

# COMUNE DI REGGIO EMILIA



## SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI



## PERIZIA DI VARIANTE

PNRR-M5C2-I2.1 Quartiere Regina Pacis/Orologio - Riqualficazione delle attrezzature collettive di quartiere. Intervento straordinario sul Teatro Piccolo Orologio

Codice opera: Z\_29901

CUP: J84E21002030001

codice elab.      titolo Elaborato      n. progressivo

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

DIRETTORE DEI LAVORI: ARCH. GIORGIA LOMBARDINI

DIRETTORI OPERATIVI: ARCH. STEFANO FASCINI, ING. GABRIELLA OLIVIERO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. GIORGIA LOMBARDINI

DIRIGENTE: ING. SALVATORE FALBO

revisione 01    revisione 02    revisione 03    revisione 04    revisione 05    revisione 06

data prima emissione

**luglio 2025**

## PREMESSA

Il Comune di Reggio Emilia ha partecipato al bando del Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali del 2 aprile 2021 presentando, quale proposta progettuale per la linea di "Rigenerazione Urbana" nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza Missione 5 Componente C2-I2.1, il progetto dal titolo "QUARTIERE REGINA PACIS / OROLOGIO RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE DI QUARTIERE – INTERVENTO STRAORDINARIO SUL TEATRO PICCOLO OROLOGIO" per l'ammissione a finanziamento per un importo complessivo di € 950.000,00 di cui € 920.000,00 richiesti come finanziamento PNRR ed € 30.000,00 cofinanziati dal Comune di Reggio Emilia.

Il progetto, risultato beneficiario del cofinanziamento di € 920.000,00 con Decreto Interministeriale del 30/12/2021, è stato inserito nell'annualità 2022 del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2022-2024 del Comune di Reggio Emilia con codice CUP: J84E21002030001 per un importo complessivo di € 950.000,00.

In data 20/07/2023 con Delibera di Giunta Comunale nr. 162 di ID è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dei lavori in oggetto confermando l'importo complessivo di € 950.000,00.

Per l'affidamento dei lavori relativi al presente intervento e di altre opere comprese nel PNRR si è scelto di individuare l'appaltatore con la formula dell'Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D. Lgs n° 50/2016; quindi, con Determina Dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti RUAD n° 1232 del 17/07/2023, è stata approvata l'aggiudicazione definitiva della procedura di gara negoziata per l'affidamento dei lavori di "Costruzione, conversione e riqualificazione di edifici Comunali mediante accordo Quadro, nell'ambito del Piano di Ripresa e Resilienza", comprendente anche il presente progetto, alla ditta COGEI Costruzioni srl con un ribasso percentuale del -8,37 % sull'importo a base di gara ed il relativo contratto è stato sottoscritto in data 28/07/2023 con n. 46 di repertorio.

Con Determinazione Dirigenziale nr. 538 di RUD del 13/05/2024 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento "PNRR-M5C2-I2.1 Quartiere Regina Pacis / Orologio – Riqualificazione delle attrezzature collettive di quartiere – Intervento straordinario sul teatro Piccolo Orologio" attivando contestualmente i lavori nell'ambito del citato Accordo Quadro e assumendo il seguente quadro economico:

<b>A</b>	<b>Lavori in appalto:</b>	<b>importo</b>
A.1	Lavori	€ 563.457,88
A.2	Oneri per la sicurezza	€ 34.525,69
	<b>Totale contratto</b>	<b>€ 597.983,57</b>
<b>B</b>	<b>Somme a disposizione:</b>	<b>importo</b>
B.1	IVA 10% sui lavori in appalto	€ 59.798,36
B.2	Spese tecniche per incarichi esterni di rilievo, prog. Fattibilità, prog. Esecutivo, DL, controllo archeologico, Collaudo statico, CSE (oneri previdenziali e iva compresi)	€ 100.359,39
B.3	Fornitura allestimenti (IVA 22% compresa)	€ 124.440,00
B.4	Incentivo per funzioni tecniche dipendenti pubblici ex art. 113 c. 1 d.lgs 50/2016	€ 10.227,16
B.5	Imprevisti e arrotondamento	€ 575,17
B.6	Ribasso d'asta 8,37%	€ 56.616,35
	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 352.016,43</b>
<b>A+B</b>	<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>€ 950.000,00</b>

Il Contratto specifico è stato sottoscritto in data 20/05/2024 agli atti con n. 28 di Registro Contratti, mentre i lavori sono stati consegnati in data 29/05/2024 con primo verbale di consegna parziale, in data 26/06/2024 con secondo verbale di consegna parziale, e in data 10/07/2024 con terzo e ultimo verbale di consegna parziale ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato II.14 del d.lgs 36/2023, rispettivamente agli atti con P.G. nr. 2024/148416, nr. 2024/183484 e nr. 2024/188829.

