

PROPOSTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE - NIDO PIANO RIALZATO EX FANCIULLEZZA

RELAZIONE DI VARIANTE

Stabile sito in Via Vecchia Cremonese, 11, 26900 Lodi LO

(variante in corso d'opera che non comporta modifica sostanziale al progetto ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c)

CUP: E18H24000460006



PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - Finanziato dall'Unione Europea NextGenerationEU

MISSIONE 4: Istruzione e ricerca. Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università Investimento 1.1: Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia.

M4-C1-1.1: Asili adesione in forma singola (art. 3 comma 2, 3, 4)

Variante non sostanziale per il progetto:

“Ristrutturazione di edificio dismesso e sua riconversione ad asilo nido”.

FUTURA

LA SCUOLA PER L'ITALIA DI DOMANI



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero dell'Istruzione
e del Merito



Italiadomani
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA



VARIANTE 01 Relazione Tecnica

Premessa

La presente proposta di variante viene redatta ai sensi del Decreto legislativo 31/03/2023 n. 36 - Codice dei contratti pubblici, con riferimento particolare all'Art. 120 sulla modifica di contratti durante il periodo di efficacia.

La perizia riguarda il completamento delle opere per la realizzazione di un nido al piano rialzato dell'edificio ex-Fanciullezza di Lodi, sito in via Vecchia Cremonese, finalizzato all'ottimizzazione funzionale dell'intervento.

Ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs 36/2023 le varianti si configurano nel seguente modo:

- **comma 1 lettera b)** per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, nel caso in cui un cambiamento del contraente risulti:

- 1) *impraticabile per motivi economici o tecnici;*
- 2) *tale da comportare per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi;*

- **comma 1, lettera c)** per le varianti in corso d'opera dovute a circostanze imprevedibili, tra cui:

- 1) ***le esigenze derivanti da nuove disposizioni legislative o regolamentari o da provvedimenti sopravvenuti di autorità o enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;***
- 2) ***gli eventi naturali straordinari e imprevedibili e i casi di forza maggiore che incidono sui beni oggetto dell'intervento;***
- 3) ***i rinvenimenti, imprevisti o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione;***
- 4) ***le difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non prevedibili dalle parti in base alle conoscenze tecnico-scientifiche consolidate al momento della progettazione.***

La presente variante si rende necessaria a seguito del manifestarsi di circostanze impreviste e oggettivamente imprevedibili non rilevabili in fase progettuale, che si configurano principalmente come varianti di cui al punto 3 (*rinvenimenti, imprevisti o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione*).

Contestualmente, la perizia introduce alcuni limitati adeguamenti tecnici e modifiche non sostanziali, finalizzati ad ottimizzare l'integrazione con le condizioni effettive riscontrate in sito, senza alterare in alcun modo la natura, la destinazione funzionale, l'impostazione progettuale

e gli obiettivi dell'intervento originario. La variante mantiene pertanto piena coerenza con il quadro funzionale e prestazionale del progetto approvato, non comporta variazioni alle finalità dell'opera né incide sui vincoli e sugli obblighi previsti dal finanziamento PNRR.

In conformità al comma 3 dello stesso articolo, il contratto può essere modificato senza nuova procedura di affidamento qualora le modifiche non alterino la struttura del contratto ed il valore complessivo della variazione sia inferiore al 15% dell'importo iniziale per i lavori.

La presente variante, che non comporta modifiche sostanziali al progetto, prevede opere suppletive per il completamento di alcune aree, come dettagliato di seguito. Poiché il valore economico della variante è inferiore al 15% del valore contrattuale, essa rientra nei limiti previsti dal comma 3, lettera b) dell'art. 120.

Dal momento che l'importo è inferiore al quinto d'obbligo, l'appaltatore adempierà alle **modifiche all'oggetto del contratto alle stesse condizioni** previste nel contratto originario.

L'ammontare complessivo della presente perizia è di € 1.270.465,30 oltre agli oneri per la sicurezza pari a € 50.810,93 con un importo suppletivo pari a € 151.226,12 per le opere e € 5.957,48 per gli oneri per la sicurezza, dato da maggiorazioni pari a € 630.544,33 e diminuzioni pari a € 473.360.73;

il maggior importo totale pari a € 157.183,60 rappresenta il 13,50% dell'importo contrattuale. Dedotti lo sconto di gara del 13.98%, l'importo netto di perizia ammonta a € 1.143.665,18 oltre a IVA 10%, per un totale di € 1.258.031,70. **Il maggior importo di perizia, al netto dello sconto, ammonta a € 136.042,19** oltre a IVA 10%, pari a € 149.646,41.

Descrizione delle lavorazioni

1. Opere di compartimentazione antincendio (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. b: motivi tecnici)

Durante l'esecuzione dei lavori relativi alle compartimentazioni antincendio è emersa la necessità di lavorazioni aggiuntive, che nella fase progettuale erano state assunte come già eseguite, in quanto interventi previsti nel progetto del Nido esistente al piano seminterrato, realizzato nel 2014.

Rimuovendo, in fase realizzativa, parti di solaio e controsoffitto, si è riscontrato che non risultavano realizzati alcuni interventi compartimentativi e, pertanto, si è provveduto ad inserirli nella perizia di variante.

Si è ritenuto, inoltre, contrariamente alla scelta effettuata in fase progettuale, di chiudere completamente il vano scala (planimetria punto 4), inserendo una porta REI per le operazioni manutentive.

Questo tipo di intervento risulta necessario per la compartimentazione dei due piani ed è necessario ed indispensabile ai fini della realizzazione del progetto.

In particolare, si è resa necessaria:

- l'installazione di doppi collari REI a protezione delle tubazioni esistenti passanti tra i diversi piani **[1]** nei seguenti locali: aula grandi, spogliatoio 1, cucina, mensa, piazza e deposito.

