



## **Azienda Sanitaria Locale CN2 Alba-Bra**

Via Vida n.10, 12051 ALBA (CN)

PEC: [aslc2@legalmail.it](mailto:aslc2@legalmail.it) – [www.aslc2.it](http://www.aslc2.it)

# **PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA**

**Centro di Terapie Psichiatriche e Centro Diurno - Bra,  
Via Monte di Pietà 19/21**

**Progetto di riqualificazione energetica**

**(CIG: 9493019F16) – (CUP: G79J21014190005)**

## **RELAZIONE TECNICA**

**Verduno, marzo 2026**



[www.regione.piemonte.it/sanita](http://www.regione.piemonte.it/sanita)

### **Servizi Amministrativi – S.C. Servizi Tecnici**

Strada del Tanaro n.7/9, 12060 VERDUNO (CN)

telefono 0172/1408960 - 0172/1408953

<http://www.aslc2.it> - e-mail: [fanselma@aslc2.it](mailto:fanselma@aslc2.it)

## PREMESSA:

Il Centro di Terapie Psichiatriche – Centro Diurno ha sede a Bra nel fabbricato di proprietà dell'ASL CN2 sito in Via Monte di Pietà 19-21.

Preso atto che con Determinazione n. 1499 del 29/11/2021 è stato approvato lo studio di fattibilità dell'opera, con Deliberazione n. 482 del 08/08/2022 sono stati approvati la Relazione di Diagnosi Energetica del fabbricato ed il Progetto Definitivo delle opere e con Deliberazione n. 782 del 22/12/2022 è stata affidata l'esecuzione dei lavori che sono tuttora in corso.

Durante l'esecuzione dei lavori previsti dal progetto approvato con delibera n. 782 del 22/12/2022, sono emerse criticità tecniche e necessità di ulteriori opere complementari che rendono necessarie alcune modifiche integrative alle lavorazioni originarie.

La presente perizia di variante e suppletiva viene redatta in conformità al Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023, Art. 120, comma 1, che disciplina le varianti in corso d'opera per cause impreviste e imprevedibili).

## ANALISI DELLE LAVORAZIONI IN PROGETTO:

Il progetto originario prevedeva l'esecuzione delle seguenti categorie di lavorazioni:

- rifacimento centrale termica con ibrido e installazione termo-valvole
- sostituzione componenti finestrati
- installazione di pellicole solari su facciata vetrata esposta ad ovest
- coibentazione del solaio attestato verso sottotetto non climatizzato
- sostituzione dei corpi illuminati con tecnologia LED
- formazione di impianto di climatizzazione estiva e ventilazione meccanica controllata.

Il quadro economico post-aggiudicazione dei lavori risulta essere come di seguito riportato:

### QUADRO ECONOMICO POST GARA – approvato con Deliberazione n. 782 del 22/12/2022

#### A1) Lavori a base d'asta

1) Rifacimento centrale termica con ibrido e installazione termo-valvole	€ 172.282,00
2) Sostituzione componenti finestrati	€ 172.282,00
3) Pellicole solari su facciata vetrata esposta ad ovest	€ 15.662,00
4) Coibentazione del solaio attestato verso sottotetto non climatizzato	€ 23.493,00
5) Sostituzione dei corpi illuminati con tecnologia LED	€ 23.493,00
6) Impianto di climatizzazione estiva e ventilazione meccanica controllata	€ 93.972,00
<b>A1) Totale:</b>	<b>€ 501.184,00</b>

#### A2) Oneri per la sicurezza

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso:	€ 25.000,00
<b>A1+A2) Totale:</b>	<b>€ 526.184,00</b>

#### A3) Spese tecniche

Oneri per progettazione e certificazione	€ 15.662,00
<b>A3) Totale:</b>	<b>€ 15.662,00</b>

#### B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:

B1) Imprevisti:	€ 20.000,00
B2) IVA su Lavori a base d'asta e Oneri per la sicurezza - 22% di (A1+A2)	€ 115.760,48
B3) CNPAIA su Spese tecniche - 4% di A3	€ 626,48
B4) IVA su Spese tecniche e CNPAIA - 22% di (A3+B3)	€ 3.853,47
B5) Incentivi per funzioni tecniche ai sensi dall'art. 45 del Codice 36/2023 - 2% di (A1+A2)	€ 13.300,00
B6) Sconto d'asta offerto (-21,69%)	€ 174.859,57
<b>B) TOTALE:</b>	<b>€ 328.130,00</b>

**IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO: € 869.976,00**

Le suddette opere sono state regolarmente eseguite ma durante gli interventi si sono rese necessarie ulteriori lavorazioni integrative che vengono di seguito descritte.