In data 31/03/2025 con Determinazione Dirigenziale nr. 360 di RUD è stato stipulato il contratto per la fornitura della tribuna teatrale con la ditta Belli&Pettinati srl individuata tramite mercato elettronico per trattativa diretta ai sensi art. 50 comma 1) lettera b) del d.lgs 36/2023.

In conseguenza del citato affidamento, si è conseguita un'economia sulle cifre a disposizione per gli affidamenti che è confluita alla voce "imprevisti", consentendo così di rideterminare il quadro economico come segue:

<b>A</b>	<b>Lavori in appalto:</b>	<b>importo</b>
A.1	Lavori	€ 563.457,88
A.2	Oneri per la sicurezza	€ 34.525,69
	<b>Totale contratto</b>	<b>€ 597.983,57</b>
<b>B</b>	<b>Somme a disposizione:</b>	<b>importo</b>
B.1	IVA 10% sui lavori in appalto	€ 59.798,36
B.2	Spese tecniche per incarichi esterni di rilievo, prog. Fattibilità, prog. Esecutivo, DL, controllo archeologico, Collaudo statico, CSE (oneri previdenziali e iva compresi)	€ 100.359,39
B.3	Fornitura allestimenti (IVA 22% compresa)	€ 74.420,00
B.4	Incentivo per funzioni tecniche dipendenti pubblici ex art. 113 c. 1 d.lgs 50/2016	€ 10.227,16
B.5	Imprevisti e arrotondamento	€ 50.595,17
B.6	Ribasso d'asta 8,37%	€ 56.616,35
	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 352.016,43</b>
<b>A+B</b>	<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>€ 950.000,00</b>

## MOTIVAZIONI DEL RICORSO AD UNA VARIANTE IN CORSO D'OPERA E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Nel corso dell'esecuzione dei lavori sono insorte alcune problematiche, unitamente ad altrettante contestazioni reciproche, che hanno portato a un consistente ritardo nel completamento sia del presente contratto specifico che degli altri 4 contratti specifici, tutt'ora in corso di esecuzione, affidati nell'ambito del citato Accordo Quadro.

Nell'interesse reciproco di risolvere le vertenze in via bonaria relativamente a tutti i contratti specifici sopracitati, le parti

sono avvenute alla conclusione di un Accordo Transattivo - a cui si rimanda per ogni dettaglio – che è stato autorizzato con Delibera di Giunta nr. 188 di I.D. del 04/09/2025 e sottoscritto dalle parti in data 16/09/2025 (agli atti con nr. 12 di Registro Contratti e nr. 2025/0226929 di P.G.).

Oltre a quanto sopra esposto va poi dato atto che nel corso dell'esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di introdurre alcune modifiche alle previsioni originarie di progetto determinate da circostanze sopravvenute successivamente alla stipula del contratto, tali da non alterare la natura generale del contratto e al contempo complessivamente finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

Per non interrompere il corso delle lavorazioni e causare ulteriori ritardi nell'ultimazione dell'opera, tali modifiche, di natura non sostanziale e di entità contenuta, sono già state autorizzate in corso d'opera dal RUP mediante sottoscrizione di tre successivi Verbali Nuovi Prezzi in quanto la loro copertura economica era già garantita dalle somme a disposizione all'interno del quadro economico dell'intervento.

Va sottolineato invero che la progettazione dell'opera, visti i tempi ristretti di avvio dei lavori richiesti dal PNRR, è stata condotta mentre la struttura era in piena operatività senza possibilità concreta di svolgere indagini approfondite e sondaggi sullo stato di fatto dei luoghi, in particolare per quanto riguarda le parti strutturali e impiantistiche nascoste o difficilmente accessibili. Nello specifico, poi, diverse linee impiantistiche intercettate in corso d'opera durante le opere di fondazione non erano riportate sulle cartografie tecniche di riferimento.