- l'inserimento di setti REI 60 nella nuova zona dispensa, a protezione del passaggio della cappa esistente, affiancata dalla nuova cappa dedicata al piano. **[2]**

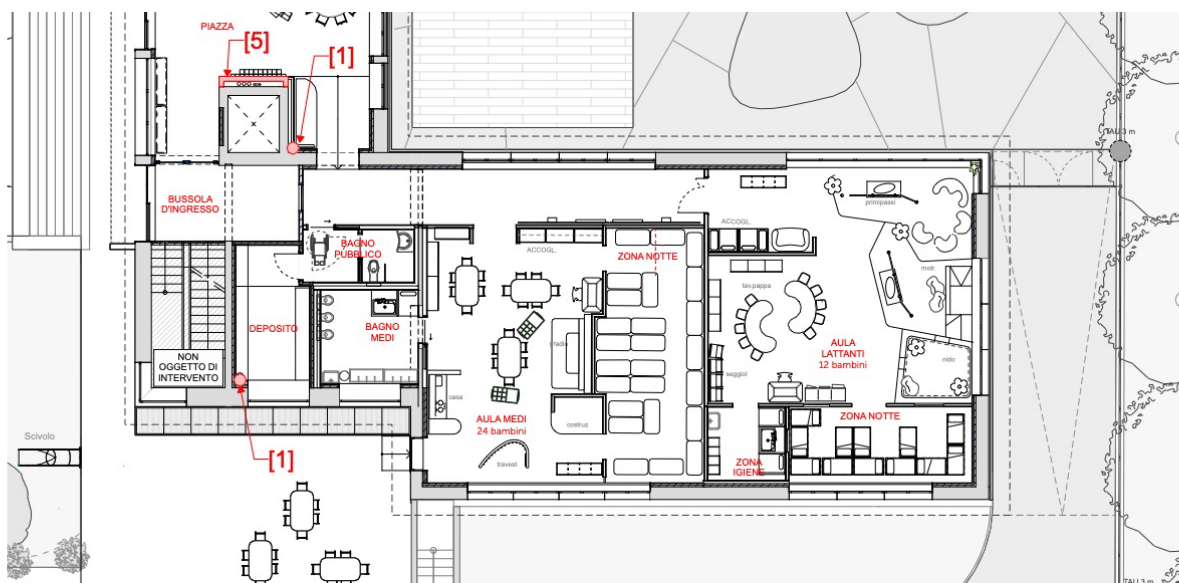
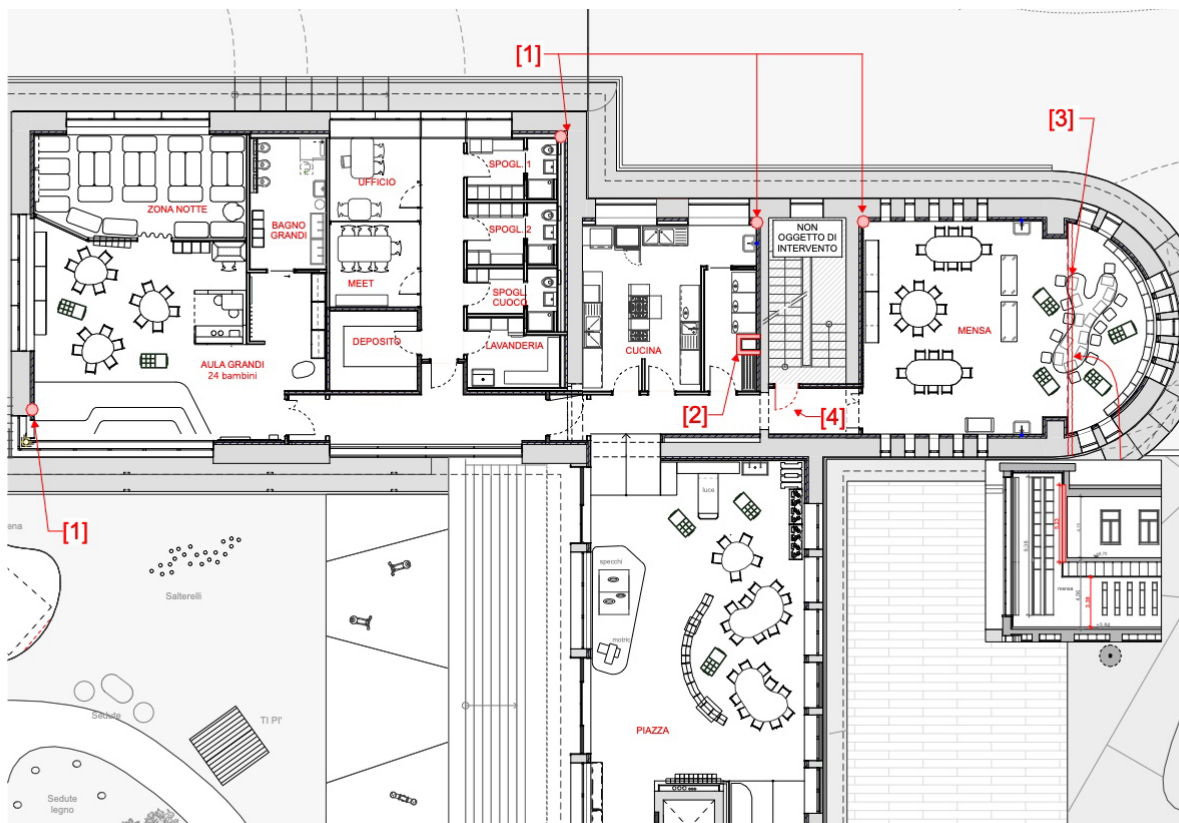
- la realizzazione di una controparete REI 60 nella mensa per la chiusura e il rinforzo del muro del secondo piano che affaccia sul doppio volume semicircolare. **[3]**

