



SETTORE LLPP E PATRIMONIO
21013, VIA VERDI 2
Partita IVA: 00560180127

OGGETTO: GROW29 – “GALLARATE REDEVELOPMENT FOR OPPORTUNITY AND URBAN WEALTH” - STRATEGIE DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE DA PROMUOVERE ATTRAVERSO I FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI PER IL PERIODO 2021-2027 (EX D.G.R. 4151/2020) – PROCEDURA NEGOZIATA RELATIVA AI LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVO POLO SCOLASTICO - SCUOLA MATERNA E SCUOLA PRIMARIA DI CAJELLO CASCINETTA DI VIA CURTATONE DI GALLARATE – **2° LOTTO FUNZIONALE – REALIZZAZIONE SPAZI PERTINENZIALI, URBANIZZAZIONI ED OPERE ESTERNE, FINITURE SPECIALISTICHE** - AGGIUDICAZIONE ALL'OPERATORE ECONOMICO R.T.I. TRA IMPRESA RANA SAS LAVORI EDILI DI RANA FABIO & C E IMPRESA CO.RA.GLOBAL SERVICE SRL PER L'IMPORTO DI NETTI EURO 1.001.827,13 - CUP: E31B21006030002 - CIG B150C78625

ATTO TECNICO di ANALISI E MODIFICAZIONE CONTRATTUALE AI SENSI DELL'ART. 120 C1 LETTERA B) DEL D.LGS N. 36/2023 – OPERE NEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 120 COMMA 2

COMMITTENTE: Comune di Gallarate via Verdi, 2 – 21013 Gallarate (VA)
R.U.P. Arch. Luca Picco
DIRIGENTE Ing. Cristiano Tenti
IMPRESA: IMPRESA RANA SAS LAVORI EDILI DI RANA FABIO
& C E IMPRESA CO.RA.GLOBAL SERVICE SR LIMBIATE
CONTRATTO: determinazione dirigenziale n. 423 del 25/06/2024
FINE LAVORI: 17/07/2026 a seguito della proroga in data 18/05/2026 di 60 gg

QUADRO DI AGGIUDICAZIONE:

IMPORTO COMPLESSIVO	IMPORTO LAVORI BASE D'ASTA	IMPORTO MANDODOPERA (RIBASSO SU 25%)	IMPORTO ONERI SICUREZZA
€ 1.166.222,20	€ 858.940,95	€ 277.281,25	€ 30.000,00
		IMPORTO RIBASSABILE MANODOPERA	INCIDENZA % di AGGIUDICAZ MD E OS
		€ 69.320,	8,68849%
		€ 207.960,94	INCIDENZA % OS di AGGIUDICAZ
	RIBASSO DI GARA		2,99453%
	17,710%	RIPORTO	INCIDENZA % MD di AGGIUDICAZ
		€ 57.043,685	5,69396%
IMPORTO CONTRATTUALE ORIGINARIO	IMPORTO LAVORI RIBASSATO	IMPORTO MANODOPERA RIBASSATO	IMPORTO ONERI SICUREZZA
€ 1.001.827,13	€ 706.822,51	€ 265.004,62	€ 30.000,00

PREMESSA

Le opere oggetto del presente appalto riguardano i **Lavori di Realizzazione del Nuovo Polo Scolastico – Scuola dell'Infanzia e Scuola Primaria di Cajello Cascinetta, Via Curtatone – Gallarate – 2° Lotto Funzionale: realizzazione spazi pertinenziali, urbanizzazioni ed opere esterne, finiture specialistiche.**

L'ammontare complessivo dell'intervento è pari a € 1.166.222,20, di cui € 858.940,95 per le opere a base d'asta, € 277.281,25 per la manodopera e € 30.000,00 per gli oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso. A seguito dell'aggiudicazione, l'importo contrattuale risulta pari a € **1.001.827,13**, di cui € **706.822,51** per le opere al netto del ribasso applicato, € **265.004,62** per la manodopera e € **30.000,00** per gli oneri della sicurezza. I lavori sono stati aggiudicati alla ditta **Impresa Rana Sas Lavori Edili di Rana Fabio & C E Impresa Co.Ra. Global Service Sr Limbiate**, con determina dirigenziale sottoscritta in data **25/06/2024** (Prot. n.423).

