

COMMITTENTE:

COMUNE DI CORSICO



OGGETTO:

DEMOLIZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI SITI IN VIA CURIEL,
CORSICO (MI), CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA

LOCALITÀ DELL'INTERVENTO:

VIA EUGENIO CURIEL, N. 2 - 20094 CORSICO (MI)

CODICE AREA:

GEN

FASE PROGETTUALE:

PERIZIA DI VARIANTE

N° ELABORATO:

018

ARCHIVIO:

6546

596

GEN

018

VAR

00

SCALA:

-

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE DI VARIANTE

DATA:

Loranzè,
Luglio 2026

CONTROLLO QUALITÀ ELABORATI

			REDATTO	VERIFICATO	RIESAMINATO	APPROVATO	REV	DATA	NOTE
CODICE	AMBITO PROGETTUALE	RESPONSABILE D'AREA		RESP. AREA	COORDINATORE	RESP. PROG.	0	07/2026	VARIANTE N.01
ARC	ARCHITETTURA ED EDILIZIA	Arch. M. DI PERNA	F.G.	M.D.P.	F.G.	M.D.P.	1	.	.
GEO	AMBIENTE E TERRITORIO	Geol. P. CAMBULI	.	.			2	.	.
DLS	DIREZIONE LAVORI E SICUREZZA	Ing. C. PACE	.	.			3	.	.
ENE	ENERGETICA	Ing. A. BREGOLIN	.	.			4	.	.
IDR	IDRAULICA	Ing. G. BERTOLA	.	.			5	.	.
IEL	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	Dott. Ing. E. MERCADO	.	.			6	.	.
TFM	IMPIANTI TERMOFLUIDOMECCANICI	Ing. A. BREGOLIN	.	.			7	.	.
INF	INFRASTRUTTURE	Ing. A. VACCARONE	.	.			8	.	.
STR	STRUTTURE	Ing. A. VACCARONE	.	.			9	.	.
VVF	PREVENZIONE INCENDI	Ing. K. ALDBAISSY	.	.			10	.	.
EXT	COLLABORATORI ESTERNI	.	.	.			11	.	.

PROGETTISTA:

Arch. Marco DI PERNA
N°419 ORDINE ARCHITETTI
PROVINCIA DI BIELLA

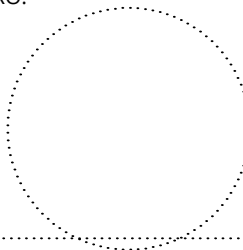
TIMBRO:



sezione **Architetto** N° 419
A/a **MARCO DI PERNA**

ALTRA FIGURA:

TIMBRO:





COMUNE DI CORSICO

RELAZIONE DI PERIZIA DI VARIANTE N.01

LAVORI:	DEMOLIZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI SITI IN VIA CURIEL, CORSICO (MI), CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA.
CUP:	G57E25000000004
CIG:	B91730510E
R.U.P.:	Arch. Riccardo SINESI
DIRETTORE DEI LAVORI:	Arch. Marco DI PERNA
IMPRESA APPALTATRICE:	CARUSO COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Via Roma n.18 - 20094 Corsico (MI) (P.IVA: 02748510795; C.F.: 02748510795)
CONTRATTO:	Contratto principale siglato con D.D. n.135 del 25/02/2026 per € 781.767,26 di cui € 24.993,98 per oneri della sicurezza e € 187.782,93 per importo manodopera netto

PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Marco DI PERNA, nella sua qualità di Direttore dei Lavori per l'intervento in epigrafe, redige la presente Relazione di Perizia di Variante n.01, ai sensi dell'Art. 120, comma 1, lett. c) e comma 7 del D.Lgs. 36/2023, nonché dell'Art.5 dell'Allegato II.14 al medesimo Codice. Questa recepisce e rende esecutive alcune lavorazioni segnalate nell'Ordine di Servizio n.01 del 24/05/2026 unitamente a quanto altro si è reso indispensabile per la corretta prosecuzione dei lavori.

OPERE IN PERIZIA DI VARIANTE N.01

Sgombero Locali

Come segnalato sul verbale di consegna parziale dei lavori sotto riserva di legge redatto il giorno 25/02/2026 viene ponderato il costo per la **rimozione dei materiali presenti materiali quali arredi, impianti, controsoffitti, rifiuti misti e guano**. Tale valutazione è stata fatta sulla base del giornale dei lavori e delle presenze registrate in cantiere per le operazioni di sgombero e smaltimento dei materiali presenti.

