

DETERMINA 6332 DEL 12/12/2025

OGGETTO: EDILIZIA PUBBLICA - RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER I SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO “INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ” APPROVATO CON DGR 1241/2022 - INTERVENTO CA’ VIGNAL STRADA LE GRAZIE – LOTTO 1 - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA – FASCICOLO 2023/6.4/75 – CUP I33C23001100009 – PBM 6829 - CIG B25BC0FD2A

LA DIRIGENTE

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 551 del 17 maggio 2024, è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di riqualificazione di n.2 centri per servizi sociali, articolato in due lotti concludente per una spesa complessiva di euro 222.500,00, finanziata per euro 200.000,00 con contributo regionale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1241/2022 e per euro 25.000,00 con avanzo di bilancio destinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 29 giugno 2023;
- con determinazione n. 2611 del 17 giugno 2024 è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di “riqualificazione di n. 2 centri per servizi sociali di cui al bando “inclusione delle persone con disabilità” approvato con DGR 1241/2022”, redatto dall’ing. Flavio Tagliapietra, che comporta una spesa complessiva di euro 222.500,00, articolato nei seguenti due lotti:
- lotto 1 - lavori di riqualificazione del centro diurno sito in Strada Le Grazie, concludente per l’importo complessivo di euro 172.500,00 di cui euro 126.385,03 per opere a base d’asta ed euro 46.114,97 per somme a disposizione della stazione appaltante;
- lotto 2 - lavori di riqualificazione degli accessi ed asfaltatura del cortile del centro diurno sito in via Zamboni, concludente per l’importo complessivo di euro 50.000,00 di cui euro 36.635,64 per opere a base d’asta ed euro 13.364,36 per somme a disposizione della stazione appaltante;
- nello specifico per il lotto 1 è stato approvato il relativo quadro economico per l’importo complessivo di euro 172.500,00, suddiviso come sotto riportato:

N.	Descrizione	N. rif.	Importo Euro	
			parziale	totale

A	LAVORI			
	<i>Esecuzione delle lavorazioni:</i>	<i>a</i>		
1	a corpo		€ 122.885,03	
	<i>Totale A - Esecuzione delle lavorazioni</i>			€ 122.885,03
B	COSTI DELLA SICUREZZA			
	<i>Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta</i>	<i>b</i>		
1	a corpo		€ 3.500,00	
	<i>Totale B - Attuazione dei piani di sicurezza</i>			€ 3.500,00
	Totale Lavori a base d'asta			€ 126.385,03
E	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	e		
8	a - 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	e8	€ 5.642,00	
			€ 7.265,84	
	b - incentivo di cui all'articolo 45, commi 3 e 4, del codice		€ 2.022,16	
10	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	e10	€ 505,54	
18	b - I.V.A. (22%) ed eventuali altre imposte su lavori e spese tecniche		€ 30.644,43	
	CONTRIBUTO ANAC		€ 35,00	
	Totale E) Somme a disposizione della S.A.			€ 46.114,97
	TOTALE DELL'INTERVENTO (A + B + E)			€ 172.500,00

- con determinazioni dirigenziali n. 6246 del 22 dicembre 2023 e 3550 del 5 agosto 2024 sono stati affidati, rispettivamente, all'ing. Leonardo Mirandola il servizio di Coordinamento della Sicurezza in fase progettuale ed esecutiva e all'arch. Cristian Scardoni l'incarico di Direzione Lavori per gli interventi di riqualificazione dei due centri per servizi sociali in questione;
- a seguito dello svolgimento della procedura di gara relative al lotto 1, i lavori sono stati affidati, con determinazione n. 4085 del 12 settembre 2024 all'impresa BERNABÈ & BALLARIN SRL – C.F./P.I. 00281450239 per l'importo, al netto del ribasso d'asta pari al 8.88%, di euro 115.472,84, oltre Iva, per complessivi euro 140.876,86;
- è stato sottoscritto il contratto con l'impresa esecutrice BERNABÈ & BALLARIN SRL in data 28 gennaio 2025 prot. n. 39079/2025;
- con verbale di consegna, sottoscritto in data 6 marzo 2025 si è dato avvio all'esecuzione dei lavori in oggetto.

DATO ATTO che, a seguito della sottoscrizione del contratto, il quadro economico assestato

dell'intervento del Lotto 1 risulta così suddiviso:

N.	Descrizione	N. rif.	Importo Euro	
			Esecutivo	Contratto
A	LAVORI			
	<i>Esecuzione delle lavorazioni:</i>	<i>a</i>		
1	a corpo		€ 122.885,03	
	<i>Totale A - Esecuzione delle lavorazioni</i>			
	importo netto di aggiudicazione (al netto del ribasso di gara offerto del 8,88%)			€ 111.972,84
B	COSTI DELLA SICUREZZA			
	<i>Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta</i>	<i>b</i>		
1	a corpo		€ 3.500,00	€ 3.500,00
	<i>Totale B - Attuazione dei piani di sicurezza</i>			
	Totale Lavori a base d'asta		€ 126.385,03	€ 115.472,84
E	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	e		
1	Imprevisti e Ribasso di gara	e1	€ 0,00	€ 10.912,19
8	a - 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	e8	€ 5.642,00	
			€ 7.265,84	
	b - incentivo di cui all'articolo 45, commi 3 e 4, del codice		€ 2.022,16	
10	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	e10	€ 505,54	
18	b - I.V.A. (22%) ed eventuali altre imposte su lavori e spese tecniche		€ 30.644,43	
	CONTRIBUTO ANAC		€ 35,00	
	Totale E) Somme a disposizione della S.A.			€ 57.027,16
	TOTALE DELL'INTERVENTO (A + B + E)			€ 172.500,00

Considerato che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 31/07/2025, è stato destinato all'intervento in oggetto un ulteriore stanziamento di euro 30.000,00, finanziato con l'avanzo di amministrazione 2024, presente al capitolo 25341/000 – bilancio 2025– c.d.i. 90.321;

RILEVATO che, durante l'esecuzione dei predetti interventi del lotto 1, si è rilevata

l'esigenza di apportare alcune modifiche al progetto esecutivo approvato, non sostanziali, al fine di risolvere le interferenze legate alla presenza di sottoservizi rinvenuti durante le operazioni di scavo delle fondazioni e di migliorare la fruibilità degli spazi esterni da parte degli utenti del centro e dei mezzi utilizzati per il loro trasporto e, in particolare:

- modifiche che comportano un incremento del valore iniziale del contratto pari al 14,7%, rientranti nella fattispecie di cui all'art. 120, comma 1, lett. c) e comma 2, del decreto legislativo n. 36/2023, che prevede la possibilità di modificare il contratto in caso di varianti in corso d'opera rese necessarie per effetto di "rinvenimenti, imprevisti o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione", sempreché "l'eventuale aumento di prezzo non ecceda il 50 per cento del valore del contratto iniziale", di seguito, in sintesi, indicate:
 - abbassamento sotto la nuova fondazione dell'attuale linea telefonica e dati;
 - spostamento delle linee elettriche interferenti mediante la realizzazione di una nuova dorsale con relativi pozzetti d'ispezione;
 - posa di una nuova linea di adduzione acqua potabile dal contatore ai piedi della colonna di risalita;
- modifiche che comportano un incremento del valore iniziale del contratto pari al 4,5%, rientranti nella fattispecie di cui all'art. 120, comma 3, del decreto legislativo n. 36/2023, che prevede la possibilità di modificare il contratto senza necessità di una nuova procedura se il valore della modifica è al di sotto delle soglie fissate dall'art. 14 e al di sotto del 15% del valore iniziale del contratto negli appalti di lavori, di seguito, in sintesi, indicate:
 - pulizia, con rifacimento di parte dell'intonaco, e tinteggiatura delle facciate nord, est ed ovest;
 - ampliamento del marciapiede esterno per migliorare i percorsi e l'accessibilità della struttura;
 - sistemazione del piazzale esterno in stabilizzato compatto per migliorare le manovre e l'avvicinamento dei mezzi utilizzati per trasportare gli utenti.

DATO ATTO che:

- il Direttore dei Lavori ha pertanto predisposto la perizia suppletiva e di variante, acquisita in data 29/10/2025, in allegato, che prevede la realizzazione degli ulteriori interventi sopra illustrati, per un importo, al netto del ribasso offerto in sede di gara, di euro 21.504,37, oltre IVA;
- è stato pertanto predisposto il nuovo quadro economico di spesa del lotto n. 1 che, considerato il maggior finanziamento stanziato con la suindicata deliberazione del Consiglio comunale n. 38/2025, conclude per l'importo complessivo di euro 202.500,00 IVA compresa, di cui euro 136.977,21 per lavori ed euro 65.522,79, come di seguito riportato:

N.	Descrizione	N. rif.	Importo Euro		
			Progetto Esecutivo	Contratto	Perizia
A	LAVORI				
	<i>Esecuzione delle lavorazioni:</i>	<i>a</i>			
1	a corpo		€ 122.885,03	€ 111.972,84	€ 111.972,84
	<i>Totale A - Esecuzione delle lavorazioni</i>				
	Opere in variante (al netto del ribasso d'asta)				€ 21.504,37
B	COSTI DELLA SICUREZZA				
	<i>Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta</i>	<i>b</i>			
1	a corpo		€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
	<i>Totale B - Attuazione dei piani di sicurezza</i>				
	Totale Lavori a base d'asta		€ 126.385,03	€ 115.472,84	€ 136.977,21
E	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	e			
e1	Imprevisti e ribasso di gara	e1	€ 0,00	€ 10.912,19	€ 13.997,98
8	a - 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	e8	€ 5.642,00	€ 5.642,00	€ 5.642,00
	b - incentivo di cui all'articolo 45, commi 3 e 4, del codice		€ 2.022,16	€ 2.022,16	€ 2.022,16
10	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	e10	€ 505,54	€ 505,54	€ 505,54
18	b - I.V.A. (22%) ed eventuali altre imposte su lavori e spese tecniche		€ 30.644,43	€ 30.644,43	€ 36.054,27
	CONTRIBUTO ANAC		€ 35,00	€ 35,00	€ 35,00
	Totale E) Somme a disposizione della S.A.		€ 46.114,97	€ 57.027,16	€ 65.522,79
	TOTALE DELL'INTERVENTO (A + B + E)		€ 172.500,00	€ 172.500,00	€ 202.500,00

