



# CITTA' DI TREVISO

Comune di Treviso - Via Municipio, 16 – 31100 TREVISO - C.F. 80007310263 P.I. 00486490261  
Centralino 0422 6581 telefax 0422 658201 email:postacertificata@cert.comune.treviso.it

---

Settore LL.PP., Infrastrutture e Sport – Piazza delle Istituzioni – Area Appiani

ENTE APPALTANTE: **COMUNE DI TREVISO;**

LAVORI DI: **“MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO COMUNALE”  
(cod.STR:2018LPSLMS10- CUP: E44H17000890004)**

IMPRESA: **impresa capogruppo GI COSTRUZIONI s.r.l con sede in Eraclea (VE), via Roma n. 17/6 – C.F. 04270970272 e impresa mandante ELETTROPIAVE s.r.l con sede in S.Donà di Piave(VE), via Giorgione n. 12 – C.F. 03032410270**

IMPORTO LAVORI: l'importo contrattuale ammonta ad € 123.047,41 di cui € 110.750,61 per lavori a corpo, € 2.332,00 per lavori in economia e € 9.964,80 per oneri per la sicurezza, IVA 22% esclusa.

ATTO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO: Determinazione del Dirigente Affari Generali e Istituzionali n° 351 del 14.03.2019;

CONTRATTO: in data 28/05/2019 – Rep.n. 13452

Codice Identificativo Gara (CIG): 7722033737

Codice Unico di Progetto (CUP) : E44H17000890004

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO**

### **PERIZIA SUPPLETIVA E VARIANTE**

**artt. 149 comma 2 e 106 commi 1 e 2 del D.Lgs 50/2016**

#### **Premessa**

Il Comune di Treviso è proprietario di molteplici immobili adibiti ad uffici e necessari per il corretto e regolare funzionamento di tutte le attività che in esso si svolgono, dall'adempimento delle funzioni tecnico amministrative e gestionali a quelle assistenziali, di controllo del territorio, di informazione ai cittadini, ecc..

Il mantenimento in buono stato di conservazione di detti edifici pubblici, comporta oneri elevati per l'Amm.ne Comunale, sia per la notevole ampiezza degli spazi adibiti a tali attività, dislocate in vari palazzi nell'ambito della città, che comporta un elevato dispendio di costi per una adeguata e costante manutenzione, sia per i continui adeguamenti normativi e funzionali che comportano la necessità di periodici interventi di manutenzione straordinaria atti a rendere il più possibile efficienti e funzionali gli spazi e le attività svolte all'interno di dette sedi delle attività comunali.

Nell'ambito del territorio comunale vi sono altresì degli edifici di pertinenza dell'amministrazione i quali sono adibiti a scopi sociali o quali punti di aggregazione per i cittadini o ancora quali sedi di associazioni, biblioteche di quartiere, ecc.

Anche dette strutture necessitano di periodici interventi manutentivi e di adeguamenti impiantistici e funzionali atti a rendere efficienti gli spazi adibiti a tali attività, nonché per dare ai cittadini che ne usufruiscono, un servizio sufficientemente idoneo.

### **Soluzione prescelta in relazione ai bisogni da soddisfare**

Si è presenta quindi l'esigenza di provvedere ad una serie di interventi di manutenzione straordinaria che nascono sia da richieste da parte degli utilizzatori degli spazi e degli uffici come in premessa citati, sia sulla base di necessità avanzate dall'Amm.ne Comunale.

Sono stati individuati in fase progettuale tre immobili del comune di Treviso facenti parte del patrimonio immobiliare dove intervenire:

- il blocco dei servizi al piano terra dell'ex scuola Marconi in Via Pasubio;
- la Loggia mercato del quartiere coordinato San Liberale di piazza Unità d'Italia;
- i servizi igienici all'area dogana a servizio del parcheggio sosta dei mezzi pesanti.

