

REGIONE DEL VENETO



ULSS7
PEDEMONTANA

Via dei Lotti, n. 40
36061 Bassano del Grappa (VI)
Codice fiscale e partita IVA 00913430245

N. 1033 DEL 16/06/2026

DELIBERAZIONE
del

DIRETTORE GENERALE

Nominato con D.P.G.R. n. 21 del 28/02/2026

Coadiuvato dai sigg.:

DIRETTORE AMMINISTRATIVO

dott.ssa LAURA ESPOSITO

DIRETTORE SANITARIO

dr. ANTONIO DI CAPRIO

DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIO – SANITARI

dott.ssa PAOLA VESCOVI

OGGETTO: PNRR MISSIONE 5 – PROGETTO ABITARE (PINQUA ID 359). LAVORI DEL LOTTO A.2. APPROVAZIONE VARIANTE SUPPLETIVA DI LAVORI N. 2 E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE SUPPLETIVA DI DIREZIONE LAVORI N. 1

IL DIRETTORE GENERALE
DELL'AZIENDA ULSS 7 PEDEMONTANA
dott. Giovanni Carretta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda.

Proponente: UOC SERVIZI TECNICHE PATRIMONIALI
Anno Proposta: 2026 Numero Proposta: 1062/26

Il Direttore dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali, nonché Responsabile del procedimento, attesta che la presente proposta di deliberazione è stata regolarmente istruita nel rispetto della vigente normativa nazionale, regionale e regolamentare: f.to Francesca Chiara Carollo

Il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali relaziona quanto segue.

Premesso che:

- con Decreto del MIMS n. 804 del 20.01.2022, nell'ambito del PNRR per la Missione 5 Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore, il "Progetto abitare" è stato ammesso definitivamente a finanziamento;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 462 del 17.03.2023 è stato adottato il "Programma triennale 2023 - 2025 ed elenco annuale 2023, relativo ai lavori pubblici di competenza regionale" di importo pari o superiore ad € 100.000,00, in coerenza al Piano Investimenti 2023-2025 allegato al Bilancio Economico Preventivo 2023, di cui alla deliberazione del Direttore Generale n. 2513 del 30/12/2022, in cui è ricompreso il seguente intervento:
 - "Intervento di riqualificazione di parte del Complesso edilizio CSS "P. Alpino" di Marostica "Progetto Abitare"", per un importo complessivo previsto di quadro economico pari ad € 13.500.000,00;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1052 del 01.06.2022 è stato affidato il servizio di Progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica ai sensi dell'art. 48 comma 5 del D.L. 77/2021 convertito con modificazioni dalla legge 130/2021, della Direzione Lavori e del Coordinamento della Sicurezza in Esecuzione, con opzione di affidamento della Progettazione Definitiva, per i lavori di realizzazione del "Progetto Innovativo per la qualità dell'abitare – intervento di riqualificazione di parte del complesso C.S.S. Prospero Alpino a Marostica (ID PINQuA 359)" (Procedura SINTEL ID n. 152584373 - CUP H71B21000800001 – CIG 9142364570) al Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (P.IVA 02085001002) – mandataria, IPT Project di Padova (P.IVA 05152010285) – mandante, Geol. F. Morbin di Curtarolo (P.IVA 03206830287) – mandante, Studio Righetto di Rubano (P.IVA 04167320284) – mandante (di seguito RTP Lenzi); il relativo contratto d'appalto è stato stipulato in data 03.10.2022;
- con deliberazione n. 1009 del 16.06.2023:
 - è stato approvato il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dei lavori in oggetto per l'importo totale complessivo di €. 13.500.000,00, di cui €. 9.896.202,55 per lavori, compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e al netto di IVA al 22%, come risulta dal quadro economico di progetto;
 - è stata affidata al RTP Lenzi, secondo quanto previsto dall'art. 106 comma 1 lettera a), dall'art. 106 comma 2 lett. b) del D.lgs. 50/2016 e dagli atti di gara, la progettazione definitiva dei lavori in oggetto, prevista come opzionale dal bando di gara;
- con nota del 01.12.2023 e nota pec trasmessa il 06.12.2023 (registrata al prot. 103088 del 07.12.2023) l'RTP Lenzi ha trasmesso il progetto definitivo dei lavori in oggetto, in ultima revisione che recepisce tutti i pareri emessi nell'ambito della Conferenza dei Servizi Decisoria (indetta ai sensi dell'ex art. 14 comma 2 e 14 bis comma 1 della Legge n. 241/90 con deliberazione del Direttore Generale n. 1415 del 25.08.2023), nonché le non conformità indicate dal rapporto iniziale di verifica a cura di Bureau Veritas (affidataria del servizio di verifica della progettazione definitiva relativa all'intervento in oggetto tramite adesione all'Accordo Quadro stipulato da parte di Azienda Zero, giusta deliberazione n. 1895 del 10.11.2023 e giusto contratto applicativo stipulato in data 07.12.2023, con consegna del servizio in via d'urgenza in data 13.11.2023);
- con nota pec trasmessa il 06.12.2023 (registrata al prot. 103169 del 07.12.2023) la ditta Bureau Veritas Italia S.p.A. ha trasmesso il rapporto conclusivo di verifica relativo al progetto definitivo dei lavori in oggetto, attestandone la completezza e la correttezza ai sensi dell'art. 26 comma 4 del D.Lgs. 50/2016;

- con verbale di validazione del 07.12.2023 il Responsabile Unico del Procedimento ha validato il progetto definitivo dei lavori in oggetto, ai sensi dell'art. 26 comma 8 del D.Lgs. 50/2016;
 - Azienda Zero, in qualità di centrale di committenza regionale, è stata incaricata dalla Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) di supportare le Aziende Sanitarie, Ospedaliere e l'I.R.C.S.S. IOV della Regione del Veneto nella realizzazione degli interventi per l'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e del Piano per gli Investimenti Complementari (PNC) tramite l'affidamento di appositi Accordi Quadro per i Servizi di Ingegneria e Architettura, di Progettazione, Direzione Lavori e CSE, Verifiche e Collaudi, nonché di progettazione ed esecuzione di lavori (appalto integrato) cui le Aziende Sanitarie, Ospedaliere e l'I.R.C.S.S. IOV, possono aderire quali soggetti beneficiari;
 - con Deliberazione del Direttore Generale n. 780 del 29.11.2022 Azienda Zero ha proceduto all'aggiudicazione e al successivo affidamento dell'Accordo Quadro quadriennale per la progettazione e l'esecuzione dei lavori (appalto integrato), ai sensi dell'art. 54, commi 1 e 4, lett a) del Codice, in favore degli operatori economici utilmente collocati all'interno delle graduatorie finali di merito dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5; successivamente Azienda Zero ha stipulato il relativo Accordo Quadro inerente il lotto di interesse dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana (Lotto 4) con i seguenti due Operatori Economici utilmente classificati in graduatoria, come previsto dalla documentazione di gara (Disciplinare di Gara, Capitolato Speciale di Appalto, Accordo Quadro):
 - Vittadello SpA (già Cogevi Spa) di Limena (PD) – P.IVA 05294220289;
 - I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD) – P.IVA 03893860282;
 - con deliberazione del Direttore Generale n. 2084 del 07.12.2023 si è:
 - approvato il progetto definitivo inerente ai lavori in oggetto suddiviso nei seguenti lotti:
 - lotto A.1 – lavori di demolizione dell'edificio C-D, scavo (anche archeologico), realizzazione delle nuove costruzioni, impiantistica generale a servizio degli immobili (inclusa cabina elettrica);
 - lotto A.2 – lavori di demolizione presso l'edificio A esistente, consolidamento statico, montanti impiantistiche e completamento (impianti, finiture, serramenti) degli alloggi al piano primo e delle relative vie di accesso (ballatoio, scala e ascensore);
 - lotto B – lavori di completamento presso l'edificio A esistente delle aree rimaste al grezzo dopo la realizzazione del lotto A.2 (impianti, finiture e serramenti ai piani terra, primo e secondo, seconda scala e secondo ascensore) e opere di realizzazione delle finiture delle aree esterne;
- redatto dal RTP Lenzi, per l'importo complessivo di quadro economico pari ad € 17.000.000,00 di cui € 12.658.873,38 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 180.213,48 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e € 288.347,94 per progettazione esecutiva soggetta a ribasso d'asta, come risulta dal quadro economico riepilogativo allegato al progetto;
- autorizzato il Responsabile Unico del Procedimento, per le ragioni di cui in premessa, ad espletare una procedura negoziata di cui all'art. 76 del D.Lgs. 36/2023 e all'art. 48, d.l. 77/2021 conv. con modificazioni dalla legge 130/2021 relativamente alle opere del Lotto A.2;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 2295 del 29.12.2023 è stato aggiudicato l'Appalto per i lavori relativi al lotto A.2, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, alla ditta I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD) (P.IVA 03893860282), che ha presentato la seguente offerta economica complessiva: € 3.722.466,33, oneri per la sicurezza compresi, oltre IVA e oneri di legge (ribasso del 15,001% sull'importo per i servizi di progettazione - quindi per un importo netto di € 57.463,04 - e ribasso del 8,001% sull'importo dei lavori - quindi per un importo netto di € 3.600.003,29 - oltre oneri per la sicurezza pari ad € 65.000,00 non soggetti a ribasso), per un importo contrattuale pari ad € 3.722.466,33, oltre IVA e oneri di legge, stipulando il relativo contratto applicativo n. 13.2025 in data 06.03.2025;

- con verbale di avvio all'esecuzione anticipata del contratto datato 28.02.2024, sottoscritto tra l'Azienda ULSS 7 Pedemontana e la ditta I.Tec. Srl è stato disposto, nelle more della stipula del contratto applicativo, l'avvio della progettazione esecutiva relativa alle opere propedeutiche inerenti ai lavori di cui al lotto A.2 consistenti in opere di accantieramento, demolizioni, scavi, lievo serramenti;
- con note prot. 35116 del 15.04.2024, con nota prot. 54180 del 11.06.2024 e infine con nota prot. 80944 del 11.09.2024 l'appaltatore e il progettista da esso indicato (Raggruppamento Temporaneo tra Professionisti – RTP, costituito tra LFA Architecture&Engineering Srl – capogruppo mandataria, W.E.I.'N VENICE S.r.l.– mandante, Studio Tecnico Ingegneri Associati Palma & Pernechele – mandante, Studio di geologia applicata ed ambientale Dott.ssa geol. Bellen Elena – mandante e Progetto Decibel S.R.L. – mandante, di seguito RTP LFA) hanno trasmesso la documentazione progettuale esecutiva relativa alle opere propedeutiche del lotto A.2, su cui è stata avviata l'attività di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 in capo alla ditta Bureau Veritas, e con nota mail del 11.09.2024, è stata trasmessa revisione della stessa che recepisce le prescrizioni contenute nel rapporto iniziale di verifica di cui alla nota prot. 72699 del 08.08.2024;
- con nota prot. 84435 del 20.09.2024 la ditta Bureau Veritas ha trasmesso il rapporto finale di verifica dei progetti esecutivi delle opere propedeutiche relativi al lotto A.2;
- la documentazione progettuale esecutiva trasmessa dal progettista prevede un importo dei lavori inerenti alle opere propedeutiche pari ad € 100.802,37, oltre ad € 50.700,00 per oneri per la sicurezza al lordo dello sconto offerto e al netto di IVA 10%, Invariati rispetto all'importo dei lavori relativi alle opere propedeutiche del progetto definitivo del Lotto A.2 approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 2084 del 07.12.2023;
- in data 01.10.2024 è stato redatto il verbale di verifica e validazione del progetto esecutivo delle opere propedeutiche relativo all'intervento in oggetto – lotto A.2;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1862 del 16.10.2024 è stato:
 - approvato il progetto esecutivo inerente alle opere propedeutiche del “Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica”, suddiviso nei lotti due funzionali A.1 e A.2, redatto dall'RTP LFA che, per il Lotto A.2, prevede l'importo totale complessivo di €. 173.883,68, di cui € 92.737,17 per lavori, oltre ad € 50.700,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed €. 11.241,37 per la progettazione esecutiva, al netto di oneri ed IVA 10%, al netto degli sconti offerti dalla ditta I.Tec. Srl;
 - autorizzata la realizzazione delle opere propedeutiche relative al Lotto A.2 nell'ambito del contratto in essere con la ditta I.Tec. Srl;
- la consegna dei lavori relativi alle opere propedeutiche del Lotto A.2 è avvenuta in data 22/10/2024;
- con verbale di avvio all'esecuzione del contratto datato 11/11/2024, sottoscritto tra l'Azienda ULSS 7 Pedemontana e la ditta I.Tec. Srl è stato disposto l'avvio della progettazione esecutiva relativa alle ulteriori opere di costruzione inerenti al lotto A.2;
- con note prot. 38471 del 24.04.2025 e prot. 39114 del 28.04.2025 l'appaltatore e il progettista hanno trasmesso la documentazione progettuale esecutiva relativa alle ulteriori opere di costruzione inerenti al lotto A.2, su cui è stata avviata l'attività di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 in capo alla ditta Bureau Veritas, e con note prot. 48142 del 26.05.2025 e prot. 58358 del 20.06.2025 è stata trasmessa revisione della stessa che recepisce le prescrizioni contenute nei rapporti iniziale e intermedio di verifica di cui alle note prot. 43522 del 09.05.2025 e prot. 52280 del 05.06.2025;
- con nota prot. 64556 del 09.07.2025 la ditta Bureau Veritas ha trasmesso il rapporto finale di verifica dei progetti esecutivi delle opere relative al lotto A.2;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1373 del 18.07.2025, successivamente modificata con deliberazione del Direttore Generale n. 1448 del 01.08.2025:

- è stato preso atto della relazione del Responsabile del procedimento sulla variante Suppletiva n. 2 per il Lotto A.2, in base alla quale risulta che la variazione dell'importo di contratto, pari a €. 682.172,77, di cui €. 4.979,77 per prestazioni professionali di progettazione esecutiva già autorizzati con Variante suppletiva n. 1 (di cui alla deliberazione n. 1862 del 16.10.2024) e € 677.193,00 per prestazioni professionali di progettazione esecutiva e lavori relativi alla variante suppletiva n. 2 (al netto di sconto offerto e IVA 10%), così come risultante dal progetto esecutivo delle opere del Lotto A.2, risulta conforme al dettato normativo sia dal punto di vista tecnico-amministrativo che della congruità economica, attestandone l'ammissibilità e la conformità alle disposizioni contenute all'art. 120 comma 1 lett. c.3) (ex art. 106 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 50/2016);
- è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di costruzione inerenti all'intervento in oggetto – lotto A.2, redatto dall'RTP LFA Architecture&Engineering Srl quale progettista individuato dalla ditta I.Tec. Srl, affidataria dell'appalto integrato di che trattasi, per l'importo totale complessivo di €. 4.415.056,04, di cui € 4.400.756,04 per lavori, oltre ad € 14.300,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed €. 220.013,19 per la progettazione esecutiva, al netto di oneri ed IVA 10%, da scontare degli sconti offerti dalla ditta I.Tec. Srl (sconto 8,001% sui lavori e 15,001% sulle spese tecniche, soggetti a ribasso);
- è stata autorizzata la realizzazione dei lavori inerenti alle opere di costruzione del Lotto A.2, nell'ambito del contratto in essere con la ditta I.Tec. Srl;
- con verbale di consegna dei lavori (art. 5 comma 2 del DM 49/2018) datato 25.07.2025, sottoscritto tra il Direttore dei Lavori arch. Braccio Oddi Baglioni e la ditta ITEC Srl, nella persona del per. ind. Dario Pedron, è stata disposta la consegna dei lavori medesimi, relativi alle opere di cui al lotto A.2, precisando che, per effetto dell'intervenuta consegna, il tempo di ultimazione lavori delle stesse viene fissato al 28.02.2026;

Considerato che:

- come meglio descritto nella relazione del RUP di ammissibilità della variante e nei documenti di perizia, nel corso dell'esecuzione delle opere di costruzione, a seguito della consegna dei lavori avvenuta in data 25.07.2025, sono state evidenziate differenze tra lo stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto emerso nel corso delle campagne di indagini di progetto che hanno richiesto di modificare e integrare le lavorazioni previste dal progetto esecutivo;
- come altresì descritto nella relazione del RUP di ammissibilità della variante e nei documenti di perizia, nel corso dell'esecuzione dei lavori la Stazione Appaltante ha ritenuto opportuno e richiesto all'Appaltatore di integrare e modificare alcune lavorazioni previste al fine di migliorare la fruibilità e funzionalità dell'opera, anche nell'ottica della futura gestione (in parte affidata ad ATER);
- si è altresì provveduto a dare idonea correzione ad un errore materiale effettuato in sede di redazione del computo di progetto esecutivo in variante nel quale una voce di spesa era stata erroneamente detratta;
- come previsto dal contratto in essere con l'ATI Lenzi, la redazione della perizia di variante suppletive n. 3 è stata affidata alla Direzione Lavori;
- con nota del 10.06.2026, pervenuta in data 10.06.2026 e registrata al prot. 54605, il Direttore Lavori arch. Braccio Oddi Baglioni di Lenzi Consultant ha trasmesso la documentazione relativa alla perizia di variante n. 3 di cui all'elenco elaborati allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 03), relativa alle opere di costruzione come sopra specificato;
- come da documentazione trasmessa, la variante n. 3 determina un aumento complessivo dell'importo del contratto, al netto dello sconto offerto, pari ad € 186.200,54, oltre all'IVA 10%, rispetto all'importo contrattuale netto, aggiornato a seguito di approvazione della Variante suppletiva n. 2 (deliberazioni del Direttore Generale n. 1373 del 18.07.2025 e n. 1448 del 01.08.2025) pari ad a € 4.404.639,10 (di cui 4.206.388,72 per lavori e € 198.250,38 per servizi di

progettazione esecutiva) oltre all'IVA 10%, determinando il nuovo totale netto contrattuale di € 4.590.839,64 (di cui 4.392.589,26 per lavori e € 198.250,38 per servizi di progettazione) oltre all'IVA 10%;

- detto incremento risulta ammissibile in parte ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023 (ex art. 106 comma 1 lettera c del D.Lgs. 50/2016) in quanto determinata da circostanze imprevedute e imprevedibili in fase di progettazione esecutiva (a seguito di avvio delle opere di ristrutturazione, eseguite le opere di demolizione, si sono riscontrate difformità tra lo stato dell'immobile e quanto rilevabile in fase di esecuzione delle indagini e dei rilievi di bonifica, si è reso necessario rivedere le lavorazioni previste dal progetto esecutivo e integrarle per consentire una esecuzione coerente con la reale consistenza dell'immobile), e in parte ai sensi dell'art. 120 comma 3 del D.Lgs. 36/2023 (ex art. 106 comma 2 lettera b del D.Lgs. 50/2016), in quanto trattasi di opere complementari (a fronte del progetto di gestione futura dell'immobile, che coinvolge anche ATER, nonché di valutazioni sulla qualità dell'opera si sono introdotte alcune modifiche volte dare una migliore fruibilità all'edificio) che sono contenute entro il 15% dell'importo originario del contratto e non ne alterano la natura generale;
- con nota prot. 55359 del 12.06.2026 questa Amministrazione ha comunicato all'Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori Pubblici, Demanio Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia - Unità Organizzativa Edilizia - della Regione Veneto che la presente perizia suppletiva di variante, relativa al Lotto A2, determina un esubero di spesa pari ad €. 15.000,00 rispetto al finanziamento fin qui concesso, con richiesta di nulla osta a procedere con l'integrazione del finanziamento tramite fondi propri di bilancio, derivanti da alienazioni;
- secondo quanto verificato in contraddittorio con la Direzione Lavori e l'Impresa, le lavorazioni oggetto di variante richiedono una dilazione dei termini esecutivi e pertanto il termine contrattuale viene posticipato al 28/06/2026;

Considerato altresì che:

- si rende necessario integrare le prestazioni in carico alla Direzione Lavori, espletata dall'arch. Braccio Oddi Baglioni del Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (mandataria), IPT Project di Padova (mandante), Geol. F. Morbin di Curtarolo (mandante), Studio Righetto di Rubano (mandante), giusta Deliberazione del Direttore Generale n. 1052 del 01.06.2022, con quelle correlate alla redazione della perizia di variante n. 3 sopra citata, con un aumento dell'importo del contratto al netto dello sconto offerto pari ad € 9.522,37 rispetto all'importo contrattuale netto pari ad €. 679.244,00, determinando il nuovo importo netto contrattuale di €. 688.766,37, oltre oneri previdenziali e IVA 22%;
- la suddetta variazione contrattuale risulta ammissibile ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 50/2016, in quanto inerente a prestazioni già "previste nei documenti di gara in clausole chiare, precise e inequivocabili" e in particolare previste nel Capitolato prestazionale allegato ai documenti di gara;

Ritenuto opportuno:

- in considerazione della avanzata fase realizzativa delle opere di costruzione sia del lotto A.1 sia del lotto A.2, procedere con una ricognizione dei quadri economici inerenti alle opere di costruzione in questione, al fine di ricondurre a unicità le relative quantificazioni economiche;

Visti:

- le relazioni del Responsabile del procedimento sull'ammissibilità della modifica dell'importo contrattuale conseguente all'approvazione della variante n. 3 per quanto concerne i lavori;
- la relazione del Responsabile del procedimento sull'ammissibilità della variazione dell'importo contrattuale di Direzione Lavori per quanto concerne le prestazioni di redazione della variante suppletiva n. 3 lavori;
- i quadri economici dell'intervento (QE lotto A.1 e QE Lotto A.2) oggetto di opportuna ricalibrazione a seguito dell'approvazione della variante suppletiva n. 3 in questione con

conseguente integrazione di finanziamento comunicata alla Regione Veneto come sopra specificato e alla conclusione dei lavori relativi al Lotto A.1 (allegato 04);

Per quanto sopra riportato, il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali, sentiti i Progettisti e il DEC, propone pertanto di:

1. prendere atto della relazione del Responsabile del procedimento sull'ammissibilità della variante suppletiva n. 3, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione (allegato 01), relativamente alle opere di costruzione inerenti all'intervento in oggetto – lotto A.2, in base alla quale risulta che la variazione dell'importo di contratto risulta conforme al dettato normativo sia dal punto di vista tecnico-amministrativo che della congruità economica e nella quale si attesta l'ammissibilità e la conformità alle disposizioni contenute all'art. 106 del D.Lgs. 50/2016;
2. prendere atto della relazione del Responsabile del procedimento, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione (allegato 02), relativamente alle prestazioni di redazione delle varianti sopra citata da parte del Direttore dei Lavori, in base alla quale risulta che la variazione dell'importo di contratto risulta conforme al dettato normativo sia dal punto di vista tecnico-amministrativo che della congruità economica e nella quale si attesta l'ammissibilità e la conformità alle disposizioni contenute all'art. 106 del D.Lgs. 50/2016;
3. approvare la documentazione relativa alla perizia di variante n. 3, di cui all'elenco elaborati allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 03), trasmessa dal Direttore Lavori inerente ai lavori di realizzazione del "Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica - lotto A.2", con un aumento complessivo dell'importo del contratto con la ditta I.Tec. Srl al netto dello sconto offerto pari ad € 186.200,54, oltre all'IVA 10%, rispetto all'importo contrattuale netto, aggiornato a seguito di approvazione della Variante suppletiva n. 2 (deliberazioni del Direttore Generale n. 1373 del 18.07.2025 e n. 1448 del 01.08.2025) pari ad a € 4.404.639,10 (di cui 4.206.388,72 per lavori e € 198.250,38 per servizi di progettazione esecutiva) oltre all'IVA 10%, determinando il nuovo totale netto contrattuale di € 4.590.839,64 (di cui 4.392.589,26 per lavori e € 198.250,38 per servizi di progettazione) oltre all'IVA 10%, come risulta dal quadro economico generale, di ricognizione dei quadri economici inerenti le opere di costruzione dei lotti A.1 e A.2, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 04);
4. dare atto della variazione in aumento dell'importo netto totale delle opere a carico della ditta I.Tec. Srl per l'importo di € 186.200,54, oltre all'IVA 10%;
5. dare atto della variazione in aumento dell'importo dei corrispettivi per la Direzione Lavori in carico al Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (mandataria), IPT Project di Padova (mandante), Geol. F. Morbin di Curtarolo (mandante), Studio Righetto di Rubano (mandante), per l'importo di € 9.522,37 per la redazione della Perizia di Variante n. 3 lavori, rispetto all'importo contrattuale netto pari ad €. 679.244,00, determinando il nuovo importo netto contrattuale di €. 688.766,37, oltre oneri previdenziali e IVA 22%;
6. autorizzare il Direttore UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali a sottoscrivere l'atto aggiuntivo al contratto applicativo stipulato con la ditta ditta I.Tec. Srl in data 06.03.2025 rep. 13, per l'esecuzione delle opere, per le modifiche contrattuali conseguenti all'approvazione della variante suppletiva n. 3 in questione;
7. autorizzare il Direttore UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali a sottoscrivere l'atto aggiuntivo al contratto d'appalto stipulato con la Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (mandataria), IPT Project di Padova (mandante), Geol. F. Morbin di Curtarolo (mandante), Studio Righetto di Rubano (mandante) in data 03.10.2022 e successivo addendum sottoscritto in data 21.02.2024, relativamente all'incarico di Direzione Lavori, per le modifiche contrattuali a seguito di redazione della variante suppletiva di lavori n. 3;
8. prendere atto dei quadri economici aggiornati relativi ai Lotti A.1 e A.2, allegati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 04), a seguito della conclusione dei lavori relativi al Lotto A.1 e della approvazione della variante suppletiva n. 3 relativa al Lotto A.2 e conseguente integrazione di finanziamento;

9. dare atto che ai sensi della deliberazione n. 668 del 16/04/2026 che ha aggiornato il “Regolamento Incentivi Funzione Tecniche” previsti dall’art. 113 del D.Lgs. 50/2016, è prevista una quota massima totale di incentivazione pari ad €. 10.903,55 per l’appalto di progettazione (PFTE e PD) e direzione lavori (comprensivo di perizia di variante n. 3 in questione), già accantonati con deliberazioni n. 1052/2022 e 1009/2023;
10. dare atto che ai sensi della deliberazione n. 1410 del 26/07/2024 che ha approvato la "Disciplina della corresponsione degli incentivi alle funzioni tecniche previste dall’art. 45 del D.lgs. n. 36/2023", è prevista una quota massima totale di incentivazione pari ad € 32.653,41 per l’appalto integrato di lavori (comprensivo di perizia di variante n. 3 in questione), il cui fondo risulta già accantonato con precedenti deliberazioni n. 2295/2023 e 1373/2025;
11. trasmettere la perizia di variante n. 3 in questione alla Regione Veneto - Direzione Edilizia ospedaliera a finalità collettiva e Direzione programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia;
12. demandare all’Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali le relative procedure di competenza;

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la relazione e la proposta del Responsabile del procedimento.

Dato atto che il Responsabile dell’UO competente ha attestato l’avvenuta regolare istruttoria della pratica, in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale, regionale e regolamentare.