- la realizzazione di una porta REI 60 di dimensioni pari a cm 90, nel vano scala tra la mensa e la cucina/dispensa, per consentire l'accessibilità e l'ispezionabilità della scala e del piano superiore **[4]**

- la realizzazione di un muro REI 60, nella piazza, in sostituzione della controparete semplice prevista dal progetto, così da garantire il corretto isolamento degli attraversamenti impiantistici. **[5]**

In sintesi, gli interventi descritti dalla tavola grafica VAR-01 indicano:

- Inserimento di **contropareti REI 60** e **collari tagliafuoco REI** su attraversamenti impiantistici esistenti.
- Sostituzione di controparete semplice con **muro REI 60** in corrispondenza del passaggio della cappa cucina.
- Aggiunta di **porta REI 60** di dimensione 80 cm per compartimentazione nella parete sul vano scala da utilizzare per accedere al piano superiore per manutenzione. **(intervento considerato di miglioria).**
- Intervento di **rinforzo del muro** a doppio volume con controparete REI 60.



Le modifiche apportate **NON comportano la presentazione di una nuova valutazione progetto ai Vigili del Fuoco (VVF)**, in quanto non rientrano tra le modifiche sostanziali elencate nell'**Allegato IV del DM 07/08/2012**. Le modifiche saranno documentate in fase di presentazione SCIA, aggiornando le planimetrie.

Importo: € 11.507,35 al lordo del ribasso;

2. Adeguamento sistema di aspirazione fumi cucina (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. b: motivi tecnici)

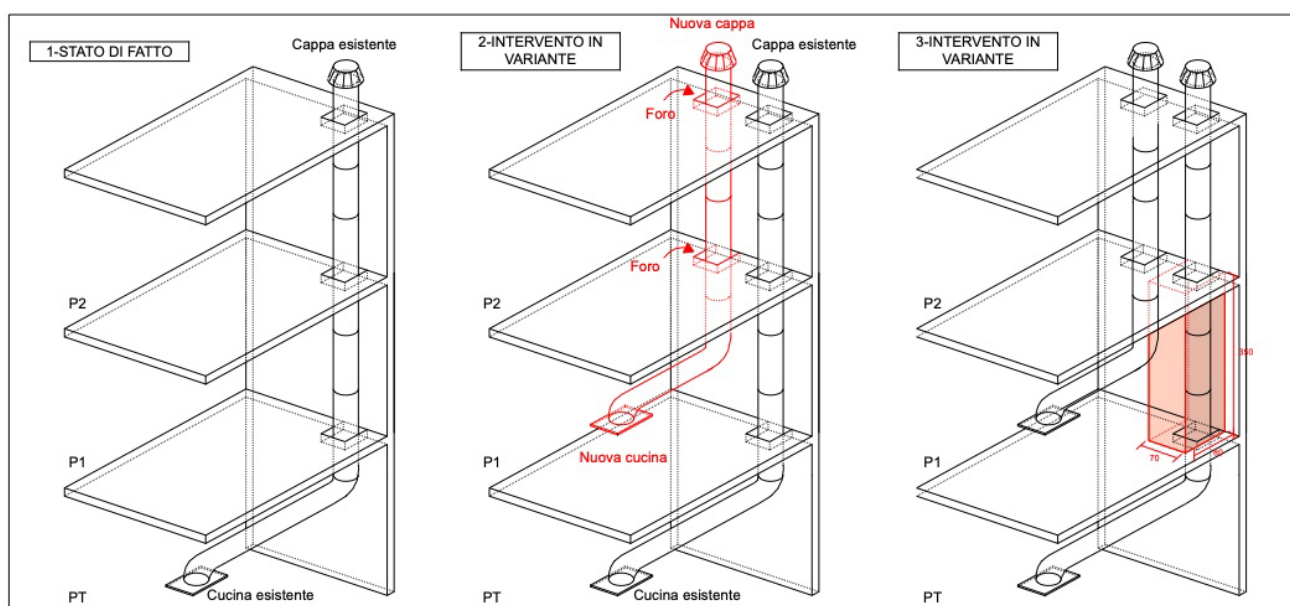
Il progetto approvato prevedeva di mantenere un'unica aspirazione delle cappe mediante collegamento tra la nuova cappa della cucina del piano rialzato e quella esistente nel Nido al piano sottostante.

In fase di cantiere, è stata valutata una diversa soluzione maggiormente funzionale, in quanto è emerso, in fase di esecuzione, che i due Asili potrebbero avere due gestioni separate e, pertanto, si è ritenuto opportuno separare gli impianti.

Quindi, con la presente variante, si configura la necessità dell'installazione di una seconda cappa indipendente, dedicata alla cucina del piano rialzato.

L'intervento comporta le seguenti opere:

- Demolizione parziale del solaio del piano secondo e della copertura per consentire il passaggio della nuova canna di estrazione;
- Adeguamento della copertura con taglio della lamiera e successivo ripristino mediante posa di guaina impermeabilizzante, al fine di garantire la tenuta all'acqua e prevenire infiltrazioni;
- Compartimentazione REI 60 nell'area di attraversamento della cappa dal piano terra al piano rialzato, come descritto nel punto precedente relativo alla compartimentazione antincendio.
- Rivestimento ceramico della parete interessata, per tutta la sua altezza, in continuità con la finitura presente nella dispensa.



Questi interventi sono necessari per garantire un funzionamento autonomo e conforme della nuova cucina, nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie e delle normative antincendio vigenti, oltre a garantire la separazione dei due impianti.