## NOMINE E UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

Con Deliberazione n. 482 del 08/08/2022 è stata affidata la Direzione dei Lavori all'Ing. Gianfranco CALTA ed il Geom. Fabrizio ANSELMA è stato nominato Responsabile del Procedimento, entrambi funzionari tecnici in servizio presso la S.C. Servizi Tecnici dell'ASL CN2.

## **CONSEGNA LAVORI**

I lavori sono stati consegnati all'impresa in data 25/09/2023, per l'esecuzione della prima fase di lavori; sono stati sospesi in data 16/10/2023 e sono ripresi in data 17/12/2024 come risulta dai verbali di consegna redatti in pari data e sono tuttora in corso.

## **NECESSITA' RISCONTRATE IN FASE ESECUTIVA**

Durante il corso dei lavori, si è presentata la necessità di procedere ad ulteriori lavorazioni complementari alla realizzazione della riqualificazione energetica quali integrazioni impiantistiche e manutentive delle finiture interne ed esterne.

## **PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA**

In conseguenza delle suddette criticità, è stato necessario redigere la presente perizia di variante e suppletiva, al fine di conseguire i previsti obiettivi di riqualificazione energetica, i cui interventi riguardano:

### **Opere di tinteggiatura interna**

La stesura originaria del progetto, mirata alla riqualificazione energetica, prevedeva il ripristino della muratura, dell'intonaco e della tinteggiatura limitatamente ai punti di intervento interni ai locali; la necessità di una approfondita pulizia delle pareti al termine degli interventi, oltre al cattivo stato di conservazione delle pareti dovuto ad un lungo periodo rispetto all'ultima tinteggiatura comporta il bisogno di procedere al ripristino di porzioni di intonaco danneggiato ed alla riverniciatura con due riprese di idropittura a base d'acqua di tutte le pareti interne eseguita previa preparazione delle superfici.

### **Opere di pulizia del sottotetto**

Per poter procedere alla prevista posa dell'isolamento termico del sottotetto mediante applicazione di pannelli in polistirene espanso si è reso necessario effettuare lo sgombero dei materiali accumulati nel sottotetto ed una approfondita pulizia dell'estradosso del solaio (piano di posa).

### **Opere accessorie alla posa dei quadri contatore**

L'installazione dei nuovi impianti di climatizzazione e ventilazione meccanica hanno richiesto la sostituzione delle apparecchiature di misura dell'energia elettrica con nuovi dispositivi di recente tipologia; l'adeguamento di tale porzione dell'impianto elettrico ha richiesto di procedere alla posa di una nuova tubazione interrata e di nuovi armadi di distribuzione.

Sono state pertanto eseguite opere murarie di scavo, ripristino e realizzazione di basamento in cemento per consentire la posa di un nuovo cavo di alimentazione, di nuovi armadi in resina ed apparecchi di misurazione e sezionamento da parte del fornitore di energia elettrica

### **Nuovi serramenti aggiuntivi**

Nell'ambito della prevista sostituzione dei serramenti sono stati sostituiti un portoncino di accesso dal cortile interno oltre alle finestre del vano scala che non erano state previste nel progetto originario in quanto non inerenti la riqualificazione energetica dei locali abitativi.

### **Opere integrative da elettricista**

Come già specificato nel precedente punto relativo ai dispositivi di misura dell'energia elettrica per consentire l'allacciamento dei nuovi dispositivi impiantistici, oltre alle specifiche richieste tecniche dei nuovi corpi illuminanti, è stato necessario provvedere all'adeguamento dei quadri elettrici esistenti mediante sostituzione di interruttori e dispositivi di sicurezza collegati alle nuove dotazioni elettriche.

### **Opere edili di completamento**

Durante l'esecuzione delle lavorazioni impiantistiche è stato necessario procedere all'installazione di tubazioni e canalizzazioni sulla fronte interno del fabbricato rivolto a nord; tale esecuzione ha richiesto la rimozione di canne fumarie preesistenti e la demolizione di porzioni murarie che, unitamente al cattivo stato di conservazione dell'intonaco riscontrate in molti punti della parete

esterna, hanno richiesto il ripristino della finitura esterna del fabbricato; ripristino che si è verificato essere necessario anche in altre porzioni delle facciate esterne.