Vista l’attestazione in merito all’assumibilità della spesa proposta, sottoscritta dal titolare del budget;

Acquisito il parere favorevole dei Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio Sanitari, per quanto di rispettiva competenza;

DELIBERA

1. di prendere atto della relazione del Responsabile del procedimento sull’ammissibilità della variante suppletiva n. 3, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione (allegato 01), relativamente alle opere di costruzione inerenti all’intervento in oggetto – lotto A.2, in base alla quale risulta che la variazione dell’importo di contratto risulta conforme al dettato normativo sia dal punto di vista tecnico-amministrativo che della congruità economica e nella quale si attesta l’ammissibilità e la conformità alle disposizioni contenute all’art. 106 del D.Lgs. 50/2016;
2. di prendere atto della relazione del Responsabile del procedimento, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione (allegato 02), relativamente alle prestazioni di redazione delle varianti sopra citata da parte del Direttore dei Lavori, in base alla quale risulta che la variazione dell’importo di contratto risulta conforme al dettato normativo sia dal punto di vista tecnico-amministrativo che della congruità economica e nella quale si attesta l’ammissibilità e la conformità alle disposizioni contenute all’art. 106 del D.Lgs. 50/2016;
3. di approvare la documentazione relativa alla perizia di variante n. 3, di cui all’elenco elaborati allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 03), trasmessa dal Direttore Lavori inerente ai lavori di realizzazione del “Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica - lotto A.2”, con un aumento complessivo dell’importo del contratto con la ditta I.Tec. Srl al netto dello sconto offerto pari ad € 186.200,54, oltre all’IVA 10%, rispetto all’importo contrattuale netto, aggiornato a seguito di approvazione della Variante suppletiva n. 2 (deliberazioni del Direttore Generale n. 1373 del 18.07.2025 e n. 1448 del 01.08.2025) pari ad a € 4.404.639,10 (di cui 4.206.388,72 per lavori e € 198.250,38 per servizi di progettazione esecutiva) oltre all’IVA 10%, determinando il nuovo totale netto contrattuale di € 4.590.839,64 (di cui 4.392.589,26 per lavori e € 198.250,38 per servizi di progettazione) oltre all’IVA 10%, come risulta dal quadro economico generale, di ricognizione dei quadri economici inerenti le opere di

costruzione dei lotti A.1 e A.2, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 04);

4. di dare atto della variazione in aumento dell'importo netto totale delle opere a carico della ditta I.Tec. Srl per l'importo di € 186.200,54, oltre all'IVA 10%;
5. di dare atto della variazione in aumento dell'importo dei corrispettivi per la Direzione Lavori in carico al Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (mandataria), IPT Project di Padova (mandante), Geol. F. Morbin di Curtarolo (mandante), Studio Righetto di Rubano (mandante), per l'importo di € 9.522,37 per la redazione della Perizia di Variante n. 3 lavori, rispetto all'importo contrattuale netto pari ad €. 679.244,00, determinando il nuovo importo netto contrattuale di €. 688.766,37, oltre oneri previdenziali e IVA 22%;
6. di autorizzare il Direttore UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali a sottoscrivere l'atto aggiuntivo al contratto applicativo stipulato con la ditta ditta I.Tec. Srl in data 06.03.2025 rep. 13, per l'esecuzione delle opere, per le modifiche contrattuali conseguenti all'approvazione della variante suppletiva n. 3 in questione;
7. di autorizzare il Direttore UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali a sottoscrivere l'atto aggiuntivo al contratto d'appalto stipulato con la Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (mandataria), IPT Project di Padova (mandante), Geol. F. Morbin di Curtarolo (mandante), Studio Righetto di Rubano (mandante) in data 03.10.2022 e successivo addendum sottoscritto in data 21.02.2024, relativamente all'incarico di Direzione Lavori, per le modifiche contrattuali a seguito di redazione della variante suppletiva di lavori n. 3;
8. di prendere atto dei quadri economici aggiornati relativi ai Lotti A.1 e A.2, allegati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 04), a seguito della conclusione dei lavori relativi al Lotto A.1 e della approvazione della variante suppletiva n. 3 relativa al Lotto A.2 e conseguente integrazione di finanziamento;
9. di dare atto che ai sensi della deliberazione n. 668 del 16/04/2026 che ha aggiornato il "Regolamento Incentivi Funzione Tecniche" previsti dall'art. 113 del D.Lgs. 50/2016, è prevista una quota massima totale di incentivazione pari ad €. 10.903,55 per l'appalto di progettazione (PFTE e PD) e direzione lavori (comprensivo di perizia di variante n. 3 in questione), già accantonati con deliberazioni n. 1052/2022 e 1009/2023;
10. di dare atto che ai sensi della deliberazione n. 1410 del 26/07/2024 che ha approvato la "Disciplina della corresponsione degli incentivi alle funzioni tecniche previste dall'art. 45 del D.lgs. n. 36/2023", è prevista una quota massima totale di incentivazione pari ad € 32.653,41 per l'appalto integrato di lavori (comprensivo di perizia di variante n. 3 in questione), il cui fondo risulta già accantonato con precedenti deliberazioni n. 2295/2023 e 1373/2025;
11. di trasmettere la perizia di variante n. 3 in questione alla Regione Veneto - Direzione Edilizia ospedaliera a finalità collettiva e Direzione programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia;
12. di demandare all'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali le relative procedure di competenza;
13. di dare atto che la spesa del presente provvedimento, stimata in € 216.902,57, di cui €. 204.820,59 (compresa IVA 10%) per lavori ed €. 12.081,98 (compresi oneri previdenziali e IVA 22%) per prestazioni di Direzione Lavori, viene imputata nel conto AAA540B01 "Edifici strumentali in corso" e trova copertura nel Piano investimenti 2026-28, anno 2026 – codice commessa 101_2022_3 - "PNRR Pinqua "Progetto Abitare"", finanziato con € 11.830.000,00 di fondi PNRR, € 1.670.000,00 del "Fondo per l'avvio delle opere indifferibili DL 50/2022" (cfr. Decreto MEF 18/11/2022), € 1.200.000,00 del Fondo Sanitario Regionale (cfr. DGRV n. 275/2024 all. A) ed €. 15.000,00 con fondi propri derivanti da alienazioni;
14. di incaricare l'UO proponente di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi degli artt. 23 e 37 del D.Lgs. 33/2013 e della L. 190/2012;

15. di dare atto che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo del sito istituzionale dell'Azienda per 10 gg. continuativi, inviata contestualmente al Collegio Sindacale, e diventa esecutiva il giorno stesso della sua pubblicazione, come da norma regolamentare approvata con deliberazione n. 1386 del 27/07/2022.



PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA
MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO 2.3
“PROGRAMMA INNOVATV PER LA QUALITA’ DELL’ABITARE”
“PROGETTO ABITARE” A MAROSTICA (VI)

Procedura negoziata di cui all’art. 76 del D.Lgs. 36/2023 e all’art. 48, D.L. 77/2021 conv. Con modificazioni dalla legge 130/2021 – lotto A.2, espletata a seguito di procedura di riapertura del confronto competitivo in conformità a quanto disposto dall’art. 23 dell’Accordo Quadro riferito al lotto 4 di cui alla deliberazione del Direttore Generale di Azienda Zero n. 780 del 29.11.2022, relativa alla gara aperta telematica per la conclusione di accordi quadro con più operatori economici e con riapertura del confronto competitivo volto all’affidamento di lavori (og1 – og2 – OS3 – OS4 – OS21 – OS28 – OS30) o all’ affidamento congiunto di progettazione e lavori (appalto integrato) (E.08 – E.10 – S.03 – IA.01 – IA.02 – IA.03) per l’attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missioni 5 (inclusione e coesione) e 6 (salute) e del Piano per gli investimenti Complementari (PNC) per le aziende sanitarie della regione del Veneto

Lotto Geografico: 4

LOTTO ESECUTIVO A.2

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA PERIZIA DI VARIANTE N. 3

(ai sensi dell’art. 120 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e dell’art. 22 del
D.M. 7 marzo 2018 n. 49)

FRANCESCA
CHIARA
CAROLLO
Il RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
02/02/2024
09:21:31
Ing. Francesca Chiara Carollo

1 PREMESSA

L'art. 1 comma 437 della Legge 160 del 27 dicembre 2019 ha promosso il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA), con lo scopo di "riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)", al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali.

L'Azienda ULSS 7 Pedemontana e la Regione Veneto hanno proposto di intervenire presso il Centro "Prospero Alpino" di Marostica, di proprietà dell'Azienda (proposta di intervento ID-359), allo scopo di realizzare un complesso abitativo che prevede 13 unità abitative (social housing e residenze per persone affette da Alzheimer e con Decreto Ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021, l'intervento proposto è stato incluso nella graduatoria e quindi ammesso al finanziamento.

A seguito dell'approvazione del Piano Nazionale di Recupero e Resilienza da parte del Consiglio ECOFIN, con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021 è stato disposto, tra le altre cose l'assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), suddivise in linee di intervento, componenti e missioni e definendo il Ministero titolare di ciascun investimento e l'attivazione delle procedure per gli interventi di competenza di ciascuna Amministrazione (tra cui il Ministero della Salute), secondo quanto previsto dalla normativa nazionale ed europea vigente, promuovendo e adottando i relativi provvedimenti, ivi compresi quelli relativi all'individuazione dei soggetti attuatori e l'adozione delle iniziative necessarie ad assicurare l'efficace e corretto utilizzo delle risorse finanziarie assegnate e la tempestiva realizzazione degli interventi secondo il cronoprogramma previsto dal PNRR, ivi compreso il puntuale raggiungimento dei relativi traguardi e obiettivi.

Nell'ambito di tale assegnazione il "Programma INnovativo per la Qualità dell'Abitare" è stato indicato come assegnatario di specifico finanziamento PNRR, nell'ambito della Missione 5, Componente 2 e Investimento 2.3.

Con successivo Decreto del MIMS n. 804 del 20.01.2022, nell'ambito del PNRR per la Missione 5 Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore, il "Progetto abitare" è stato ammesso definitivamente a finanziamento, stanziando i seguenti importi:

Oggetto	CUP	Fonte del finanziamento	Importo finanziato	Riferimento
Progetto Abitare (PINQUA ID 359)	H71B21000800001	PNRR - Missione 5 Investimento 2.3 "PINQUA"	Decreto MIMS 804 del 20/01/2022: € 11.830.000,00 Decreto MEF 18/11/2022 "Fondo per l'avvio delle opere indifferibili DL 50/2022": € 1.670.000,00	Decreto MIMS 804 del 20/01/2022 e Decreto MEF 18/11/2022

A seguito di ciò sono state sviluppate la progettazione di fattibilità tecnica ed economica e la progettazione definitiva suddivisa in due lotti funzionali (ivi compresa l'acquisizione delle autorizzazioni in sede di Conferenza dei Servizi), attività affidate al Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Lenzi Consultant di Roma (P.IVA 02085001002) mandataria, IPT Project di Padova (P.IVA 05152010285) mandante, Geol. F. Morbin di Curtarolo (P.IVA 03206830287) mandante, Studio Righetto di Rubano (P.IVA

04167320284) mandante, giusta deliberazione n. 1052 del 01.06.2022, successivamente approvate con deliberazione n. 1009 del 16.06.2023 (PFTE) e n. 2084 del 07.12.2023 (PD).

Quindi con deliberazione del Direttore Generale n. 2295 del 29.12.2023:

- è stato aggiudicato l'Appalto Specifico integrato (progettazione esecutiva e esecuzione lavori) per i lavori relativi al lotto funzionale A.1 alla ditta I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD) (P.IVA 03893860282), tramite adesione all'Accordo Quadro quadriennale stipulato da Azienda Zero, aggiudicataria in base alla seguente offerta economica complessiva: € 6.571.945,05, oneri per la sicurezza compresi, oltre IVA e oneri di legge (ribasso del 15,001% sull'importo per i servizi di progettazione - per un importo netto di €. 141.653,95 - e ribasso del 8,001% sull'importo dei lavori - per un importo netto di €. 6.395.291,10 - oltre oneri per la sicurezza pari ad €. 35.000,00 non soggetti a ribasso), per un importo contrattuale pari ad € 6.571.945,05, oltre IVA e oneri di legge;
- è stato aggiudicato l'Appalto integrato (progettazione esecutiva e esecuzione lavori) per i lavori relativi al lotto funzionale A.2 alla ditta I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD) (P.IVA 03893860282), aggiudicataria di procedura negoziata in base alla seguente offerta economica: € 3.722.466,33, oneri per la sicurezza compresi, oltre IVA e oneri di legge (ribasso del 15,001% sull'importo per i servizi di progettazione - quindi per un importo netto di €. 57.463,04 - e ribasso del 8,001% sull'importo dei lavori - quindi per un importo netto di €. 3.600.003,29 - oltre oneri per la sicurezza pari ad €. 65.000,00 non soggetti a ribasso), per un importo contrattuale pari ad € 3.722.466,33, oltre IVA e oneri di legge.

2 VARIANTE N. 1 - SUDDIVISIONE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA IN DUE STEP E APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE PROPEDEUTICHE

Durante l'esecuzione delle opere propedeutiche Lotto A.2, tra le quali estese opere di demolizione degli intonaci e dei pavimenti che hanno messo in luce l'effettiva consistenza delle murature, dei solai e delle fondazioni esistenti oltre ad ulteriori indagini e saggi sui materiali e sugli elementi strutturali, si è riscontrato uno stato degli elementi strutturali dell'immobile peggiore rispetto a quanto indentificato nel progetto definitivo sulla base delle indagini e della conoscenza allora maturata, sia dal punto di vista della inconsistenza dei materiali che della disomogeneità delle tecnologie utilizzate per la costruzione, riscontrando diffuse evidenze di interventi di modifica successivi avvenuti nel tempo, senza una coerenza, che hanno reso più fragile il corpo strutturale.

I progettisti incaricati della redazione del progetto esecutivo hanno quindi verificato che l'ipotesi progettuale indicata dal progetto definitivo non era percorribile alla luce dei nuovi differenti riscontri.

Hanno quindi sviluppato una proposta alternativa, accompagnata da una relazione illustrativa delle soluzioni tecniche che intendevano eseguire, che è stata sottoposta alla Soprintendenza per il relativo parere. Tale relazione è stata trasmessa con nota prot. 18374 del 26.02.2025 alla Soprintendenza che con nota prot. 23360 del 12.03.2025 si è espressa con parere favorevole.