Videosorveglianza e Sicurezza

Considerata la particolare criticità del contesto socio-ambientale in cui ricade l'area di intervento, al fine di prevenire accessi non autorizzati e intrusioni all'interno del cantiere, le parti coinvolte hanno concordato l'**installazione di un sistema di videosorveglianza** con funzione di monitoraggio e dissuasione. Tale sistema è stato mantenuto in esercizio fino al raggiungimento di uno stato di avanzamento delle demolizioni tale da ridurre significativamente l'interesse dell'area quale potenziale obiettivo di intrusioni o atti vandalici.

Rimozione e Bonifica Amianto

Si riporta per completezza l'iter cronologico sul tema bonifica amianto, affinché siano chiari i passaggi che si sono susseguiti dall'inizio dei lavori:

- **Visto** il piano di lavoro numero 2603/2026 presentato in data 17/03/2026;
- **Visto** il Verbale di Sopralluogo prot. n. 85194/26 del 17/04/2026, redatto dall'ente ATS della Città Metropolitana di Milano in seguito a relativa visita conoscitiva in cui venivano effettuati n.2 campionamenti;
- **Vista** la Comunicazione prot. n. 90444/26 del 24/04/2026 con la quale veniva comunicato l'esito dei sopralluoghi campionamenti:
 - presenza di crisotilo, con assenza di altre varietà di amianto analizzate (crocidolite, amosite, actinolite, tremolite, antofillite), nel campione di mastice infisso piano primo - *In conformità con quanto previsto nelle indagini preliminari svolte in fase di Progetto Esecutivo*;
 - presenza di crisotilo, con assenza di altre varietà di amianto analizzate, relativamente al campione massivo di guaina di copertura piano primo - *In difformità con quanto previsto nelle indagini preliminari svolte in fase di Progetto Esecutivo*;e contestualmente si richiedevano opportune misure tecniche e adeguamenti prima di procedere all'avvio di qualsiasi attività edilizia e/o di demolizione dello stabile interessato;
- **Visto** il piano di lavoro numero 4359/2026 presentato dall'impresa appaltatrice, quindi il parere favorevole espresso all'attivazione della procedura d'urgenza, consentendo di iniziare i lavori prima dei 30 giorni di preavviso standard previa comunicazione scritta della data di inizio lavori programmata per la giornata odierna 05/05/2026 con prot. n. 94033 del 29/04/2026;



Si è reso **necessario adeguare le modalità di rimozione e bonifica amianto precedentemente proposte**, contemplando ora la rimozione della guaina procedendo con "capannina mobile" per conci in copertura così come la rimozione dei mastice serramenti secondo prescrizioni ATS (separazione delle parti vetrate dal telaio fisso in luogo confinato, quindi smaltimento separato dei codici CER).

L'operazione di rimozione della guaina impermeabile esistente, implica per ovviare al problema di infiltrazioni acque meteoriche, **la stesa di una nuova guaina in sostituzione per tutta la porzione di edificio non oggetto di demolizione bensì solo di bonifica amianto**. Si concorda quindi con impresa la stesa di un prodotto di veloce stesura *tipo MEPELASTIC ZERO*, quindi di posare la nuova lamiera di copertura prevista a progetto esecutivo.

Si segnalano **sul tema bonifica amianto ulteriori lavorazioni resesi necessario durante l'avanzare del cantiere inglobate in Perizia di Variante n.01** quali:

- Scavo assistito per rintracciamento tubazione gas esistente comprensivo di trasporto A/R di escavatore da 35 q.li, operatore specializzato, assistenza manuale e quant'altro necessario per completare la lavorazione;
- Prelievo urgente di campione di materiale sospetto contenente amianto su coibentazione tubazioni nel sottotetto e piano interrato, trasporto presso laboratorio autorizzato ed analisi MOCF;
- Prelievo urgente di campione di onduline rinvenute nel getto durante demolizioni, trasporto presso laboratorio autorizzato ed analisi MOCF;
- Rimozione e confezionamento materiale FAV presente nel sottotetto, eseguito con n.3 operai per una giornata lavorativa completa, compresi DPI, big bag, tute, pulizia finale, carico, trasporto e smaltimento finale del materiale;
- Separazione manuale e cernita delle onduline rinvenute all'interno del getto demolito, con accatastamento e confezionamento per successivo smaltimento autorizzato.