CONSIDERATO CHE:

- durante l'esecuzione di tali lavori, è stata rilevata la necessità di realizzare opere integrative e supplementari;
- per quanto concerne altri lavori si evidenzia la necessità da parte dell'Amministrazione di procedere ad integrare il contratto originario con ulteriori lavori;
- tali modifiche sono finalizzate a migliorare la prestazionalità in un ambito di soddisfacimento dei requisiti necessari alla sostenibilità di utilizzo del comparto urbanistico di proprietà comunale;
- sulla base di valutazioni tecniche (medesima ditta presente in cantiere, riduzione dei costi e dei tempi di realizzazione, nessuna interferenza in sede di esecuzione, stesse prescrizioni in materia di sicurezza), si ritiene indispensabile procedere all'affidamento diretto delle prestazioni di miglioria sopra descritte, avvalendosi della medesima impresa esecutrice dell'appalto originario in quanto un cambiamento del contraente nel contempo risulta:
 - 1) impraticabile per motivi tecnici di continuità immediata;
 - 2) per la stazione appaltante disagiata per le motivazioni suindicate e di sostanziale aggravio anche in tema di costi;
- la descrizione e la valorizzazione fornita per tali prestazioni supplementari risulta congrua economicamente e tecnicamente idonea ai valori di appalto;
- la fattispecie, con le valutazioni sopra esposte, soddisfa i requisiti di cui ALL'ART. 120 C1 LETTERA B) DEL D.LGS N. 36/2023 – OPERE NEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 120 COMMA 2;
- la descrizione e la valorizzazione delle prestazioni supplementari oggetto del presente atto, ritenuta economicamente congrua ai valori di appalto, è contenuta negli elaborati presenti, allegati sottoscritti dalle parti sotto riportati predisposti dal nucleo di funzioni tecniche:

➤ atto tecnico di analisi e modifica contrattuale;

per l'importo lordo di € **335.863,95** oltre IVA, di cui € **10.057,54** per oneri di sicurezza diretti e strumentali all'esecuzione delle opere;

- con propria comunicazione in data odierna l'appaltatrice ha accettato l'esecuzione delle prestazioni supplementari sopradescritte, agli stessi prezzi, patti e condizioni del dell'affidamento originario ed alle medesime condizioni di esecuzione contenute nei documenti progettuali dell'appalto originario e per accettazione sottoscrive pertanto altresì la presente;
- l'impresa sopraindicata è in possesso delle qualifiche necessarie allo svolgimento delle prestazioni richieste nonché dei requisiti di ordine generale di cui all'ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016, accertati in sede di aggiudicazione di cui alla determinazione dirigenziale N. 233 DEL 01/04/2025

Nuovi Prezzi Variante OG 1 – OPERE ARCHITETTONICHE:

N.P.V. ARCH. 01 - RETE SMALTIMENTO ACQUE NERE - In fase di esecuzione dei lavori si è riscontrato che le opere relative alla rete di smaltimento delle acque nere della scuola, originariamente previste nel 2° lotto funzionale, risultano maggiormente connesse alle lavorazioni del presente 1° lotto. Si è

pertanto disposto l'anticipo delle stesse al 1° lotto al fine di garantire una migliore sequenza esecutiva degli interventi. La rete di smaltimento delle acque chiare della palestra rimane invece a carico del presente lotto ed è stata implementata mediante l'aggiunta di un pluviale incassato per migliorare il deflusso delle acque meteoriche.

N.P.V. ARCH. 01 - a corpo – valore economico: - 8.842,95 €

N.P.V. ARCH. 02 - MODIFICA MURATURE – Si prevede l'inserimento di murature portanti in poroton sui quattro lati dell'edificio al fine di migliorare le prestazioni costruttive e la continuità esecutiva delle lavorazioni. Sono inoltre state realizzate nel 1° lotto le murature interne degli spogliatoi previste nel presente lotto che vengono dunque detratte, rimanendo a carico dello stesso le relative finiture. Si prevede infine la fornitura e posa di pannelli fonoassorbenti in lana di legno mineralizzata tipo Celenit o equivalente lungo le pareti della palestra, al fine di migliorare le prestazioni acustiche dell'ambiente.

N.P.V. ARCH. 02 - a corpo – valore economico: 8.604,59 €

N.P.V. ARCH. 03 – RIVESTIMENTO ESTERNO – Si prevede l'adeguamento delle superfici di rivestimento in lamiera ondulata e traforata secondo quanto realizzato in cantiere, con estensione del rivestimento anche in aree originariamente previste ad intonaco. Contestualmente si dispone la sostituzione della lamiera piana preverniciata con lamiera ossidata coordinata ai serramenti. Si prevede inoltre la modifica del sistema di posa dei pannelli in legno composito/WPC mediante realizzazione di sottostruttura continua anche nelle zone dove originariamente non era necessaria, nonché l'adeguamento della tipologia del materiale corrispondente alle prescrizioni impartite dai Vigili del Fuoco successivamente alla consegna del progetto esecutivo. La soluzione adottata consente un miglioramento sotto il profilo normativo, funzionale ed estetico dell'involucro edilizio, garantendo inoltre maggiore durabilità, miglior comportamento agli agenti atmosferici e riduzione degli interventi manutentivi nel ciclo di vita dell'opera.