- la maggior spesa pari ad euro 21.504,37 oltre I.V.A. pari ad euro 26.235,33, trova copertura finanziaria nei fondi stanziati con la suindicata deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 31/07/2025, al capitolo 25341/000 annualità 2025 c.d.i. 90.321;

CONSIDERATO altresì che:

- le suindicate variazioni sono finalizzate alla piena funzionalità dell'opera, non

comportano modifiche sostanziali al progetto originario né alterano la natura complessiva del contratto, trattandosi di lavorazioni appartenenti alle medesime categorie previste nel progetto iniziale e, inoltre garantiscono e rispettano le finalità, gli obiettivi e i risultati attesi dall'appalto in questione;

- non si introducono condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione; né viene cambiato l'equilibrio economico del contratto a favore dell'aggiudicatario;
- l'appaltatore è in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al nuovo importo del contratto;
- non si rende necessario acquisire ulteriori pareri e/o autorizzazioni.

PRESO ATTO altresì che l'appaltatore ha accettato di eseguire le modifiche in questione alle stesse condizioni del contratto originario, sottoscrivendo apposito atto di sottomissione in data 29/10/2025 in allegato, con il quale sono stati altresì concordati n. 22 nuovi prezzi con la precisazione che agli stessi verrà applicato il medesimo ribasso d'asta offerto in sede di gara;

RILEVATO che, in ragione dei maggiori lavori di perizia, si rende necessario concedere una proroga di 30 giorni del termine di conclusione dei lavori;

RITENUTO pertanto di provvedere come indicato nella parte dispositiva del presente provvedimento.

VISTI:

- la deliberazione del Consiglio n. 86 del 19 dicembre 2024 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027 e la nota di aggiornamento al DUP 2025-2027, e successive modificazioni;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 9 gennaio 2025, che ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2025/2027 e successive modificazioni;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni, nonché l'art. 124 del medesimo decreto legislativo e il decreto legislativo n. 33/2013;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 159 del 29.04.2025, con il quale sono stati attribuiti gli incarichi dirigenziali;

DETERMINA



1. di prenotare, per le motivazioni descritte in narrativa, l'importo pari a euro 30.000,00, finanziati con parte dell'avanzo libero di amministrazione 2024 stanziato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 31/07/2025, al fine di assicurare la copertura finanziaria necessaria per finanziamento della perizia suppletiva e di variante, sul capitolo 25341/000 per euro 30.000,00 nell'annualità 2025 – C.D.I. 90.321;
2. di approvare, nell'ambito dei lavori indicati in oggetto e per le ragioni indicate in premessa, la perizia di variante e suppletiva, in allegato, che comporta una maggior spesa, al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara, di euro 21.504,37 oltre IVA per un totale di euro 26.235,33 costituita dai seguenti elaborati:

- Atto sottomissione;
- Verbale concordamento nuovi prezzi;
- Analisi dei prezzi;
- Relazione generale e tecnico illustrativa a firma del Direttore Lavori,
- Computo metrico estimativo;
- Elenco prezzi unitari;
- Incidenza della manodopera;
- Quadro comparativo;
- Quadro economico;
- Planimetria approvata e di progetto;

3. di approvare, secondo il prospetto riportato in premessa, il nuovo quadro economico dell'intervento, concludente di approvare l'assestamento del quadro economico a seguito dell'aggiudicazione dell'appalto per i lavori di "Riqualificazione del centro per i servizi sociali di cui al bando 'inclusione delle persone con disabilità approvato con DGR 1241/2022' – LOTTO 1 - Centro diurno Ca Vignal in strada Le Grazie" finanziato dalla delibera di Giunta Comunale n.551 del 17 maggio 2024 per euro 172.500,00 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 31 luglio 2025 per € 30.000,00, per un importo complessivo di euro 202.500,00 IVA compresa, secondo il prospetto riportato

nelle premesse;