Per tutte le parti danneggiate si prevede pertanto di procedere alla rimozione del preesistente intonaco, al rifacimento dello stesso con materiali di recente concezione ed alla successiva tinteggiatura nel rispetto della tipologia delle caratteristiche della finitura storica della parete del fabbricato.

Le lavorazioni impiantistiche hanno inoltre interessato una porzione di pavimentazione a piano interrato che si rende necessario ripristinare con piastrelle in gres ceramico previa preparazione del sottofondo.

### VALUTAZIONI ECONOMICHE:

La valutazione di tutte le suddette opere integrative in variante è riportata analiticamente nel Computo Metrico di Variante allegato alla presente relazione.

Tutti i prezzi unitari utilizzati nella stesura sono stati desunti dall'Elenco prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte nell'edizione 2025.

### QUADRO ECONOMICO VARIANTE E SUPPLETIVA

#### A1) Lavori a base d'asta

1) Rifacimento centrale termica con ibrido e installazione termo-valvole	€ 220.000,00
2) Sostituzione componenti finestrati	€ 220.000,00
3) Pellicole solari su facciata vetrata esposta ad ovest	€ 20.000,00
4) Coibentazione del solaio attestato verso sottotetto non climatizzato	€ 30.000,00
5) Sostituzione dei corpi illuminati con tecnologia LED	€ 30.000,00
6) Impianto di climatizzazione estiva e ventilazione meccanica controllata	€ 120.000,00
7) Opere di tinteggiatura interna	€ 103.413,70
8) Opere di pulizia del sottotetto	€ 870,55
9) Opere accessorie alla posa dei quadri contatore	€ 1.385,21
10) Nuovi serramenti aggiuntivi	€ 9.504,46
11) Opere integrative da elettricista	€ 12.876,53
12) Opere edili di completamento	€ 35.945,40

**Importo totale lavorazioni previste:** € 803.995,85

Ribasso d'asta (-21,69)

€ 174.386,70

**A1) Totale netto:** € 629.609,15

#### A2) Oneri per la sicurezza

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (da Computo di variante):

€ 43.716,86

**A1+A2) Totale:** € 673.326,01

#### A3) Spese tecniche

Oneri per progettazione e certificazione

€ 20.000,00

Ribasso d'asta (-21,69)

€ 4.338,00

**A3) Totale:** € 15.662,00

#### B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:

B1) Imprevisti:	€ 15.346,32
B2) IVA su Lavori a base d'asta e Oneri per la sicurezza - 22% di (A1+A2)	€ 148.131,72
B3) CNPAIA su Spese tecniche - 4% di A3	€ 626,48
B4) IVA su Spese tecniche e CNPAIA - 22% di (A3+B3)	€ 3.583,47
B5) Incentivi per funzioni tecniche ai sensi dall'art. 45 del Codice 36/2023 - 2%	€ 13.300,00

**B) TOTALE:** € 180.987,99

**IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO:** € 869.976,00

### ELABORATI DI CUI SI COMPONE LA PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA

La perizia si compone dei sottoelencati elaborati:

- la presente Relazione tecnica
- Computo metrico originario del progetto
- Computo metrico complessivo in variante
- Computo metrico complessivo degli oneri per la sicurezza
- Schema dell'atto di sottomissione

## INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE (D.LGS. 36/2023)

In conseguenza di quanto sopra descritto, è stata redatta dall'ufficio di Direzione Lavori la presente perizia tecnica, che oltre a contemplare quanto sopra esposto, include alcune lavorazioni relative ad interventi puntuali edilizi e impiantistici resi necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La perizia di che trattasi rientra nella fattispecie contemplata dall'Art. 120, comma 1 lettera b) del D.Lgs. 36/2023: "per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo:

- 1) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici;
- 2) comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi"

Rimane accertato che le variazioni non sono imputabili alla stazione appaltante, né le circostanze potevano essere previste o prevedibili al momento della redazione della progettazione esecutiva originaria.