Cappa esistente nel piano rialzato



Cappa esistente arrivo in copertura

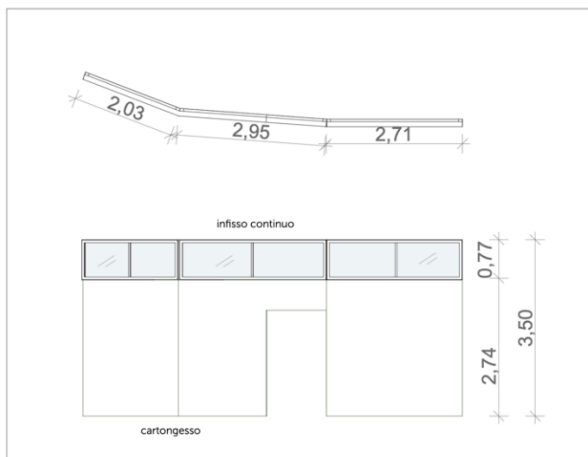
Importo: € 3.079,67 al lordo del ribasso.

Interventi interni

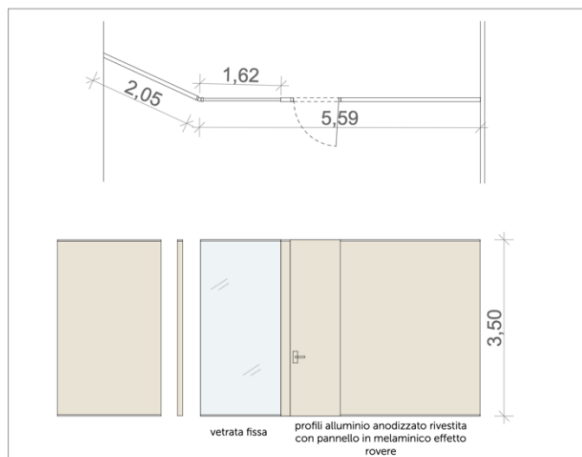
3. Interventi interni considerati come opere di miglioramento

Nel progetto approvato era prevista, all'interno dell'aula grandi, la realizzazione di una parete in cartongesso di altezza 3,50 m, con inserimento nella parte superiore di un infisso continuo a nastro di altezza 0,77 m.

In fase di cantiere, per difficoltà tecnica di esecuzione, ma anche per una diversa scelta stilistica, si è resa necessaria l'individuazione di un'alternativa compatibile sotto il profilo estetico-funzionale. Si propone quindi la realizzazione di una parete arredo costituita da profili metallici con partizione vetrata localizzata, in grado di mantenere le caratteristiche di trasparenza e leggerezza architettonica previste nel progetto originario, garantendo al contempo una corretta esecuzione costruttiva.



Pianta e prospetto della parete in progetto



Pianta e prospetto della parete in variante

Importo: € 10.582,53 al lordo del ribasso.

4. Opere minori di ottimizzazione

Oltre a questo intervento specifico relativo alla parete della sezione dei grandi, sono stati inseriti vari altri lavori di ottimizzazione e miglioria relativi alle opere impiantistiche sia per gli impianti elettrici che per gli impianti meccanici, per i quali si prevede una spesa complessiva pari a **€ 33.263,38 al lordo del ribasso** a cui dedurre le economie sui lavori della cancellata.

5. Interventi interni – Ripristino del coprifermo in strutture in c.a. (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile)

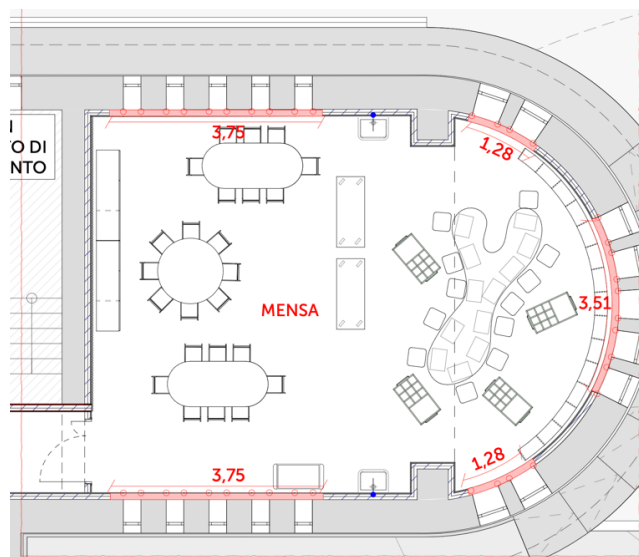
Nel progetto approvato era prevista, all'interno della mensa, l'applicazione di lana di roccia su tutta la superficie interna delle pareti.

In fase esecutiva, durante lo scrostamento dell'intonaco ammalorato prima della collocazione della suddetta lana di roccia, è emersa la necessità di procedere preliminarmente al ripristino del coprifermo delle parti in cemento armato che è risultato notevolmente ammalorato.

Tale intervento al fine di garantire una maggiore sicurezza della componente strutturale che contorna le finestre.

Le lavorazioni integrative necessarie consistono in:

- Rimozione del calcestruzzo ammalorato di avvolgimento delle barre longitudinali e delle staffe nella parte interna;
- Pulizia accurata delle armature mediante aria compressa e/o acqua in pressione, con eventuale integrazione di ferri in acciaio dove necessario;
- Applicazione immediata di protezione anticorrosiva alle armature metalliche dopo la pulizia;
- Bagnatura a saturazione della superficie di attesa;
- Ricostruzione del coprifermo in calcestruzzo tixotropico.



Evidenziati in pianta i punti che necessitano del ripristino dei copriferro

Importo: € 2.075,84 al lordo del ribasso.

