



*AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO
UNIVERSITARIO
VIA SAN FRANCESCO, 122 – 35121 PADOVA*

LAVORI DI: STRAORDINARIA MANUTENZIONE PER IL RISANAMENTO DELLA COPERTURA DELLA CASA DELLO STUDENTE BEPI COLOMBO – EDIFICIO “A” IN VIA EINAUDI N.10 A PADOVA CON SOSTITUZIONE DELLA COIBENTAZIONE ESISTENTE E NUOVA IMPERMEABILIZZAZIONE – ADEGUAMENTO IMPIANTO DI PROTEZIONE SCARICHE ATMOSFERICHE – INSTALLAZIONE DI NUOVO IMPIANTO ASPIRAZIONE W.C. CIECHI - CUP E92D25000060005. CIG BA659D5260.

IMPRESA: BUILDING SOLUTION S.R.L. - VIALE MILANO, 14 – VICENZA
C.F. e P. IVA 03305490249

CONTRATTO: Sottoscritto in data 22.04.2026 – aggiudicazione Decreto del Direttore n. 100 del 31/03/2026

PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA N.1

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E
QUADRO ECONOMICO DI PERIZIA**

Padova, 08 settembre 2026

Il Direttore dei Lavori
Arch. Piero Andrea Zuin

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con decreto del Direttore dell'ESU di Padova n. 297 del 06/10/2025 è stata determinata l'indizione di una procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del d.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i, previa consultazione di almeno cinque operatori economici individuati tramite elenchi di operatori economici nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del d.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i, utilizzando la piattaforma MEPA, per lavori di manutenzione della copertura esistente – adeguamento impianto protezione scariche atmosferiche – installazione di nuovo impianto di estrazione aria nei w.c. ciechi nella Casa dello Studente “Bepi Colombo” – edificio “A” in comodato d'uso ad ESU di Padova, in Padova via Einaudi 10/B, per i seguenti importi: valore complessivo procedura Euro 390.355,34 Iva esclusa, di cui:

Euro 376.399,83 Iva esclusa a base d'asta per lavori;

Euro 13.955,51 Iva esclusa per costi complessivi per la sicurezza non assoggettati a ribasso, con criterio di aggiudicazione del minor prezzo mediante ribasso percentuale offerto sull'importo dei lavori.

I suddetti lavori sono stati affidati, con Decreto del Direttore n. 100 del 31/03/2026 all'Impresa BUILDING SOLUTION S.R.L. - VIALE MILANO, 14 – VICENZA – Part. Iva 03305490249, per l'importo complessivo di €. 359.422,80 di cui €. 13.955,51= per oneri di sicurezza =

I lavori hanno avuto inizio in data 18.05.2026 e procedono, sostanzialmente, nel rispetto del cronoprogramma di progetto aggiornato rispetto all'accoglimento della richiesta di proroga presentata dall'Appaltatore in data 04.09.2026- prot. 10315 che ha comportato la determinazione di una nuova data di completamento dei lavori al 25.09.2026.

Durante il corso dei lavori sono divenuti necessari alcuni nuovi interventi non originariamente prevedibili, pertanto il R.U.P. ha disposto la redazione di una perizia di variante ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 36/2023 – relativamente ad alcune modifiche del progetto derivanti da cause impreviste ed imprevedibili nonché per interventi disposti dal Direttore dei Lavori atti a risolvere aspetti di dettaglio.

La presente perizia non comporta alcun aumento della spesa finanziata per il progetto trovando copertura nel relativo quadro economico ed è stata determinata da una serie di eventi, maturati successivamente all'appalto dei lavori, che qui appresso vengono elencati.