Detti interventi di manutenzione straordinaria sono stati eseguiti al fine di riorganizzare spazi e attività all'interno ed esterno delle strutture come di seguito riportato.

Immobile Ex Marconi in Via Pasubio - intervento di ristrutturazione dei bagni al piano terra ormai obsoleti che si possono così riassumere:

- Demolizione degli attuali servizi igienici
- Ridistribuzione interna per il ricavo di servizi a norma
- Rifacimento degli impianti termoidraulici ed elettrici
- Realizzazione di nuovi rivestimenti e pavimenti in piastrelle
- revisione sostituzione di serramenti ammalorati
- installazione di nuove porte interne
- interventi di tinteggiatura

- Interventi sulle aree esterne ove necessario per garantire il funzionamento dei servizi
- Interventi in genere per il corretto funzionamento dell'immobile

Copertura della loggia mercato del quartiere coordinato san liberale piazza Unità d'Italia:

- Demolizione e smaltimento dell'attuale copertura in eternit
- Rifacimento copertura con guaina
- Intervento mirato su cornicione ammalorato
- Interventi in genere ove necessario

Servizi igienici all'area dogana - interventi atti a garantire il normale funzionamento della struttura e l'utilizzo dei servizi

- Ripristino impianto idrico – sanitario
- Ripristino impianto elettrico
- Tinteggiature interne varie
- Sostituzione delle porte interne

## **Variante**

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo dell'intervento sopra menzionato avvenuta con deliberazione della Giunta Comunale n. 336 del 19 novembre 2018, l'Amministrazione comunale ha affidato i lavori di "MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO COMUNALE", alla ditta GI COSTRUZIONI S.R.L. - P.I./C.F. 04270970272, con sede in Eraclea (VE), via Roma n. 17/6 (Impresa Capogruppo) e ELETTRIOPIAVE S.R.L. – C.F./P.I. 03032410270, con sede in San Donà di Piave (VE), via Giorgione n. 12 (Impresa Mandante), a seguito Determinazione del Dirigente del Settore Affari Generali e Istituzionali, n. 351 del 14/03/2019.

Il contratto con la succitata Impresa è stato stipulato in data 28/05/2019 – Rep.n. 13452 del Segretario Generale del Comune di Treviso, per l'importo complessivo di ad € 123.047,41 di cui € 110.750,61 per lavori a corpo, € 2.332,00 per lavori in economia e € 9.964,80 per oneri per la sicurezza, IVA 22% esclusa, al netto del ribasso d'asta del 21,117%.

I lavori sono stati consegnati in data 20/05/2019, come risulta dal verbale di consegna conservato agli atti del Settore Lavori Pubblici e Infrastrutture, ed il termine per l'ultimazione era previsto per il 16/09/2019, ossia entro 120 giorni dall'inizio dei lavori stessi.

In corso d'opera, si è ravvisata la estrema necessità di eseguire maggiori lavori rispetto a quanto previsto nel progetto principale.

Detti maggiori lavori si sono resi necessari in parte per cause impreviste e imprevedibili all'atto della redazione del progetto, in parte per interventi di miglioramento e dettaglio, tutte

lavorazioni che hanno portato un rilevante miglioramento di alcune parti dell'opera, senza alterare la natura generale del contratto.

Per poter proseguire nello svolgimento dei lavori d'appalto si è proceduto a redigere una apposita perizia suppletiva e di variante ai lavori, negli elaborati della quale sono contenuti i dettagli delle opere appresso descritte. Essa determina gli oneri finanziari dovuti all'impresa a seguito delle lavorazioni aggiuntive, indispensabili al buon fine dei lavori.

Il costo complessivo risultante dalla perizia per tali lavori aggiuntivi è determinato in € **155.337,01 lordi** che, per effetto del ribasso d'asta del 21,117% proposto dall'Impresa appaltatrice dei lavori in sede di gara, comporta un aumento netto dell'importo contrattuale pari a € **11.783,88**.