In seguito all'avvio delle operazioni di accantieramento, una volta eseguita una serie di indagini approfondite comprensive di demolizioni parziali e sondaggi relativamente alle parti strutturali e scavi puntuali nelle aree esterne è stato possibile accertare il reale stato di fatto e mettere in evidenza alcune situazioni di complessità e interferenze non previste né prevedibili.

Tutto ciò premesso, si precisa pertanto che la presente perizia di variante rappresenta la formalizzazione di lavorazioni, ancorchè riconducibili a circostanze impreviste e imprevedibili rientranti fra quelle di cui all'art. 106 comma 1 lettera c) del D. Lgs 50/2016 e ad aspetti di dettaglio disposti dal RUP ex art. 39 comma 7 del Capitolato Speciale d'Appalto, che sono già state concordate in corso d'opera e la cui tempistica è riconducibile a quella della transazione sopracitata.

Le modifiche progettuali sono di seguito riassunte:

### IMPREVISTI DI NATURA STRUTTURALE:

Durante l'esecuzione dei lavori nei pressi della copertura metallica della scala di accesso al teatro si è manifestata la necessità di effettuare di alcuni saggi all'intorno delle fondazioni esistenti per accertare la presenza di eventuali sottoservizi. In tale circostanza è emersa la presenza di numerosi manufatti realizzati in passato nel sottosuolo, disposti in maniera caotica e non indicati in alcun elaborato tecnico in possesso del gruppo di progettazione. Questa situazione, oltre a comportare una notevole complicità e allungamento dei tempi nella realizzazione degli scavi per la realizzazione delle sottofondazioni per non danneggiare le preesistenze, ha causato la necessità di rivedere e ottimizzare il disegno della struttura metallica compreso il riposizionamento delle armature dei getti di fondazione.

Analogamente, in corrispondenza del piano di appoggio della nuova biglietteria-foyer, nel corso degli scavi necessari per la creazione delle fondazioni, è emersa la presenza di linee impiantistiche interrato e occulte in fase di progettazione (in particolare linee di adduzione idrica, linee telefoniche e rete dati, una linea fognaria) che non erano riportate nella cartografia ufficiale degli enti gestori e che hanno richiesto una serie di oneri aggiuntivi per portare a termine la lavorazione prevista senza danneggiare il contesto, compreso il ridisegno di parte delle opere di fondazione.

Tali lavorazioni supplementari, autorizzate dal responsabile del procedimento in corso d'opera per non interrompere il corso delle lavorazioni, hanno comportato un maggior onere e alcune lavorazioni supplementari per la movimentazione del materiale di scavo, e la modifica del disegno delle opere di fondazione come indicato nel computo metrico di variante e negli elaborati grafici allegati.



*rinvenimenti impiantistici al di sotto della struttura metallica della scala.*



*rinvenimenti impiantistici al di sotto della struttura del foyer-biglietteria.*

### IMPREVISTI DI NATURA EDILE ED IMPIANTISTICA RELATIVI ALLE OPERE DI PREVENZIONE INCENDI:

A seguito di intervenuti chiarimenti con il Comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competente, recependo le prescrizioni pervenute con parere nr. Protocollo U.0023691 del 27.11.2024, durante l'esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di introdurre alcune variazioni a quanto già previsto progettualmente in relazione alle opere di prevenzioni incendi.

Con parere di conformità del Comando dei Vigili dle Fuoco di Reggio Emilia prto. nr. U 0013278 del 24/07/2025 è stata autorizzata l'applicazione dell'art. 5 del D.M. 19.08.1996 in quanto trattasi di ATTIVITÀ ESISTENTE come documentato dalle Licenze di Agibilità rilasciate dal Sindaco in data 14.02.1986 e 07.11.1990, e si è proceduto pertanto ad adeguare la struttura alle disposizioni previste dal Titolo XIX, relativamente a:

- impianti elettrici,
- impianti tecnologici,
- sistema di allarme ed impianti di rilevazione e segnalazione automatica degli incendi.

