



Provincia Autonoma di Trento

Comune di Cimone



INTERVENTO FINANZIATO
NELL'AMBITO DEL PNRR



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

OPERA :

REALIZZAZIONE DEL NUOVO ASILO NIDO DI CIMONE

C.U.P. J31B21005560006

FASE :

VARIANTE N.1

TITOLO :

STATO VARIATO RELAZIONE TECNICA QUADRO ECONOMICO COMPARATIVO

FASE PROGETTO:

V1

TIPO ELABORATO:

R

CATEGORIA:

311

N° PROG:

05

DATA ELABORATO:

giugno 2024

FORMATO:

A4

IL PROGETTISTA DELLA PARTE ARCHITETTONICA
arch. Pier Francesco Baravelli

IL PROGETTISTA DELLA PARTE STRUTTURALE
dott. ing. Alessandro Lettieri

IL PROGETTISTA DELLA PARTE IMPIANTISTA ELETTRICA
ing. Enrico Maroni

IL PROGETTISTA DELLA PARTE IMPIANTISTA TERMOIDRAULICA
ing. Massimiliano Stoffella

IL PROGETTISTA DELLA SICUREZZA
arch. Leonardo Zanfei

Il Responsabile del Procedimento

IL GEOLOGO
dott. geol. Paolo Passardi

ENTI PREPOSTI:

I PROGETTISTI RESPONSABILI:



REALIZZAZIONE DEL NUOVO ASILO NIDO DI CIMONE - FRAZIONE COVELO
sulle PP.FF. 3700-1614/1/2/3-1615-1616-1617/1/2-1619-1620 in C.C. CIMONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE N 1

INDICE

1. PREMESSA	2
2. MOTIVAZIONI DELLA PERIZIA E INTERVENTI PREVISTI	2
3. AMMISSIBILITÀ DELLA VARIANTE	4
4. COSTO DELL'OPERA E QUADRO DI RAFFRONTO	5
ELENCO ELABORATI	7

REALIZZAZIONE DEL NUOVO ASILO NIDO DI CIMONE - FRAZIONE COVELO

sulle pp.ff. 3700-1614/1/2/3-1615-1616-1617/1/2-1619-1620 in C.C. Cimone

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE N 1

1. Premessa.

La presente relazione è relativa alla variante in corso d'opera ai lavori di "Realizzazione del nuovo Asilo Nido di Cimone - frazione Covelo sulle pp.ff. 3700-1614/1/2/3-1615-1616-1617/1/2-1619-1620 in C.C. Cimone", che prevedevano sostanzialmente la realizzazione della sopraelevazione della Caserma dei Vigili del Fuoco esistente e la costruzione del parcheggio ad uso dell'Asilo Nido oltre alle sistemazioni esterne del giardino sempre a servizio del Nido. Completa il progetto un magazzino interrato ricavato sotto il terrapieno di accesso all'asilo Nido. Il progetto esecutivo, redatto nel marzo 2023 dall'arch. Pier Francesco Baravelli di Rovereto ed approvato dalla Giunta Comunale di Cimone con deliberazione n. 15/2023 di data 04 aprile 2023, comportava una spesa complessiva di € 1.139.400,00 di cui € 836.888,78 per lavori a base d'asta ed € 302.511,22 per somme a disposizione dell'Amministrazione.

In seguito alla gara esperita i lavori sono stati affidati all'Impresa Bauflex Italiana S.r.L., con sede in via dell'Ora del Garda n.61 – fraz. Gardolo 38121 Trento (TN), per l'importo netto di € 734.075,52, di cui € 32.949,56 per oneri della sicurezza, in seguito al ribasso offerto del 12,79%. Il contratto è stato stipulato in data 07 luglio 2023 Rep. n. 288 Atti Pubblici.

I lavori sono stati consegnati in data 21 agosto 2023 protocollati dal Comune al n. 3118 d.d.19 settembre 2023.

L'intervento è in corso di esecuzione.

Si precisa che la presente variante non comporta un incremento di spesa per l'amministrazione Comunale, in quanto contenuta entro il quadro economico già autorizzato ed utilizza solo gli imprevisti già accantonati nel progetto ed una quota parte del ribasso d'asta ottenuto in sede di gara.