4. di affidare l'esecuzione di tali lavori all'impresa BERNABÈ & BALLARIN SRL, appaltatrice dei lavori principali, che ha già rilasciato apposito atto di sottomissione, dando atto che non si rende necessario l'incremento della cauzione definitiva;
5. di concedere, in ragione dei maggiori lavori di perizia, una proroga di 30 giorni del termine di conclusione dei lavori;
6. di dare atto che la spesa di euro 202.500,00, IVA inclusa, relativa all'intervento in oggetto (C.D.I. 090321) è finanziata con:
 - per euro 172.000,00 con i fondi impegnati con deliberazione della Giunta Comunale n. 551 del 17 maggio 2024 e determinazione dirigenziale n. 4085 del 12/09/2024 al capitolo 25341/2000 impegno 2025/1778;
 - per euro 30.000,00, con parte dell'avanzo di amministrazione 2024 applicato con deliberazione Consiglio comunale n. 38 del 31/07/2025 al capitolo 25341/000;
7. di impegnare la maggiore spesa per i lavori oggetto di perizia, per euro 26.235,33, al capitolo 25341/000, annualità 2025 – C.D.I. 90.321, a favore della impresa esecutrice BERNABÈ & BALLARIN S.R.L. ;
8. sono state svolte le necessarie verifiche in ordine alla conformità del presente provvedimento con le vigenti regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni;
9. di dare atto che il Responsabile Unico del Progetto è l'ing. Flavio Tagliapietra;
10. di dare atto altresì che si provvederà alla pubblicazione del presente provvedimento



**Comune
di Verona**

EDILIZIA PUBBLICA

secondo quanto previsto dall'art. 37 del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 nonché alla pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on-line ai sensi dell'art. 124 del citato decreto legislativo n. 267/2000.

Firmato digitalmente da:
La Dirigente
CRISTINA FORMAGGIO



BILANCIO



DETERMINA 6332 DEL 12/12/2025

OGGETTO: EDILIZIA PUBBLICA - RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER I SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON DGR 1241/2022 - INTERVENTO CA' VIGNAL STRADA LE GRAZIE – LOTTO 1 - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA – FASCICOLO 2023/6.4/75 – CUP I33C23001100009 – PBM 6829 - CIG B25BC0FD2A

Vista la regolarità contabile, si attesta la copertura finanziaria dell'impegno di spesa di cui al presente provvedimento, come da tabella in calce.
Si dà atto che la spesa è finanziata con fondi dell'amministrazione comunale, avanzo libero applicato in conto capitale con deliberazione del Consiglio nr. 38 del 31/07/2025.

Tipo E/U	Numero impegno	Sub Imp.	Anno impegno	Descrizione impegno	Cliente/ fornitore	Capitolo	Articolo	Importo
U	5883		2025	A82 EDILIZIA PUBBLICA - RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER I SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON DGR 1241/2022 - INTERVENTO CA' VIGNAL STRADA LE GRAZIE – LOTTO 1 - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA – FASCICOLO 2023/6.4/75 – CUP I33C23001100009 – PBM 6829 - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 - AVANZO LIBERO APPL.CAPITALE CON DC 38 DEL 31/07/2025		25341		€ 3.764,67
U	5883	1	2025	A82 EDILIZIA PUBBLICA - RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER I SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON DGR 1241/2022 - INTERVENTO CA' VIGNAL STRADA LE GRAZIE – LOTTO 1 - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA – FASCICOLO 2023/6.4/75 – CUP I33C23001100009 – PBM 6829 - CIG B25BC0FD2A - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 - AVANZO LIBERO APPL.CAPITALE CON DC 38 DEL 31/07/2025 - DITTA BERNABE' E BALLARIN IMPRESA EDILE SRL	BERNABE' E BALLARIN IMPRESA EDILE SRL	25341		€ 26.235,33

Si conferma il finanziamento del nuovo quadro economico con le registrazioni di cui al punto 6 del dispositivo e come sotto riportato.