Durante lo sviluppo del progetto esecutivo, quindi, l'impresa ha proposta le seguenti varianti, in parte necessarie e in parte migliorative, accolte dalla Stazione Appaltante, come di seguito descritte:

ARCHITETTURA
Modifica parte di controsoffitto da cartongesso a quadrotti metallici microforati
Modifica voce massetto per l'impianto radiante a pavimento
Aggiunta voce predisposizione per mitigazione gas radon

Aggiunta voce pavimentazione dal Lotto B
Sostituzione voce di demolizione manto di copertura con voce ripasso di copertura in coppi
STRUTTURE
Esecuzione rinforzo fondazioni
Esecuzione consolidamento solaio
Intervento sostituzione copertura
Consolidamento murature
Opere di rinforzo archi chiostro
Esecuzione vani ascensore
Creazione giunto sismico
Esecuzione cordolo in C.A. copertura
Puntellazione facciata del fabbricato su via panica
IMPIANTI ELETTRICI
Eliminata voce "NP.QD.08 - Q.P1-B" in quanto facente parte dell'area al piano primo non oggetto di intervento
Inseriti n.14 interruttori MTD 2x16A Id 0,03A - protezione linee radiatori elettrici e centraline clima unità abitative
Inserite linee alimentazione linee radiatori elettrici e centraline clima unità abitative
Eliminati apparecchi illuminanti dell'area al piano primo non oggetto di intervento
Eliminati punti dati dell'area al piano primo non oggetto di intervento
Aggiunto capitolo non presente nel computo Lotto 2A del definitivo (Impianto rilevazione incendi)
Aggiunto capitolo non presente nel computo Lotto 2A del definitivo (impianto evacuazione sonora)
Eliminati apparecchiature dell'area al piano primo non oggetto di intervento
Eliminati nodi equipotenziali ambulatori
Eliminati attuatori ed apparecchiature a servizio dell'area al piano primo non oggetto di intervento
IMPIANTI MECCANICI
Ridotta area pannelli radianti (bagni), inserito impianto fancoil raffrescamento, inseriti radiatori elettrici
Eliminato impianto di deumidificazione ed impianto aria primaria e raffrescamento a pavimento
Aggiunte pompe/valvole a servizio dei nuovi circuiti fancoil
Modificata regolazione in funzione della più levata complessità degli impianti da comandare
Aggiunta quota parte dell'impianto idrico antincendio dal lotto B
Diminuita Voce assistenze in percentuale sul totale del costo degli impianti

Per il Lotto A.2, le modifiche delle lavorazioni, come sopra elencate, dovute al perfezionamento progettuale nella fase esecutiva – al lordo dello sconto offerto dall'impresa – hanno comportato un aumento dell'importo dei lavori relativi al lotto funzionale A.2, quantificabile in €. 588'468,82 al netto dell'IVA al 10%. Complessivamente, il nuovo importo dei lavori relativo al lotto funzionale A.2 al netto dello sconto offerto risulta essere pari a € 4.206.388,72, di cui € 143.437,17 (oneri della sicurezza inclusi) per le opere propedeutiche (cfr. Del 1862 del 16.10.2024) ed € 4'062'951,55 (oneri della sicurezza inclusi) per le ulteriori opere di costruzione, con un aumento complessivo di € 541'385,43 al netto dell'IVA al 10%, rispetto all'importo dei lavori riportato nel progetto definitivo affidato e pari a € 3'665'003,29.

Inoltre, per quanto riguarda le competenze di progettazione esecutiva:

- il calcolo delle competenze è stato aggiornato per tenere conto di un errore materiale nel calcolo della parcella a base di gara dal momento che la stessa era stata calcolata per differenza fra il Lotto A.1 e il Lotto A.2. In considerazione del fatto che è stato richiesto ai progettisti di consegnare 2 progettazioni complete e distinte, si è dovuto procedere al ricalcolo totale della parcella di progetto esecutivo; la quantificazione delle prestazioni professionali per tale aggiornamento è pari a € 39.888,22;
- sono state riconosciute competenze integrative per la ri-progettazione dell'intervento strutturale, a seguito delle modifiche intervenute conseguentemente l'esecuzione dei saggi esplorativi, comprensive delle attività di coordinamento progettuale nonché dell'emissione della relazione per la Soprintendenza al fine dell'ottenimento del nuovo parere. Alcune attività sono state riconosciute nella misura del 40% altre al 100%. La quantificazione delle prestazioni professionali per tale aggiornamento è pari a € 95.919,35;

il tutto al netto dello sconto offerto, di IVA 10% e oneri previdenziali per un totale di € 135.807,57 (al netto dello sconto offerto).

Per il Lotto A.2, le competenze professionali – al netto dello sconto offerto dall'impresa – hanno subito un aumento pari ad €. 140.787,34 al netto dell'IVA al 10%, di cui € 4.979,77 per oneri aggiuntivi di progettazione esecutiva delle opere propedeutiche (Variante suppletiva 1, cfr. Del 1862 del 16.10.2024) ed € 135.807,57 per oneri aggiuntivi di progettazione delle ulteriori opere di costruzione.

Quindi con deliberazione del Direttore Generale n. 1373 del 18.07.2025:

- si è preso atto della relazione del Responsabile del procedimento sulla variante Suppletiva n. 2 per il Lotto A.2 in base alla quale risulta che la variazione dell'importo di contratto, pari a €. 682.172,77= (Euro seicentottantaduemilacentosettantadue/77) di cui €. 4.979,77= (Euro quattromilanovecento settantanove/77) per prestazioni professionali di progettazione esecutiva già autorizzati con Variante suppletiva n. 1 (rif Del. 1862 del 16.10.2024) e € 677.193,00= (Euro seicentosettantasettecentonovantatre/00) per prestazioni professionali di progettazione esecutiva e lavori relativi alla variante suppletiva n. 2 (al netto di sconto offerto e IVA 10%), così come risultante dal progetto esecutivo delle opere del Lotto A.2, risulta conforme al dettato normativo sia dal punto di vista tecnico-amministrativo che della congruità economica e nella quale si attesta l'ammissibilità e la conformità alle disposizioni contenute all'art. 120 comma 1 lett. c.3) (ex art. 106 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 50/2016);
- si è approvato il progetto esecutivo delle opere di costruzione inerenti all'intervento in oggetto – lotto A.2, redatto dall'RTP LFA Architecture&Engineering Srl quale progettista individuato dalla ditta I.Tec. Srl, per l'importo totale complessivo di €. 4.415.056,04, di cui € 4.400.756,04 per lavori, oltre ad € 14.300,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed €. 550.013,19 per la progettazione esecutiva, al netto di oneri ed IVA 10%, da scontare degli sconti offerti dalla ditta I.Tec. Srl (sconto 8,001% sui lavori e 15,001% sulle spese tecniche, soggetti a ribasso);
- si è autorizzata la realizzazione dei lavori.

Con verbale di consegna dei lavori (art. 5 comma 2 del DM 49/2018) datato 25.07.2025, sottoscritto tra il Direttore dei Lavori arch. Braccio Oddi Baglioni e la ditta ITEC Srl, nella persona del per. ind. Dario Pedron, è stata disposta la consegna dei lavori di costruzione, relativi alle opere di cui al lotto A.2, fissando il tempo di ultimazione lavori al 28.02.2026.

3 ESECUZIONE - VARIANTE IN CORSO D'OPERA 3

In fase di esecuzione delle opere, lo stato di fatto dell'immobile, al procedere delle opere di consolidamento statico e sismico, ha evidenziato differenze rispetto a quanto emerso nel corso delle campagne di indagini di progetto.

In particolare, le lavorazioni modificate a seguito di imprevisti riguardano:

- **Cornice di gronda:** durante le operazioni di demolizione della copertura si è riscontrata l'impossibilità di procedere alla demolizione della cornice perimetrale, in quanto tale intervento avrebbe comportato condizioni di instabilità delle murature sottostanti. Si è pertanto ritenuto necessario mantenere in sito la cornice esistente

Variazione importo di perizia di variante pari a - € 43.241,43 al lordo del ribasso d'asta

- **Scarichi fognature piano terra:** il progetto prevedeva il riutilizzo del sistema di scarichi esistente che durante l'esecuzione delle opere si è riscontrato inadeguato. Sono stati previsti percorsi di scarico passanti all'interno del nuovo vespaio realizzato.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 5.042,62 al lordo del ribasso d'asta

- **Realizzazione acque bianche chiostri:** il progetto prevedeva il riutilizzo del sistema di scarichi esistente, ma data la vetustà delle reti esistenti, si è deciso di prevedere delle linee nuove che portassero le acque meteoriche verso il collettore di nuova realizzazione del piazzale antistante.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 3.535,51 al lordo del ribasso d'asta

- **Rinforzi Strutturali:** durante le lavorazioni sulle strutture del fabbricato prospiciente Via Panica, si è reso necessario, in ragione della limitata consistenza meccanica e della disomogeneità delle murature esistenti, procedere all'esecuzione di interventi integrativi di rinforzo mediante sistemi FRCM rispetto a quanto già previsto in progetto. Per garantire un adeguato livello di sicurezza e collaborazione strutturale, sono state estese le fasce di rinforzo già progettate, nonché eseguito diatoni trasversali alle murature, finalizzati al miglioramento del comportamento monolitico del paramento e al suo ulteriore consolidamento strutturale.

Variazione importo di perizia di variante pari a +€ 41.617,78 al lordo del ribasso d'asta

- **Scuri finestre abitazioni:** nel progetto esecutivo era previsto il riutilizzo dei sistemi di oscuramento esistenti. Nel corso delle lavorazioni, tuttavia, per esigenze logistiche e per consentire l'esecuzione di interventi sulle murature ammalorate, si è reso necessario procedere allo smontaggio di tali elementi. Tale operazione ha comportato il danneggiamento e la conseguente non recuperabilità di una parte dei sistemi esistenti.

È pertanto prevista l'installazione di sistemi di oscuramento tipo "alla vicentina" realizzati in multistrato di legno marino verniciato.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 58.780,94 al lordo del ribasso d'asta

- **Posa in opera isolamento tetto via Panica:** durante le operazioni di demolizione della copertura esistente è emerso che la cornice perimetrale risultava appoggiata direttamente sul muro perimetrale. La configurazione rilevata avrebbe comportato, per l'inserimento del nuovo pacchetto di copertura — previsto con strato isolante all'estradosso — la necessità di una parziale demolizione

della sommità muraria, al fine di mantenere invariata l'altezza di colmo esistente, in conformità alle prescrizioni della Soprintendenza.

Tale soluzione non è risultata tecnicamente attuabile in quanto la demolizione avrebbe compromesso la stabilità della mensola esistente, con conseguente rischio di cedimento della cornice.

Si è pertanto optato per una soluzione alternativa, prevedendo la posa dello strato isolante all'intradosso della copertura, mediante l'installazione di pannelli in OSB fissati su listelli in legno ancorati alla struttura portante. Tale configurazione consente di garantire la continuità dello strato isolante sull'intera superficie della copertura, evitando discontinuità in corrispondenza delle travi e assicurando adeguate prestazioni termo-isolanti.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 7.768,38 al lordo del ribasso d'asta

- **Scavi piano terra eseguiti a mano:** durante le lavorazioni di demolizione del solaio del piano terra per l'esecuzione delle nuove fondazioni sono state rinvenute dei reperti; pertanto, la Soprintendenza ai beni archeologici ha prescritto l'esecuzione, per la restante parte del locale, di scavo eseguito a mano.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 5.393,11 al lordo del ribasso d'asta

- **Riempimento locale interrato rinvenuto:** durante le lavorazioni di demolizione del solaio del piano terra nella zona di ritrovamento dei reperti si è rinvenuto un locale interrato per cui la Soprintendenza ha prescritto il riempimento con materiale arido. Tale lavorazione, essendo all'interno del fabbricato storico, prevede l'esecuzione a mano.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 2.481,01 al lordo del ribasso d'asta

- **Demolizione e ricostruzioni di murature portanti:** nel corso delle lavorazioni relative alla realizzazione delle strutture sul fabbricato di via Panica al piano primo si è reso necessaria la demolizione di murature portanti non idonei (ad una testa) e realizzazione di nuova muratura più idonea.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 19.565,67 al lordo del ribasso d'asta

- **Marmo su scala d'ingresso:** nel progetto era prevista, per la scala di accesso alle unità abitative, una finitura in gres porcellanato. In fase esecutiva, in coerenza con le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Soprintendenza e a seguito di preventivo confronto con la stessa, sono state condivise alcune modifiche relative alle finiture interne, al fine di garantire una maggiore coerenza con il contesto storico e con i caratteri architettonici dell'edificio.

In particolare, la zona di ingresso e la scala di accesso alle unità abitative sono state realizzate in pietra naturale tipo Biancone di Asiago, soluzione concordata con la Soprintendenza e ritenuta maggiormente idonea sotto il profilo architettonico e conservativo.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 6.294,12 lordo del ribasso d'asta

- **Cornice storica su fabbricato di via Panica:** date le condizioni di ammaloramento della cornice si reso necessaria raschiatura e pulizia a mano della cornice e consolidamento delle superfici prima dell'esecuzione della pittura di finitura.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 8.139,63 lordo del ribasso d'asta

- **Puntellazione provvisoria per cornice via Panica:** durante le operazioni di demolizione della copertura relative alla porzione di fabbricato prospiciente Via Panica, si è reso necessario procedere al puntellamento dell'intera cornice perimetrale. Tale intervento si è reso indispensabile in considerazione della scarsa qualità delle murature esistenti e delle modalità di appoggio della cornice sul muro perimetrale, condizioni che determinavano un potenziale rischio di instabilità e ribaltamento durante le fasi di demolizione.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 4.245,12 lordo del ribasso d'asta

Inoltre, anche a seguito di approfondimenti effettuati dalla Stazione Appaltante circa le future modalità di gestione degli alloggi in realizzazione, sono state previste alcune lavorazioni integrative di miglioria:

- **Realizzazione acque grigie condensa grassi cucine:** il progetto esecutivo prevedeva l'accorpamento degli scarichi delle cucine alla rete delle acque nere. In fase esecutiva, a seguito di approfondimenti impiantistici e al fine di garantire una più corretta gestione delle acque reflue e il rispetto delle migliori pratiche di trattamento degli scarichi di natura grassa, si è convenuto di procedere alla separazione delle reti. È stata pertanto realizzata una rete dedicata per gli scarichi delle cucine, comprensiva dell'installazione di un sistema di disoleazione/separazione grassi, prima del collegamento alla rete di scarico del plesso ospedaliero, così da assicurare la tutela della funzionalità e dell'efficienza dell'impianto esistente.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 3.442,00 al lordo del ribasso d'asta

- **Portoncini blindati:** nel corso dell'attuazione dell'intervento si è reso necessario procedere alla loro installazione a seguito di specifica prescrizione da parte di ATER, nell'ambito dell'accordo stipulato con la Stazione Appaltante per la futura gestione e utilizzo delle unità immobiliari.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 14.151,62 al lordo del ribasso d'asta

- **Inserimento videocitofoni:** il progetto prevedeva un videocitofono centralizzato collegato alla portineria del piano terra di futura realizzazione; i sistemi di videocitofono singoli per le unità abitative sono stati aggiunti in corso d'opera su prescrizione dell'ATER che ha siglato un accordo con la SA per la gestione delle unità abitative.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 4.426,01 al lordo del ribasso d'asta

- **Portoncino vano scala e finestre:** il progetto esecutivo prevedeva il mantenimento degli infissi esistenti del vano scala, senza interventi di sostituzione.