6. Opere interne nei bagni (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. b: motivi tecnici)

Nel corso dell'esecuzione dei lavori si è valutata l'introduzione delle seguenti modifiche, considerate come opere di miglioria, rispetto al progetto originario:

- Bagni sezione grandi: inserimento del sistema di scarico a pressione in tutti i bagni dei piccoli e sostituzione di alcuni prodotti rispetto a quelli indicati nel progetto approvato;
- Spogliatoi: realizzazione di tre pareti integrative a compensazione dello spazio rimanente nel vano doccia, aggiunta di miscelatori per le docce e installazione del box in vetro; sostituzione di alcuni prodotti rispetto a quelli previsti a progetto.
- Cucina: inserimento di nuovo scarico dedicato al cuoci pasta, non previsto nel progetto originario;
- Bagno pubblico: installazione del sistema di scarico a pressione e sostituzione di alcuni prodotti rispetto alle previsioni di progetto;
- Bagni sezione medi: inserimento del sistema di scarico a pressione nei bagni dei piccoli, sostituzione di alcuni prodotti previsti a progetto e revisione del numero dei rubinetti installati.
- Zona igiene lattanti: eliminazione della piletta di scarico a terra originariamente prevista.

Le modifiche sono necessarie per il miglioramento funzionale e impiantistico degli ambienti, garantendo l'adeguamento alle esigenze emerse in fase esecutiva e mantenendo la coerenza con le norme vigenti.

Importo: € 6.939,27 al lordo del ribasso.

7. Intervento sulla scala esterna (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. C, punto 1: imprevisto imprevedibile)



L'intervento progettato prevedeva la completa sostituzione del rivestimento della scala e dell'area pavimentata in ceramica, con lastre di gres effetto cemento di grande formato.

L'intervento includeva la rimozione dei gradini e del rivestimento esistente, il ripristino delle superfici ammalorate con un livellante, l'applicazione di un fissativo impermeabilizzante e il ciclo di incollaggio del nuovo materiale ceramico.

Tale soluzione progettuale era stata approvata dalla Soprintendenza con parere prot. n. 10113 del 24/09/2024.

In fase esecutiva durante un sopralluogo in corso d'opera da parte della stessa Soprintendenza ai

Beni Paesaggistici e Ambientali in data 29/09/2025, considerata la qualità e il pregio del rivestimento della scala esistente e ritenuto idoneo per essere mantenuto, è stato suggerito di procedere con la presente variante, ovvero: lo smontaggio del rivestimento in pietra attuale con particolare cura al fine di conservare le lastre, che verranno catalogate per essere riposizionate nella medesima posizione tramite incollaggio. Al disotto delle pedate in pietra sarà posata la nuova impermeabilizzazione, e sarà risolto il problema di distacco tra struttura della scala e rivestimento in pietra mediante la realizzazione di una soletta in cemento armato collegata tramite connettori alla struttura originaria.

Rimane confermata, come da progetto presentato, la sostituzione del rivestimento del piazzale adiacente alla scalinata, che verrà realizzato in gres effetto cemento.

Risulta necessaria anche la creazione di un muretto adiacente al precedente, che segua il lato dell'area in EPDM. Questo gestirà la differenza di quota altimetrica presente nel terreno adiacente, impedendo il dilavamento della terra nell'area gioco. Per prevenire futuri problemi legati all'umidità, al lato del muretto verrà inserito un sistema drenante ed una siepe a protezione. Il muretto dovrà essere fatto in muratura piena, con taglio inferiore con guaina impermeabilizzante per evitare problemi di risalita capillare dell'umidità.

Importo: € 24.379,91 al lordo del ribasso.

8. Intervento nell'area esterna (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile)

Durante l'esecuzione dei lavori, a seguito degli scavi per la realizzazione degli interventi, si è rilevata una difformità degli impianti esistenti rispetto al progetto del 2014. In particolare:

- è stato modificato il posizionamento dell'idrante e dei due pozzetti dei contatori dell'acqua, ora interferenti con il posizionamento della casetta in legno prevista a progetto.
- a causa delle radici delle piante, che si sono presentate più estese di quanto ipotizzato, è stato necessario modificare il tracciato del sentiero previsto in progetto, con un ridisegno complessivo dell'area.

Queste modifiche hanno ridimensionato la casetta in legno e modificato le aree in pavimento drenante. La casetta è stata ridimensionata a 3,00 x 2,00 metri ed è stata riprogettata con l'eliminazione della parte porticata.

Inoltre, viene proposta una nuova configurazione del percorso pedonale di accesso alla scuola, riprogettato nel rispetto delle distanze minime dall'albero esistente, così da garantirne la conservazione.

Importo: € 10.853,67 al lordo del ribasso.

9. Lavori area macchine – forometrie in facciata e interrato (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, **comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile**)

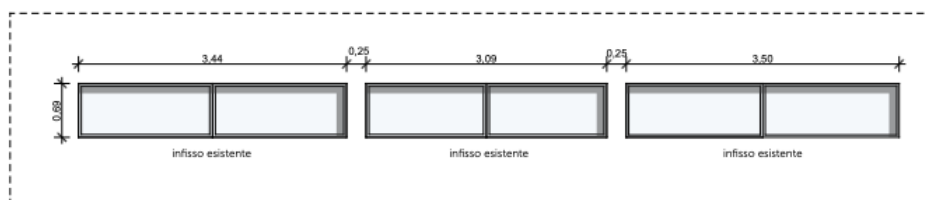
Durante la fase progettuale, dall'esame di schede tecniche dei produttori e da un'indagine di mercato svolta tra le case produttrici delle pompe di calore, era stato definito l'utilizzo di componenti il cui posizionamento era compatibile al vano nel cavedio sotto al grigliato, tra l'edificio ed i vani tecnici ex centrale termica.

In corso d'opera, durante un sopralluogo della ditta fornitrice (tra quelle sentite in fase di indagine), la stessa ha ritenuto che detto posizionamento non avrebbe garantito la necessaria ventilazione. Pertanto si è deciso un nuovo posizionamento all'interno dei locali ex centrale termica, con le necessarie opere legate alla ventilazione e al contenimento del rumore.