**La variante proposta è stata predisposta ai sensi dall'art. 106 comma 2 lettere a) e b) del D.Lgs 18/04/2016 n. 50.**

La percentuale complessiva di aumento contrattuale derivante dalla variante ammonta quindi al **9,577%** dell'importo iniziale di contratto e le modifiche proposte non alterano la natura complessiva del contratto stesso.

I maggiori lavori si riassumono in:

**Immobile Ex Marconi in Via Pasubio - intervento di ristrutturazione dei bagni al piano terra**

- rifacimento della pavimentazione in ceramica nella zona corridoio bagni e nel magazzino/ripostiglio al fine di consentire un più agevole passaggio degli impianti e nello stesso tempo dare continuità alle nuove pavimentazioni; compreso demolizione e asporto del vecchio pavimento e predisposizione del sottofondo atto alla posa del nuovo pavimento;
- fornitura e posa in opera di nuovo zoccolino battiscopa in ceramica in corrispondenza della zona corridoio e del locale magazzino/ripostiglio;
- noleggio temporaneo per tre mesi, di struttura box docce e Wc prefabbricato al fine di consentire il normale funzionamento della struttura adibita a dormitorio notturno durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dei bagni del piano terra; delle dimensioni di cm. 621\*244 interna, costituito da n. 3 apparecchi WC e n. 3 piatti doccia, completo di n. 2 boiler da lt. 100,00 cadauno e da n. 2 lavabi, compreso:
  - allaccio aereo alimentazione idrica ed elettrica e allaccio a terra per collegamento scarico su vasche biologiche esistenti, fino ad una distanza massima di mt. 5,00, con tubazioni opportunamente dimensionate, incluso lo scavo, la demolizione di eventuali trovanti, il reinterro e l'innesto dello scarico alla vasca biologica;
  - trasporto andata/ritorno carico e scarico del box prefabbricato;
  - pulizia finale del manufatto una volta smantellato e la eventuale riparazione di piccole parti danneggiate: pulsanti vaschette di risciacquo, rubinetterie, flessibili, ecc.;
- intervento di casseraamento a livello dell'intradosso di tutto il solaio del piano rialzato oggetto di rifacimento della pavimentazione, per contenimento del getto del massetto a

seguito della presenza dei numerosissimi fori o brecce createsi a seguito del passaggio di scarichi o tubazioni in genere e per la realizzazione delle canalette di scarico delle docce, in rapporto al ridotto spessore e consistenza del solaio stesso;

- opere edili murarie in genere, necessarie per la formazione del piano di posa delle nuove turche comprendenti:
  - scavo a mano fino alla profondità di cm. 80 circa per intercettazione e tamponamento della vecchia tubazione di scarico, incluso asporto del materiale di risulta;
  - realizzazione della nuova sede di appoggio delle nuove tubazioni di scarico delle turche e formazione di vespaio in ghiaia atto a contenere i nuovi manufatti e a creare il fondo di posa dei nuovi massetti;
- Realizzazione di nuovo collegamento fognario lato rampa disabili comprendente:
  - taglio del massetto in calcestruzzo della rampa stessa ed asporto e smaltimento dello stesso per una larghezza di circa cm. 20-25;
  - scavo a sezione obbligata eseguito a mano per formazione della sede di posa della tubazione di scarico, esteso ad una profondità di circa cm. 50 e della lunghezza compresa tra il muro esterno dell'edificio e la vasca biologica di raccolta dei reflui (circa mt. 2,50);
  - reinterro dello scavo a posa della tubazione avvenuta, con materiale proveniente dallo scavo stesso, compreso smaltimento a discarica del materiale in eccedenza, incluso costipamento;
  - ricostruzione del tratto di rampa precedentemente demolito, mediante getto di massetto in calcestruzzo tirato in piano e lisciato secondo le dovute pendenze a raccordo della pavimentazione esistente;
- Sostituzione di tutti i chiusini esistenti in PVC con nuovi chiusini in acciaio zincato a riempimento, completi di telaio e controtelaio, delle misure 50\*50 - 60\*60;  
La lavorazione comprende il posizionamento, la messa in quota, il getto di riempimento del chiusino e l'onere della posa del pavimento in piastrelle all'interno del chiusino stesso;
- Sostituzione completa delle tubazioni ammalorate esistenti che costituiscono l'anello di collegamento alle varie colonne dell'impianto termoidraulico, in quanto riscontrato in fase esecutiva il pessimo stato di conservazione delle stesse;  
dette tubazioni passanti a vista nel cavedio presente al di sotto della quota del solaio di piano rialzato, dovranno essere tagliate a mezzo flex previa chiusura degli impianti, asportate attraverso le botole di passaggio presenti sul pavimento del piano rialzato, caricate su mezzo idoneo e smaltite a discarica autorizzata;  
dovranno essere altresì installate le nuove tubazioni in luogo delle preesistenti ammalorate, costituite da condotte in multistrato del diametro variabile da 18 a 26 mm. adeguatamente isolate da apposito rivestimento, per un totale di circa mt. 70,00, stese in opera nel suddetto

