INTERVENTO: Lavori di somma urgenza per il ripristino del tetto a falde a seguito di evento atmosferico eccezionale del 20/06/2026 nel fabbricato ALER sito in LURAGO MARINONE via Papa Giovanni XXIII° 1.
CONTRATTO PRINCIPALE: Conferma dell'incarico prot. n. 22918 del 02/07/2026
IMPRESA ESECUTRICE: BANFI SRL (P.IVA 01614740134).
CIG: BC399BB7F1

Perizia suppletiva e di variante in corso d'opera
(ex art. 120, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023).

PREMESSA E STATO DI FATTO

- In data 20/06/2026, a causa di un violento fenomeno atmosferico denominato "DOWNBURST", si è verificato lo scoperchiamento di un'ampia porzione del tetto del fabbricato ALER in oggetto, con gravi danni alla restante copertura e conseguente pericolo per la pubblica e privata incolumità, nonché per l'abitabilità degli alloggi sottostanti;
- In pari data (20/06/2026), il Responsabile dell'Area Tecnica UOG Como – Geom. Stefano Decani, sentita la Responsabile della UOG di Como, ha redatto il verbale di somma urgenza ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs. 36/2023, ordinando l'immediato avvio dei lavori di messa in sicurezza alla ditta IMPRESA BANFI S.R.L.;
- In data 30/06/2026, entro il termine di legge di 10 giorni dall'ordine di esecuzione, il sottoscritto RUP nominato con Determinazione n.526-Atto RUOG Como n.108 del 30/06/2026, ha redatto e trasmesso la Relazione e Perizia Giustificativa intesa a motivare l'affidamento e a quantificare le prestazioni per un importo complessivo di spesa lorda di QTE pari a € 18.693,36, come di seguito riportato:

A	LAVORI	Importo
1	lavori a corpo (di cui € 5.500,00 quali costi della mano d'opera)	€ 13.330,50
2	Oneri della sicurezza	€ 3.360,00
	Totale lavori	**€ 16.690,50**
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	lavori in economia-amministrazione diretta	€ ==
2	rilievi, accertamenti e indagini	€ ==
3	allacciamenti ai pubblici servizi	€ ==
4	Imprevisti iva inclusa	€ ==
5	accantonamenti art. 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice *compresi nell'importo di cui al punto 4*)	€ ==
6	acquisizione aree o immobili, indennizzi;	€ ==
7	spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, supporto al Rup all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice,	€ 333,81
8	eventuali spese per commissioni giudicatrici;	€ ==
9	spese per pubblicità;	€ ==

10	spese per prove di laboratorio,	€ ==
11	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri collaudi	€ ==
12	IVA ed eventuali altre imposte.	€ 1.669,05
	Totale per somme a disposizione	€ *2.002,86*
	TOTALE COMPLESSIVO	**€ 18.693,36**

VARIANTE IN CORSO DI ESECUZIONE

Successivamente alla formalizzazione dell'affidamento e durante l'esecuzione materiale delle opere di rimozione e ripristino sul tetto di via Papa Giovanni XXIII n. 1, lo scoprimento integrale delle orditure interne ha rivelato criticità strutturali occulte. Tali danni alla struttura interna, causati dalle infiltrazioni e dalle sollecitazioni meccaniche del "downburst", non erano visibili né preventivabili nella perizia giustificativa del 29/06/2026. Si è resa pertanto indispensabile l'esecuzione di lavorazioni suppletive e di consolidamento per garantire la pubblica incolumità e il perfetto ripristino della copertura. Tale fattispecie configura una variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023 (circostanze impreviste e imprevedibili per la stazione appaltante).
Durante l'esecuzione dei lavori è stata riscontrata la necessità di eseguire opere aggiuntive rispetto a quanto originariamente previsto. Nello specifico, l'intervento si è reso indispensabile per:

1. **La revisione del resto del manto di copertura**, necessaria a garantire l'impermeabilizzazione complessiva del tetto e a prevenire infiltrazioni repentine negli alloggi sottostanti. Tale revisione si è potuta effettivamente verificare con certezza solo in corso di esecuzione dell'intervento con la rimozione delle parti in quota parzialmente pericolanti.
2. **Il ripristino di danni subiti dai confinanti** a seguito della caduta e dello spargimento dei detriti della copertura originaria nel corso del sinistro meteorologico, attività indifferibile per la tutela dell'Azienda e la messa in sicurezza delle aree limitrofe.

Tale fattispecie configura una variante in corso d'opera ai sensi dell'**art. 120, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023** (modifiche contrattuali derivanti da circostanze impreviste e imprevedibili per la stazione appaltante).

