



## COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

**AREA LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, URBANISTICA,  
EDILIZIA PRIVATA, TRANSIZIONE ECOLOGICA**

Al  
**Dirigente dell'Area Tecnica  
del Comune di Porto Torres**  
*Ing. Massimo Ledda*

**SEDE**

**Responsabile del Servizio Lavori Pubblici  
Del Comune di Porto Torres**  
Dott. Giovanni Tolu

**SEDE**

OGGETTO:

PNC.13 - D.L. 59/2021 - Manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento statico, sismico, all'efficientamento energetico e riqualificazione delle aree esterne dell'immobile destinato ad edilizia residenziale pubblica denominato "Case dei pensionati"

CUP I27H21007270002 CIG B2FFC5F3E1

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROGETTO SULL'AMMISSIBILITÀ DELLA  
VARIANTE.**

*(art. 120 e art. 5, comma 12, dell'Allegato II.14, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.)*

\* \* \* \*

La sottoscritta Arch. Elisabetta Puggioni nominata Responsabile Unico del Progetto dei lavori "PNC.13 - D.L. 59/2021 - Manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento statico, sismico, all'efficientamento energetico e riqualificazione delle aree esterne dell'immobile destinato ad edilizia residenziale pubblica denominato "Case dei pensionati" CUP I27H21007270002 CIG B2FFC5F3E1

### **PREMESSO**

– che con Prot. Gen. n. 9304 del 26/02/2025, il Direttore dei Lavori ha inoltrato una perizia suppletiva di variante dei lavori per un importo netto contrattuale aggiuntivo di € 80.464,16, che eleva l'importo complessivo dell'appalto a € 455.581,61 (oltre IVA), composta dei seguenti elaborati di perizia di variante:

- A) Relazione di tecnica generale;
- B) Computo metrico estimativo
- C) Elenco prezzi unitari

- D) Analisi dei prezzi
- E) Stima indipendenza della manodopera
- F) Quadro comparativo
- G) Schema atto di sottomissione
- H) Quadro economico di variante
- I) Calcolo corrispettivi

– che la perizia di variante di cui sopra è scaturita dal fatto che, nel corso di esecuzione dei lavori, si è manifestata la necessità di introdurre modifiche alle previsioni originarie dell'appalto per le seguenti ragioni:

- I. l'eliminazione del canale di gronda in PVC previsto in progetto, sostituito dalla manutenzione straordinaria del canale di gronda esistente in c.a. tramite l'applicazione di un nuovo strato di guaina impermeabilizzante. Tale scelta è dovuta alle condizioni del canale esistente, delle tegole e alla disposizione dei messicani, che determinano le pendenze finali in alcuni punti (ad esempio, la gronda centrale tra i fabbricati). Questi elementi, non accessibili durante la redazione del progetto, impediscono la realizzazione del canale esterno
- II. nella scelta della lavorazione per la realizzazione del sistema di isolamento termico a cappotto esterno l'impresa Appaltatrice ha proposto la migioria in merito alla scelta della tipologia del rivestimento a cappotto da lana di roccia a EPS, con pari e migliori caratteristiche tecniche del prodotto e una riduzione del costo complessivo della lavorazione e con la possibilità di incrementare le aree da isolare includendo anche i vani scala come indicato dalla tabella 1 sotto riportata.

Tabella 1 Verifica invarianza costo della lavorazione del cappotto:

in progetto era prevista la realizzazione di uno strato di intonaco al fine di eliminare la differenza fra la muratura di tamponamento ed i pilastri al costo di € 30,00/mq ed il rivestimento a cappotto in lana di roccia al costo di € 111,54/mq quindi con costo totale della lavorazione di € 141,54/mq, mentre con la scelta di modificare la tipologia del rivestimento a cappotto in EPS non essendo più necessario lo stato di intonaco il costo è sceso a € 125,42/mq ed è possibile rivestire anche la superficie dei vani scala.

Progetto esecutivo	Cappotto lana di roccia	111,54 €/mq	1.073,00 mq	119.682,42 €
Progetto esecutivo	Strato intonaco	30,00 €/mq	658,93 mq	19.767,90 €
Variante	Cappotto EPS	125,42 €/mq	1.120,50 mq	140.533,11 €

- III. la necessità di sostituire urgentemente per motivi di sicurezza i serramenti dei vani scala che a seguito dei recenti eventi atmosferici si sono ulteriormente danneggiati compromettendone la tenuta e la sicurezza.

che le ragioni di cui sopra identificano la fattispecie di una variante necessaria:

- per la necessità di approvare una **variante in corso d'opera** per far fronte ad una circostanza imprevista ed imprevedibile per l'Amministrazione aggiudicatrice che non altera la natura del contratto originario e precisamente:
- per sopraggiunte necessità di interventi nei vani scala condominiali di messa in sicurezza di serramenti ulteriormente danneggiati dai recenti atmosferici e in stato precario.

- in corso di esecuzione dei lavori di modifica di alcune lavorazioni (in particolare sistema di raccolta acque meteoriche - gronde)
- migliorie (a partita di costo di lavorazione) richieste dall'impresa appaltatrice per la realizzazione del sistema di isolamento a cappotto.

(Art. 120, comma 1, **lett. c)**, D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.);

Considerato che la spesa complessiva dei lavori comporta un aumento dell'importo contrattuale originario in percentuale pari al 21 % e per l'incarico al progettista un incremento pari al 12%, (come da Allegato I) tali quote saranno a carico del quadro economico tramite l'uso delle somme a disposizione derivate dal ribasso d'asta, inquanto le somme nella voce Imprevisti e arrotondamenti sono da destinarsi alla pratica di spostamento del cavo di telefonia in corso di perfezionamento. L'importo complessivo del finanziamento resta invariato.

### **VERIFICATO**

Che con la perizia in esame non viene alterato la natura generale del contratto e che l'importo delle prestazioni supplementari è contenuto entro il limite del 50% dell'importo del contratto iniziale, e che corrispondete al 21% come da calcoli di dettagli dell'Allegato A Relazione tecnica.

Che la perizia è resa necessaria per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi/target del programma PNC dell'intervento, migliorandone l'efficacia e la qualità finale.

Sentito il progettista in data 26/02/2025.

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione della perizia di variante proposta per consentire di apportare le modificazioni progettuali che di seguito si sintetizzano:

- a) messa in sicurezza e sostituzione dei vani scali con sostituzione dei serramenti
- b) eliminazione del canale di gronda in PVC e manutenzione straordinaria del canale di gronda esistente
- c) la variazione delle caratteristiche tecniche della lavorazione di isolamento a cappotto da pannelli in lana di roccia in PVC con pari e superiori prestazioni.

Che la presente variante non comporta un incremento del finanziamento ma il solo assestamento del QE

### **ESPRIME**

un giudizio di **AMMISSIBILITÀ** all'approvazione della perizia suppletiva proposta dal Direttore dei Lavori.

### **INVIA**

la perizia di variante in oggetto, congiuntamente alla presente relazione, all'organo competente per l'approvazione della medesima nel più breve termine possibile.

Distinti saluti.

Porto Torres li 13/03/2025

**Il Responsabile Unico del Progetto**  
*Arch. Elisabetta Puggioni*