Impegno	Descrizione	Capitolo	Cod. ARMON.	Atto	R.Proc.	Impegnato
2024/ 915/2	LOTTO 1 - EDILIZIA CIVILE - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON D.G.R. 1241/2022. FASC. 2023/06.04/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829. CONTRIBUTO REG. VENETO ACC. 163/2024 - PROG. FTE SG 772/2024 - P.E. DT 2611 DEL 17/06/2024 - CONTRIBUTO A.N.A.C. - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 Anno Finanziamento 2024	25341 /2000	01.06.2	A/DT/2024/2611	A82	35,00
2025/ 1777	LOTTO 1 - EDILIZIA CIVILE - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON D.G.R. 1241/2022. FASC. 2023/06.04/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829. CONTRIBUTO REG. VENETO ACC. 163/2024 - PROG. FTE SG 772/2024 - P.E. DT 2611 DEL 17/06/2024 - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 Anno Finanziamento 2025	25341 /2000	01.06.2	A/DT/2023/6246	A82	 15.560,02
2025/ 1778	LOTTO 1 - EDILIZIA CIVILE - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON D.G.R. 1241/2022. FASC. 2023/06.04/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829. CONTRIBUTO REG. VENETO ACC. 163/2024 - PROG. FTE SG 772/2024 - P.E. DT 2611 DEL 17/06/2024 - AFF. LAVORI - DITTA BERNABE' & BALLARIN - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 Anno Finanziamento 2025	25341 /2000	01.06.2	A/DT/2024/4085	A82	140.876,86
2025/ 2982	LOTTO 1 - EDILIZIA CIVILE - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON D.G.R. 1241/2022 - FASC. 2023/06.04/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829 - AVANZO LIBERO 2022 DEST IN C/CAP CON DC 37/2023 - PROG. FTE SG 772/2024 - P.E. DT 2611 DEL 17/06/2024 - INCARICO DL CRE - DITTA ARCH SCARDONI CRISTIAN - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 Anno Finanziamento 2023	25341	01.06.2	A/DT/2024/3550	A82	9.144,88
2025/ 2984	LOTTO 1 - EDILIZIA CIVILE - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON D.G.R. 1241/2022 - FASC. 2023/06.04/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829 - AVANZO LIBERO 2022 DEST IN C/CAP CON DC 37/2023 - INCARICO CSP CSE - DITTA ING. LEONARDO MIRANDOLA - PROG. FTE SG 772/2024 - P.E. DT 2611 DEL 17/06/2024 - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 Anno Finanziamento 2023	25341	01.06.2	A/DT/2023/6246	A82	6.883,24
2025/ 5883	A82 EDILIZIA PUBBLICA - RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER I SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON DGR 1241/2022 - INTERVENTO CA' VIGNAL STRADA LE GRAZIE - LOTTO 1 - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETTIVA - FASCICOLO 2023/6.4/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829 - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 - AVANZO LIBERO APPL.CAPITALE CON DC 38 DEL 31/07/2025 Anno Finanziamento 2025	25341	01.06.2	A/DT/2025/6332	A82	 3.764,67
2025/ 5883/1	A82 EDILIZIA PUBBLICA - RIQUALIFICAZIONE DI N. 2 CENTRI PER I SERVIZI SOCIALI DI CUI AL BANDO "INCLUSIONE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ" APPROVATO CON DGR 1241/2022 - INTERVENTO CA' VIGNAL STRADA LE GRAZIE - LOTTO 1 - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETTIVA - FASCICOLO 2023/6.4/75 - CUP I33C23001100009 - PBM 6829 - CIG B25BC0FD2A - NUOVO Q.E. DT 6332 DEL 12/12/2025 - AVANZO LIBERO APPL.CAPITALE CON DC 38 DEL 31/07/2025 - DITTA BERNABE' E BALLARIN IMPRESA EDILE SRL Anno Finanziamento 2025	25341	01.06.2	A/DT/2025/6332	A82	26.235,33
						202.500,00

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario

Verona, 16/12/2025



Comune
di Verona

Edilizia Pubblica

Progetto

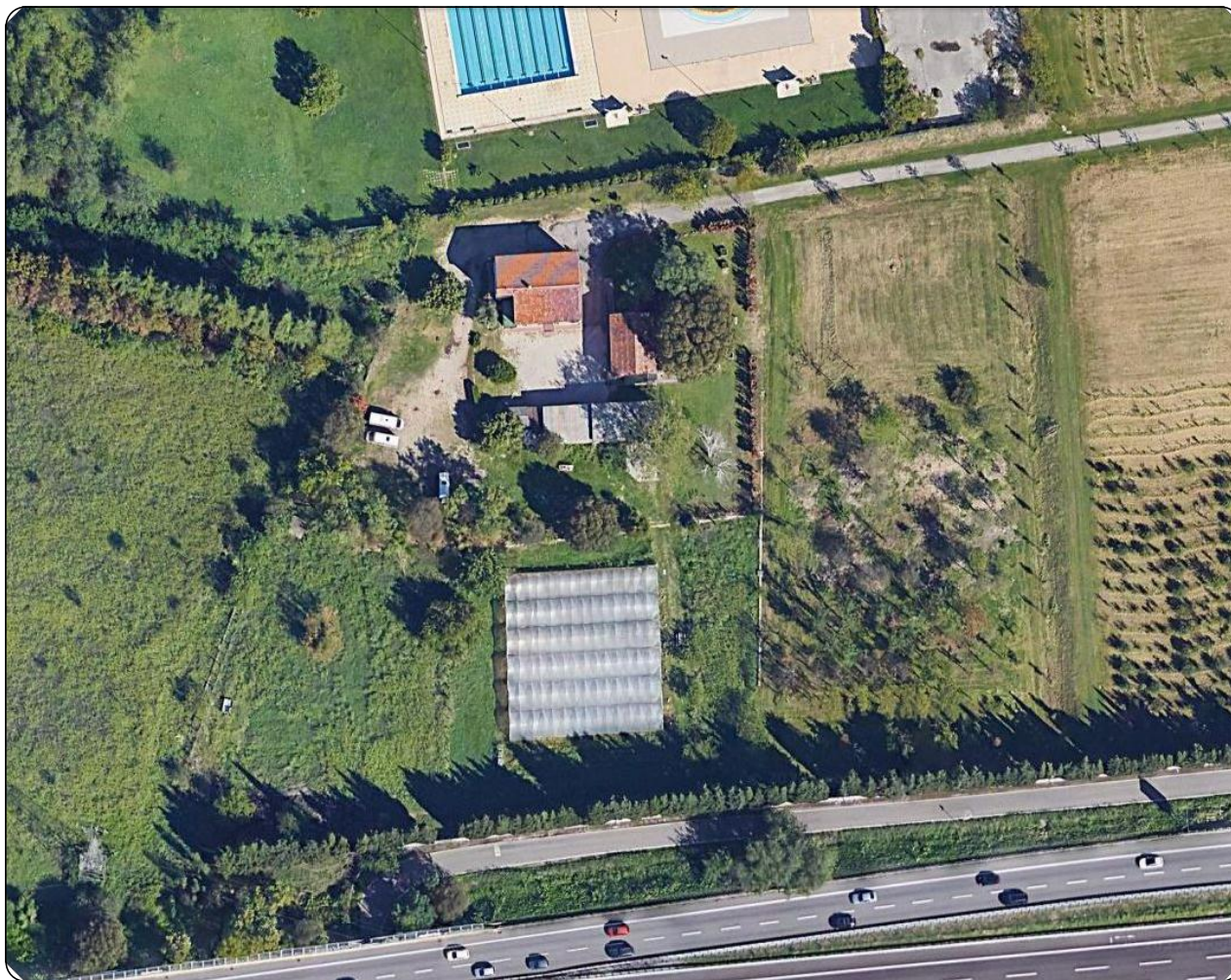
PROGETTO ESECUTIVO - PERIZIA DI VARIANTE
Interventi di riqualificazione di n. 2 centri per i servizi sociali di cui al bando
"Inclusione delle persone con disabilità" approvato con DGR 1241/2022
INTERVENTO CA' VIGNAL STRADA LE GRAZIE