2. Motivazioni della perizia e interventi previsti

Successivamente alla stipula del contratto, a seguito di circostanze impreviste legate al rinvenimento di sottoservizi non mappati di cui si ignorava la posizione e collocati alcuni metri sottoterra, fonte di ostacolo per la realizzazione delle opere provvisorie e di sostegno necessarie alla realizzazione del parcheggio dell'Asilo Nido, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno apportare alcune variazioni tecniche al progetto iniziale. Unitamente a queste il servizio strade della PAT ha chiesto una fascia di rispetto di cm 50 dal bordo della carreggiata anziché i cm 20 previsti dal progetto autorizzato, circostanza che ha comportato lo spostamento del muro di sostegno della SP.25 di circa cm 40 verso est; inoltre l'Amministrazione Comunale ha richiesto alcune modifiche al progetto iniziale con lettera d.d. 23 maggio 2024 prot. n. 2184, finalizzate a

migliorare la fruibilità dell'opera per i fini ai quali è destinata, riducendo al contempo gli oneri manutentivi.

Gli interventi previsti, dettagliatamente descritti nelle allegate tavole di variante, riguardano in sintesi:

1. Lo spostamento di una porzione di circa 29 m di rete fognaria e di un cavidotto della SET per permettere la realizzazione dei micropali e del muro di sostegno della strada provinciale;
2. L'arretramento del muro di contenimento della strada provinciale;
3. La modifica delle quote del piano di calpestio del parcheggio per permettere il mantenimento di un secondo ramo di rete fognaria (interrata di circa 4 metri) e realizzare le ispezioni a raso del piano del parcheggio. Le quote variano in aumento di 10 cm ai 20 cm in base alle pendenze;
4. La sostituzione del muro di contenimento del terrapieno a nord del parcheggio con una scogliera ed una rampa verde per non interferire la rete fognaria rinvenuta; questo consentirà un minor impatto ambientale delle opere di sostegno e comporterà una diversa distribuzione dei parcheggi senza alterarne il numero;
5. La modifica delle quote ha comportato la variazione dei punti di scarico delle acque meteoriche con l'inserimento di alcune caditoie lineari verso sud e la modifica delle posizioni sia dei pozzetti che delle caditoie, nonché la risagomatura dei terrapieni con incremento dei movimenti terra;
6. Il cambio della pavimentazione dell'area di parcheggio da ghiaino a grigliato autobloccante in cls inerbato. Questo permette un più agevole sgombero neve nei periodi invernali e riduce l'impatto ambientale della superficie asfaltata del parcheggio;
7. Inserimento di un corrimano in ferro zincato su tutti i muri del parcheggio per abbassarne il profilo e migliorare l'inserimento ambientale delle opere di contenimento terra;
8. Modifica della geometria del muro est tra parcheggio e rampa e conseguente riduzione della superficie asfaltata nella rampa lungo il rio a favore di una pavimentazione in grigliato di cls autobloccante inerbato; anche questa decisione è volta al migliore inserimento ambientale dell'opera, ad un migliore drenaggio dell'acqua, mantenendo inalterati i costi di gestione;
9. Realizzazione di drenaggio a monte dei muri del parcheggio verso sud, collegato al pozzetto di salto nella nuova posizione in prossimità della scala di collegamento parcheggio/asilo (in progetto previsto in mezzo al parcheggio);
10. Realizzazione di una nuova scala esterna su lato sud dell'asilo per migliorare il collegamento del magazzino interrato con il giardino dell'asilo nido con parapetto metallico e cancelletto in sommità;
11. Cambio di pavimentazione del vialetto di ingresso all'asilo nido per migliorare l'accessibilità e la calpestabilità, modificato da grigliato inerbato a piastre di cls autobloccanti;
12. Eliminazione della faccia a vista in C.A. e realizzazione di cappotto rasato sul muro esterno del magazzino lato nord;
13. Realizzazione di una spina per l'acqua e relativo scarico sulla terrazza del nido verso est;
14. Inserimento di pannello in fibrocemento al di sotto del manto in lamiera per migliorare le caratteristiche di resistenza al fuoco della copertura, mutuando i criteri per le attività soggette pur non rientrando la nostra attività tra queste (asilo nido con meno di 30 utenti) a causa del rimontaggio dei pannelli fotovoltaici esistenti non dotati di classificazione REI;

