seguito di tali variazioni subiscono gli assestamenti in più o in meno la cui differenza permane entro il quinto d'obbligo.

Tutte le modifiche e variazioni come sopradescritte mantengono inalterata l'impostazione progettuale dell'opera.

Si è provveduto inoltre ad inserire nel quadro economico il maggior onorario per la redazione della presente perizia di variante.

QUADRO ECONOMICO DI PERIZIA

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto, il nuovo quadro economico risulta essere il seguente:

PERIZIA DI VARIANTE N. 1

QUADRO ECONOMICO		
VOCE	DESCRIZIONE	IMPORTO
A	Importo totale lavori	
A.1	Importo lavori soggetti a ribasso	€ 619 240,35
A.1.1	Importo Variante	€ 99 805,30
A.2	Costo manodopera non soggetto a ribasso	€ 225 854,22
A.3	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 23 111,53
	TOTALE LAVORI	€ 968 011,40
B	Somme a disposizione dell'amministrazione	
B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi pre-via fattura	37 444,79
B.2	Spese Tecniche	
B.2.1	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 13 599,64
B.2.2	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 16 802,51
B.2.3	Imprevisti sui lavori + IVA	
B.2.4	Acquisizione di aree o immobili	
B.2.5	Oneri aggiuntivi per discarica autorizzata di rifiuti speciali (compreso I.V.A.)	
B.2.6	Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice degli appalti	
B.2.7	Spese tecniche per incarichi esterni	€ 123 351,57
B.2.8	Spese tecniche per incentivo art. 45 del D. Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.	
B.2.9	Spese per accertamenti di laboratorio + IVA	
B.2.10	Spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice (assicurazioni personale e spese di carattere strumentale)	
	Totale spese tecniche	€ 153 753,73
B.3	Spese per consulenza o supporto + IVA	
B.4	Spese per commissioni giudicatrici + IVA	
B.5	Spese per pubblicità + IVA	



B.6	IVA sui lavori	€ 96 801,14
B.6.1	IVA sui lavori di Variante	€ 9 980,53
B.7	IVA E CASSA sulle competenze tecniche (B.2.7)	€ 33 156,90
B.8	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP	
B.9	Spese per rilascio visti e pareri	
B.10	Acquisto di beni (comprensivo di iva)	€ 0,00
B.11	Spese organizzative e gestionali	
B.12	Spese per imprevisti	€ 22 550,31
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 353 687,40
	Totali	€ 1 321 698,80
	Economie	€ 4 165,61
	TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 1 325 864,41

IMPORTO DI PERIZIA

L'importo suppletivo della perizia di variante, al netto del ribasso, ammonta ad Euro 99.805,30 – (novantanovemilaottocentocinque/30), di cui oneri di sicurezza, sentito il CSE, è pari a Euro 0 (Zero).

Tale importo risulta dalla differenza tra le seguenti somme:

Importo netto lavori di Contratto

(compreso Oneri della sicurezza) **€ 868.206,10**

Importo per lavori di perizia

(compreso Oneri della sicurezza) **€ 968.011,40**

L'importo suppletivo evidenziato per lavori di perizia suppletiva e di variante risulta inferiore al quinto d'obbligo dell'importo contrattuale, rientrando entro quanto disposto dell'art. 106 comma 12 D. Lgs. 50 del 2016, art. 8 e 22 del D.P.R. 49/2018.

TEMPO UTILE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- Visto il verbale di consegna dei lavori in data 08/04/2025 e considerata la Dichiarazione del Direttore dei Lavori del 18/05/2025 che stabiliva **“LA CONSEGNA DELLE AREE E L'INIZIO LAVORI E' VALIDA A PARTIRE DAL 18 APRILE 2025”** accertato che LA RELAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO PER APPURARE LO STATO DEI LUOGHI ERA DEL 18 APRILE 2025 GIORNO,



- Visto il termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori in data 16 APRILE 2026 (367 giorni dal 18.04.2026);
- Visto il verbale di sospensione dei lavori del 26 MARZO 2026;
- Considerato Verbale di Ripresa dei lavori in data 08 luglio 2026, i lavori sono risultati sospesi per 104 giorni.
- Considerate le opere previste nella presente perizia, che comportano un incremento delle lavorazioni da effettuare; pertanto in accordo con la stazione appaltante si è stabilito che la decorrenza del tempo utile per dare ultimati tutti i lavori viene **implementata di 152 giorni**, cosicché l'ultimazione delle opere dovrà avvenire entro il giorno 10/12/2026

Per quanto sopra esposto la nuova scadenza per il **termine dei lavori sarà il 10/12/2026**

Il Direttore dei Lavori

(Ing. Mauro Perini)

Visto:

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Silvia Malaguti)