Fascicolo n°

2023/06.04/75

CUP

I33C23001100009



STATO DI PROGETTO

Elaborato

Titolo

Relazione generale e tecnico - illustrativa

Scala /

Tavola N°

A-RTI-R1

Data

Ottobre 2025

Il direttore dei lavori

Arch. Cristian Scardoni

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Flavio Tagliapietra

STATO DI PROGETTO

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	2
2	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	3
3	ANALISI DEL PROGETTO APPROVATO	4
4	PERIZIA DI VARIANTE.....	5
5	RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA.....	6
5.1	Rispondezza alla normativa in merito alle barriere architettoniche Dgr n°1428/2011.....	6
5.2	Rispondezza alla normativa igienico-sanitaria.....	6
5.3	Rispondezza al decreto legislativo n°192/05 e s.m.i. relativo al contenimento del consumo energetico	6
5.4	Rispondezza al decreto ministeriale 37/2008 relativo agli impianti nel edifici.....	7

1 PREMESSA

L'immobile oggetto della seguente perizia di variante al progetto esecutivo è sito in Strada le Grazie n°22 in località Cà Vignal ed è di proprietà del comune di Verona e gestito dalla Cooperativa Sociale Cercate che accoglie persone adulte con disabilità e/o con problemi psichici promuovendo un percorso educativo occupazionale e riabilitativo.

Il Centro posto in prossimità al Policlinico di Borgo Roma è formato da due palazzine, che si affacciano su un cortile e un portico. Lo spazio esterno è vasto e comprende alcune serre, un'aia e zone adibite ad attività occupazionale e ludico-sportiva.

Il presente progetto si occupa della porzione di edificio posta al piano primo dell'immobile attiguo alla strada interna di collegamento che risulta in disuso e ancora al grezzo, al piano terra si trova invece un laboratorio cartotecnico gestito dalla Cooperativa.

Si intende quindi riqualificare il piano primo per adibirlo a laboratorio per attività di apprendimento formativo e per l'acquisizione di competenze lavorative rivolte ad aumentare l'integrazione nel tessuto sociale delle persone con fragilità.