N.P.V. ARCH. 03 - a corpo – valore economico: 70.608,44 €

N.P.V. ARCH. 04 – SERRAMENTI – Ai fini dell'adeguamento alle prescrizioni VV.F. post consegna del progetto esecutivo, si è resa necessaria la realizzazione di una nuova uscita di sicurezza dalla palestra mediante modifica di un serramento fisso. Contestualmente vengono detratti alcuni vetri fissi e pareti vetrate (vetri fissi presenti in tutti i bagni al piano terra e n° 2 vetrate presenti al piano primo) non più necessari a seguito dell'ottimizzazione distributiva degli ambienti. Per maggiori dettagli fare riferimento al nuovo abaco dei serramenti trasmesso – tavola GSI.L2.A25.5

N.P.V. ARCH. 04 - a corpo – valore economico: - 16.352,69 €

N.P.V. ARCH. 05 – LATTONERIE E SCOSSALINE – Si prevede la fornitura e posa di scossaline sagomate per il contorno finestre in alluminio ossidato color serramenti e acciaio color seren gold, come da elaborati grafici di progetto. L'intervento migliora la protezione dagli agenti atmosferici e l'integrazione estetica delle facciate.

N.P.V. ARCH. 05 - a corpo – valore economico: 65.265,28 €

N.P.V. ARCH. 06 - PAVIMENTAZIONI – Maggiorazione relativa alla modifica delle pavimentazioni interne mediante pavimento sportivo in gomma, compresi giunti di sigillatura, giunti di dilatazione in alluminio e sgusce nei bagni. La soluzione adottata migliora l'igiene, la durabilità, la sicurezza e la qualità funzionale degli ambienti.

N.P.V. ARCH. 06 - a corpo – valore economico: 10.311,12 €

N.P.V. ARCH. 07 - SOFFITTI - Si prevede l'inserimento di pannellature OSB nella palestra per migliorare la resistenza delle superfici interne soggette ad urti. Negli spogliatoi saranno inoltre inserite botole di ispezione per garantire una migliore accessibilità agli impianti e una maggiore manutenibilità dell'edificio.

N.P.V. ARCH. 07 - a corpo – valore economico: 10.280,00 €

N.P.V. ARCH. 08 – OPERE ESTERNE DA NON REALIZZARSI – Detrazione relativa ad opere esterne non più da eseguire nel presente lotto, quali la pensilina metallica di ingresso cucina già realizzata nel lotto 1 e le barriere automatiche previste nel parcheggio. La modifica deriva dall'ottimizzazione delle opere esterne e della viabilità di accesso.

N.P.V. ARCH. 08 - a corpo – valore economico: -5.557,18 €

N.P.V. ARCH. 09 – OPERE A VERDE – La rimozione delle ceppaie e degli apparati radicali ha comportato maggiori opere di sistemazione del terreno e la necessità di ulteriore materiale di riempimento per gli spazi aperti/giardino si prevede inoltre la formazione di tappeto erboso, prato fiorito e su richiesta della Stazione appaltante l'inserimento di ulteriori 64 nuove alberature, migliorando la qualità ambientale e le aree ombreggiate del plesso scolastico.

N.P.V. ARCH. 09 - a corpo – valore economico: 62.948,74 €

N.P.V. ARCH. 10 – APPRONTAMENTI DI CANTIERE – Si prevede la detrazione di parte dei ponteggi esterni e l'inserimento di ponteggi interni lungo i quattro lati della palestra per consentire l'esecuzione in sicurezza delle lavorazioni interne. Viene altresì riconosciuto il costo per il nolo di autogrù telescopica per le lavorazioni in facciata sull'intero plesso. La modifica consente una migliore organizzazione e sicurezza del cantiere.

