



RELAZIONE DI VARIANTE

LAVORI: Interventi di vari di manutenzione presso il patrimonio immobiliare di Ateneo, Catania. Importo massimo dei lavori pari a € 5.000.000,00 comprensivo di €550.000,00 quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta oltre IVA al 22%. CIG 988227467C – Accordo quadro Rep. 34 del 15/02/2024.

Contratto applicativo – “Realizzazione impianto di climatizzazione e adeguamento dei locali del secondo piano di Palazzo Mergulensi alle esigenze della SDS di Siracusa”. Importo € 244.000,00 oltre IVA al 22%, di cui € 4.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
CIG derivato B88AA9E056 e CUP E35E25000210005

IMPRESA: Consorzio Stabile F2B (impresa esecutrice ELLEBI – S.T. – P.IVA 10278451009) - via San Francesco D'Assisi, n.82 – 00043 Ciampino (RM) – consorziof2b@pec.it.

CONTRATTO: contratto prot. n. 257177 del 19.12.2025 rep. n. 1583/2025, per l'importo di € 161.680,00 comprensivo di € 4.000,00 per oneri della sicurezza + IVA 22% - ribasso offerto pari al 34,30%.

a) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Nunzio Turrisi, tecnico afferente all'APSEMa, è stato incaricato dal RUP con nota prot.n.167371 del 15.09.2025 per la redazione del progetto esecutivo e la direzione dei lavori in epigrafe.

Il progetto posto a base di gara, per un importo di lavori pari a € 244.000,00, era distinto come di seguito dettagliato:

A LAVORI			
A1	OS28 - Impianti Termici e di condizionamento		€ 195 043,53
A2	OS30 - Impianti Elettrici		€ 32 114,52
A3	OG1 - Edifici civili e industriali		€ 12 841,95
A4	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso		€ 4 000,00
Sommano A			€ 244 000,00
B SOMME A DISPOSIZIONE			
B1	IVA	22,0% su € 244 000,00	pari a : € 53 680,00
B2	Spese per funzioni tecniche	2,0% su € 244 000,00	pari a : € 4 880,00
B3	Oneri di conferimento a discarica		€ 2 000,00
B4	Imprevisti e arrotondamenti		€ 440,00
Sommano B			€ 61 000,00
TOTALE A + B			€ 305 000,00

La superiore spesa, per un importo complessivo pari ad € 305.000,00 trova copertura finanziaria nell'Accordo Quadro rep.n34 del 15.02.2024.

Dalla procedura di affidamento dei lavori, tramite dialogo competitivo, è risultata aggiudicataria la ditta Consorzio Stabile F2B (impresa esecutrice ELLEBI – S.T. – P.IVA 10278451009), giusto



contratto prot. n. 257177 del 19.12.2025 rep. n. 1583/2025, per l'importo di € 161.680,00 comprensivo di € 4.000,00 per oneri della sicurezza + IVA 22% - ribasso offerto pari al 34,30%.

Con verbale di consegna dei lavori del 13.01.2026 sono iniziati i lavori in oggetto che per contratto dovevano concludersi entro 120 (centoventi) giorni dalla data del verbale e quindi entro il 12.05.2026.

A seguito di sopravvenute circostanze durante l'esecuzione dei lavori, si è reso necessario provvedere alla redazione di una perizia di variante e suppletiva per motivi legati ad esigenze strutturali, all'adeguamento dell'infrastruttura di rete, del cablaggio strutturato e ad attività edili di sistemazione varie negli attraversamenti delle tubazioni della climatizzazione non rilevabili in sede di progetto.

La perizia di variante e suppletiva, redatta dalla Direzione dei Lavori al fine di garantire l'esecuzione delle necessarie ulteriori lavorazioni, è stata redatta ai sensi dell'art.106 comma 2 lett.b) del D.Lgs.50/2016. L'Atto di sottomissione firmato dalle parti è stato assunto al repertorio Generale di Ateneo al n. 558/2026, prot. n. 241052 del 27/05/2026.

b) CAUSE DI VARIANTE

Successivamente alla consegna dei lavori, si è appreso che il Comune di Siracusa, per l'edificio in argomento, non aveva acquisito nel corso degli anni il Certificato di Prevenzione Incendi, atteso che, l'attività in questione rientra nell'ambito di quelle attività soggette al controllo dei VVF ed in particolare al n.67.4.C (scuole e simili con numero di persone presenti > 300) secondo il DPR 151/2011 e ss.mm.ii.

