



**COMUNE  
DI  
BARLETTA**

Provincia di  
Barletta-Andria-Trani

**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA  
DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE DIFFERENZIATE - LATO  
EX DISTILLERIA**

Contratto di quartiere 2

**PERIZIA DI VARIANTE**

| COD. PRATICA  | SCALA | DESCRIZIONE ELABORATO        | ELABORATO  |
|---------------|-------|------------------------------|------------|
| 2025-0037-FP2 | -     | RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA | <b>RTP</b> |

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Mario Pagniello

**DIREZIONE LAVORI**

arch. Michele Sgobba

| REV. | DATA        | REDATTO | VERIFICATO | APPROVATO            |
|------|-------------|---------|------------|----------------------|
| 00   | aprile 2026 |         |            | arch. Michele Sgobba |
|      |             |         |            |                      |
|      |             |         |            |                      |



**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE  
DIFFERENZIATE – LATO EX DISTILLERIA**  
CONTRATTO DI QUARTIERE II

---

## INDICE

|    |                                                              |   |
|----|--------------------------------------------------------------|---|
| 1. | PREMESSA .....                                               | 2 |
| 2. | PREVISIONI PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO .....                | 3 |
| 3. | CIRCOSTANZE RELATIVE ALLE VARIAZIONI OGGETTO DI PERIZIA..... | 3 |
| 4. | PROGETTO DI PERIZIA DI VARIANTE .....                        | 5 |
| 5. | QUADRO ECONOMICO DI PERIZIA .....                            | 6 |



**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE  
DIFFERENZIATE – LATO EX DISTILLERIA**  
CONTRATTO DI QUARTIERE II

## 1. PREMESSA

La presente Perizia di variante riguarda l'intervento di "Realizzazione lavori per la messa in sicurezza delle aree adiacenti le utenze differenziate – lato ex distilleria" a Barletta, il progetto esecutivo è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 390 del 05.12.2025 con la quale è stato approvato il Progetto Esecutivo.

Con Determinazione Dirigenziale n°37 del 12.01.2026 i lavori sono stati aggiudicati definitivamente all'impresa EDIL VERDE S.R.L. con sede su sp.230 km15+500 – 76013 Minervino Murge (BT), per un importo complessivo di € 139.964,00, di cui € 138.234,00 per lavori e € 1.730,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, oltre IVA come per legge come da quadro economico di seguito riportato:

| QUADRO ECONOMICO PROGETTO ESECUTIVO                                                           |                                                                                                                                            |                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| a seguito di gara - D.D. n°     del     /     /2025                                           |                                                                                                                                            |                   |                                     |
| LAVORI COMPLEMENTARI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI ALLE UTENZE DIFFERENZIATE |                                                                                                                                            |                   |                                     |
|                                                                                               | CIG:<br>CUP:H97H25000740004                                                                                                                |                   | Finanziato<br>con FONDI<br>COMUNALI |
| Colonna                                                                                       |                                                                                                                                            |                   |                                     |
| (a)                                                                                           | (b)                                                                                                                                        | (c)               | (d)                                 |
| A                                                                                             | LAVORI                                                                                                                                     | Importo €         | Cap. Spesa                          |
| a1                                                                                            | TOTALE IMPORTO LAVORI DA C.M.E.                                                                                                            | 108.035,19        |                                     |
| a2                                                                                            | Di cui costo della manodopera                                                                                                              | 33.019,91         |                                     |
| a1+a2                                                                                         | TOTALE IMPORTO LAVORI COMPRENSIVO DEL COSTO DELLA MANODOPERA                                                                               | <b>141.055,10</b> |                                     |
| a3                                                                                            | Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)                                                                                            | <b>1.730,00</b>   |                                     |
| A<br>(a1+a2+a3)                                                                               | <b>TOTALE IMPORTO LAVORI COMPRESO COSTO DELLA MANODOPERA E DELLA SICUREZZA</b>                                                             | <b>142.785,10</b> | 142.785,10                          |
| 1                                                                                             | Attiv. di speriment. per progett., monitoraggio e verifiche                                                                                | 0,00              |                                     |
| 2                                                                                             | Spese per Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione (escluso I.V.A. e Oneri)                                                     | 6.369,36          |                                     |
| 3                                                                                             | Spese tecniche generali relative alla progettazione, coordinam. sicurezza - D.L. (escluso I.V.A. e Oneri)                                  | 23.316,19         |                                     |
| 4                                                                                             | Accantonamento di cui all'art. 45 del D.Lgs. n°36/2023 (EX Art. 113 co. 2 del D.lgs. 50/2016)                                              | 2.855,08          |                                     |
| 5                                                                                             | Spese per sorveglianza archeologica                                                                                                        | 800,00            |                                     |
| 6                                                                                             | Deliberazione Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori 03/11/2010                                                       | 0,00              |                                     |
| 7                                                                                             | Spese per pubblicità e pareri                                                                                                              | 0,00              |                                     |
| 8                                                                                             | Spese per Certificato di Regolare Esecuzione (escluso I.V.A. e Oneri)                                                                      | 1.273,87          |                                     |
| 9                                                                                             | CNPAIA (4% su 2-3-8)                                                                                                                       | 1.238,38          |                                     |
| 10                                                                                            | Allacciamenti ai pubblici servizi                                                                                                          | 0,00              |                                     |
| 11                                                                                            | Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto | 0,00              |                                     |
| 12                                                                                            | Imprevisti (I.V.A. compresa)                                                                                                               | 0,00              |                                     |
| 13                                                                                            | I.V.A. su lavori                                                                                                                           | 14.278,51         |                                     |
| 14                                                                                            | I.V.A. (22% su 2+3+8+9)                                                                                                                    | 7.083,51          |                                     |
| 15                                                                                            | Aree e urbanizzazioni                                                                                                                      | 0,00              |                                     |
| 16                                                                                            | Lavori in economia/a fattura (I.V.A. compresa)                                                                                             | 0,00              |                                     |
| B                                                                                             | <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>                                                                                    | <b>57.214,90</b>  | <b>57.214,90</b>                    |
| C                                                                                             | <b>TOTALE €</b>                                                                                                                            | <b>200.000,00</b> | <b>200.000,00</b>                   |