Nel corso delle lavorazioni, tuttavia, si è reso necessario sostituire il portoncino d'ingresso con un infisso dotato di apertura elettrificata e sistema di comando da remoto tramite impianto citofonico, al fine di garantire un più adeguato livello di controllo degli accessi e funzionalità gestionale.

Contestualmente, si è proceduto alla sostituzione degli infissi delle finestre del vano scala, al fine di assicurarne la coerenza tipologica e materica con quelli installati sulle restanti facciate dell'edificio, garantendo così uniformità estetica e continuità architettonica dell'involucro.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 7.666,47 al lordo del ribasso d'asta

- **Non esecuzione dell'impianto EVAC:** si è valutata la non realizzazione del sistema EVAC, in quanto non previsto come obbligatorio dalla normativa antincendio applicabile all'attività in oggetto, sulla base delle caratteristiche dimensionali e funzionali dell'intervento.

Tale scelta è stata inoltre motivata dalla successiva definizione gestionale della porzione abitativa, affidata a soggetto terzo, che avrebbe reso non funzionale né tecnicamente appropriato il collegamento del sistema EVAC al sistema di supervisione e controllo dell'AULSS. L'integrazione tra sistemi afferenti a differenti gestioni avrebbe infatti comportato criticità operative e gestionali, senza apportare un effettivo miglioramento delle condizioni di sicurezza, risultando pertanto non proporzionata rispetto alle esigenze dell'attività.

Variazione importo di perizia di variante pari a - € 10.419,61 al lordo del ribasso d'asta

- **Converse copertura:** durante l'esecuzione delle opere di copertura si è resa necessaria l'integrazione delle lavorazioni mediante la realizzazione di converse in lamiera metallica in corrispondenza dei compluvi della copertura, al fine di garantire la corretta raccolta e regimentazione delle acque meteoriche, nonché assicurare la continuità del sistema di impermeabilizzazione nei punti maggiormente esposti a possibili infiltrazioni.

È stata inoltre prevista la realizzazione di una copertina in lamiera per la finitura del muro perimetrale del terrazzo destinato all'alloggiamento degli impianti tecnologici, con funzione di protezione della sommità muraria dagli agenti atmosferici e di miglioramento della durabilità dell'opera, evitando fenomeni di infiltrazione e degrado dei paramenti murari.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 3.668,90 al lordo del ribasso d'asta

- **Camini ventilazione WC:** durante l'esecuzione dell'opera si è resa necessaria la realizzazione di camini di ventilazione a servizio degli scarichi dei servizi igienici. L'intervento ha previsto l'installazione dei seguenti elementi:
 - tubazione di ventilazione di diametro pari a 120 mm;
 - converse in acciaio zincato per l'impermeabilizzazione e il fissaggio alla base della copertura, complete di cappello alettato superiore per la protezione dello sfiato;
 - cappuccine terminali per lo sfiato, idonee a garantire la corretta ventilazione e la protezione dagli agenti atmosferici.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 3.025,14 al lordo del ribasso d'asta

- **Motorizzazione finestre scala:** all'interno della scala d'ingresso alle unità abitative sono presenti delle finestre alte, in corrispondenza del piano primo, le quali, per prevederne l'apertura si è prevista una motorizzazione alimentata elettricamente.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 693,34 al lordo del ribasso d'asta

- **Contabilizzazione energia elettrica:** nel progetto non era stata prevista la contabilizzazione dell'energia elettrica ma solamente conta calorie per il riscaldamento e l'acqua calda. Per l'affidamento in gestione delle unità abitative da parte dell'ATER è stata prescritta la presenza di contabilizzazione anche dell'energia elettrica per contabilizzare i consumi degli inquilini.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 8.924,58 al lordo del ribasso d'asta

- **Porta provvisoria su locale tecnico piano terra:** per esigenze funzionali si è previsto di apporre una porta multiuso a servizio del locale tecnico al piano terra dopo che la porta esistente è stata demolita per la realizzazione di interventi strutturali e impiantistici ed è risultata non più riutilizzabile.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 748,84 al lordo del ribasso d'asta

- **Finiture locale tecnico piano terra:** nel progetto, essendo stato diviso in lotti di esecuzione e avendo stralciato il piano terra, non era stata prevista nessuna opera di finitura per il locale tecnico; pertanto, essendo un locale in uso anche per il lotto in esecuzione, si è reso necessario l'esecuzione delle finiture interne.

Sono stati previsti:

- contropareti interne,
- intonaco
- massetto
- pavimento
- controsoffitto

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 7.046,07 al lordo del ribasso d'asta

- **Porte di accesso dal terrazzo tecnico al sottotetto:** nel progetto, poiché veniva previsto di lasciare a grezzo ed eseguire le parti strutturali di tutte le zone dell'edificio A ad eccezione delle unità abitative, non era stata prevista nessuna opera di finitura per i piani terra, primo e secondo della porzione di edificio prospiciente Via Panica. Pertanto, poiché previsto il rifacimento della

terrazza tecnica per l'alloggiamento degli impianti si è reso necessaria la fornitura di una porta che dalla terrazza va nel sottotetto dell'edificio a due piani per eseguire eventuali manutenzioni.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 743,19 al lordo del ribasso d'asta

- **Finiture locale tecnico piano secondo:** nel progetto, poiché veniva previsto di lasciare a grezzo ed eseguire le parti strutturali di tutte le zone dell'edificio A ad eccezione delle unità abitative, non era stata prevista nessuna opera di finitura per i piani terra, primo e secondo della porzione di edificio prospiciente Via Panica. Pertanto, poiché al secondo piano di via Panica un locale verrà utilizzato come locale tecnico con alloggiamento delle parti impiantistiche si è reso necessario l'esecuzione delle finiture interne.

Sono stati previsti:

- pareti interne,
- pittura
- massetto
- pavimento
- porta interna

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 7.004,72 al lordo del ribasso d'asta

- **Porte di accesso al terrazzo tecnico dal piano secondo:** nel progetto, avendo previsto di lasciare a grezzo tutte le zone dell'edificio A ad eccezione delle unità abitative, non era stata prevista nessuna opera di finitura per i piani terra, primo e secondo della porzione di edificio prospiciente Via Panica. Pertanto, si è reso necessario integrare la fornitura di una porta di collegamento del piano secondo con la terrazza tecnica per l'alloggiamento degli impianti.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 1.884,78 al lordo del ribasso d'asta

- **Scala metallica di accesso alla terrazza tecnica:** il progetto ha sottostimato la realizzazione della scaletta di accesso alla terrazza, pertanto, si è previsto di adeguare il costo a quanto si prevede di realizzare.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 4.598,02 al lordo del ribasso d'asta

- **Adduzione acqua edificio A:** si è reso necessario la fornitura e posa in opera di tubazione in PEAD DN 75 per la fornitura dell'acqua potabile compreso lo scavo per portare la condotta dal punto di fornitura all'edificio A.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 865,16 lordo del ribasso d'asta

Infine, si è provveduto a dare idonea correzione ad un errore materiale effettuato in sede di redazione del computo di progetto esecutivo in variante:

- **Erronea detrazione di voce dal CME:** nel computo del progetto esecutivo la voce E.05.006 è stata erroneamente detratta, risultando già contabilizzata in detrazione all'interno di un'altra voce. Si procede pertanto al riconoscimento dell'importo, eliminando la duplicazione e riportando a zero la voce negativa precedentemente inserita.

Variazione importo di perizia di variante pari a + € 24.302,40 al lordo del ribasso d'asta

3.1 MODIFICHE AL CONTRATTO A SEGUITO DELLA PERIZIA DI VARIANTE 3

In base alle valutazioni economiche di cui alla perizia 2, il Quadro economico aggiornato dell'opera è il seguente:

M5 - C2 - Inv. 2.3 - PINQUA							
Progetto innovativo per la qualità dell'abitare							
Intervento di riqualificazione di parte del complesso C.S.S. Prospero Alpino a Marostica (ID PINQuA 359)							
QUADRO ECONOMICO (ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 207/2010)				QE PROGETTO ESECUTIVO - LOTTO A2 TOTALE		QE PROGETTO ESECUTIVO - LOTTO A2 TOTALE - RIBASSATO	
A)	IMPORTO LAVORI			LOTTO A2		LOTTO A2	
A.1.a	Opere edili (E.06)			€ 820.762,55	Importo di affidamento (sconto 8,001%)	€ 755.093,34	
A.1.b	Opere strutturali (S.03)			€ 2.793.413,96	Importo di affidamento (sconto 8,001%)	€ 2.569.912,91	
A.1.c	Scavi archeologici (OS.25)			€ 0,00		€ 0,00	
A.1.d	Impianti idrici, sanitari, antincendio (IA.01)			€ 91.465,54	Importo di affidamento (sconto 8,001%)	€ 84.147,38	
A.1.e	Impianti meccanici (IA.02)			€ 433.807,12	Importo di affidamento (sconto 8,001%)	€ 399.098,21	
A.1.f	Impianti elettrici (IA.04)			€ 362.109,24	Importo di affidamento (sconto 8,001%)	€ 333.136,88	
A.1	TOTALE			€ 4.501.558,41		€ 4.141.388,72	
A.2	ONERI PER LA SICUREZZA			€ 65.000,00		€ 65.000,00	
A	TOTALE IMPORTO LAVORI (A.1+A.2)			€ 4.566.558,41		€ 4.206.388,72	
B)	IMPORTO SERVIZI DI PROGETTAZIONE						
B.1	IMPORTO SERVIZIO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA		Comprese varianti progettuali	€ 233.238,48	Importo di affidamento (sconto 15,001%)	€ 198.250,38	
B.2	ONERI PER LA SICUREZZA			€ 0,00		€ 0,00	
B	TOTALE IMPORTO SERVIZI (B.1+B.2)			€ 233.238,48		€ 198.250,38	
C)	TOTALE IMPORTO DI APPALTO SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA (A.1+B.1)			€ 4.734.796,89		€ 4.339.639,10	
D)	TOTALE APPALTO (A+B)			€ 4.799.796,89		€ 4.404.639,10	
E)	SOMME A DISPOSIZIONE						
E.0	Spese per bonifica bellica		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
E.0 bi	Premio di accelerazione		Premio di accelerazione	€ 150.000,00	Premio di accelerazione	€ 150.000,00	
E.1	Imprevisti			€ 0,00		€ 63.475,05	
E.2	Acquisto terreni			€ 0,00		€ 0,00	
E.3	Attrezzature, arredi, forniture			€ 0,00		€ 0,00	
E.4	Rilievi, accertamenti ed indagini			€ 0,00		€ 0,00	
E.5	Progettazione, DL, Collaudo, Verifiche			€ 266.183,93		€ 266.183,93	
E.5 a	Progettazione (progettazione di fattibilità tecnica ed economica, prestazioni accessorie, coord. della sicur. in fase progettazione)		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
	(progettazione definitiva e, prestazioni accessorie)		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
E.5 b	Supporto al RUP		Collegio consultivo tecnico	€ 9.945,23	Collegio consultivo tecnico	€ 9.945,23	
E.5 c	Verifica del progetto		Solo verifica PE lotto A2	€ 33.838,71	Solo verifica PE lotto A2	€ 33.838,71	
E.5 d	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		Affidamento collaudo-adesione AQ (sconto 20,01%)	€ 76.602,61	Affidamento collaudo-adesione AQ (sconto 20,01%)	€ 76.602,61	
E.5 e	Direzione lavori, misure e contabilità e coord. della sicur. in fase esecutiva		Affidamento CSE (€ 58.020,95)	€ 136.861,03	Affidamento CSE (€ 58.020,95)	€ 136.861,03	
E.5 f	Contributo previdenziale 4% su spese tecniche (E.5.a,E.5.b, E.5.d, E.5.e)			€ 8.936,35		€ 8.936,35	
E.5 g	Contributo previdenziale 4% su spese tecniche (B.1)			€ 9.329,54		€ 7.930,02	
E.6	Accantonamenti			€ 80.884,55		€ 80.884,55	
E.6 a	Incentivo per le funzioni tecniche (art. 113 D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.)			€ 80.884,55		€ 80.884,55	
	Incentivo PFTE, PD, DL, CSP, CSE		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
	Incentivo verifica PD		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
	Incentivo PD variante suppletiva		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
	Incentivo PD indagini archeologiche		Tutto in lotto A1	€ 0,00	Tutto in lotto A1	€ 0,00	
	Incentivo PE e lavori		Scheda 47/2023 con scheda 08/2025	€ 65.685,41	Scheda 47/2023 con scheda 08/2025	€ 65.685,41	
	Incentivo CSE		Scheda 30/2024	€ 1.401,07	Scheda 30/2024	€ 1.401,07	
	Incentivo Collaudo		Scheda 30/2024	€ 1.628,01	Scheda 30/2024	€ 1.628,01	
	Incentivo verifica PE - opere costruzione		Incentivo verifica PE oc (Scheda 20/2025)	€ 707,21	Incentivo verifica PE oc (Scheda 20/2025)	€ 707,21	
	Incentivo verifica PE - opere propedeutiche		Incentivo verifica PE op (Scheda 19/2024)	€ 63,43	Incentivo verifica PE op (Scheda 19/2024)	€ 63,43	
	Incentivo V1 opere propedeutiche Lotto A.1 e Lotto A.2		Incentivo V1 op (Scheda 35/2024)	€ 87,88	Incentivo V1 op (Scheda 35/2024)	€ 87,88	
	Incentivo V2 opere costruzione Lotto A.1			€ 0,00		€ 0,00	
	Incentivo V2 opere costruzione Lotto A.2		Incentivo V1 oc Lotto A.2 (Scheda 32/2025)	€ 11.311,54	Incentivo V1 oc Lotto A.2 (Scheda 32/2025)	€ 11.311,54	
	Altri incentivi			€ 0,00		€ 0,00	
E.8 E	Polizze rischio professionali personale interno per progettazione			€ 0,00		€ 0,00	
E.8 c	Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)			€ 0,00		€ 0,00	
E.8 d	Spese per pubblicità e notifiche			€ 0,00		€ 0,00	
E.7	Allacci			€ 0,00		€ 0,00	
E.8	IVA			€ 539.473,11		€ 499.817,38	
E.8 a	Iva su lavori e progettazione esecutiva (10%)			€ 480.912,64		€ 441.256,91	
E.8 c	Iva su attrezzature, arredi e forniture (22%)			€ 0,00		€ 0,00	
E.8 e	Iva su indagini (22%)			€ 0,00		€ 0,00	
E.8 d	Iva su spese tecniche (22%)			€ 58.560,46		€ 58.560,46	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			€ 1.036.541,59		€ 1.060.360,90	
C)	RIEPILOGO						
	- Somme a base d'appalto			€ 4.799.796,89		€ 4.404.639,10	
	- Somme a disposizione			€ 1.036.541,59		€ 1.060.360,90	
	TOTALE COMPLESSIVO			€ 5.836.338,48		€ 5.465.000,00	

Conseguentemente è necessario modificare il contratto con l'affidatario I.TEC S.r.l. per quanto riguarda l'importo.