N.P.V. ARCH. 10 - a corpo – valore economico: 10.436,27 €

N.P.V. ARCH. 11 – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE – Su richiesta della Stazione appaltante, al fine di garantire una corretta manutenzione e conservazione delle sistemazioni a verde previste in progetto, si prevede la realizzazione di un impianto di irrigazione a servizio delle aree verdi del plesso scolastico e del parcheggio. L'intervento comprende la fornitura e posa di tubazioni, raccordi, irrigatori, elettrovalvole, centralina di comando, pozzetti e relativi collegamenti idraulici ed elettrici, oltre agli allacci alla rete esistente, alle opere accessorie e alle necessarie prove di funzionamento e messa in esercizio, compreso scavi e reinterri. Le lavorazioni saranno eseguite conformemente agli elaborati grafici di progetto e secondo le indicazioni impartite dalla Direzione Lavori. Tale intervento costituisce un miglioramento funzionale dell'opera, in quanto consente una gestione più efficiente e programmata dell'irrigazione delle aree verdi, garantendo una migliore conservazione del patrimonio vegetale e una riduzione degli interventi manutentivi manuali

N.P.V. ARCH. 11 - a corpo – valore economico: 50.000,00 €

N.P.V. ARCH. 12 – OPERA MIGLIORATIVA – Maggiori oneri per l'esecuzione di rivestimenti di varia tipologia e conformazione, comprensivi di lavorazioni accessorie, adattamenti in opera e ogni ulteriore lavorazione necessaria per il corretto completamento delle opere, secondo indicazioni della Direzione Lavori.

N.P.V. ARCH. 12 - a corpo – valore economico: 40.000,00 €

Nuovi Prezzi Variante OG 1 – OPERE STRUTTURALI:

N.P.V. STRU. 01 – STRUTTURA PORTANTE TETTO – Durante l'esecuzione delle opere strutturali è stata condotta analisi di mercato per la valutazione economica della copertura. Sulla base dei dati raccolti e verificato l'incremento dei costi per la fornitura del materiale, si è provveduto ad adeguare la quotazione a quanto emerso. Si è inoltre rivista la modalità di messa in opera delle strutture e l'utilizzo di idonee attrezzature per la riduzione dei rischi per i lavori in quota.

N.P.V. STRU. 01 - a corpo – valore economico: 92.112,15 €

N.P.V. STRU. 02 – SCAVI E RINTERRI – Durante l'esecuzione delle opere si è rilevato che gli scavi ed i rinterri per sottofondazioni afferenti al Lotto 2 per la realizzazione della palestra erano già stati eseguiti dall'Impresa titolare del contratto per l'esecuzione del Lotto 1. Tali importi risultano quindi in deduzione.

N.P.V. STRU. 02 - a corpo – valore economico: -3.417,66 €

N.P.V. STRU. 03 – REALIZZAZIONE TELAIO IN C.A. – Al fine di garantire un miglior vincolo alla parete nord-ovest di tamponamento della palestra è stato progettato un idoneo telaio in c.a. che suddivide l'intera parete in porzioni minori ed aumenta la stabilità della stessa in condizioni di sollecitazioni orizzontali sismiche.

N.P.V. STRU. 03 - a corpo – valore economico: 6.134,78 €

N.P.V. STRU. 04 – FONDAZIONI IN C.A. PALESTRA – Durante l'esecuzione delle opere porzione delle fondazioni afferenti al Lotto 2 sono state eseguite dall'impresa titolare del contratto per l'esecuzione del Lotto 1 ed alla stessa compensate. Tali importi risultano quindi in deduzione.

N.P.V. STRU. 04 - a corpo – valore economico: -4.980,22 €

N.P.V. STRU. 05 – CORDOLO C.A. PER COMPENSAZIONE QUOTE – A seguito del progetto costruttivo della copertura ed all'abbassamento della quota di imposta dei travetti, si è resa necessaria la realizzazione di un cordolo in c.a. a compensazione di tale quota e ad unire la testa dei pilastri, oltre alla trave in legno già prevista a progetto.

N.P.V. STRU. 05 - a corpo – valore economico: 1.459,23 €

Nuovi Prezzi Variante OS 3 – OPERE INVARIANZA:

N.P.V. INVA. 01 – SCAVI E TRINCEE DRENANTI – Al fine di evitare deterioramenti e schiacciamenti delle tubazioni con i mezzi pesanti operanti in cantiere, facilitare l'esecuzione delle opere, soprattutto per le fasi di montaggio del tetto e per permettere il corretto approvvigionamento del cantiere, alcune lavorazioni di competenza del Lotto 1 non sono state realizzate, di conseguenza verranno eseguite dall'impresa titolare del contratto del Lotto 2 e riguardano principalmente la realizzazione di un tratto di trincea drenante in aggiunta a quanto di competenza. Sono altresì state detratte le quantità di scavo per la realizzazione del parcheggio, già eseguite nell'ambito dell'accantieramento del Lotto 1.