Durante il corso delle lavorazioni si è resa necessaria la redazione di una perizia di variante, senza incremento di costo.



**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE  
DIFFERENZIATE – LATO EX DISTILLERIA**  
CONTRATTO DI QUARTIERE II

## **2. PREVISIONI PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO**

Il progetto esecutivo approvato prevede la realizzazione di un insieme coordinato di interventi finalizzati alla messa in sicurezza, alla piena fruibilità e alla riqualificazione funzionale delle aree esterne adiacenti le utenze differenziate ubicate nel complesso dell'ex distilleria del Comune di Barletta, nell'ambito del programma "Contratti di Quartiere II".

In particolare, le previsioni progettuali riguardano il completamento delle opere necessarie a rendere pienamente utilizzabili gli spazi pertinenziali, attraverso la riorganizzazione della viabilità interna, la sistemazione delle aree carrabili e pedonali e la realizzazione di adeguati sistemi di contenimento e regimazione delle acque meteoriche. L'intervento è inoltre orientato a garantire condizioni di sicurezza e accessibilità, anche mediante il superamento delle criticità altimetriche esistenti, caratterizzate da un dislivello di circa un metro tra il piano dell'edificio e la quota della viabilità pubblica.

Tra le principali opere previste si annoverano: la realizzazione di un muro di contenimento in calcestruzzo armato, idoneo a risolvere le problematiche connesse al dislivello esistente e a consentire la formazione di un nuovo piano di calpestio complanare alla strada; la costruzione di una rampa carrabile in calcestruzzo drenante per il collegamento tra le diverse quote; la sistemazione delle superfici carrabili mediante pavimentazioni drenanti e la realizzazione di aree destinate a parcheggio pertinenziale, per complessivi n. 28 stalli, di cui n. 2 riservati a persone con disabilità, in conformità alla normativa vigente.

Il progetto contempla altresì la definizione delle aree a verde, la delimitazione delle superfici mediante cordolature, la predisposizione di spazi per la raccolta differenziata e la realizzazione di un muro di protezione sul lato ovest, con funzione di separazione fisica e visiva rispetto alle aree limitrofe. Particolare attenzione è stata inoltre posta alla conservazione e valorizzazione degli elementi esistenti di interesse storico, quali il muro perimetrale e i manufatti presenti, in coerenza con le indicazioni degli Enti preposti alla tutela.

Nel complesso, le opere previste si configurano come interventi di completamento e rifunzionalizzazione dell'area, finalizzati a garantire adeguati standard di sicurezza, accessibilità e qualità urbana, nonché a consentire l'immediata assegnazione e fruizione delle unità immobiliari servite.

