

Cod. CUP	E34B24000000004
Cod. CIG	B35474C2A2

LAVORI DI: Riqualificazione della Autostazione delle corriere di Bologna

IMPRESA: Società IMACO Spa (CF e P. IVA 08853751009)
CONTRATTO: sottoscritto in data 08.08.2025

OGGETTO: *Proposta di approvazione di variante in corso d'opera pari a netti € 483'132.33 per lavori, e di € 30'689,33 per oneri della sicurezza, ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e rimodulazione del quadro economico*

PREMESSO CHE

- con Decisione a contrarre adottata nel Consiglio di Amministrazione della società Autostazione di Bologna Srl del 30.09.2024, l'Autostazione di Bologna Srl ha deciso di procedere alla indizione, gestione e aggiudicazione della procedura per l'aggiudicazione dei lavori di *"Riqualificazione della Autostazione delle corriere di Bologna"* mediante Procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 – CUP E34B24000000004, CIG B35474C2A2;
- con provvedimento di aggiudicazione tramite delibera del Consiglio di Amministrazione, del 14.05.2025, è stata individuata l'Impresa IMACO Spa per l'appalto dell'intervento in oggetto, con un ribasso del 13.09%;
- in data 08.08.2025 è stato sottoscritto il contratto di appalto tra le parti;
- In data 16.09.2025 è stata consegnata l'area di intervento all'impresa esecutrice dei lavori e contestualmente è stato firmato il verbale di consegna lavori;
- il progetto di riqualificazione si concentra principalmente sulle componenti interne ed ha l'obiettivo di riorganizzare e ottimizzare gli spazi funzionali ai servizi legati alle attività dell'immobile e di potenziare e valorizzare le attività complementari di carattere commerciale, ricettivo e direzionale. Gli interventi possono essere sintetizzati come segue: (i) riqualificazione architettonica, rifacimento del layout interno del piano terra, predisposizione del piano primo all'utilizzazione futura da parte di fruitori interessati all'occupazione degli spazi, rimozione di elementi architettonici non più funzionali all'edificio e omogeneizzazione degli spazi; (ii) Riqualificazione energetica, nuovi sistemi di produzione caldo-freddo secondo fonti rinnovabili, installazione di sistemi di ventilazione meccanica per il ricambio dell'aria, sostituzione dei serramenti esistenti; (iii) Adeguamento dei percorsi verticali e orizzontali dell'edificio per garantire un miglioramento dei flussi e l'abbattimento delle barriere architettoniche; (iv) Interventi strutturali di supporto alle riqualificazioni di cui ai punti i e ii, tra cui demolizione di campi e parti di solai per realizzazione vani e collegamenti verticali e realizzazione di nuovi solai; (v) Ampliamenti di superficie utile mediante nuove opere edili;

VISTO che la Direzione Lavori ha redatto ai sensi dell'art. 5 dell'allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. la perizia di variante suppletiva, in cui ha dettagliato le motivazioni tecniche e le necessità delle variazioni al progetto approvato, consistenti nella creazione di nuovi prezzi, oltre che l'aumento e la diminuzione di quantità di prezzi esistenti, quindi la definizione e creazione di ulteriori 33 nuovi prezzi, il tutto nel rispetto dell'art. 120 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

VISTE le motivazioni descritte ed analizzate dettagliatamente nella relazione della Direzione dei Lavori per l'esecuzione delle modifiche al progetto, consistenti in aumenti e diminuzioni di quantità di alcune voci dei prezzi di progetto oltre alla definizione di numerosi nuovi prezzi tratti dal Prezziario Regionale delle opere pubbliche, oltre ai quali sono stati concordati n. 3 nuovi prezzi, non desunti dal prezziario regionale ed esaustivamente descritti e corredati da analisi, contenuti nel documento *"Atto di sottomissione"* e relativo allegato *"Verbale di concordamento"*

			Pagina
			1 di 4

nuovi prezzi n. 01" firmato in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori e l'Appaltatore desumendo da prezziari ufficiali o ricavandoli da nuove analisi, nuovi prezzi che diventeranno parte integrante del contratto e quindi saranno soggetti a ribasso d'asta del **13.09%**, oltre che aumento degli oneri di sicurezza di € 30'689.33;

Come descritto dalla Direzione dei Lavori nella Relazione di variante, in fase di esecuzione sono emerse delle criticità non rilevabili in fase di progettazione e quindi da considerare a tutti gli effetti imprevisti ed imprevedibili.

