

Comune di Concesio
Piazza Paolo VI, 1
25062 Concesio (BS)



PROGETTO/Project

Lavori di riqualificazione sismica ed energetica della
scuola secondaria di I° Grado S. Andrea nel comune
di Concesio (BS) - Codice NUTS: ITC47

Cat. Perizia di Variante

Ref. arch. Flavia Gusberti CIG 9453641F55 CUP D46J20000550001



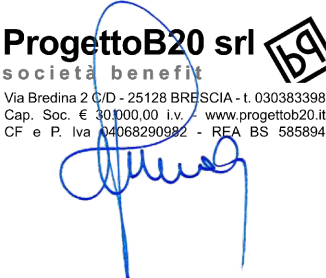
ProgettoB20 srl società benefit
Cap. Soc. € 30.000,00 i.v. - C.F. e P.IVA 04068290982
www.progettob20.it
Direttori Tecnici:
Pietro Brianza ingegnere
Luca Pietta architetto

Sede legale:
25128 BRESCIA - via Bredina, 2c/d
t. +39 030 383398
REA BS - 585894



RIFERIMENTO COMMESSA

REFERENTI:
Pietro Brianza Ingegnere
Marco Bigni Ingegnere
Stefano Rabaioli Ingegnere



CONSULENZE SPECIALISTICHE

ELABORATO/Document

Relazione tecnica di variante

		ORDER	CATEGORY	SECTION	NUMBER	
Scale -		W23-238	VAR	GEN	A	
Rev.	N	SUBJECT		DATE	D	C
	00	Emissione ufficiale		31/03/2025	S.R.	P.B.
File	Elaborato GEN A					



SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. RELAZIONE DI VARIANTE.....	2
3. CONCLUSIONI	5



1. PREMESSA

A seguito delle esigenze e priorità sopravvenute nel corso dell'avanzamento lavori, con comunicazione in data 19 dicembre 2024 con Prot. W23-238/PB/sr/13286 la Direzione dei Lavori procedeva formalizzando al RUP propria relazione in merito ad alcune lavorazioni resesi necessarie all'esecuzione alla perfetta regola dell'arte dei lavori in corso di realizzazione. Tali lavori riguardano in parte opere di completamento funzionale e miglioramenti, ed in parte lavorazioni necessarie ma non valutate e pertanto ricomprese nelle fasi di progettazione approvate. Di seguito si riporterà con maggiore dettaglio tale distinzione.

La comunicazione di cui ai riferimenti precedenti è formale richiesta al RUP per autorizzazione a stesura della perizia di variante ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 art. 106.

Successivamente il RUP prendeva atto della relazione del Direttore dei Lavori con propria lettera in data 24.12.2024 Prot. N.0038413/2024. Mediante tale comunicazione il RUP stesso comunicava che avrebbe preso atto delle circostanze rilevanti ai fini della conferma della Perizia di Variante una volta acquisito quanto necessario alla definizione tecnica ed economica delle opere da ricomprendere nella Perizia.

Preso atto di quanto sopra, con Determina n. 136 del 17.03.2025 il RUP incaricava lo scrivente Direttore dei Lavori della stesura della Perizia di Variante modificativa e suppletiva n.1 di cui trattasi, intendendosi tale atto quale autorizzazione alla redazione della variante.

2. RELAZIONE DI VARIANTE

Mediante Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 04.10.2022 veniva approvato il Progetto Definitivo dei lavori in oggetto, redatto dallo studio dell'arch. M. Bonera, per gli importi di cui al QE approvato e specificamente:

Importo a base d'asta per i lavori:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| • per l'esecuzione delle opere | € 4.198.165,34 |
| • costi specifici della sicurezza | € 101.164,43 |

Totale	€ 4.299.329,77
---------------	-----------------------

Somme a disposizione:

- | | |
|---|----------------|
| • spese tecniche, IVA, imprevisti e varie | € 1.000.670,23 |
|---|----------------|

TOTALE BASE D'ASTA	€ 5.300.000,00
---------------------------	-----------------------

(per il dettaglio si rimanda la Quadro Economico di progetto)

Con Determina n.559 del 12.10.2022 veniva indetta la gara d'appalto integrato *per progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di Riqualificazione sismica ed energetica della scuola secondaria di I° grado S. Andrea nel Comune di Concesio (BS).*