## **3. CIRCOSTANZE RELATIVE ALLE VARIAZIONI OGGETTO DI PERIZIA**

In corso di esecuzione delle opere, sono state riscontrate alcune circostanze che hanno determinato l'esigenza di effettuare lavori aggiuntivi, indispensabili e propedeutici al proseguimento delle opere contrattualmente previste.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12.02.2026, sono state svolte verifiche sul sistema di regimazione delle acque meteoriche, dalle quali è emerso che le soluzioni progettuali risultavano idonee a garantire un adeguato smaltimento, come confermato anche dall'assenza di fenomeni di allagamento durante recenti eventi piovosi. Al fine di incrementare ulteriormente le condizioni di sicurezza, è stata comunque valutata la possibilità di introdurre lavorazioni integrative migliorative del sistema drenante; tuttavia, parte di tali lavorazioni risultava già prevista in progetto, mentre le restanti avrebbero comportato un incremento dei costi non sostenibile con le risorse disponibili. Pertanto, è stata confermata la validità delle previsioni progettuali, demandando a eventuali successive valutazioni l'introduzione di limitati adeguamenti qualora si fossero manifestate circostanze impreviste nel corso dei lavori.

In tale contesto, in data 26.02.2026 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo in cantiere alla presenza del Sindaco e del R.U.P., finalizzato alla valutazione dell'eventuale demolizione, totale o parziale, del muro di recinzione su via Marconi. Tale ipotesi è risultata subordinata alla verifica della fattibilità tecnica, all'acquisizione del parere della Soprintendenza e alla preventiva quantificazione della spesa, comprensiva



**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE  
DIFFERENZIATE – LATO EX DISTILLERIA**  
CONTRATTO DI QUARTIERE II

delle opere di ripristino e raccordo con il marciapiede esistente. Il sopralluogo ha avuto carattere preliminare e conoscitivo, senza determinare modifiche alle lavorazioni previste, evidenziando altresì la necessità di adottare soluzioni temporanee per garantire l'inaccessibilità delle utenze allo stato rustico.

In esito ai sopralluoghi e alle valutazioni emerse, la Direzione Lavori ha trasmesso in data 10.03.2026 una proposta di interventi migliorativi finalizzati sia all'ottimizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche sia alla gestione di un imprevisto rinvenimento in corso d'opera. Durante le lavorazioni di scavo è stata infatti riscontrata la presenza di un massetto in calcestruzzo esistente, di spessore variabile tra 15 e 20 cm ed esteso per circa 450 mq, in buono stato di conservazione, la cui demolizione risultava originariamente prevista. In relazione a tale circostanza è stata proposta la sua conservazione, con eventuali interventi puntuali di ripristino, in luogo della realizzazione delle nuove pavimentazioni. Contestualmente è stata prevista l'implementazione del sistema di drenaggio mediante l'inserimento di ulteriori caditoie, griglie, tubazioni e pozzetti di raccolta, nonché la rimodulazione di alcune soluzioni progettuali, al fine di garantire una più efficace regimazione delle acque meteoriche. Le economie derivanti da tale rimodulazione consentono inoltre la realizzazione di opere migliorative, tra cui la zoccolatura alla base dell'edificio, finalizzata alla protezione delle murature dall'umidità, senza incremento dell'importo complessivo dell'intervento.

A seguito di tale proposta, la Stazione Appaltante ha condiviso le soluzioni migliorative prospettate, ritenendo ammissibile la conservazione del massetto esistente e la conseguente rimodulazione delle opere, stabilendo che tali modifiche, derivanti da circostanze impreviste emerse in corso d'opera, dovessero essere attuate senza incremento dell'importo complessivo, previa acquisizione del parere della Soprintendenza e predisposizione di idonea documentazione tecnica di confronto.

Con successiva nota del 30.03.2026, la Direzione Lavori ha fornito ulteriori precisazioni in merito alle problematiche riscontrate, accertando che i fenomeni di umidità rilevati sul basamento dell'edificio non erano imputabili a risalita capillare, bensì all'azione dell'acqua meteorica di rimbalzo proveniente dalle superfici pavimentate. Alla luce di tali risultanze, è stata confermata la soluzione migliorativa consistente nella realizzazione di una zoccolatura in pietra naturale a protezione del basamento, ritenuta idonea a garantire durabilità e mitigare il degrado delle superfici, in coerenza con le scelte materiche del progetto, da realizzarsi senza incremento di spesa mediante l'utilizzo delle economie disponibili.