L'esecuzione di dette opere comporta modifica dei termini per l'esecuzione dell'opera, che vengono procrastinati al 28/06/2026.

Tale adeguamento risulta ammissibile.

- in parte in base all'art. 106 comma 1 lett. c, in quanto lavorazioni impreviste e imprevedibili in fase di progetto; trattasi di varianti che comportano uno scostamento del valore del contratto pari complessivamente a €. 119'622,46 al lordo del ribasso d'asta;
- in parte in base all'art. 106 comma 2 lett. b in quanto opere di completamento e miglioria che non alterano la natura generale del contratto, non derivano da errori e/o omissioni del progetto esecutivo e sono contenute all'interno del 15% dell'importo iniziale di contratto, e comportano uno scostamento del valore del contratto pari complessivamente a €. 82.771,63 al lordo del ribasso d'asta

4 AMMISSIBILITA' DELLA VARIANTE 3

La Sottoscritta ing. Francesca Chiara Carollo, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento del servizio sopra specificato

CONSTATATO

- che, a seguito di avvio delle opere di ristrutturazione, eseguite le opere di demolizione, si sono riscontrate difformità tra lo stato dell'immobile e quanto rilevabile in fase di esecuzione delle indagini e dei rilievi di bonifica, si è reso necessario rivedere le lavorazioni previste dal progetto esecutivo e integrarle per consentire una esecuzione coerente con la reale consistenza dell'immobile;
- che dette modifiche rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 120 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023 in quanto determinata da circostanze impreviste e imprevedibili;
- che, anche a fronte del progetto di gestione futura dell'immobile (che coinvolge anche ATER), nonché di valutazioni sulla qualità dell'opera si sono introdotte alcune modifiche volte dare una migliore fruibilità all'edificio;
- che dette modifiche rientrano nella fattispecie di cui all'art. 120 comma 3 del D.Lgs. 36/2023, in quanto modifica con un valore che rimane al di sotto delle soglie di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 nonché del 15% del valore iniziale del contratto e che non altera la natura generale del contratto e non deriva da errori e/o omissioni del progetto esecutivo;

VERIFICATO

- che la variante n. 3 comporta un aumento dell'importo originario del contratto, al netto del ribasso contrattuale pari all'8,001% e dell'IVA 10%, di €. **€. 186.200,54** (Euro centottantaseimiladuecento/54) di cui:
 - €. 110.051,47 per circostanze impreviste e imprevedibili;
 - €. 76.149,07 pari a circa 2% del valore iniziale del contratto pari ad €. 3.722.466,33 (Euro tremilionisettecentoventiduemilaquattrocentosessantasei/33) e non ne altera la natura;

ESPRIME

Un giudizio di AMMISSIBILITÀ all'approvazione della Variante n. 3.

Bassano del Grappa, 11 giugno 2026

Uoc Servizi tecnici e Patrimoniali

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA
MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO 2.3
“PROGRAMMA INNOVATIVO PER LA QUALITA' DEL'ABITARE”
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI PARTE DEL COMPLESSO CENTRO SOCIO
SANITARIO PROSPERO ALPINO IN COMUNE DI MAROSTICA (VI)

Servizio di Progettazione di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 48 comma 5 della L. 120/2021, della Direzione Lavori e del Coordinamento della Sicurezza in Esecuzione con opzione di affidamento della Progettazione Definitiva, per la realizzazione del Lotto 1 relativo alla realizzazione dei lavori del “Progetto Innovativo per la qualità dell'abitare – intervento di riqualificazione di parte del complesso C.S.S. Prospero Alpino a Marostica (ID PINQuA 359)” -
Lotto 1

RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
DI AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA SUPPLETIVA
E DI VARIANTE N. 3

(ai sensi dell'art. 106 D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 del
D.M. 7 marzo 2018 n. 49)

- **Stazione appaltante:** AULSS 7 Pedemontana
- **Appaltatore:** RTI Lenzi Consultant (mandataria) e IPT Project, Geol. F. Morbin e Studio Righetto (mandanti)
- **Importo di contratto:** Euro 679'244,00 al netto del ribasso d'asta per la progettazione di fattibilità tecnica ed economica ai sensi art. 48 L 120/2021, progettazione definitiva, coordinamento della sicurezza in progettazione e direzione lavori – oneri di legge e IVA 22% esclusi;
- **Data di sottoscrizione del contratto:** 03/10/2022 (contratto iniziale) e 21/02/2024 (addendum);
- **Ribasso contrattuale:** 40,00%.

II RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Ing. Francesca Chiara Carollo

1 PREMESSA

A seguito dell'approvazione del Piano Nazionale di Recupero e Resilienza da parte del Consiglio ECOFIN, con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021 è stato disposto, tra le altre cose l'assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), suddivise in linee di intervento, componenti e missioni e definendo il Ministero titolare di ciascun investimento e l'attivazione delle procedure per gli interventi di competenza di ciascuna Amministrazione, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale ed europea vigente, promuovendo e adottando i relativi provvedimenti, ivi compresi quelli relativi all'individuazione dei soggetti attuatori e l'adozione delle iniziative necessarie ad assicurare l'efficace e corretto utilizzo delle risorse finanziarie assegnate e la tempestiva realizzazione degli interventi secondo il cronoprogramma previsto dal PNRR, ivi compreso il puntuale raggiungimento dei relativi traguardi e obiettivi.

L'art. 1 comma 437 della Legge 160 del 27 dicembre 2019 ha promosso il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), con lo scopo di "riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)".

Con Decreto interministeriale 395 del 16 settembre 2020 è stato dato avvio alla procedura di ammissione ai finanziamenti, dando mandato agli enti territoriali interessati di avanzare proposte ai fini della compilazione di adeguata graduatoria e l'Azienda ULSS 7 Pedemontana e la Regione Veneto hanno proposto di intervenire presso il Centro "Prospero Alpino" di Marostica, di proprietà dell'Azienda (proposta di intervento ID-359), allo scopo di realizzare un complesso abitativo che prevede unità abitative per social housing e per persone affette da Alzheimer. (di seguito "Progetto Abitare").

Con Decreto Ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021, l'intervento proposto dall'Azienda ULSS 7 Pedemontana e dalla Regione Veneto è stato incluso nella graduatoria e quindi ammesso al finanziamento.

Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) è stato incluso tra gli investimenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, approvato dal Consiglio ECOFIN, come Missione 5 Componenti 2 Investimento 2.3, confermando gli obblighi di conclusione dell'iter realizzativo entro e non oltre il 26 marzo 2026.

L'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali, in collaborazione con la Direzione dei Servizi Socio-Sanitari, ha approfondito la definizione del quadro esigenziale, in coerenza con le finalità e le caratteristiche funzionali e tecniche indicate dallo studio di prefattibilità aggiudicatario dei finanziamenti a bando e ha individuato le idonee procedure da attivare per la realizzazione dell'intervento e, ai sensi degli artt. 23 comma 3 e 216 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 15 comma 5 e comma 6 del DPR 207/2010, il documento preliminare all'avvio della progettazione.

Oggetto	CUP	Fonte del finanziamento	Importo finanziato	Riferimento
Progetto Abitare	H71B21000800001	PNRR - Missione 5 Investimento 2.3 "PINQUA"	€ 11'830'000,00	Decreto MIMS 804 del 20/01/2022

Il quadro economico previsionale dell'intervento è risultato essere il seguente:

PINQUA
Progetto innovativo per la qualità dell'abitare
Progetto Innovativo per la Qualità dell'Abitare - Intervento di riqualificazione di parte del
complesso C.S.S. Prospero Alpino a Marostica (ID PINQuA 359)

QUADRO ECONOMICO

(ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 207/2010)

A) IMPORTO LAVORI

A1.a	Opere edili	(E.06)	€ 4.060.000,00
A1.b	Opere strutturali	(S.03)	€ 1.012.500,00
A1.c	Impianti idrici, sanitari, antincendio	(IA.01)	€ 488.000,00
A1.d	Impianti meccanici	(IA.02)	€ 1.134.000,00
A1.e	Impianti elettrici	(IA.04)	€ 1.417.500,00
A.1	TOTALE		€ 8.100.000,00
A.2	ONERI PER LA SICUREZZA		€ 250.000,00
TOTALE IMPORTO LAVORI (A.1+A.2)			€ 8.350.000,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE

B.0	Spese per bonifica bellica e amianto		€ 45.000,00
B.1	Imprevisti		€ 152.324,02
B.2	Acquisto terreni		€ 0,00
B.3	Attrezzature, arredi, forniture		€ 200.000,00
B.4	Rilievi, accertamenti ed indagini		€ 20.000,00
B.5	Progettazione, DL, Collaudo, Verifiche		1.584.280,37 €
B.5.a	Progettazione		€ 670.013,14
	(progettazione di fattibilità tecnica ed economica, prestazioni accessorie, coord. della sicur. in fase		
	progettazione)		€ 419.523,72
	(progettazione definitiva e, prestazioni accessorie)		€ 68.068,60
	(progettazione esecutiva, prestazioni accessorie)		€ 182.420,82
B.5.b	Supporto al RUP		€ 0,00
B.5.c	Verifica del progetto		€ 164.440,69
B.5.d	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto,		
	collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 177.230,88
B.5.e	Direzione lavori, misure e contabilità e coord. della sicur. in fase esecutiva		€ 511.661,80
B.5.f	Contributo previdenziale 4% su spese tecniche (B.5.a,B.5.b, B.5.c,B.5.d, B.5.e)		€ 60.933,86
B.6	Accantonamenti		€ 213.882,09
B.6.a	Incentivo per le funzioni tecniche (art. 113 D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.)		€ 202.632,09
B.6.b	Polizze rischio professionali personale interno per progettazione		€ 0,00
B.6.c	Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)		€ 5.075,00
B.6.d	Spese per pubblicità e notifiche		€ 6.175,00
B.7	Allacci		€ 20.000,00
B.8	IVA		€ 1.764.513,52
B.8.a	Iva su lavori e imprevisti (50% al 22% e 50% al 10%)		€ 1.367.571,84
B.8.b	Iva su attrezzature, arredi e forniture (22%)		€ 44.000,00
B.8.c	Iva su indagini (22%)		€ 4.400,00
B.8.d	Iva su spese tecniche (22%)		€ 348.541,68
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			€ 4.000.000,00

C) RIEPILOGO

- Somme a base d'appalto	€ 8.350.000,00
- Somme a disposizione	€ 4.000.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 12.350.000,00

Sulla base di tali obiettivi e assunzioni si è proceduto con l'avvio delle idonee procedure per l'affidamento dei servizi di progettazione.

1.1 AFFIDAMENTO

A seguito dell'espletamento della procedura aperta per l'affidamento del servizio di Progettazione di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 48 comma 5 della L. 120/2021, della Direzione Lavori e del Coordinamento della Sicurezza in Esecuzione con opzione di affidamento della Progettazione Definitiva, da aggiudicarsi applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, è risultato aggiudicatario provvisorio del servizio in questione (cfr. Delibera 1052 del 01/06/20229) il Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito da Lenzi Consultant (mandataria), IPT Project, Geol. F. Morbin e Studio Righetto (mandanti) – di seguito RTP Lenzi - con il quale l'Azienda ULSS7 Pedemontana ha successivamente proceduto alla stipula del contratto, i cui elementi essenziali sono riportati di seguito:

- **Stazione appaltante:** AULSS 7 Pedemontana
- **Appaltatore:** RTI Lenzi Consultant (mandataria) e IPT Project, Geol. F. Morbin e Studio Righetto (mandanti)
- **Importo di contratto:** Euro 558'711,31 al netto del ribasso d'asta per la progettazione di fattibilità tecnica ed economica ai sensi art. 48 L 120/2021, coordinamento della sicurezza in progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione, oltre a € 40'841,16 al netto del ribasso d'asta per la progettazione definitiva opzionale – oneri di legge e IVA 22% esclusi;
- **Data di sottoscrizione del contratto:** 03/10/2022;
- **Ribasso contrattuale:** 40,00%.