In conseguenza delle variazioni apportate il quadro tecnico di raffronto tra il progetto e la medesima perizia risulta essere il seguente:

### QUADRO ECONOMICO DI RAFFRONTO

	Variante	Progetto	Differenza
<b>A1) Lavori a base d'asta</b>			
1) Rifacimento centrale termica con ibrido e installazione termo-valvole	€ 220.000,00	€ 220.000,00	€ ---
2) Sostituzione componenti finestrati	€ 220.000,00	€ 220.000,00	€ ---
3) Pellicole solari su facciata vetrata esposta ad ovest	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ ---
4) Coibentazione del solaio attestato verso sottotetto non climatizzato	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ ---
5) Sostituzione dei corpi illuminati con tecnologia LED	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ ---
6) Impianto di climatizzazione estiva e ventilazione meccanica controllata	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ ---
7) Opere di tinteggiatura interna	€ 103.413,70	€ ---	€ 103.413,70
8) Opere di pulizia del sottotetto	€ 870,55	€ ---	€ 870,55
9) Opere accessorie alla posa dei quadri contatore	€ 1.385,21	€ ---	€ 1.385,21
10) Nuovi serramenti aggiuntivi	€ 9.504,46	€ ---	€ 9.504,46
11) Opere integrative da elettricista	€ 12.876,53	€ ---	€ 12.876,53
12) Opere edili di completamento	€ 35.945,40	€ ---	€ 35.945,40
<b>Importo totale lavorazioni previste:</b>	<b>€ 803.995,85</b>	<b>€ 640.000,00</b>	<b>€ 163.995,85</b>
Ribasso d'asta (-21,69)	€ 174.386,70	€ 138.816,00	€ 35.570,70
<b>A1) Totale netto:</b>	<b>€ 629.609,15</b>	<b>€ 501.184,00</b>	<b>€ 128.425,15</b>
<b>A2) Oneri per la sicurezza</b>			
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso:	€ 43.716,86	€ 25.000,00	€ 18.716,86
<b>A1+A2) Totale:</b>	<b>€ 673.326,01</b>	<b>€ 526.184,00</b>	<b>€ 147.142,01</b>
<b>A3) Spese tecniche</b>			
Oneri per progettazione e certificazione	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ ---
Ribasso d'asta (-21,69)	€ 4.338,00	€ 4.338,00	€ ---
<b>A3) Totale:</b>	<b>€ 15.662,00</b>	<b>€ 15.662,00</b>	<b>€ ---</b>
<b>B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:</b>			
B1) Imprevisti:	€ 15.346,32	€ 20.000,00	- € 4.653,68
B2) IVA su Lavori a base d'asta e Oneri per la sicurezza - 22% di (A1+A2)	€ 148.131,72	€ 115.760,48	€ 32.371,24
B3) CNPAIA su Spese tecniche - 4% di A3	€ 626,48	€ 626,48	€ ---
B4) IVA su Spese tecniche e CNPAIA - 22% di (A3+B3)	€ 3.853,47	€ 3.853,47	€ ---
B5) Incentivi per funzioni tecniche ai sensi dall'art. 45 del Codice 36/2023 - 2%	€ 13.300,00	€ 13.300,00	€ ---
<b>B) TOTALE:</b>	<b>€ 180.987,99</b>	<b>€ 153.270,43</b>	<b>€ 27.717,56</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO:</b>	<b>€ 869.976,00</b>	<b>€ 869.976,00</b>	<b>€ ---</b>

L'importo complessivo della perizia di variante e suppletiva, risulta pari ad Euro 803.995,85 (ottocentotremilanovecentonovantacinque/85) al lordo del ribasso del 21,69%, esclusi gli oneri per la sicurezza, ed il quadro economico risulta in conseguenza modificato dal Computo di variante allegato alla perizia.

Il raffronto economico tra i lavori del contratto originario e quelli della presente perizia di variante e suppletiva evidenzia maggiori lavorazioni per un importo complessivo al netto del ribasso pari ad Euro 147.142,01 pari al 23% del contratto originario e perciò, inferiore al 50% dell'importo

contrattuale in accordo a quanto prescritto dal comma 1, lettere b e c dell'Art.120 del D.Lgs. 36/2023.

Alla maggiore spesa si fa fronte con l'utilizzo delle somme destinate agli imprevisti ed alle economie di gara.

La Perizia di variante e suppletiva mantiene invariato l'importo complessivo progettuale dell'intervento pari ad Euro 869.976,00.

Allo schema dell'atto di sottomissione risulta allegato il Computo metrico di variante; l'impresa ha sottoscritto lo schema dell'atto di sottomissione, nonché gli elaborati della perizia di variante e suppletiva.

Dal momento che la perizia porta un incremento percentuale delle lavorazioni del 26%, si propone di concedere una proroga di 90 (novanta) giorni al fine di procedere all'esecuzione delle opere edili esterne.

Verduno, marzo 2026

IL DIRETTORE  
S.C. SERVIZI TECNICI  
Arch. Ferruccio BIANCO