Nel dettaglio, in fase di avvio dei lavori di demolizione e rimozione, sono state riscontrate condizioni non previste in fase progettuale che hanno influito nell'esecuzione di alcune lavorazioni, legate a:

- necessità di adeguamento di alcune quote altimetriche nella zona di nuova realizzazione di parcheggio al piano autorimessa;
- rinvenimento e necessaria demolizione di impianti di sollevamento nel corso delle fasi di demolizioni;
- demolizione e smaltimento di ulteriori elementi durante le fasi di demolizione (cartongessi, pavimenti in moquette, elementi strutturali in c.a., travi rompitratta, condotte in cls, ecc...);
- rimodulazione dell'intervento previsto nella corte interna piano primo detraendo la chiusura del solaio;
- modifiche poste sulla facciata continua al piano terra e piano primo a seguito di interferenze riscontrate dopo lo smontaggio della preesistente;
- inserimento di un ciclo di restauro delle parti della facciata in c.a. ammalorate per il contatto con agenti atmosferici;
- inserimento di guaina bituminosa all'interno dei locali soppalco al primo piano, in quanto constatato il cattivo stato di conservazione della guaina esistente;
- alcune variazioni su metodologia di chiusura dei solai;
- realizzazione di n.4 canne fumarie a servizio di nuovo locale ad uso ristorazione previsto al piano terra;
- installazione di un degrassatore per le acque di smaltimento raccolte al piano interrato e della rete di scarico;
- incremento degli oneri di sicurezza.

Data la natura degli eventi, individuata dalla Direzione Lavori come opere non preventivabili in sede progettuale e quindi imprevedibili, si è reso necessario creare Nuovi Prezzi non previsti in appalto, nonché aumentare o diminuire le quantità di alcune voci di progetto che hanno determinato la redazione della variante suppletiva, comportando un importo a base gara per eseguire le lavorazioni sopra descritte di € 483'132.33.

Inoltre, le modifiche delle lavorazioni, soprattutto quelle impreviste ed imprevedibili, hanno comportato un adeguamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento e quindi alcuni apprestamenti necessari e di conseguenza un incremento degli oneri della sicurezza di € 30'689.33.

VISTO che in totale le modifiche al progetto contemplate dalla Perizia di Variante (consistenti in aumenti e diminuzioni di quantità di alcune lavorazioni progettuali e nell'introduzione e definizione di n. 33 nuovi prezzi) hanno comportato, nel rispetto dell'art. 120 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e ss. mm. ii., un aumento al netto del ribasso d'asta offerto dall'impresa esecutrice pari al **13.09%**, di:

- **€ 483'132.33** (+8.52%) per lavori, dovuti a modifiche non prevedibili in sede progettuale e rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori, nel rispetto dell'art. 120 comma 1 del D.Lgs. 36/2023;
- **€ 30'689.33** per incremento degli oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso).

Pertanto, il Direttore dei Lavori ha redatto una variante suppletiva con nuovi prezzi dell'importo complessivo di € 513'821.66, oltre ad € 51'382.17 per oneri fiscali al 10%.

Come possibilità prevista dall'art. 5, comma 3, del regolamento incentivi tecnici si è scelto di non accantonare la quota pari a € 9.248,79, pari all' 1.8% dell'importo lordo dei lavori, per incentivo F.T. quota del personale ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

			Pagina
			2 di 4

L'importo complessivo della variante dei lavori già ribassata del 13.09% ammonta quindi ad **€ 576'935.61** inclusi oneri fiscali al 10% ed incentivo di funzioni tecniche.

I nuovi prezzi sottoscritti dall'impresa appaltatrice sono tesi ad una migliore funzionalità e alla salvaguardia del bene dell'opera progettata, per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento senza alterare la natura e l'impostazione del progetto appaltato.

Viste le lavorazioni di perizia, si riportano nella relazione allegata le individuazioni delle categorie per il nuovo importo dei lavori, a seguito del recepimento delle variazioni sopra descritte.

Come emerge dalla relazione di Direzione dei Lavori e dalle modifiche di lavorazioni oltre che la necessità di nuove lavorazioni, è necessario prevedere, nel rispetto del Contratto e del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., **ulteriori 64 giorni naturali e consecutivi** per rendere l'opera completa e a regola d'arte.