1.2 SVILUPPO DEL PROGETTO

Nelle more dell'effettuazione di tutte le verifiche di legge seguenti all'aggiudicazione provvisoria, nonché dell'acquisizione di tutti i documenti propedeutici alla firma del contratto, ai sensi dell'art. 19 del DM 49/2018 e dell'art. 32 del D.lgs. 50/2016, si è dato formale avvio del servizio con Verbale di avvio dell'esecuzione anticipata del contratto, a far data dal 12 luglio 2022, esecuzione da effettuarsi con rispetto delle indicazioni allegate al bando di gara e in particolare del Documento di Indirizzo della Progettazione, del Capitolato Prestazionale e del Quadro Economico di gara, come già in precedenza riportato.

L'RTI Lenzi ha quindi sviluppato la prima fase dell'incarico affidatogli, redigendo la progettazione di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 48 della L. 120/2021, consegnando la documentazione progettuale in data 01/12/2022, ai fini della acquisizione dei pareri autorizzativi presso gli Enti proposti.

In particolare, a seguito dei pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi preliminare, il progetto di fattibilità tecnica ed economica è stato oggetto di significativi approfondimenti relativamente all'ipotesi di intervento di adeguamento statico/miglioramento sismico dell'edificio A (edificio esistente oggetto di ristrutturazione), sottoposto a vincolo della Sovrintendenza.

Con quest'ultima è stato necessario indagare – in focus specifici – le ragioni delle scelte tecnologiche e delle modalità di intervento proposte, dando evidenza delle notevoli criticità statiche dell'edificio e quindi della imprescindibilità degli interventi di adeguamento statico/miglioramento sismico con conseguente sviluppo di una proposta tecnica d'intervento confluita nel progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Il parere emesso dalla Sovrintendenza in seno alla Conferenza di Servizi preliminare indica con chiarezza che la soluzione proposta non è stata ritenuta adeguatamente conservativa dell'edificio e che è necessario

provvedere con ulteriori approfondimenti conoscitivi, per prospettare un intervento strutturale che sia di minore impatto e maggiore compatibilità con il bene sottoposto a tutela.

Le eventuali soluzioni alternative che confluiranno nel progetto definitivo dovranno essere oggetto di preventivo concordamento con la Sovrintendenza, acquisendone il nulla-osta definitivo.

Al contempo, in sede di Commissione Tecnica Regionale sono emerse anche ulteriori osservazioni in relazione alla distribuzione interna prevista a progetto per gli edifici di nuova costruzione, che dovranno essere rivisti in modo significativo.

2 VARIANTE 1 - PROGETTAZIONE DEFINITIVA

L'iter realizzativo dell'opera è proseguito con la redazione del Progetto Definitivo, nell'ambito del quale è stata convocata la Conferenza dei Servizi decisoria per l'acquisizione dei pareri autorizzativi definitivi.

Le scelte per la prosecuzione dell'iter erano due:

- Affidamento dei lavori sulla base del Progetto di Fattibilità avanzato, come previsto per gli interventi finanziati dal PNRR, ponendo a base di gara il progetto già sviluppato dall'RTP Lenzi (preventivamente verificato e validato);
- Affidamento dei lavori sulla base del Progetto Definitivo, da far sviluppare all'RTP Lenzi (attività opzionale prevista nel bando di gara di cui lo stesso RTP è risultato vincitore).

Nel merito, considerati:

- La qualità progettuale fino ad allora espressa dall'RTP Lenzi, nonché le modalità estremamente proattive di cooperazione con la Stazione Appaltante;
- Lo sconto offerto in sede di gara (40%);
- La necessità di proseguire, possibilmente senza soluzione di continuità, il dialogo con la Soprintendenza (che è l'aspetto più delicato del processo progettuale in essere) e la Regione Veneto per il superamento delle osservazioni emerse in seno alla Conferenza dei Servizi preliminare;
- Gli impatti economici - ad oggi non identificabili e quantificabili - che potevano avere le importanti modifiche al progetto conseguenti ai pareri della Conferenza dei Servizi;

il percorso più opportuno atto a garantire il prosieguo dell'iter e il rispetto dei tempi attesi per la realizzazione dell'opera, nonché il contenimento del rischio di incorrere in varianti in sede di esecuzione dell'opera, è apparso quello di prevedere l'estensione di incarico all'RTP Lenzi affinché rediga anche la progettazione definitiva, con la quale procedere all'affidamento dei lavori in appalto integrato.

Riesaminato il calcolo delle competenze professionali relativo alla progettazione definitiva, così come allegato al bando di gara per l'affidamento dei servizi di progettazione, si è riscontrata la necessità di una rivisitazione.

Infatti, i corrispettivi per la progettazione definitiva erano stati inizialmente quantificati in modo parziale, in quanto la progettazione definitiva opzionale si configurava come un completamento documentale della progettazione di fattibilità tecnica ed economica avanzata (ai sensi dell'art. 48 comma 5 della L. 120/2021).

Tuttavia, la riprogettazione conseguente alle osservazioni della Sovrintendenza ai Beni architettonici relativamente agli aspetti strutturali e di efficientamento energetico, nonché della Regione Veneto in merito al layout delle nuove edificazioni ("casette"), ha reso tale ipotesi di prestazioni non più aderente con le effettive attività progettuali da svilupparsi.

È stao quindi necessario rivalutare le prestazioni da erogarsi e ricalcolarne conseguentemente i corrispettivi.

Sono quindi state definite le seguenti modifiche al contratto allo scopo di procedere con le attività necessarie a raggiungere i target temporali e qualitativi imposti dal Ministero per dare attuazione all'intervento, nonché rendendo aderenti l'oggetto del contratto con le prestazioni realmente attese dall'aggiudicatario:

- ATTIVAZIONE DELL'OPZIONE relativa alla progettazione definitiva ai sensi di quanto previsto al punto 2.1 del Disciplinare di gara, nonché di quanto previsto all'art. 3 del Contratto sottoscritto;
- REVISIONE DELLE PRESTAZIONI - PRESTAZIONI AGGIUNTIVE: in relazione alla quantificazione delle prestazioni professionali rese e da rendersi da parte dell'RTI Lenzi, si evidenzia che, in sede di redazione dello Studio di fattibilità, essa è stata effettuata - ai sensi del D.M. 16 giugno 2016 – considerando il progetto definitivo come un completamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica; tuttavia le profonde revisioni che sono richieste a seguito dei rilievi emersi da parte della Sovrintendenza e dalla Regione Veneto, hanno richiesto di rivedere tale calcolo dei corrispettivi, riconoscendo alcune prestazioni professionali integrative inizialmente non riconosciute per il progetto definitivo;
- REVISIONE DELLE PRESTAZIONI - PRESTAZIONI IN RIDUZIONE: per quanto espresso al punto precedente, al fine di contenere l'importo di modifica del contratto entro la soglia del 10% come ammesso dall'art. 106 comma 2 del D.Lgs 50/2016, è stato necessario ridurre le prestazioni in capo all'aggiudicatario, soprascedendo su alcune non immediatamente necessarie; si è quindi definito di eliminare le competenze relative al Coordinamento della sicurezza in esecuzione, che è stato stralciato dal contratto e affidato con altra procedura;

Visto quanto sopra elencato, si è definito di proporre la variante contrattuale di seguito illustrata:

Variante	Riferimento normativo	Importo
Attivazione dell'opzione di progettazione definitiva	Art. 106 comma 1 lett. a	+ 40'841,16 €
Revisione delle prestazioni	Art. 106 comma 2 lett. b	+ 142'778,85 € - 89'694,92 €
Totale		+ 93'925,09 €

Verifiche	Importo
Importo iniziale di contratto	558'711,31 €
Importo del nuovo contratto	652'636,40 €
Aumento del contratto riconducibile all'art. 106 comma 2 lett. b	+53'083,93 €
Incidenza dell'aumento del contratto riconducibile all'art. 106 comma 2 lett. b	+ 9,50%
Aumento totale del contratto	+93'925,09 €
Incidenza dell'aumento totale del contratto	+ 16,81%

Con Deliberazione 1009 del 16.06.2023 si è, tra l'altro, provveduto a:

- approvare il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo ai lavori in oggetto, per l'importo totale complessivo di €. 13.500.000,00, di cui €. 9.896.202,55 per lavori, compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e al netto di IVA al 22%;

-
- preso atto della Relazione del Direttore di Esecuzione del Contratto sulla perizia suppletiva e di variante n. 1 e della Relazione del RUP di ammissibilità della perizia, definendo di
 - affidare all'ATI Lenzi aggiudicatario del servizio, secondo quanto previsto dall'art. 106 comma 1 lett. a) e art. 106 comma 2 lett. b) del D.lgs. 50/2016 e dagli atti di gara, la progettazione definitiva dei lavori in oggetto, riconoscendo l'importo complessivo pari ad € 183.620,01 oltre ad oneri previdenziali e IVA 22%;
 - soprassedere alla prestazione di Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione, riducendo con ciò di € 89.694,92, oltre ad oneri previdenziali e IVA 22%, l'importo delle prestazioni affidate all'ATI Lenzi aggiudicatario del servizio in questione, stabilendo altresì di affidare tale incarico con altra procedura.

La progettazione definitiva è stata quindi sviluppata e successivamente approvata con deliberazione n. 2084 del 07.12.2023, autorizzando l'affidamento dei lavori in appalto integrato tramite adesione all'Accordo Quadro stipulato da Azienda Zero, previo esperimento della procedura di rilancio competitivo prevista dall'Accordo Quadro stesso.

3 AFFIDAMENTO ED AVVIO DEI LAVORI

A seguito di avvio della procedura tramite l'invio della Richiesta di Offerta (RdO) ai due operatori economici preselezionati da Azienda Zero quali aggiudicatari del lotto di interesse dell'azienda ULSS7 (lotto 4) - Vittadello S.p.A. (già Cogevi S.p.A.) di Limena (PD) e I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD), con Deliberazione 2295 del 29/12/2023 si è aggiudicato l'Appalto Specifico, ai sensi dell'art. 24 del disciplinare della gara espletata da Azienda Zero, nell'ambito dell'Accordo Quadro quadriennale sopra citato, inerente all'appalto integrato (progettazione esecutiva e esecuzione lavori) per i lavori relativi al lotto A.1 alla ditta I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD) (P.IVA 03893860282), che ha presentato la seguente offerta economica complessiva: € 6.571.945,05, oneri per la sicurezza compresi, oltre IVA e oneri di legge (ribasso del 15,001% sull'importo per i servizi di progettazione - per un importo netto di €. 141.653,95 - e ribasso del 8,001% sull'importo dei lavori - per un importo netto di €. 6.395.291,10 - oltre oneri per la sicurezza pari ad €. 35.000,00 non soggetti a ribasso), per un importo contrattuale pari ad € 6.571.945,05, oltre IVA e oneri di legge.

Con verbale di avvio all'esecuzione anticipata del contratto datato 28.02.2024, è stato disposto, nelle more della stipula del contratto applicativo, l'avvio della progettazione esecutiva relativa alle seguenti opere propedeutiche inerenti ai lavori di cui al lotto A.1: Opere di accantieramento, Esecuzione di bypass impiantistici propedeutici, Scotico, Bonifica amianto, Bonifica bellica, Demolizioni, Scavi e scavi archeologici.

Con note prot. 35114 del 15.04.2024, con nota prot. 54182 del 11.06.2024 e infine con note prot. 80943 l'appaltatore e il progettista da esso indicato (Raggruppamento Temporaneo tra Professionisti – RTP, costituito tra LFA Architecture&Engineering Srl – capogruppo mandataria, W.E.I.'N VENICE S.r.l. – mandante, Studio Tecnico Ingegneri Associati Palma & Pernechele – mandante, Studio di geologia applicata ed ambientale Dott.ssa geol. Bellen Elena – mandante e Progetto Decibel S.R.L. – mandante, di seguito RTP LFA) hanno trasmesso la documentazione progettuale esecutiva relativa alle opere propedeutiche del lotto A.1, su cui è stata avviata l'attività di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016.

In data 01.10.2024 è stato redatto il verbale di verifica e validazione del progetto esecutivo delle opere propedeutiche relativo all'intervento in oggetto – lotto A.1.

Con deliberazione del Direttore Generale n. 1862 del 16.10.2024 il progetto esecutivo inerente alle opere propedeutiche del "Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica", suddiviso nei lotti due funzionali A.1 e A.2, redatto dall'RTP LFA è stato approvato; per il Lotto A.1 il progetto prevede l'importo totale complessivo di €. 1.328.545,28, di cui € 1.150.716,96 per lavori, oltre ad € 27.300,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed €. 27.990,67 per la progettazione esecutiva, al netto di oneri ed IVA 10%, al netto degli sconti offerti dalla ditta I.Tec. Srl.

La consegna dei lavori relativi alle opere propedeutiche del Lotto A.1 è avvenuta in data 22/10/2024.

Con verbale di avvio all'esecuzione del contratto datato 11/11/2024 è stato disposto l'avvio della progettazione esecutiva relativa alle ulteriori opere di costruzione inerenti al lotto A.1.

Con note prot. 115163 del 27/12/2024 e prot. 11536 del 07/02/2025 l'appaltatore e il progettista hanno trasmesso la documentazione progettuale esecutiva relativa alle ulteriori opere di costruzione inerenti al lotto A.1, su cui è stata avviata l'attività di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016.

In data 30/05/2025 è stato redatto il verbale di verifica e validazione del progetto esecutivo delle opere di costruzione relative all'intervento in oggetto – lotto A.1.

Con successiva deliberazione 1069 del 06/06/2025 si è:

- preso atto della relazione del Responsabile del procedimento sulla variante Suppletiva n. 2 per il Lotto A.1
- approvato il progetto esecutivo delle opere di costruzione inerenti all'intervento in oggetto – lotto A.1, redatto dall'RTP LFA Architecture&Engineering Srl quale progettista individuato dalla ditta I.Tec. Srl, affidataria dell'appalto integrato di che trattasi, per l'importo totale complessivo di €. 5.999.505,87, di cui € 5.991.805,87 per lavori, oltre ad € 7.700,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed €. 140.324,36 per la progettazione esecutiva, al netto di oneri ed IVA 10%, da scontare degli sconti offerti dalla ditta I.Tec. Srl (sconto 8,001% sui lavori e 15,001% sulle spese tecniche, soggetti a ribasso).