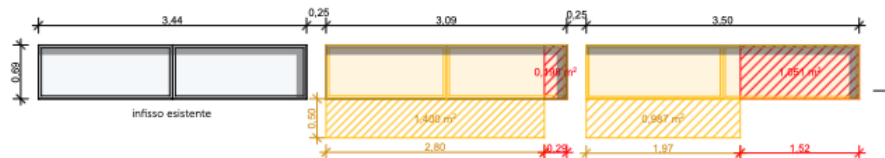
Per garantire un buon livello acustico nei confronti del vicinato ed evitare che le macchine poste al piano interrato creino eccessivo rumore, si propone di inserire delle griglie foniche dove ora sono presenti le forometrie dotate di infissi metallici, che verranno ridisegnate per adeguarsi alla dimensione delle nuove griglie.

Esternamente verranno inseriti 3 grigliati metallici, con funzione puramente estetica, dato il vincolo della Sovrintendenza sull'immobile esistente (il locale tecnico è un'aggiunta del 2014).

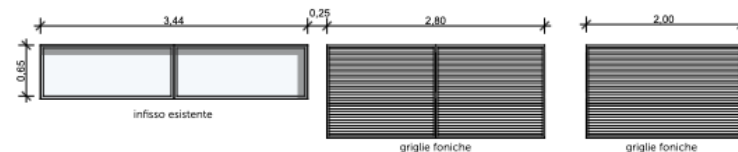
**FASE 0
STATO DI FATTO**



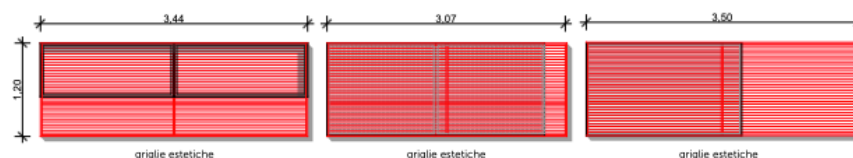
FASE 1



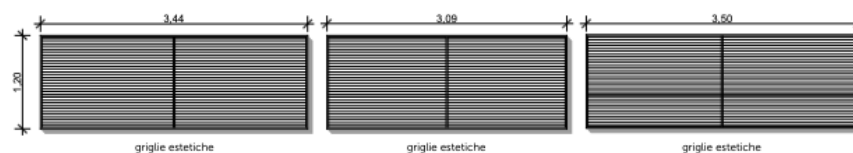
FASE 2



FASE 3



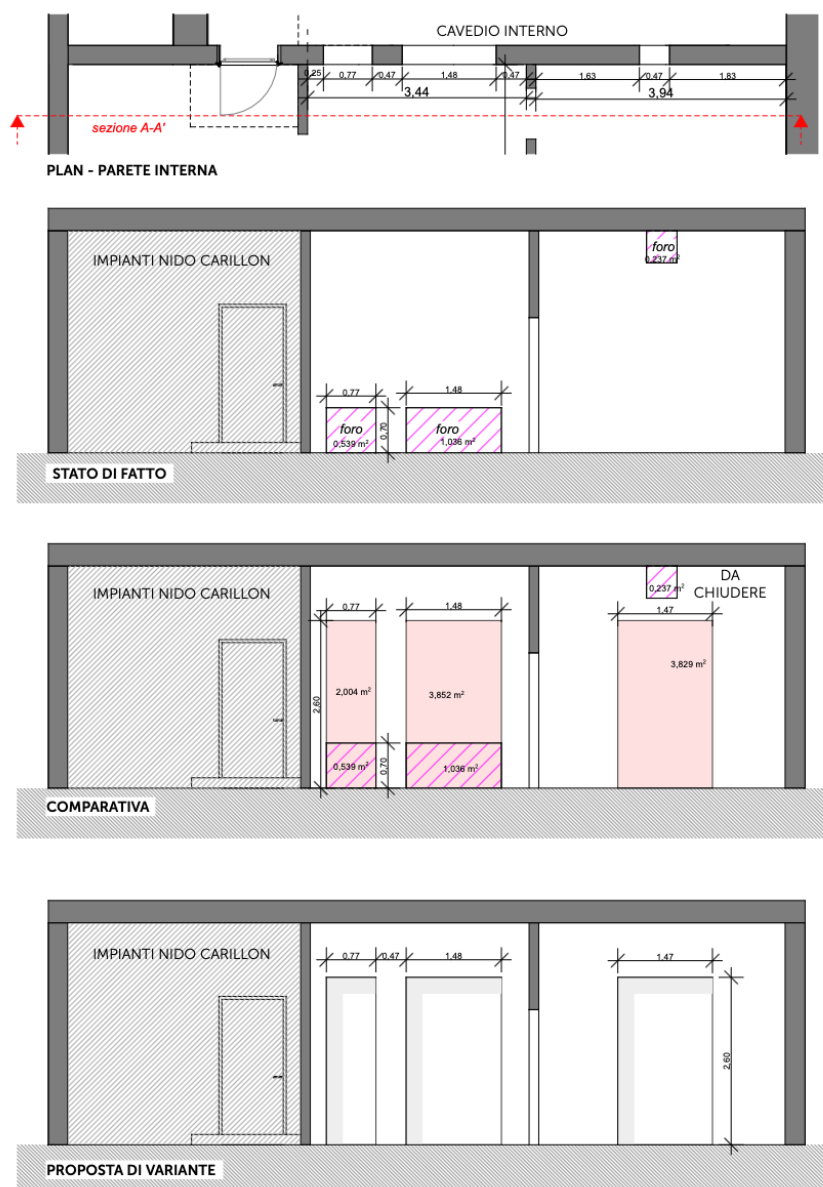
FASE 4



Per i motivi spiegati in precedenza oltre alle griglie foniche in uscita, all'interno delle opere di variante vengono inserite tutte le lavorazioni rese necessarie al corretto funzionamento delle macchine nell'interrato, tra le quali:

- L'ampliamento delle forometrie esistenti anche sul prospetto interno, riprendendo i fori già presenti e allargandoli, per consentire l'accesso della quantità d'aria necessaria al funzionamento delle macchine installate.