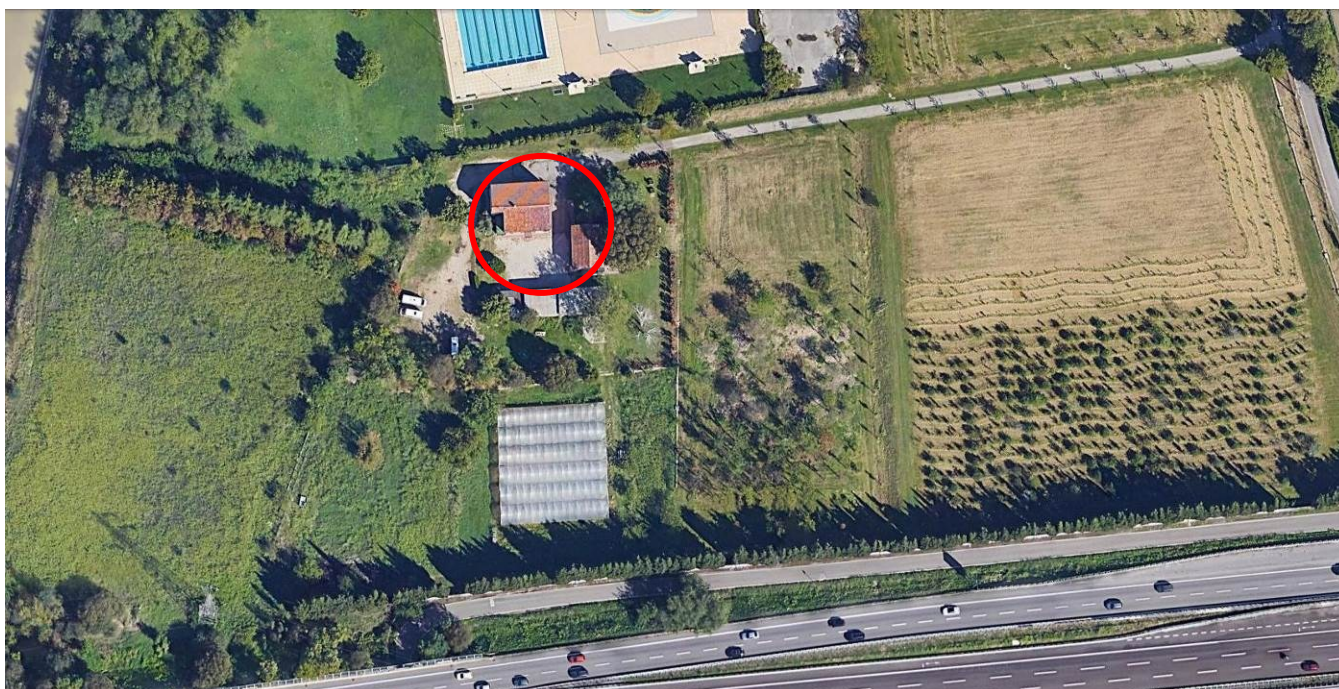


Immagine 1 – Ortofoto. Fonte: Google maps.

2 LIVELLO DI PROGETTAZIONE

Il progetto esecutivo è stato approvato con determina dirigenziale n. 2611 del 17 giugno 2024 e successivamente affidato alla ditta Bernabé & Ballarin S.r.l. con determinazione dirigenziale n. 4085 del 12 settembre 2024 e contratto prot. n. 39079 del 28 gennaio 2024.

Nel corso di esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di introdurre modifiche alle previsioni progettuali originarie, ai sensi dell'art. 120 del d.lgs 36/2023 comma 1 lettera b, con lavori supplementari, non inclusi nell'appalto iniziale e per i quali un cambiamento del contratto risulterebbe impraticabile per motivi economici e tecnici oltre a provocare notevoli disagi alla struttura ospitante. Tali aumenti non comportano un aumento di prezzo superiore al 50% del valore del contratto iniziale.

La presente perizia di variante si compone dei seguenti elaborati:

A	Relazioni tecniche e specialistiche
A-RTI_R1	Relazione generale e tecnico - illustrativa
A-EPU_R1	Elenco prezzi unitari
A-AP_R1	Analisi prezzi
A-IM_R1	Incidenza della manodopera
A-CME_R1	Computo metrico estimativo
A-QC_R1	Quadro comparativo
A-QE_R1	Quadro economico
B	Elaborati grafici
B-T01-R1	Planimetria approvata e di variante

3 ANALISI DEL PROGETTO APPROVATO

Lo spazio oggetto del seguente progetto è posto al piano primo di un edificio inserito all'interno di una corte in Strada le Grazie n°22. L'edificio è costituito da due piani, lo spazio al piano terra è occupato da un laboratorio cartotecnico mentre il piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna in acciaio, era in disuso.

Il progetto prevede la riqualificazione del piano primo per accogliere gli ospiti del centro diurno e per consentirne il pieno svolgimento delle attività previste dai laboratori formativi. In particolare il progetto si articola nei seguenti punti:

- Inserimento di una nuova scala autoportante in acciaio con gradini in grigliato posta lungo il lato Ovest dell'edificio che sostituisce la preesistente (per le indicazioni strutturali si rimanda alla tavola B-T04 Interventi strutturali e alla relativa relazione di calcolo). La scala ha gradini di larghezza ≥ 1.20 m e pedata di 30 cm di profondità.
- Inserimento di un montapersona in adiacenza alla scala, con struttura propria e tamponamento in pannelli sandwich ciechi. Le dimensioni del montapersona saranno tali da garantire l'accessibilità di una persona su sedia a ruote. Lo sbarco avverrà sul pianerottolo della scala in acciaio.
- Rinforzo del solaio tramite piolatura e stesa di una cappa collaborante, il pacchetto del solaio si conclude con il massetto di posa per gli impianti e una pavimentazione in gres.
- Demolizione in breccia delle pareti e successivo tamponamento delle murature perimetrali per la posa dei nuovi serramenti in PVC a taglio termico; la porta d'ingresso sarà invece in alluminio vetrato.
- Posa di controplaccaggio interno con isolante in lana di vetro e pareti in doppia lastra di cartongesso per consentire l'isolamento del locale e la posa degli impianti necessari.
- Formazione di un nuovo bagno accessibile accessoriatto con sanitari idonei all'utilizzo di una persona su sedia a ruote e relativa posa della rete di adduzione e scarico.
- Posa di un impianto elettrico per dotare il locale di illuminazione a norma e punti presa necessari all'attività svolta.
- Posa di un impianto di condizionamento costituito da pompa di calore e sistema ad espansione diretta tipo split-system. Consentirà il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.