La consegna dei lavori relativi alle ulteriori opere di costruzione del Lotto A.1 è avvenuta in data 11/06/2025.

4 VARIANTE 2 – LOTTO A.1 - PERIZIA SUPPLETIVA DEI LAVORI IN CORSO D'OPERA (VARIANTE N. 4 DI LAVORI)

Nell'esecuzione delle opere relative al Lotto A.1, a seguito della consegna dei lavori di costruzione, nel contraddittorio tra impresa, Direzione Lavori e Stazione Appaltante, sono emerse alcune opportunità di variazione delle lavorazioni previste dal progetto esecutivo, volte a garantire una migliore fruibilità, manutenibilità e durabilità dell'opera.

Inoltre, si è deciso di integrare l'appalto del Lotto A.1 con alcune lavorazioni (movimentazioni terre) previste dal Lotto B non appaltato, che, a seguito del completamento del Lotto A.1, sarebbero state di difficile esecuzione per motivi logistici, dovuti alla presenza dei nuovi manufatti nell'area di intervento e ai conseguenti maggiori impedimenti per l'accesso dei mezzi di cantiere.

Come previsto dal contratto in essere con l'ATI Lenzi, si è dato incarico alla Direzione Lavori di sviluppare la perizia di variante suppletiva n. 4 relativa al lotto A.1.

La Direzione Lavori ha sviluppato i documenti di variante, definendo e contabilizzando le opere complementari, il cui importo risulta essere pari a €. 108.597,95 per lavori soggetti a ribasso, €. 0,00 per oneri della sicurezza, oltre a IVA al 10%.

4.1 RIDEFINIZIONE DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI

Visto quanto sopra, con Deliberazione 420 del 27.02.2026, sono state riconosciute le dovute competenze professionali alla Direzione Lavori, calcolate sulla base della parcella a base di contratto con riferimento all'importo delle opere aggiuntive risultanti dai documenti di perizia, proponendo la variante contrattuale al contratto in essere con l'ATI Lenzi di seguito illustrata:

Variante	Riferimento normativo	Importo
Redazione della perizia di variante suppletiva per lavori n. 4 relativa alle opere del Lotto A.1 e Direzione lavori delle opere suppletive	Art. 106 comma 1 lett. a	66.519,00 €
Sconto offerto		40%
Totale		26.607,60 €

5 VARIANTE 3 – LOTTO A.2 - PERIZIA SUPPLETIVA DEI LAVORI IN CORSO D'OPERA (VARIANTE N. 2 DI LAVORI)

Nell'esecuzione delle opere relative al Lotto A.2, a seguito della consegna dei lavori di costruzione e nel corso della loro esecuzione:

- Sono emerse delle difformità nella consistenza dello stato di fatto rispetto a quanto rilevabile in fase di progettazione, nonché alcune soprese di natura archeologica e architettonica che hanno richiesto una rivisitazione delle soluzioni costruttive e delle opere da eseguirsi;
- Anche ai fini della futura gestione dell'immobile (in parte con l'ausilio di ATER) nel contraddittorio tra impresa, Direzione Lavori e Stazione Appaltante, sono state espresse alcune nuove esigenze, volte a garantire una migliore fruibilità, manutenibilità e durabilità dell'opera, introducendo alcune variazioni/integrazioni delle lavorazioni previste dal progetto esecutivo.

Come previsto dal contratto in essere con l'ATI Lenzi, si è dato incarico alla Direzione Lavori di sviluppare la perizia di variante suppletiva n. 2 relativa al lotto A.2.

La Direzione Lavori ha sviluppato i documenti di variante, definendo e contabilizzando le opere complementari, il cui importo risulta essere pari a €. 202.394,09 per lavori soggetti a ribasso (8,001%), €, 0,00 per oneri della sicurezza, oltre a IVA al 10%.

5.1 RIDEFINIZIONE DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI

Visto quanto sopra, è necessario riconoscere le dovute competenze professionali alla Direzione Lavori, calcolate sulla base della parcella a base di contratto con riferimento all'importo delle opere aggiuntive risultanti dai documenti di perizia, proponendo la variante contrattuale al contratto in essere con l'ATI Lenzi di seguito illustrata:

Variante	Riferimento normativo	Importo
Redazione della perizia di variante suppletiva per lavori n. 2 relativa alle opere del Lotto A.2 e Direzione lavori delle opere suppletive	Art. 106 comma 1 lett. a	15.870,62 €
Sconto offerto		40%
Totale		9.522,37 €

6 VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA'

La Sottoscritta ing. Francesca Chiara Carollo, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento del servizio sopra specificato

CONSTATATO

- che nel corso dell'esecuzione del servizio di Direzione Lavori si è resa necessaria la redazione di una perizia suppletiva in corso d'opera, come meglio spiegato in precedenza;
- che la redazione di perizie di variante in corso d'opera è una delle prestazioni previste in clausole chiare, precise e inequivocabili nei documenti di gara per l'affidamento dei servizi di progettazione e di direzione lavori all'RTI Lenzi;
- che l'importo delle opere costituisce l'unico riferimento per il calcolo delle parcelle professionali ai sensi del D.M. 16 giugno 2016;
- che le modifiche proposte rientrano nelle seguenti fattispecie:

Modifiche previste nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a.

- che la variante di cui trattasi comporta un incremento dell'importo originario del contratto, al netto del ribasso contrattuale (40%), pari ad € 9.522,37 = (Euro novemilacinquecentoventidue/37), oneri di legge e IVA esclusi;

VERIFICATO

- che le prestazioni integrative risultano già previste, opportune e convenienti per la Stazione Appaltante;
- sentito il Direttore dei lavori e il Direttore dell'Esecuzione del Contratto;
- ritenuto opportuno procedere all'approvazione della perizia suppletiva di variante di lavori n. 2 relativa al Lotto A.2 proposta per consentire la prosecuzione e conclusione dei lavori

ESPRIME

Un giudizio di **AMMISSIBILITÀ** all'approvazione della Perizia suppletiva e di Variante n. 3.

Le somme per il finanziamento dei maggiori lavori di perizia sono ricomprese nelle somme a disposizione del quadro economico dell'opera.

Bassano del Grappa, 11 giugno 2026

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Francesca Chiara Carollo



FRANCESCA
CHIARA
CAROLLO
11.06.2026
18:31:52
GMT+02:00

Committente:



REGIONE VENETO
Azienda Sanitaria U.L.S.S. N. 7 PEDEMONTANA
Via dei Lotti, 40
36061 Bassano del Grappa (VI)
Tel +39 0424 888111
PEC: protocollo.aulss7@pecveneto.it

Il Responsabile Unico del Procedimento:
Ing. Daniele PANIZZO

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto:
Ing. Francesca Chiara Carollo

COMUNE DI MAROSTICA (VI)
Via Panica, 17



Progettisti :



LENZI CONSULTANT SRL
Via Adda 55 - 00198 Roma (IT)
www.lenzi.biz - info@lenzi.biz
tel. 0039 06 85302204
fax 0039 0685357834



IPT Project srl

Via Uruguay, 20 - 35127 Padova
www.iptproject.it - info@iptproject.it
tel: 0039 049 8701616



**Impresa Appaltatrice:
ITEC srl**

Via Marsala, 4a - Vialla del Conte (PD)
itec@pcert.it

Programma innovativo per la qualità dell'abitare - Intervento di riqualificazione di parte del complesso C.S.S Prospero Alpino di Marostica Lotto A2

CIG A041EFB9C1

CUP H 7 1 B 2 1 0 0 0 8 0 0 0 1

Livello progettuale:

PERIZIA VARIANTE

Descrizione elaborato:

Elenco Elaborati

Timbri e firme:

Direttore dei Lavori:
ARCH. BRACCIO ODDI BAGLIONI

D.O. opere architettoniche:
ING. FRANCESCA MARINI

D.O. opere strutturali:
ING. ANDREA MARTINI

D.O. opere impiantistiche:
ING. LUIGI TOMMASI

Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione:
P.I. ORIANO STURARO

IMPRESA APPALTATRICE:
I.T.E.C. SRL

NOME FILE			SOFTWARE		SCALA
VI02b.PNRR_PINQUA,PV.RL.G.0000,R0.dwg			AUTODESK AutoCAD		-
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
R0	Aprile 2026	Perizia di variante	Ing. F. Marini	Ing. F. Marini	Arch. B. Oddi Baglioni

Codice commessa:

Codice commessa ULSS7:

Fase progettuale:

Tipo documento:

Disciplina:

Numero:

Revisione:

VI02b PNRR_PINQUA

PV

RL

G

0000

rev00

ELENCO ELABORATI			
COMUNE DI MAROSTICA LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI PARTE DEL COMPLESSO CSS PROSPERO ALPINO DI MAROSTICA PROGETTO ABITARE NELL'AMBITO DEL PROGETTO INNOVATIVO PER LA QUALITA' DELL'ABITARE(ID-PINQUA 359)-LOTTO A2 PNRR M5-C2-INV2.3			codifica file PDF
FASE	PERIZIA DI VARIANTE		
Attività specialistica	ELABORATI DOCUMENTALI		
argomento	oggetto del documento		
Generale	Elenco Elaborati		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.G.0000.R0
Generale	Relazione Tecnica generale		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.G.0001.R0
Generale	Quadro economico generale		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.G.0002.R0
Contrattuale - Generale	Schema atto di sottomissione e concordamento nuovi prezzi		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.G.0400.R0
Estimativo - Architettonico	Computo metrico estimativo - opere edili		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.A.0600.R0
Estimativo - Strutture	Computo metrico estimativo - opere strutturali		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.S.0600.R0
Estimativo - Impianti	Computo metrico estimativo - opere impiantistiche meccaniche		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.M.0600.R0
Estimativo - Impianti	Computo metrico estimativo - opere impiantistiche elettriche		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.E.0600.R0
Estimativo - Architettonico	Elenco prezzi unitari - Opere edili		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.A.0700.R0
Estimativo - Strutture	Elenco prezzi unitari - Opere strutturali		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.S.0700.R0
Estimativo - Impianti	Elenco prezzi unitari - Opere impiantistiche meccaniche		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.M.0700.R0
Estimativo - Impianti	Elenco prezzi unitari - Opere impiantistiche elettriche		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.E.0700.R0
Estimativo	Analisi nuovi prezzi		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.G.0800.R0
Estimativo - Architettonico	Quadro di raffronto - Opere edili		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.A.0900.R0
Estimativo - Strutture	Quadro di raffronto - Opere strutturali		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.S.0900.R0
Estimativo - Impianti	Quadro di raffronto- Opere impiantistiche meccaniche		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.M.0900.R0
Estimativo - Impianti	Quadro di raffronto- Opere impiantistiche elettriche		VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.E.0900.R0
	ELABORATI GRAFICI		
argomento	oggetto della tavola	scala	codifica file PDF
perizia di variante	Interventi di variante da n. 7, 8, 10, 11, 26-28, 31-37	var	VI02b.PNRR_CDC.PV.DS.A.0200.R0
perizia di variante	Intevento di variante reti acque bianche, nere e grigie	var	VI02b.PNRR_CDC.PV.DS.M.0201.R0
perizia di variante	Intevento di variante rinforzi murari 1 di 2	var	VI02b.PNRR_CDC.PV.DS.S.0202.R0
perizia di variante	Intevento di variante rinforzi murari 2 di 2	var	VI02b.PNRR_CDC.PV.DS.S.0203.R0
perizia di variante	Intevento di variante demolizione e ricostruzione di nuove murature, isoamento tetto dall'interno	var	VI02b.PNRR_CDC.PV.DS.S.0204.R0

Committente:



REGIONE VENETO
Azienda Sanitaria U.L.S.S. N. 7 PEDEMONTANA
Via dei Lotti, 40
36061 Bassano del Grappa (VI)
Tel +39 0424 888111
PEC: protocollo.aulss7@pecveneto.it

Il Responsabile Unico del Procedimento:
Ing. Daniele PANIZZO

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto:
Ing. Francesca Chiara Carollo

COMUNE DI MAROSTICA (VI)
Via Panica, 17



Programma innovativo per la qualità dell'abitare - Intervento di riqualificazione di parte del complesso C.S.S Prospero Alpino di Marostica Lotto A2

CIG A041EFB9C1

CUP H 7 1 B 2 1 0 0 0 8 0 0 0 1

Livello progettuale:

PERIZIA VARIANTE

Descrizione elaborato:

Quadro economico generale

Progettisti :



LENZI CONSULTANT SRL
Via Adda 55 - 00198 Roma (IT)
www.lenzi.biz - info@lenzi.biz
tel. 0039 06 85302204
fax 0039 0685357834



IPT Project srl

Via Uruguay, 20 - 35127 Padova
www.iptproject.it - info@iptproject.it
tel: 0039 049 8701616



**Impresa Appaltatrice:
ITEC srl**

Via Marsala, 4a - Vialla del Conte (PD)
itec@pcert.it

Timbri e firme:

Direttore dei Lavori:
ARCH. BRACCIO ODDI BAGLIONI

D.O. opere architettoniche:
ING. FRANCESCA MARINI

D.O. opere strutturali:
ING. ANDREA MARTINI

D.O. opere impiantistiche:
ING. LUIGI TOMMASI

Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione:
P.I. ORIANO STURARO

IMPRESA APPALTATRICE:
I.T.E.C. SRL

NOME FILE			SOFTWARE		SCALA
VI02b.PNRR_PINQUA.PV.RL.G.0002.R0.dwg			AUTODESK AutoCAD		-
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
R0	Giugno2026	Perizia di variante	Ing. F. Marini	Ing. F. Marini	Arch. B. Oddi Baglioni

Codice commessa:

Codice commessa ULSS7:

Fase progettuale:

Tipo documento:

Disciplina:

Numero:

Revisione:

VI02b PNRR_PINQUA

PV

RL

G

0002

rev00