cavedio mediante passaggio attraverso le botole di collegamento e adeguatamente fissate con appositi bracciali alle murature perimetrali o al soffitto;

compresa fornitura e posa in opera di valvole di intercettazione dove necessario e ogni altro onere ed assistenza necessari;

- Realizzazione di raccordo della tubazione di scarico in geberit diam. mm. 110 alla colonna di sfiato esterna esistente comprendente:
  - demolizione e successivo ripristino di parte di marciapiede esistente;
  - scavo eseguito a mano fino alla profondità di cm. 50 da quota marciapiede e per una lunghezza media di cm. 50-60, incluso reinterro e smaltimento del materiale di risulta in eccedenza;
  - fornitura e posa in opera di curve, braghe o altri pezzi speciali di raccordo tra la tubazione di scarico e lo sfiato.

### **Copertura della loggia mercato del quartiere coordinato San Liberale piazza Unità d'Italia**

- Lievo e smaltimento di morali in legno sezione fino a cm. 6\*6 di fissaggio delle lastre di copertura, fissati con tasselli o chiodi e legature in filo di ferro su falda di solaio di copertura inclinato, anche semi inglobati nel getto della cappa superiore, incluso abbassamento al piano di carico, carico e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta compresi oneri discarica e quant'altro;
- Intervento di lisciatura generalizzata al di sopra della cappa del solaio di copertura in laterocemento a falde inclinate, costituita da boiaccia in sabbia e cemento e additivo di incollaggio, atta a creare un piano regolare delle falde, idoneo alla posa del manto impermeabilizzante in guaina bituminosa, in quanto il fondo dopo l'asporto del manto in eternit, risulta particolarmente irregolare;
- Fornitura e posa in opera di morale della sezione di cm. 8\*6 sul perimetro della estremità superiore della cornice di gronda, atto a creare un idoneo rialzo del bordo esterno del canale di gronda ricavato sulla parte superiore della stessa cornice di gronda e non più all'esterno come previsto nel progetto originario;  
idoneamente fissato con appositi tasselli e viti tropicalizzate, inclusi tagli, sfridi, spessoramenti e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Realizzazione del canale di gronda al di sopra della cornice perimetrale della struttura, mediante fornitura e posa in opera di doppio strato di membrana bitume-polimero elastomerica flessibilità a freddo -25°C applicata a fiamma, previo trattamento con idoneo primer bituminoso compreso, con sovrapposizione dei sormonti di almeno 15 cm in senso longitudinale, armata in feltro di vetro rinforzato 4,5 kg/mq., di spessore ciascuna mm 4;

compreso l'adattamento alla sede di posa, in perfetta aderenza alla superficie curva del canale di scolo e al bordo di testa, incluso il risvolto attorno al morale precedentemente installato;