4 PERIZIA DI VARIANTE

Come anticipato precedentemente, nel corso di esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di introdurre modifiche alle previsioni progettuali originarie al fine di risolvere alcune interferenze legate alla presenza di sottoservizi rinvenuti durante le operazioni di scavo delle fondazioni e migliorare la fruibilità degli spazi esterni da parte delle persone che occupano il centro e l'accessibilità dei mezzi che li accompagnano.

A tale scopo, il Consiglio Comunale, con delibera n.38 del 31/07/2025 punto 10 lettera A, ha stanziato dei fondi per coprire i costi aggiuntivi.

In particolare la perizia di variante prevede:

- L'abbassamento sotto la nuova fondazione dell'attuale linea telefonica e dati;
- Lo spostamento delle linee elettriche interferenti mediante la realizzazione di una nuova dorsale con relativi pozzetti d'ispezione;
- Posa di una nuova linea di adduzione acqua potabile dal contatore ai piedi della colonna di risalita;
- Ampliamento del marciapiede esterno per migliorare i percorsi e l'accessibilità della struttura;
- Pulizia, con rifacimento di parte dell'intonaco, e tinteggiatura delle facciate nord, est ed ovest;
- Ampliamento del marciapiede esterno per migliorare i percorsi e l'accessibilità della struttura;
- Sistemazione del piazzale esterno in stabilizzato compatto per migliorare le manovre e l'avvicinamento dei mezzi utilizzati per trasportare gli utenti.

L'importo dei lavori relativi alle lavorazioni in variante, riconducibili all'art. 120 commi 1 e 3 del D.lgs 36/2023, è ripartito secondo la seguente tabella:

	Importo	Percentuale su opere in appalto
Lavori in appalto	122 885,03 €	
Lavori in perizia - art. 120 comma 1	18 062,04 €	14,7 %
Lavori in perizia - art. 120 comma 3	5 538,02 €	4,5 %
Totale lavori in perizia	23 600,06 €	19,2 %

5 RISPONDENZA ALLA NORMATIVA

Il progetto di variante non altera quanto già previsto nel progetto esecutivo e si riferisce a normative di settore che si riportano in dettaglio nei successivi capitoli.

5.1 RISPONDENZA ALLA NORMATIVA IN MERITO ALLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DGR N°1428/2011

L'intervento risulta essere conforme alle norme di superamento delle barriere architettoniche, si fa riferimento in particolare all'art.7 comma 2.2.

Più precisamente la progettazione prevede:

- l'accessibilità dello spazio polivalente posto al piano primo che è raggiungibile tramite una scala esterna in acciaio o tramite un montapersona utilizzabile da una persona su sedia a ruote con cabina di dimensioni minime di 1.20 cm di lunghezza e 0.80 cm di larghezza e porta di luce netta ≥ 0.75 cm;
- l'accessibilità del servizio igienico con possibilità di accostamento bilaterale alla tazza del wc e di un lavabo a mensola;
- la larghezza netta della scala pari a 1,20 m.

5.2 RISPONDENZA ALLA NORMATIVA IGIENICO-SANITARIA

L'intervento risulta conforme alla normativa igienico sanitaria. È garantito un rapporto areante ed illuminante maggiore o uguale ad 1/8 per quanto riguarda lo spazio principale ed una superficie finestrata apribile all'interno del servizio igienico che sarà rivestito con materiale lavabile.

Nell'antibagno è posizionato un lavandino, mentre il servizio igienico è allestito con wc e lavabo accessibili.

5.3 RISPONDENZA AL DECRETO LEGISLATIVO N°192/05 E S.M.I. RELATIVO AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Per quanto riguarda gli aspetti legati al contenimento del consumo energetico dell'oggetto d'intervento si rimanda alla relazione specialistica *A-L10 – Relazione legge 10/1991* del progetto esecutivo dove si riportano le ipotesi di progetto eseguite sull'edificio esistente e le conseguenti soluzioni adottate per ridurre i consumi energetici per ottenere un comfort indoor adatto alla destinazione d'uso.

5.4 RISPONDEZA AL DECRETO MINISTERIALE 37/2008 RELATIVO AGLI IMPIANTI NEL EDIFICI

Per quanto riguarda gli aspetti impiantistici si rimanda alla relazione specialistica *A-DM37 Relazione DM37/2008* del progetto esecutivo dove si riportano gli schemi relativi agli impianti: termico, idrico-sanitario, scarico ed elettrico.