N.P.V. INVA. 01 - a corpo – valore economico: 2.147,74 €

CIO' PREMESSO:

l'anno 2026 il giorno 21/05 in Gallarate tra i sottoscritti DL del RTP, il RUP Arch. Luca Picco e il legale rappresentante di Impresa Rana Sas Lavori Edili di Rana Fabio & C E Impresa Co.Ra.Global Service Sr Limbiate firmatario, si redige e sottoscrive congiuntamente il presente schema di Atto di Sottomissione;

in riferimento al progetto in questione è stata redatta la presente perizia suppletiva e di modifica contrattuale da parte del RTP: DL lavori opere architettoniche - Arch. Roberto Mascazzini, il DL lavori strutture - Ing. Emilio Panzeri, il DL lavori impianti meccanici - P.I. Alberto Colciaghi, il DL lavori impianti elettrici - Ing. Emilio Panzeri, il CSE - Arch. Fabio Inglima; si conviene pertanto quanto segue:

ART. 1

il legale rappresentante di **Impresa Rana Sas Lavori Edili di Rana Fabio & C E Impresa Co.Ra. Global Service Sr Limbiate** per conto dell'Impresa esecutrice, assume l'impegno di eseguire, senza eccezione alcuna, i maggiori e diversi lavori previsti dalla modifica contrattuale secondo le indicazioni contenute nel presente documento. I lavori previsti saranno eseguiti secondo le modalità e per gli stessi prezzi unitari fissati nel contratto che si intendono riconfermati con il presente atto.

ART. 2

L'importo complessivo dei lavori integrativi, di cui trattasi è riportato nel quadro dettagliato seguente:

IMMISSIONE DATO IMPORTO LAVORI LORDO avanzamento		
€ 390.977,63	€ 390.977,63	
LAV	LAV +MND25% RIBASSATI	
€ 287.961,93	€ 256.087,21	
MND	MND NETTA	
€ 92.958,93	€ 69.719,20	
OS	OS	
€ 10.057,54	€ 10.057,54	
IMPORTO LAV +MND25%	IMPORTO OS	IMPORTO integrativo contrattuale
€ 311.200,89	€ 10.057,54	€ 335.863,95

Quadro di modifica contrattuale integrativa per opere supplementari (IVA al 22%)

I gruppi di lavorazioni omogenee di cui: all'ex articolo 132 comma 3 del D.Lgs. n. 163 del 2006, all'articolo 43 commi 6, 7 e 8, all'articolo 184 e all'ex articolo 161 comma 16 di cui al d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, sono afferenti le categorie di gara come da tabella sotto riportata, che integrano quelle riportate allegate al capitolato speciale d'appalto originario:

CATEGORIE		Importo complessivo	% incidenza
OG 1	Opere architettoniche	247.521,62 €	63,308 %
OG 1	Opere strutturali	91.308,27 €	23,354 %
OS 3	Opere invarianza	52.147,74 €	13,338 %
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	0,00 €	0 %
OS 3	Impianti idrico - sanitari	0,00 €	0 %
OS 30	Impianto elettrico	0,00 €	0 %
OG 9	Impianto fotovoltaico	0,00 €	0 %
TOTALE:		390.977,63 €	

ART. 3

L'importo del presente atto risulta pari netti € 335.863,95 oltre IVA, di cui € 10.057,54 per oneri di sicurezza diretti e strumentali all'esecuzione delle opere

ART. 4

L'Appaltatore integrerà su discrezione del RUP la cauzione definitiva, prevista nei termini di contratto.

ART. 5

Per effetto dell'esecuzione dei lavori previsti nella presente perizia suppletiva e di variante, considerando la proroga già concessa di 60 gg, il tempo utile per dare ultimati i lavori viene prolungato alla data del **31 LUGLIO 2026 – viene aumentato di gg. 14.**

Il presente atto è fin d'ora impegnativo per l'assuntore mentre lo sarà per l'Amministrazione solo dopo intervenute le approvazioni di legge.

Gallarate, il 21 maggio 2026

il DL lavori opere architettoniche	Arch. Roberto Mascazzini
il DL lavori strutture	Ing. Emilio Panzeri
il DL lavori impianti meccanici	P.I. Alberto Colciaghi
il DL lavori impianti elettrici	Ing. Emilio Panzeri
il CSE	Arch. Fabio Inghima
il R.U.P.	Arch. Luca Picco
per l'Impresa	Fabio Rana

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii e norme collegate*