### **Servizi igienici all'area dogana - interventi atti a garantire il normale funzionamento della struttura e l'utilizzo dei servizi**

- Intervento di sostituzione di tubazione esistente adduzione acqua miscelata dal miscelatore doccia fino al soffione fisso comprendente:
  - formazione di tracce sulla muratura previo asporto e smaltimento rivestimento in piastrelle di ceramica;
  - taglio e asporto delle vecchie tubazioni ammalorate;
  - fornitura e posa in opera di nuova tubazione multistrato isolato diam. mm. 16 ( ml. 1,00 per cad. doccia);
  - fornitura e posa in opera di giunto per tubo multistrato diam. 1/2"\*16;
  - curva con staffa per tubo multistrato diam. 1/2"\*16.

Inclusa la chiusura di tutte le tracce a mezzo di malta bastarda idoneamente tirata in piano a livello esistente ed atta alla posa delle nuove piastrelle;  
compresa altresì la sola posa in opera delle nuove piastrelle fornite dall'A.C. in corrispondenza delle zone d'intervento, previo accurata rifilatura ed asporto delle parti di vecchie piastrelle sbrecciate e preparazione della sede di posa.

L'opera prevede altresì alcuni minori lavori che si riassumono in:

### **Immobile Ex Marconi in Via Pasubio - intervento di ristrutturazione dei bagni al piano terra**

- mancata realizzazione dei serramenti esterni in PVC, finestre dei bagni in quanto fatti rientrare in un più ampio progetto di rifacimento dei serramenti di tutto lo stabile.

### **Copertura della loggia mercato del quartiere coordinato San Liberale piazza Unità d'Italia**

- mancato lievo e smaltimento di guaina bituminosa sulla copertura, in quanto non presente;
- mancata realizzazione della chiusura del canale di gronda esistente a mezzo di getto in calcestruzzo alleggerito, in quanto non possibile posizionare la grondaia all'esterno del cornicione e quindi mantenuto il canale esistente;
- minore quantità di manto impermeabile ardesiato dovendo realizzare il canale di gronda nella vecchia posizione.

Di seguito si riporta il quadro economico di spesa complessiva dell'intervento:

	Stima originaria	A seguito ribasso	Stima di perizia	variazioni
<b>“Manutenzione straordinaria patrimonio comunale”</b>				
Lavori a corpo	€ 140.398,58	€ 140.398,58	€ 155.337,01	€ 14.938,43
Lavori in economia	€ 2.332,00	€ 2.332,00	€ 2.332,00	
Oneri per la sicurezza	€ 9.964,80	€ 9.964,80	€ 9.964,80	€ -
Ribasso d'asta del 21,117%		-€ 29.647,97	-€ 32.802,52	
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 152.695,38</b>	<b>€ 123.047,41</b>	<b>€ 134.831,29</b>	<b>€ 11.783,88</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>				
IVA	€ 33.592,98	€ 27.070,43	€ 29.662,88	€ 2.592,45
Tassa autorità	€ 225,00	€ 225,00	€ 225,00	€ -
Oneri di progettazione incentivi		€ 3.053,91	€ -	-€ 3.053,91
Spese tecniche (inclusi oneri 4%)	€ 10.358,40	€ 10.358,40	€ 10.358,40	€ -
IVA su spese tecniche (22%)	€ 2.278,85	€ 2.278,85	€ 2.278,85	€ -
imprevisti ed arrotondamenti	€ 849,39	€ 33.966,00	€ 22.643,58	-€ 11.322,42
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€ 47.304,62</b>	<b>€ 76.952,59</b>	<b>€ 65.168,71</b>	<b>-€ 11.783,88</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>	<b>€ 200.000,00</b>	<b>€ 200.000,00</b>	<b>€ 200.000,00</b>	

Treviso, lì (validità della data dall'ultima firma digitale)

**Il Tecnico**  
**Geom. Stefano De Martin**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
**Arch. Antonio Amoroso**