Modifiche derivanti da cause impreviste ed imprevedibili al momento della redazione del progetto:

- Constatazione della rottura di alcune tubazioni di smaltimento delle acque meteoriche ed acque nere nel vano sotto-solaio del piano terra dell'ala est, che comporta lo sversamento di liquami reflui nel vespaio esistente senza essere convogliati nella rete di scarico dei fluidi, con conseguente necessità di dover procedere al loro risanamento.
- Constatazione dell'assenza della copertura del cavedio di ventilazione dei vani ascensore, circostanza resasi possibile solo dopo l'installazione della scala di accesso alla copertura della Centrale Termica prevista dal progetto, con conseguente necessità di procedere al montaggio di idoneo torrino di ventilazione.
- Aggravamento dell'ammaloramento della terrazza del piano secondo dovute ad infiltrazioni d'acqua con possibilità di distacco dell'intonaco dall'estradosso del solaio, con rischio per la pubblica incolumità, con conseguente necessità di dover procedere al risanamento delle superfici coinvolte.
- Necessità di un intervento di trattamento preliminare sulla superficie muraria al piede dei n. 5 locali tecnici presenti in copertura, indispensabile per poter realizzare il risvolto della guaina impermeabilizzante; tale circostanza si è resa evidente solo successivamente alla rimozione parziale del rivestimento in lamiera esistente prevista dal progetto, rivestimento che tuttavia celava lo stato reale della muratura sottostante. Sarà quindi necessario provvedere all'applicazione di uno strato di intonaco rasato idoneo per la successiva applicazione della guaina.
- Aggravarsi dell'instabilità dei pali di illuminazione esterna del cortile, pali che in parte necessitano essere sostituiti ed in parte resi più stabilmente ancorati al suolo.
- Rinvenimento di alcuni pozzetti dei sottoservizi esistenti nell'area perimetrale esterna che, gravemente degradati e disgregati, costituiscono rischio per la pubblica incolumità e dovranno di conseguenza essere sostituiti.
- Necessità di adeguamento delle tubazioni di scarico della condensa degli impianti presenti nei locali tecnici in copertura, circostanza resasi necessaria a seguito della definizione dei nuovi assetti

geometrici conseguenti della stratigrafia del manto di copertura risanato, con particolare riferimento al sistema di fissaggio delle tubazioni stesse sull'estradosso della copertura.

- Difficoltà di realizzazione del raccordo dello strato di nuova coibentazione lungo il perimetro dei cornicioni del fabbricato, circostanza che ha comportato la necessità di incrementare la superficie di copertura coibentata prevista dal progetto, al fine di ridurre il rischio di fenomeni di stagnazione dell'acqua meteorica per assenza di pendenze adeguate atte a convogliare agevolmente l'acqua piovana entro i bocchettoni di scarico.

A seguito delle nuove lavorazioni introdotte dalla presente variante si rende necessario un aumento di giorni 15 (quindici) naturali e consecutivi al tempo contrattuale di esecuzione dei lavori.

La presente variante:

- non comporta modifiche sostanziali al progetto;
- non comporta aggiornamenti/modifiche al piano di sicurezza ed ulteriori oneri per la sicurezza;
- determina un aumento dell'importo parziale contrattuale di €. 19.048,11 che risulta pari al 5,30 % dell'importo contrattuale originario, come risulta dal seguente quadro economico di raffronto e che trova copertura all'interno del quadro economico del progetto originario nelle somme a disposizione dell'Amministrazione.

QUADRO COMPARATIVO IMPORTI: APPALTO / PERIZIA N.1

QUADRO DI SPESA A SEGUITO AGGIUDICAZIONE				PERIZIA N. 1		VARIAZIONE		
A	LAVORI							
	A1 - Lavori aggiudicati							
	Opere edili	€	266.146,64	€	285.214,75	€	19.068,11	
	Impianti elettrici e speciali	€	79 320,65	€	79 320,65	€	0,00	
	Totale lavori aggiudicati		€	345.467,29	€	364.535,40	€	19.068,11
	A2 - Oneri per la sicurezza =		€	13.955,51	€	13.955,51	€	-
TOTALE A		€	359.422,80	€	378.490,91	€	19.068,11	

PERCENTUALE RISPETTO ALL'IMPORTO CONTRATTUALE: 19.068,11 / 359.422,80 = 5,30%

Padova, 08 settembre 2026

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Piero Andrea Zuin