I setti in cui vengono inserite le forometrie sono setti completamente in cemento armato di più recente costruzione (2014), sui quali è comunque prevista una cerchiatura con profili metallici.



Le suddette operazioni di adattamento delle forometrie dei vani tecnici sono risultate necessarie per ottemperare alla richiesta esplicita degli enti di mantenere pulito il prospetto di rilevanza storica e nascondere i macchinari in zone ad hoc nell'interrato.

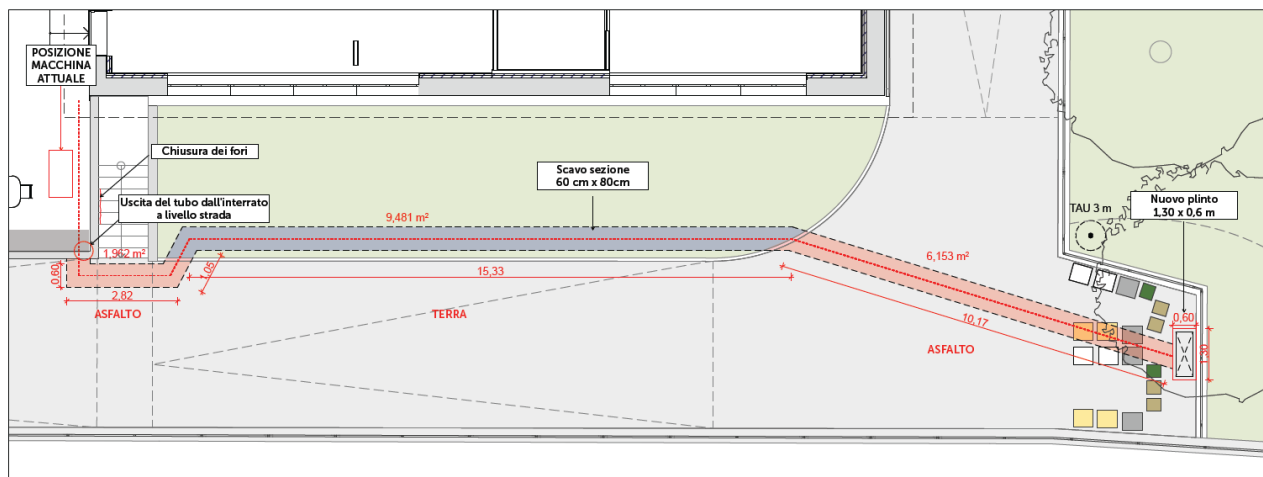
Importo per lavori punto 9: € 27.899,67 al lordo del ribasso.

10. Lavori spostamento macchina esterna (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile)

Il presente intervento è stato aggiunto in seguito alla verifica in loco con la Soprintendenza in data 29/09/2025, rispetto alla impossibilità di mantenere il manufatto di un impianto del Nido Carillon a vista e in fronte ad un edificio vincolato, in area d'uso del nido al piano rialzato, di differente gestione.

L'intervento descritto propone di interrare le tubazioni, con conseguente spacco del marciapiede e scavo in aiuola dove necessario. La macchina verrà spostata in una posizione meno centrale e soprattutto non a vista dalla strada, sul retro, con i motori verso la campagna, per non arrecare disturbo a nessuno.

Lo scavo come descritto dalle tavole risulta il seguente:



Importo: € 10.679,12 al lordo del ribasso.

11. Ampliamento intervento sulla facciata esterna (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, **comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile**)

Secondo il progetto presentato era previsto l'intervento di recupero del rivestimento murario su una superficie ipotizzata pari al 30% dei mattoni di facciata. L'intervento è stato così previsto, in fase esecutiva, a seguito di un esame del rivestimento a quote rilevabili, e non fu diversamente prevedibile, in fase progettuale, senza l'ausilio di un ponteggio e con una campagna di battitura completa della facciata.

Durante le fasi di cantiere, con la collocazione del ponteggio, è stato possibile verificare che sui due prospetti interessati, il primo, realizzato nell'ambito del recupero avvenuto nel 2014, ha visto un distacco del 11% dei listelli di laterizio incollati.

Nell'altra facciata il rivestimento in laterizio non era incollato, ma allettato nel sottofondo costituito dall'intonaco originario del 1932 e si è verificato che quest'ultimo versava in pessimo stato, con una consistenza che si disgregava a mano. Data la situazione di pericolosità implicita, data dalla mancanza di coerenza del supporto del rivestimento in laterizio ed il conseguente rischio di caduta di parti del rivestimento, si è proceduto, in accordo con la Soprintendenza, allo smontaggio dell'intera facciata, con successiva pulizia dei listelli recuperati, al fine di riutilizzarli dopo aver realizzato un nuovo intonaco di base. I listelli recuperati saranno incollati, e non più allettati. Inoltre, su indicazione della Soprintendenza, dovrà essere prevista la stuccatura dei giunti dei listelli in laterizio di entrambe le facciate per garantirne la stabilità futura. Detta lavorazione

complessiva è stata avallata e concordata con la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici, nel corso del sopralluogo del 29/09/2025

Importo: € 19.634,97 al lordo del ribasso.

12. Fogne (Art. 120 del D. Leg.vo 36/2023, **comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile**)

Lo stabile è dotato di un degrassatore installato ad uso dell'attuale cucina del nido Carillon a piano interrato ed una fossa ampia e profonda a cui erano collegati la colonna di scarico del piano primo ed il bagno del cuoco a piano interrato.