Con Determinazione Dirigenziale n. 761 del 29.12.2022 veniva aggiudicato l'appalto integrato in oggetto alla ditta CONSORZIO NAZIONALE DI COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO CIRO MENOTTI SCPA di Ravenna (Ra) e relativa Consorziata Esecutrice LA CASCINA COSTRUZIONI SRL di Roma e all' RTP AEGIS SRL di Cantarelli & Partners di Brescia (Bs) con Dott. Ing. C. Trebeschi di Brescia (Bs) che offrono un ribasso sulla base d'appalto pari a 5,20% per un importo netto così individuato nel Contratto di Appalto Registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia al n. 34954 serie 1T del 20.07.2023:

- | | |
|----------|----------------|
| • Lavori | € 3.979.860,74 |
|----------|----------------|



• Costi della Sicurezza	€ 101.164,43
SOMMANO	€ 4.081.025,17
• Progettazione Esecutiva	€ 85.627,15
TOTALE AGGIUDICATO	€ 4.166.652,32

Successivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n.144 del 07.09.2023 veniva approvato il *Progetto Esecutivo fase 1* - relativo alle opere strutturali dei lavori complessivi di *Riqualificazione sismica ed energetica della scuola secondaria di I° grado S. Andrea nel Comune di Concesio (BS)*, regolarmente verificato dallo studio Gonella. Successivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 30.01.2024 veniva approvato il *Progetto Esecutivo in variante fase 2*, regolarmente verificato dallo studio Gonella.

Il Quadro economico complessivo del progetto Esecutivo in variante approvato (Fase 1 + Fase2), al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara e pari a 5,20%, ha determinato un incremento dei costi aggiudicati e risulta allegato ai documenti di progetto e determina una spesa complessiva così ripartita:

Importo netto per i lavori:

- | | |
|--|----------------|
| • per l'esecuzione delle opere fase 1 | € 1.666.592,36 |
| • costi specifici della sicurezza fase 1 | € 74.697,95 |

Parziale fase 1 € **1.741.290,31**

- | | |
|--|----------------|
| • per l'esecuzione delle opere fase 2 | € 3.112.872,33 |
| • costi specifici della sicurezza fase 2 | € 39.872,59 |

Parziale fase 2 € **3.152.744,92**

Totale Lavori Fase 1 + 2 € **4.894.035,23**

Somme a disposizione:

- | | |
|---|----------------|
| • spese tecniche, IVA, imprevisti e varie | € 1.187.935,37 |
|---|----------------|

TOTALE BASE D'ASTA € **6.081.970,60**

(per il dettaglio si rimanda la Quadro Economico di progetto Esecutivo in Variante)

Come risulta agli atti, a seguito di nuova procedura presso l'Ente Gestore dei Servizi Energetici (GSE) che ha portato all'annullamento della precedente pratica già approvata per presentazione di una nuova, di fatto consentendo al Comune di Concesio di massimizzare il pubblico interesse introitando una somma incentivata nettamente superiore (pratica GSE approvata con lettera Prot.: GSEWEB/P20250110441 del 17 febbraio 2025), il RUP ha positivamente valutato le opere da ricomprendere in Perizia di Variante, relazionate in data 19.12.2024 dallo scrivente Direttore dei Lavori incaricando con Determinazione Dirigenziale n. 136 del 17.03.2025 la scrivente società *ProgettoB20 srl* società *benefit* della redazione della necessaria documentazione.

Le opere complessivamente possono essere suddivise nei seguenti "capitoli" e possono essere riferiti agli art. di cui al D.Lgs 50/2016 per come di seguito indicato:

OPERE AGGIUNTIVE E SUPPLEMENTARI NECESSARIE PER IL COMPLETAMENTO FUNZIONALE E MIGLIORIE AL PROGETTO CONCORDATE CON LA S.A. riferite ai seguenti commi del D.Lgs 50/2016

- art. 106 comma 1 lett. b)
- art. 106 comma 1 lett. e)
- art. 106 comma 7.



Rientrano in tale categoria di lavoro le opere che, in accordo con la Stazione Appaltante e nell'esclusivo interesse dell'amministrazione stessa, sono finalizzate al miglioramento dell'opera e della sua funzionalità senza alterare la natura del contratto e sono di seguito riassunte:

- separazione linee esterne di smaltimento reflui, originariamente previste in linea unica, con miglioramento della gestione della loro manutenzione e funzionalità, compreso scavi, reinterri, tubazioni, pozzetti; chiusini e ripristini finiture;
- Adeguamento e completamento impianto di illuminazione esterna, compresi spazi comuni;
- Protezioni alle strutture dei controventi interni alla palestra;
- Rifacimento completo della pavimentazione in legno della palestra al fine di permettere esecuzione dell'attività di pattinaggio su rotelle;
- Opere esterne di completamento delle finiture quali marciapiedi perimetrali;
- Opere necessarie a garantire le fasi di Consegna Anticipata e richieste dal RSPP della scuola, finalizzate alla separazione del cantiere ed opere accessorie;
- Ulteriori dotazioni impiantistiche della palestra, originariamente previste mantenute, relative alla illuminazione, ottimizzazione dei punti comando, linee;
- Rifacimento completo delle linee di adduzione acqua sanitaria e riscaldamento agli spogliatoi e relative modifiche in Centrale Termica;
- Maggiore potenza di picco dell'impianto fotovoltaico per accesso incentivo GSE;
- Isolamento intradossale a spruzzo solaio palestra per accesso incentivo GSE.