La variante in oggetto trova copertura finanziaria all'interno del quadro economico del progetto approvato, attraverso la rimodulazione proposta in allegato, usufruendo delle somme recuperate dal ribasso di gara e/o delle somme a disposizione destinate a imprevisti.

Inoltre, VISTO il parere favorevole del 30.07.2026 (prot. 664/2026) del Collegio Consultivo Tecnico, artt. 215 e ss. del D.Lgs. 36/2023, che ha provveduto ad analizzare i documenti relativi la perizia di variante di cui all'oggetto, concludendo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 216, comma 1 del D.Lgs 36/2023, che:

- La proposta di variazione del progetto originario prevede un maggior importo lavori, al lordo del ribasso, di € 555'899.59. Tale importo è contenuto all'interno del 15% dell'importo originario, come previsto dall'art. 120 d.lgs. 36/2023;
- La proposta prevede l'utilizzo di numerosi nuovi prezzi tratti dal Prezziario Regionale delle opere pubbliche, oltre ai quali sono stati concordati 3 nuovi prezzi, non desunti dal prezziario regionale ed esaustivamente descritti e corredati da analisi, come richiesto dall'art. 163 del codice contratti;
- Tutte le modifiche apportate non sono sostanziali, come previsto dal comma 5 art. 120 D.Lgs. 36/2023;
- Tutte le maggiori opere si possono collocare nell'ambito del comma 1, lettera c, punto 3 dell'art. 120 del d.lgs.36/2023;
- In massima parte si tratta della previsione di maggiori quantità rispetto alle quantità di progetto o di lavorazioni non previste. A tale proposito si rileva che, in relazione all'estensione delle superfici e alla rilevanza dei costi di lavorazioni riguardanti alcune opere esistenti, sarebbe stata opportuna una campagna di indagine più accurata, in particolare:
 - campionando porzioni maggiori di controsoffitti e pavimenti;
 - svolgendo indagini più approfondite per verificare l'effettiva rimozione di alcune macchine e per valutare lo stato dei vani murari e delle opere non visibili;
 - misurando più accuratamente alcune delle superfici che in sede di variante sono risultate aumentate;
- La redazione della variante e l'inserimento delle lavorazioni impreviste da parte della D.L. ha posto rimedio alla non esaustiva valutazione dello stato di fatto, per cui per attribuirne compiutamente valore di rimedio, questa avverrà senza comportare maggiori oneri per la Committenza, che dovrà sostenere esclusivamente il costo di lavorazioni che, comunque, avrebbero dovuto essere eseguite per completare l'opera;
- L'inserimento dei nuovi gruppi di lavorazioni va nella direzione di risolvere le criticità segnalate dall'Appaltatore;
- Sono soddisfatte le condizioni previste dall'art. 120 del d.lgs. 36/2023 e che non si ravvisano alterazioni sostanziali del contenuto contrattuale, per cui il parere del CCT è favorevole alla prospettata variante.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI PROPONE

			Pagina
			3 di 4

di approvare la perizia di variante in corso d'opera per maggiori lavori, con aumento degli oneri della sicurezza, con la definizione di Nuovi Prezzi, il tutto nel rispetto dell'art. 120 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., nell'ambito del contratto di appalto di esecuzione, composta dagli elaborati alla presente allegati e di seguito elencati, comportante:

- a) un aumento dell'importo di contratto al lordo del ribasso d'asta di € 555'899.59 per lavori soggetti a ribasso, corrispondente ad un aumento al netto del ribasso d'asta (pari al 13.09%) di **€ 483'132.33** per lavori + **€ 30'689.33** di oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso);
- b) oneri fiscali di **€ 51'382.17** per IVA al 10%;

di approvare la nuova articolazione del quadro economico a seguito della perizia come in allegato.

Di concedere, per la realizzazione delle lavorazioni imprevidite afferenti alla variante, all'Impresa una proroga del termine di esecuzione di **64 giorni naturali e consecutivi**.

Bologna, 31.07.2026

Allegati:

- *Relazione del Direttore dei Lavori;*
- *Atto di Sottomissione;*
- *Elenco NP perizia;*
- *Quadro di raffronto di perizia;*
- *Quadro economico aggiornato.*

IL RUP

Presidente Francesca Puglisi

SUPPORTO TECNICO AL RUP

Ing. Walter Paziani

			Pagina
			4 di 4