Il degrassatore esistente durante gli scavi è risultato di capienza insufficiente già per l'utilizzo della cucina esistente, contrariamente a quanto previsto nel progetto realizzato nel 2014.

Con il progetto di variante è stata rivista la distribuzione degli scarichi ed è stata prevista la sostituzione del degrassatore esistente con uno di dimensioni adeguate ad essere utilizzato da entrambe le cucine (si è scelto, per motivi di spazio nell'area interessata, di mantenere un solo degrassatore).

Importo: € 3.408,48 al lordo del ribasso.

13. Scavi per passaggi impianti (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, **comma 1, lett. C, punto 3: imprevisto imprevedibile**)

A seguito del nuovo layout esterno, dell'implementazione del vano contatori, dello spostamento della macchina in facciata e a seguito della variazione del percorso causato dalla presenza invasiva delle radici dell'albero al centro del giardino, vengono variati e implementati gli scavi esterni.

Importo: € 5.038,81 al lordo del ribasso.

14. Intervento ripristino cancellata (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, **comma 1, lett. C, punto 1: provvedimento Autorità preposta**)

Il progetto presentato alla Soprintendenza ai Beni Paesaggistici e Ambientali in data 11/09/2024 prot. N. 9877 del 18/09/2024, di cui al parere prot. n. 13113 del 24/09/2024, proponeva una completa sostituzione della cancellata con realizzazione di manufatto identico.

Durante il sopralluogo con la Soprintendenza in data 29/09/2025, l'ente ha prescritto di mantenere il manufatto esistente, visto il pregio del manufatto caratterizzato da una maglia artigianale oggi irripetibile per la sua unicità.

Si è pertanto Convenuto di rinforzare la cancellata lungo tutto il tratto, nei profili superiori e laterali, per rendere più stabile la struttura. Inoltre, si è ipotizzato un trattamento antiruggine e riverniciatura nel colore a scelta della DL, in relazione alla storicità che si vuole attribuire al

manufatto finito.

Anche i cancelli carrabili e pedonali saranno conservati tramite interventi rivolti a ripristinarne la completa funzionalità, oltre alla realizzazione di un nuovo strato protettivo con antiruggine e riverniciatura.

Importo in diminuzione: € -21.558,02 al lordo del ribasso risorse impiegate per la realizzazione di opere suppletive punto 4) che pertanto avranno un saldo positivo di € 11.705,36

15. Rifunionalizzazione infissi esterni esistenti (Art. 120 del D. Lgs 36/2023, **comma 1, lett. b: motivi tecnici**)

In corso d'opera si è riscontrato che gli infissi esistenti, ancora nuovi dopo l'intervento del 2014, che ne ha previsto la sostituzione in luogo di quelli precedentemente esistenti, ancorché mai utilizzati, presentano degli assestamenti e dei fuori squadra imputabili al tempo trascorso dalla loro installazione.

Per risolvere il problema, occorre un intervento di rimessa in squadra e rifunionalizzazione generale, che è stato inserito in variante.

Importo: € 9.398,95 al lordo del ribasso.

TABELLA RIEPILOGATIVA

	importo al lordo del ribasso	importo al netto del ribasso	Attribuzione fondi
1 Opere di compartimentazione antincendio	11 507,35 €	9 898,62 €	Imprevisti
2 Adeguamento sistema di aspirazione fumi cucina	3 079,67 €	2 649,13 €	Imprevisti
3 Interventi interni - sostituzione parete in cartongesso con parete in legno e vetro	10 582,53 €	9 103,09 €	Imprevisti
4 Opere minori di ottimizzazione	11 705,36 €	10.068,95 €	Imprevisti
5 Interventi interni - ripristino del copriferro in strutture in c.a.	2 075,84 €	1 785,64 €	Economie
6 Opere interne nei bagni	6 939,27 €	5 969,16 €	Imprevisti
7 Intervento sulla scala esterna	24 379,91 €	20 971,60 €	Economie
8 Intervento nell'area esterna	10 853,67 €	8 427,29 €	Imprevisti
		909,04 €	Economie
9 Lavori area macchine – forometrie in facciata e interrato	27 899,67 €	23 999,29 €	Imprevisti
10 Lavori spostamento macchina esterna	10 679,12 €	9 186,18 €	Imprevisti
11 Ampliamento intervento sulla facciata esterna	19 634,97 €	17 722,86 €	Economie
12 Fogne	3 408,48 €	2 931,97 €	Imprevisti
13 Scavi per passaggi impianti	5 038,81 €	4 334,38 €	Imprevisti
14 Intervento ripristino cancellata	0,00 €	0,00 €	Imprevisti
15 Rifunionalizzazione infissi esterni esistenti	9 398,95 €	8 084,98 €	Imprevisti

Conclusioni

Le modifiche introdotte con la presente variante hanno carattere non sostanziale, in quanto:

- non alterano la sagoma, la volumetria o la destinazione d'uso dell'immobile;
- non incidono sui parametri urbanistici o strutturali;
- si configurano come migliorie tecniche e funzionali per la sicurezza, la durabilità e l'efficienza impiantistica.

Le tavole grafiche allegate rappresentano puntualmente le variazioni rispetto al progetto approvato e costituiscono parte integrante della presente relazione.

Tempi e proroghe di cantiere

Per i lavori descritti nella presente relazione di variante, si ritiene di riconoscere all'impresa un termine aggiuntivo di **64 giorni consecutivi e naturali** per il completamento delle operazioni previste.

Si definisce quindi come data di ultimazione lavori il **giorno sabato 28 febbraio 2026**.

Modena, 02 gennaio 2026,

Il progettista

Arch. Michele Zini