DETTAGLIO DELLE LAVORAZIONI E QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

Le lavorazioni suppletive, concordate in contraddittorio con l'Impresa BANFI S.R.L. sono così dettagliate:

DESCRIZIONE	U.M.	quantità	prezzo unitario	TOT.
Manodopera	ore	52	39,60 €	**2.059,20 €**
Piattaforma aerea autocarrata da mt 35	uscita	1	500,00 €	**500,00 €**
Silicone Torggler	cad	2	7,80 €	**15,60 €**
Stendibiancheria	a corpo	1	160,00 €	**160,00 €**
Viaggi camion	a corpo	4	80,00 €	**320,00 €**
Conferimento discarica	a corpo	1	250,00 €	**250,00 €**
Totale lavori iva esclusa				**€ 3.304,80**

I prezzi applicati alle lavorazioni suppletive, riportati nella tabella che precede, sono stati concordati in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori e l'Impresa Appaltatrice. Le parti danno atto che tali prezzi sono congrui, remunerativi e derivano dall'applicazione di analisi prezzi basate su listini ufficiali vigenti e/o analoghi ai prezzi di contratto. Tali prezzi si intendono fissi e invariabili.

L'importo della variante (€ 3.304,80) è pari al 19,8% dell'importo lavori originario (€ 16.690,50), e rientra all'interno del quinto d'obbligo (20%) previsto dall'art. 120, comma 9 del Codice.

RIMODULAZIONE QUADRO ECONOMICO (N.3)

Il Quadro Economico dell'intervento risulta così rideterminato:

A	LAVORI	Importo
1	lavori a corpo (di cui € 7.559,20 quali costi della mano d'opera)	€ 16.635,30
2	Oneri della sicurezza	€ 3.360,00
	Totale lavori	**€ 19.995,30**
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	lavori in economia-amministrazione diretta	€ ==
2	rilievi, accertamenti e indagini	€ ==
3	allacciamenti ai pubblici servizi	€ ==
4	Imprevisti iva inclusa	€ ==
5	accantonamenti art. 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice *compresi nell'importo di cui al punto 4*)	€ ==
6	acquisizione aree o immobili, indennizzi;	€ ==
7	spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, supporto al Rup all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice,	€ 399,91
8	eventuali spese per commissioni giudicatrici;	€ ==
9	spese per pubblicità;	€ ==
10	spese per prove di laboratorio,	€ ==
11	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri collaudi	€ ==
12	IVA ed eventuali altre imposte.	€ 1.999,53
	Totale per somme a disposizione	*€ 2.399,44*
	TOTALE COMPLESSIVO	**€ 22.394,74**

ESTENSIONE DEI TEMPI DI ESECUZIONE

Il contratto originario, formalizzato con la conferma d'incarico prot. n. 22918 del 02/07/2026, prevedeva un tempo di esecuzione dei lavori fissato in 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, stabilendo la scadenza contrattuale in data **31/07/2026**.

Considerata la necessità di eseguire le suddette opere si rende indispensabile concedere un congruo differimento del termine finale.

Il RUP, valutata l'entità delle lavorazioni, dispone un tempo aggiuntivo di **10 (dieci) giorni**. Il nuovo termine contrattuale per l'ultimazione di tutte le opere (principali e di variante) viene prorogato al **10/08/2026**.

CONCLUSIONI E COPERTURA FINANZIARIA

Il sottoscritto RUP attesta la regolarità tecnica ed economica delle opere descritte, necessarie a completare l'intervento di somma urgenza sul fabbricato di via Papa Giovanni XXIII n. 1.
La maggiore spesa di € 3.701,38 (€ 22.394,74 - € 18.693,36) trova idonea copertura finanziaria sia nei fondi del bilancio ALER, sia nei rimborsi previsti dalla polizza assicurativa a copertura dei danni ai fabbricati.

L'Impresa BANFI S.R.L. dichiara di accettare senza riserva alcuna l'esecuzione delle lavorazioni suppletive e di consolidamento indicate nella presente perizia, obbligandosi a eseguirle agli stessi patti, obblighi, oneri e condizioni stabiliti nel contratto principale prot. n. 22918 del 02/07/2026. L'Impresa dichiara altresì di non aver nulla a pretendere per qualsiasi titolo o ragione e rinuncia fin d'ora a ogni specie di riserve o richieste di maggiori compensi connessi alla variazione in oggetto

Il presente atto redatto in forma di verbale unico è immediatamente vincolante per l'Impresa affidataria a far data dalla sottoscrizione, mentre per l'A.L.E.R. diventerà pienamente efficace solo a seguito dell'adozione formale del provvedimento di approvazione della perizia da parte dell'organo competente della Stazione Appaltante

Como, lì 28/07/2026

Il Direttore dei Lavori e
Responsabile Unico del Progetto
Geom. Stefano Decani

Per accettazione e piena condivisione dei prezzi e delle condizioni:
L'Impresa Affidataria Banfi Srl

Sede Legale
Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
Sito: www.alervarese.com

U.O.G. di COMO
Via Italia Libera 17 – 22100 – Como
Centralino: 031 3191 - Fax: 031 319268
PEC: uogcomo@pec.alervarese.it
e-mail: uogcomo@alervarese.com

P.IVA/C.F./
Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

Azienda certificata ISO 9001 e ISO 45001