15. Inserimento di tavolato maggiorato di spessore per migliorare il fissaggio dei pannelli fotovoltaici;
16. Previsione di rasatura autolivellante per migliorare l'adesione della pavimentazione in linoleum;
17. Cambio di materiale per le due vetrate sui fronti est ed ovest originariamente previste in legno ed ora previste in alluminio per ridurre al minimo i problemi di manutenzione;
18. Inserimento di miscelatore per la regolazione centralizzata della temperatura dell'acqua per i lavabi dei bimbi;
19. Sostituzione delle due pilette di scarico della cucina previste in pvc con una sola piletta con griglia in acciaio inox;
20. trasformazione da battente a scorrevole della porta di accesso alla prima aula di riferimento per ridurre i rischi di urto accidentale con i bambini;
21. la traslazione della porta di separazione della zona di accesso agli esterni (atrio) con quella riservata ai bambini arretrandola più all'interno nel corridoio e permettendo la separazione dei percorsi sporco/pulito per lo spogliatoio dipendenti;
22. Inserimento di specchiature vetrate nelle porte di bagni e nelle porte di accesso alle aule, nonché nella porta di separazione nel corridoio;

Gli interventi sono puntualmente riportati nelle tavole grafiche allegate.

3. Ammissibilità della variante

Dal punto di vista urbanistico la variante introdotta è conforme a quanto stabilito dall'art. 92 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" configurandosi, come previsto dal comma 3a e 3b, come "variante in corso d'opera", in quanto:

- non viene modificata la destinazione d'uso dell'edificio e non viene alterata la tipologia complessiva dell'intervento;
- le variazioni sono comprese entro il 10 per cento delle misure di progetto concernenti il volume edilizio, la superficie coperta, la superficie utile e l'altezza.
- le modifiche alle opere diverse dagli edifici non comportano modificazioni significative sotto il profilo paesaggistico e qualitativo dell'opera, anzi sono migliorative.

Per quanto concerne la normativa sui Lavori Pubblici la variante è conforme al Decreto Legislativo n.36/2023 Codice dei Contratti Pubblici, e in particolare all'art. 120 comma 1 lettera c, in quanto si tratta di lavori che non alterano la struttura del contratto e l'operazione economica sottesa e la cui necessità è legata a circostanze impreviste che un'amministrazione aggiudicatrice non può prevedere nella fase di preparazione della gara. I lavori saranno realizzati da parte del contraente originario, stante l'unitarietà dell'intervento, la sostanziale omogeneità delle opere previste in progetto rispetto a quelle inserite nella variante che riguarda alcune variazioni tecniche, finalizzate a risolvere le problematiche impreviste legate ai sottoservizi rinvenuti, ad incrementare la fruibilità dell'opera e a ridurre i costi di manutenzione.

L'aumento di prezzo come previsto dall'art. 120 comma 2 non eccede il 50% del valore del contratto iniziale, essendo pari all'12,62%.

4. Costo dell'opera e quadro di raffronto

Gli interventi di perizia comportano l'esecuzione di maggiori opere per complessivi € 92.619,96, relative ai lavori e marginalmente agli oneri della sicurezza.

In seguito alle variazioni introdotte l'importo totale dei lavori rimane comunque immutato in € 1.139.400,00, in seguito all'utilizzo di tutto l'accantonamento per gli imprevisti (€ 37.127) ed al recupero di quota parte del ribasso d'asta.

Per l'esecuzione delle opere previste in Variante anche in considerazione del rallentamento che dovranno subire alcune lavorazioni (ad esempio spostamento delle reti fognarie prima dell'esecuzione dei micropali) che inevitabilmente devono essere eseguite in successione e non in parallelo, si ritiene congruo assegnare un periodo di tempo di giorni **40** (quaranta) decorrenti dalla data fissata per l'ultimazione dei lavori principali.