OPERE IMPREVISTE E IMPREVEDIBILI riferite ai seguenti commi del D.Lgs 50/2016

- art. 106 comma 1 lett. c)
- art. 106 comma 1 lett. e).
- art. 106 comma 7

Rientrano in tale categoria di lavoro le opere occorse durante il corso dei lavori e per loro natura e tipologia possono essere ritenute impreviste ed imprevedibili ai sensi della norma vigente e sono di seguito elencate:

- opere edili necessarie alla modifica della veletta e cornicione perimetrale per permettere il corretto smaltimento delle acque perimetrali dal tetto;
- ripristino travi estradossate in copertura.

OPERE NECESSARIE PER IL RISPETTO DEI REQUISITI NORMATIVI E FUNZIONALI riferite ai seguenti commi del D.Lgs 50/2016

- art. 106 comma 2 lett. b).
- art. 106 comma 10.

Rientrano in tali categorie di lavoro le opere di seguito elencate:

- opere edili e completamenti impiantistici necessari al rispetto della vigente norma in materia di prevenzione incendi e del progetto VVF approvato quali: serrande tagliafuoco,



controsoffitti EI 60 a membrana, controsoffitto in aderenza EI 60 (previa rimozione rete antisfondellamento esistente) e cassonetti EI per posizionamento macchine di ventilazione (area consegna anticipata blocco nord), modifica dei canali di ventilazione, relativo smontaggio e rimontaggio, dotazioni impiantistiche per il completamento e funzionalità del sistema di emergenza, occorrenti ripristini della compartimentazione in corrispondenza degli attraversamenti impiantistici;

- opere edili ed impiantistiche necessarie alla realizzazione delle modifiche di cui al punto precedente, necessarie al rispetto della regola tecnica di prevenzione incendi quali modifiche ai punti luce ed altre opere.

3. CONCLUSIONI

Per compiere le lavorazioni di cui alla **presente Perizia di variante** vengono riconosciuti all'impresa 156 (centocinquantasei) giorni naturali e consecutivi, ***con termine ultimo pertanto per esecuzione di tutte le opere di Contratto e di Variante a tutto il 31.07.2025.***

Importo netto per i lavori:

• per l'esecuzione delle opere fase 1	€ 1.666.592,36
• costi specifici della sicurezza fase 1	€ 74.697,95
Parziale fase 1	€ 1.741.290,31
• per l'esecuzione delle opere fase 2	€ 3.112.872,33
• costi specifici della sicurezza fase 2	€ 39.872,59
Parziale fase 2	€ 3.152.744,92
• per l'esecuzione delle opere di Variante – opere aggiuntive	€ 593.609,94
• per l'esecuzione delle opere di Variante – imprevisti ed imprevedibili	€ 55.448,81
• per l'esecuzione delle opere di Variante – opere necessarie	€ 425.946,04
• costi specifici di Variante della sicurezza	€ 14.995,21
Parziale VARIANTE	€ 1.090.000,00
Totale Lavori Fase 1 + 2 +VARIANTE	€ 5.984.035,23

Somme a disposizione:

• spese tecniche, IVA, imprevisti e varie	€ 1.437.443,57
TOTALE BASE D'ASTA	€ 7.421.478,80

(con Determinazione Dirigenziale 134 del 13.03.2025 si prevedono tra le somme a disposizione gli incentivi derivanti dalla pratica GSE nel QE di Variante per complessivi € 1.758.478,80 oltre alla 136 del 17.03.2025 e alla Variazione bilancio Del.CC n. 12 del 24.03.2025 – mezzi propri)

L'importo di variante relativo alle lavorazioni suppletive, come da allegato quadro comparativo di raffronto, al netto dello sconto offerto in sede di gara, ammonta complessivamente a € 1.090.000,00. Il nuovo importo contrattuale ammonta ad € 5.984.035,23.

Concesio (BS), 31/03/2025

Il Direttore dei Lavori
Pietro Brianza ingegnere