Tuttavia, pur ricadendo nella casistica dell'“attività esistente”, e tenuto conto delle limitazioni dettate dal vincolo culturale a cui è sottoposto il bene, sono stati introdotti i seguenti ulteriori accorgimenti migliorativi della sicurezza:

- per le strutture, sia portanti che separanti, dei locali inseriti nel teatro è stata prevista una caratteristica di resistenza al fuoco rispettivamente R e REI 60 raggiunta mediante placcaggi e controsoffittature in cartongesso di solai e travi, stesura di pitture ignifuganti, utilizzo di collari e mastici in corrispondenza dei passaggi degli impianti;
- la sala teatrale viene dotata di un sistema di evacuazione fumi realizzato tramite l'automazione di quattro serramenti per l'aerazione naturale del locale di circa 0,85 mq l'uno.

Nello specifico si è reso dunque necessario realizzare la compartimentazione con materiale resistente al fuoco di alcune porzioni sia strutturali che separanti di pareti e solai di interpiano, in quanto le strutture lignee si sono rivelate inadeguate a rispondere correttamente all'azione del fuoco.

Ai fini dell'ottenimento del certificato di prevenzione incendi si è reso inoltre necessario sostituire gran parte degli impianti elettrici esistenti - seppur ancora funzionanti - comprendenti quadri elettrici, prese e dorsali, per consentirne la corretta certificazione di conformità. Analogamente si è stabilito di agire in relazione ad alcune porte tagliafuoco e relativi maniglioni antipanico privi delle necessarie certificazioni e omologazioni, seppur ancora in discreto stato di conservazione.

Anche queste lavorazioni aggiuntive, trovando copertura all'interno del quadro economico, sono state autorizzate dal RUP in corso d'opera, anche mediante sottoscrizione di Verbali Nuovi Prezzi, per non interrompere invano il flusso delle lavorazioni e non causare rallentamenti eccessivi nella realizzazione dell'opera.

#### **VARIAZIONE ASPETTI DI DETTAGLIO DI NATURA EDILE ED IMPIANTISTICA:**

In corso d'opera, per risolvere aspetti di dettaglio, il RUP ha disposto alcune variazioni, contenute entro il 15% dell'importo contrattuale e con copertura economica all'interno del quadro economico che hanno riguardato aspetti di finitura, edili ed impiantistici.

Tali variazioni hanno comportato alcuni costi aggiuntivi per opere di maggiore qualità tecnica ed estetica (serramenti esterni ed interni, rivestimenti, dettagli distributivi, corpi illuminanti, sanitari e rubinetterie) e sono state compensate mediante l'ottimizzazione di altre scelte progettuali in particolare nella zona esterna (pavimentazione autobloccante in luogo di quella al quarzo, ridefinizione più attenta del percorso podotattile) e nei locali di servizio (recupero di alcuni serramenti e corpi illuminanti esistenti in luogo della loro sostituzione).

Tali variazioni non hanno comportato modifiche sostanziali al progetto appaltato né alla natura del contratto, né scostamenti dal target e dalle milestone indicate dal PNRR.

La presente variante tiene conto delle difficoltà operative e gestionali dovute al complesso contesto in cui si sta svolgendo il cantiere all'interno di una struttura che è stata in piena attività fino al giorno prima dell'avvio del cantiere.

Tali circostanze, avendo avuto una evidente ripercussione sul rispetto dei tempi contrattuali, hanno comportato l'opportunità di concedere all'impresa appaltatrice una proroga commisurata sia all'aumento percentuale dei lavori sia alle difficoltà operative e gestionali dovute al contesto.

### QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE

<b>Voce</b>	<b>Importo</b>	<b>di cui PNRR</b>	<b>di cui Comune</b>
<b>Lavori in appalto:</b>			
Lavori	€ 650.466,99	€ 650.466,99	€ 0,00
Oneri per la sicurezza	€ 44.553,88	€ 44.553,88	€ 0,00
<b>Totale lavori in appalto</b>	<b>€ 695.020,87</b>	<b>€ 695.020,87</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Somme a disposizione:</b>			
IVA sui lavori 10%	€ 69.502,09	€ 69.502,09	€ 0,00
Spese tecniche per incarichi esterni (oneri previdenziali e IVA compresi)	€ 100.359,39	€ 70.359,39	€ 30.000,00
Fornitura allestimenti (IVA 22% compresa)	€ 74.420,00	€ 74.420,00	€ 0,00
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 113 c. 1 d.lgs 50/2016	€ 10.408,28	€ 10.408,28	€ 0,00
Imprevisti e arrotondamento (IVA compresa)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ribasso	€ 289,37	€ 289,37	€ 0,00
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 254.979,13</b>	<b>€ 224.979,13</b>	<b>€ 30.000,00€</b>
<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>€ 950.000,00</b>	<b>€ 920.000,00</b>	<b>€ 30.000,00</b>

### DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

- Computo metrico estimativo di variante
- Quadro di raffronto
- Quadro tecnico Economico di variante
- Verbali Nuovi Prezzi nr. 1, 2 e 3
- Atto di sottomissione
- Tav. VAR.01 – variante struttura metallica scala

- Tav. VAR.02 – compartimentazioni antincendio
- Tav. VAR.03 – variante pavimentazioni esterne
- Tav. VAR.04 – variante corpi illuminanti
- Tav. S02-VAR – nuova biglietteria: variante fondazioni strutture
- Scheda incentivo aggiornata

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, ritenuto che ricorrano tutte le condizioni elencate all'art. 106, comma 1 lettera c) del d.lgs 50/2016 per addivenire alla modifica contrattuale in quanto:

- 1) la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice;
- 2) la modifica non altera la natura generale del contratto;
- 3) la modifica contrattuale non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale come disposto dal comma 7 del citato art. 106

### SI PROPONE

- di prendere atto dell'Accordo Transattivo autorizzato con Delibera di Giunta nr. 188 di I.D. del 04/09/2025 e sottoscritto dalle parti in data 16/09/2025 (agli atti con nr. 12 di Registro Contratti e nr. 2025/0226929 di P.G.);
- di approvare la presente variante in corso d'opera per un importo contrattuale aggiuntivo presunto, al netto del ribasso d'asta, pari a **€ 97.037,30 oltre iva 10%** che trova copertura finanziaria all'interno del quadro economico dell'intervento utilizzando le somme disponibili alla voce "imprevisti" e alla voce "ribasso d'asta" innalzando così l'importo contrattuale a complessivi € 695.020,87;

- di rideterminare il quadro economico come segue, dando atto che, per effetto dell'aumento dell'importo contrattuale, risultano conseguentemente aumentate anche le voci "IVA sui lavori 10%" e "Incentivo per funzioni tecniche":

<b>Voce</b>	<b>Importo</b>	<b>di cui PNRR</b>	<b>di cui Comune</b>
<b>Lavori in appalto:</b>			
Lavori	€ 650.466,99	€ 650.466,99	€ 0,00
Oneri per la sicurezza	€ 44.553,88	€ 44.553,88	€ 0,00
<b>Totale lavori in appalto</b>	<b>€ 695.020,87</b>	<b>€ 695.020,87</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Somme a disposizione:</b>			
IVA sui lavori 10%	€ 69.502,09	€ 69.502,09	€ 0,00
Spese tecniche per incarichi esterni (oneri previdenziali e IVA compresi)	€ 100.359,39	€ 70.359,39	€ 30.000,00
Fornitura allestimenti (IVA 22% compresa)	€ 74.420,00	€ 74.420,00	€ 0,00
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 113 c. 1 d.lgs 50/2016	€ 10.408,28	€ 10.408,28	€ 0,00
Imprevisti e arrotondamento (IVA compresa)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ribasso	€ 289,37	€ 289,37	€ 0,00
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 254.979,13</b>	<b>€ 224.979,13</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>€ 950.000,00</b>	<b>€ 920.000,00</b>	<b>€ 30.000,00€</b>

- di dare atto che il termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori, fissato dall'art. 3 del Contratto specifico in 315 giorni naturali e consecutivi, già differito al 31/07/2025 a seguito di richiesta e successiva concessione di una prima proroga di 72 giorni, a fronte di quanto previsto dall'accordo transattivo sopra citato, viene incrementato di ulteriori 60 giorni (sessanta) giorni naturali e consecutivi, ed è pertanto spostato al 30/09/2025

il direttore dei lavori e responsabile del procedimento

arch. Giorgia Lombardini