Di seguito si allega il **quadro economico di raffronto** che riepiloga nel dettaglio gli importi suesposti:

QUADRO ECONOMICO COMPARATIVO ASILO NIDO CIMONE A SEGUITO DI PERIZIA DI VARIANTE N.1

A	IMPORTO LAVORI A MISURA	QE ESECUTIVO	Q.E. RIMODULATO A SEGUITO DI GARA	PERIZIA DI VARIANTE N. 1	variazione in più e in meno da P0V1 a Q.E. Rimodulato a seguito di gara
A.1	Lavori a misura (soggetti a ribasso d'asta) MAGGIORI LAVORI RINEGOZIAZIONE	€ 803.939,22	€ 701.125,96	€ 791.026,35	€ 89.900,39
A.2	Oneri e misure di sicurezza (non soggetti a ribasso) MAGGIORI ONERI SICUREZZA RINEGOZIAZIONE	€ 32.949,56	€ 32.949,56	€ 35.669,13	€ 2.719,57
	TOTALE LAVORI A MISURA A = A.1 + A.2	€ 836.888,78	€ 734.075,52	€ 826.695,48	€ 92.619,96
A.3	Ribasso d'asta a prezzi unitari su A Importo contrattuale Variazione percentuale su importo contrattuale di cui art. 27 lettera c LP 2/2016		€ 102.813,26	€ 826.695,48	-€ 102.813,26
			€ 734.075,52		€ 92.619,96
					12,62%
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
B.1	Imprevisti	€ 37.127,00	€ 37.127,00	-	-€ 37.127,00
B.1.1.	Ribasso d'asta		€ 102.813,26	€ 29.140,00	-€ 73.673,26
B.2	Collaudo e Blower Door Test	€ 1.049,92	€ 1.049,92	€ 2.025,13	€ 975,21
B.4	Spese tecniche (vedi dettaglio sotto): B.4.1 spese tecniche da P.E. autorizzato: B.4.2 spese tecniche per P0V1 B.4.3 spese tecniche per DL_P0V1	€ 139.125,73	€ 139.125,73	€ 154.118,73	€ 14.993,00
B.5	Contributo gara ANAC	€ 410,00	€ 410,00	€ 410,00	-
B.6	C.N.P.A.I.A. (4% su B.4.1; B.4.5; 2% su B.4.6)	€ 5.565,03	€ 5.565,03	€ 6.164,75	€ 599,72
B.7	I.V.A. (10% di A+B.1 + 22% di (B.2+B.4+B.5+B.6))	€ 119.233,55	€ 119.233,55	€ 120.845,91	€ 1.612,37
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM. (da B.1 a B.7)	€ 302.511,22	€ 405.324,48	€ 312.704,52	-€ 92.619,96
	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO = A + B	€ 1.139.400,00	€ 1.139.400,00	€ 1.139.400,00	-0,0

REALIZZAZIONE DEL NUOVO ASILO NIDO DI CIMONE - FRAZIONE COVELO

sulle pp. ff. 3700-1614/1/2/3-1615-1616-1617/1/2-1619-1620 in C.C. Cimone

PERIZIA DI VARIANTE N. 1

ELENCO ELABORATI

Tav. V1.R.000.05	Relazione illustrativa della variante
Tav. V1.R.000.10	Computo metrico estimativo
Tav. V1.R.000.15	Quadro Comparativo
Tav. V1.R.000.20	Analisi Prezzi
Tav. V1.R.000.25	Elenco prezzi
Tav. V1.T.311.05	Stato autorizzato: PLANIMETRIA
Tav. V1.T.311.10	Stato autorizzato: PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE
Tav. V1.T.311.15	Stato autorizzato: PIANTA PIANO TERRA
Tav. V1.T.311.20	Stato autorizzato: PIANTA PIANO PRIMO
Tav. V1.T.311.25	Stato autorizzato: PROSPETTI
Tav. V1.T.311.30	Stato variato: PLANIMETRIA
Tav. V1.T.311.35	Stato variato: PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE
Tav. V1.T.311.40	Stato variato: PIANTA PIANO TERRA
Tav. V1.T.311.45	Stato variato: PIANTA PIANO PRIMO
Tav. V1.T.311.50	Stato variato: PROSPETTI
Tav. V1.T.311.55	Stato comparato: PLANIMETRIA
Tav. V1.T.311.60	Stato comparato: PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE
Tav. V1.T.311.65	Stato comparato: PIANTA PIANO TERRA
Tav. V1.T.311.70	Stato comparato: PIANTA PIANO PRIMO
Tav. V1.T.311.75	Stato comparato: PROSPETTI

--- Schema Atto di Sottomissione

--- Verbale di concordamento Nuovi Prezzi n. 2