Demolizioni

Le attività di bonifica e di demolizione si sono svolte in parallelo sotto il profilo temporale, pur interessando porzioni di cantiere tra loro spazialmente distinte. In particolare, gli interventi di demolizione sono stati avviati progressivamente sulle aree per le quali le operazioni di bonifica risultavano concluse. L'Ufficio Direzione Lavori:

- **Visti** gli elaborati grafici ricevuti in data 12/03/2026 relativi alla pratica edilizia n.38 del 1969, unitamente a saggi puntuali effettuati in cantiere da cui si evincono aggetti della copertura realizzati con getti pieni e con solai misti in latero-cemento (pignatte e travetti in c.a.);
- **Valutato** il rischio concreto di trasmettere sollecitazioni al fabbricato esistente da mantenere, quindi alla creazione di fessurazioni e crepe, con l'uso di una demolizione tradizionale con pinze demolitrici;
- **Valutata** la presenza di cavedi impiantistici sotto il piano di calpestio di ambedue gli edifici da demolire come da Verbale di Sopralluogo Ufficio Direzione Lavori n.02 datato 20/05/2026

Ha concordato con l'impresa adeguate misure e procedure al fine di garantire la piena sicurezza durante il proseguo delle demolizioni, quali:

- l'uso di disco diamantato per il taglio del solaio di copertura al posto delle pinze demolitrici per evitare fessurazioni sulla porzione di fabbricato da mantenere;
- la predisposizione di adeguata strumentazione (**ponteggi e reti di contenimento**) in prossimità dei prospetti dell'edificio esistente coinvolto nell'operazione di demolizione della copertura, quindi un tavolato ligneo alla base ed in testa a puntelli disposti ad passo pari a circa 150 cm e distanza dal muro intorno ai 3/4 dello sbalzo così da facilitare i tagli;
- la massima cautela durante le operazioni di demolizione e il divieto transito dei mezzi sopra i cunicoli trovanti bensì utilizzare un mezzo d'opera con uno sbraccio maggiore.

Preso atto che tutto quanto descritto sopra comporta una spesa pari a € 195.215,63, oltre IVA al 10%, si definisce il nuovo prospetto economico che si ripropone integralmente di seguito:

QUADRO TECNICO ECONOMICO		Q.E PROGETTO ESECUATIVO	Q.E. APPROVATO CONTRATTO ORIGINARIO	AUMENTO DI QUADRO	PERIZIA DI VARIANTE N.01	Q.E VARIANTE N.01
A	LAVORI					
a.1)	Importo Lavori					
rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €		TOTALE €
a.1.1	Importo lavori soggetto a ribasso d'asta	701 487,26 €	701 487,26 €	701 487,26 €	183 497,43 €	884 984,69 €
a.1.2	Importo della manodopera netto	187 782,93 €	187 782,93 €	187 782,93 €	46 377,19 €	234 160,12 €
	TOTALE A.1	889 270,19 €	889 270,19 €	889 270,19 €	229 874,62 €	1 119 144,81 €
a.2)	Oneri per la sicurezza					



rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €
a.2.1	Oneri per la sicurezza	24 993,98 €	24 993,98 €	24 993,98 €	- €	24 993,98 €
	TOTALE A.2	24 993,98 €	24 993,98 €	24 993,98 €	- €	24 993,98 €
a.3)	Ribasso di gara pari al 18,888% su a.1.1		- 132 496,91 €	- 132 496,91 €	- 34 658,99 €	- 167 155,91 €
	TOTALE LAVORI (A)	914 264,17 €	781 767,26 €	781 767,26 €	195 215,63 €	976 982,88 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
b.1)	Spese per indagini e relazioni specialistiche					
rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €
b.1.1	Spese per relazione geotecnica comprensiva di indagini geotecniche e prove in situ	3 900,00 €	3 900,00 €	3 900,00 €	- €	3 900,00 €
b.1.2	Spese per relazione sulla caratterizzazione del terreno comprensiva di indagini ambientali e prelievi	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	- €	8 400,00 €
b.1.3	Spese per indagine ambientale sulla potenziale presenza di manufatti contenenti amianto (mappatura e prelievi dei manufatti, analisi e relazione)	7 500,00 €	7 500,00 €	7 500,00 €	- €	7 500,00 €
b.1.4	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA)	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	- €	3 000,00 €
	TOTALE B.1	22 800,00 €	22 800,00 €	22 800,00 €	- €	22 800,00 €
b.2)	Spese tecniche su Progettazione, DL e Sicurezza					
rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €
b.2.1	Progetto Esecutivo comprendente le prestazioni del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e CSP	43 015,52 €	43 015,52 €	43 015,52 €	- €	43 015,52 €
b.2.2	Direzione Lavori e CSE	46 881,25 €	46 881,25 €	46 881,25 €	- €	46 881,25 €
b.2.3	Spese tecniche per redazione Perizia di Variante n.01					13 949,65 €
	TOTALE B.2	89 896,77 €	89 896,77 €	89 896,77 €	13 949,65 €	103 846,42 €
b.3)	Incentivo funzioni tecniche di cui all'art. 45 D.Lgs. 36/2023 e regolamento Comune di Corsico (1,3%)					
rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €
b.3.1	incentivo - quota dipendenti	9 508,35 €	9 508,35 €	9 508,35 €	2 758,50 €	12 266,85 €
b.3.2	incentivo - quota ente	2 377,09 €	2 377,09 €	2 377,09 €	689,62 €	3 066,71 €
	TOTALE B.3	11 885,43 €	11 885,43 €	11 885,43 €	3 448,13 €	15 333,56 €
b.4)	Altre spese					
rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €
b.4.1	Imprevisti I.V.A. compresa	42 671,92 €	42 511,91 €	42 511,91 €	- 42 511,91 €	- €
b.4.2	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	- €	1 000,00 €
b.4.3	Spese per allacciamenti reti sottoservizi pubblici e risoluzione interferenze	10 000,00 €	10 000,00 €	9 263,61 €	- €	9 263,61 €
	Unareti			589,99 €	- €	589,99 €
	Duereti			146,40 €	- €	146,40 €
b.4.4	Spese ANAC, commissioni	500,00 €	660,00 €	660,00 €	- €	660,00 €
b.4.5	Richiesta nuova fornitura 10 kW	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	- €	1 000,00 €
b.4.6	CNPAIA 4% sulle voci (B.1+B.2)	4 507,87 €	4 507,87 €	4 507,87 €	557,99 €	5 065,86 €
b.4.7	Economie di gara I.V.A. compresa		145 746,61 €	145 746,61 €	-145 746,61 €	- €
b.4.8	Rifinanziamento Manutenzione Straordinaria patrimonio comunale - Variazione di Bilancio 16/07/2026			200 000,00 €	-47 626,12 €	152 373,88 €
	TOTALE B.4	59 679,79 €	205 426,39 €	405 426,39 €	-235 326,64 €	170 099,74 €
b.5)	I.V.A.					
rif.	Descrizione	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €	TOTALE €
b.5.1	I.V.A. al 10% sui Lavori (A)	91 426,42 €	78 176,73 €	78 176,73 €	19 521,56 €	97 698,29 €
b.5.2	I.V.A. al 22% sulle Spese per indagini e relazioni specialistiche (B.1)	5 016,00 €	5 016,00 €	5 016,00 €	- €	5 016,00 €
b.5.3	I.V.A. al 22% sulle Spese per indagini e relazioni specialistiche (B.2)	19 777,29 €	19 777,29 €	19 777,29 €	3 068,92 €	22 846,21 €
b.5.4	I.V.A. al 22% su CNPAIA (b.4.5)	991,73 €	991,73 €	991,73 €	122,76 €	1 114,49 €
	TOTALE B.5	117 211,44 €	103 961,75 €	103 961,75 €	22 713,24 €	126 674,99 €
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (B)	301 473,43 €	433 970,34 €	633 970,34 €	- 195 215,63 €	438 754,72 €
	TOTALE LAVORI - A) + B)	1 215 737,60 €	1 215 737,60 €	1 415 737,60 €		1 415 737,60 €

Ai fini e per gli effetti dell'art. 120, si attesta quanto segue:

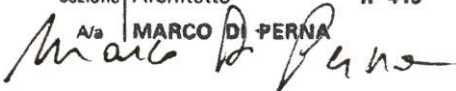
- comma 1, lett. c) punto 3, si rileva che le difficoltà esecutive sopra esposte non erano prevedibili dalle parti in base alle conoscenze tecnico-scientifiche consolidate al momento della progettazione in quanto i rilievi e le indagini preventive volte alla mappatura MCA e FAV, condotti con la massima diligenza professionale, non avevano evidenziato la presenza di cavedi impiantistici interrati né ulteriori manufatti contenenti tali materiali successivamente rinvenuti nel corso delle lavorazioni palesatesi dopo l'avvio delle demolizioni;



- comma 2, l'aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale;
- comma 6, la modifica è da considerarsi non sostanziale in quanto:
 - la modifica non introduce condizioni che, se contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito di ammettere candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o di accettare un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione;
 - la modifica non cambia l'equilibrio economico del contratto o dell'accordo quadro a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale;
 - la modifica non estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto;
 - non interviene un nuovo contraente in sostituzione dell'aggiudicatario.

Corsico, lì 24/07/2026

Il Direttore dei Lavori

 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione Architetto n° 419
A/a MARCO DI PERNA

(Arch. Marco DI PERNA)