Visto quanto sopra, codesto ufficio ha provveduto ad effettuare un dettagliato studio dell'intero immobile ed è stato presentato un progetto di adeguamento al Comando dei VVF di Siracusa con prot.n.3826 del 11.03.2026.

Con nota prot. n. 11588 del 06.07.2026 il Comando dei VVF ha emesso parere favorevole al progetto presentato.

Sulla base di quanto esposto, la Direzione dei Lavori ha provveduto a redigere una perizia di variante e suppletiva che contempla:

- Lo smontaggio di tutto il controsoffitto esistente nell'area di competenza del piano secondo;
- La posa in opera del controsoffitto EI60 al fine di garantire la resistenza al fuoco necessaria alla copertura dell'edificio;
- La realizzazione dei filtri a prova di fumo nella scala 1;
- L'adeguamento della rete idranti del piano secondo;
- Le opere edili necessarie per eseguire le lavorazioni sopra esposte.

Considerato che:

- L'affidamento dei suddetti lavori ad altre imprese risulta impraticabile per motivi economici visto che l'attuale appaltatore ha già i mezzi e gli operai in cantiere e quindi può essere più rapido nella realizzazione delle opere;
- Gli interventi nel controsoffitto comporterebbero problemi di interoperabilità con gli impianti già realizzati con l'appalto iniziale;
- L'intervento di una nuova impresa creerebbe notevoli disguidi in termini di zone di intervento e limiti di competenza con le lavorazioni previste e quasi totalmente realizzate dell'appalto iniziale;

Handwritten signatures and initials.



Per quanto sopra descritto, la perizia di variante in argomento è stata redatta ai sensi dell'art.106 comma 1 lett.b) del D.Lgs.50/2016.

Al fine di descrivere le lavorazioni strettamente indispensabili per gli interventi di adeguamento antincendio, è stato necessario redigere n.6 nuovi prezzi elencati nell'allegato atto suppletivo firmato dalla ditta.

L'importo complessivo della perizia ammonta ad € 365.863,94 distinta come segue:

LAVORI	€ 359.950,02
--------	--------------

Oneri della sicurezza	€ 5.913,92
-----------------------	------------

Sommano:	€ 365.863,94
----------	--------------

LAVORI al netto del ribasso d'asta (34,30%) e compreso degli oneri della sicurezza

€ 242.401,08

CAP. II - Somme a disposizione dell'amministrazione:

a) IVA (22%)	€ 53.328,24
--------------	-------------

b) Inc. Funz. Tec.	€ 4.848,02
--------------------	------------

Sommano	€ 58.176,26
---------	-------------

TOTALE PROGETTO	€ 300.577,34
-----------------	--------------

Pertanto, considerato che il valore iniziale del contratto era pari a € 161.680,00 ed il valore dei lavori modificato è pari a € 242.401,08, la differenza risulta pari a € 80.721,08; tale importo risulta pari a circa 49,9% dell'importo contrattuale, quindi, ai sensi dell'art.106 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., può essere affidato allo stesso appaltatore il quale è tenuto ad eseguire i variati lavori ai prezzi e condizioni previsti nell'allegato schema dell'Atto Suppletivo.

Per i maggiori lavori alla ditta si reputa congruo concedere alla ditta ulteriori 45 (quarantacinque) giorni naturali, successivi e continui di tempo da sommare a quelli previsti in contratto.

Si riporta qui di seguito l'elenco degli allegati di variante:

- Computo metrico di variante
- Quadro Comparativo
- Schema atto suppletivo

Il Direttore dei Lavori
Dott. Ing. Nunzio Tarsi

Visto per approvazione: IL R.U.P.

Dott. Geol. Salvatore Maugeri