Successivamente, con nota del 10.04.2026, la Direzione Lavori ha richiesto l'autorizzazione alla redazione di una perizia di variante senza incremento di spesa, recependo le indicazioni emerse nei sopralluoghi e nelle interlocuzioni con la Stazione Appaltante e la Soprintendenza. In tale ambito sono state proposte ulteriori modifiche riguardanti le finiture e la sistemazione dell'area esterna, tra cui la revisione dei materiali del basamento e dei muri, la demolizione del muro su via Marconi con ridefinizione dell'accesso carrabile e la riorganizzazione delle superfici pedonali e carrabili, il tutto nel rispetto dell'invarianza dell'importo complessivo mediante rimodulazione delle lavorazioni.

Con nota del 13.04.2026 la Stazione Appaltante ha autorizzato la redazione della perizia di variante, confermando la possibilità di procedere secondo le soluzioni condivise, subordinando l'approvazione definitiva al rispetto del quadro economico, alla corretta motivazione tecnico-normativa delle modifiche, all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti, nonché alla verifica di compatibilità con il contratto d'appalto e all'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori.

Successivamente, con nota del 16.04.2026, è stato trasmesso il riscontro della Soprintendenza a seguito del sopralluogo del 03.04.2026, con il quale è stata evidenziata la necessità di integrare la documentazione



**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE  
DIFFERENZIATE – LATO EX DISTILLERIA**  
CONTRATTO DI QUARTIERE II

progettuale relativa alle soluzioni tecniche e ai materiali da adottare. In particolare, la Soprintendenza ha espresso parere non favorevole alla soluzione di rivestimento in pietra del basamento, richiedendo l'individuazione di alternative maggiormente coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, quali l'impiego di intonaci a base calce con adeguate caratteristiche di traspirabilità e impermeabilità, precisando inoltre che la definizione delle soluzioni per le aree esterne resta subordinata a successivi approfondimenti progettuali.

#### **4. PROGETTO DI PERIZIA DI VARIANTE**

La presente perizia di variante è redatta al fine di recepire le circostanze emerse in corso d'opera e le conseguenti determinazioni assunte dalla Stazione Appaltante, nonché di migliorare le prestazioni funzionali delle opere previste, senza alterare la natura generale del contratto e nel rispetto dell'invarianza dell'importo complessivo dell'intervento.

In particolare, la variante prevede una rimodulazione delle lavorazioni originariamente previste, finalizzata sia alla gestione dell'imprevisto rinvenimento del massetto in calcestruzzo esistente sia all'ottimizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e alla risoluzione delle problematiche di umidità riscontrate sul basamento dell'edificio.

Gli interventi oggetto della presente perizia possono essere così sintetizzati:

- Conservazione del massetto in calcestruzzo esistente, rinvenuto durante le lavorazioni di scavo, in luogo della sua demolizione prevista in progetto, con esecuzione di eventuali interventi localizzati di ripristino e strato di usura superficiale;
- Rimodulazione delle pavimentazioni esterne, mediante ridefinizione delle superfici carrabili e pedonali, con adozione di soluzioni più uniformi e coerenti con il contesto esistente;
- Implementazione del sistema di regimentazione delle acque meteoriche, attraverso l'inserimento di ulteriori caditoie, griglie, tubazioni e pozzetti di raccolta, nonché mediante la revisione delle soluzioni drenanti previste, al fine di garantire una più efficace gestione delle acque anche in condizioni meteoriche gravose;
- Interventi sul basamento dell'edificio, finalizzati alla risoluzione dei fenomeni di degrado dovuti all'azione dell'acqua meteorica di rimbalzo, mediante l'adozione di idonei sistemi di protezione superficiale coerenti con le prescrizioni della Soprintendenza;
- Ridefinizione dell'assetto dell'area prospiciente via Marconi, comprendente la demolizione del muro di recinzione esistente, la traslazione dell'accesso carrabile e la riorganizzazione degli spazi esterni, con realizzazione di superfici pavimentate ad uso pedonale e carrabile;
- Adeguamento delle finiture e dei materiali, in coerenza con le indicazioni degli Enti preposti alla tutela e con l'obiettivo di garantire uniformità architettonica e durabilità delle opere.

Le suddette modifiche sono state definite sulla base delle indicazioni emerse nei sopralluoghi congiunti e delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, e risultano finalizzate al miglioramento complessivo dell'intervento sotto il profilo funzionale, manutentivo ed estetico.

Si precisa che tutte le lavorazioni oggetto della presente perizia sono state impostate in modo da non comportare incremento dell'importo contrattuale, mediante una compensazione tra le opere previste in progetto e quelle introdotte in variante, nel rispetto del quadro economico approvato.



**REALIZZAZIONE LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE ADIACENTI LE UTENZE  
DIFFERENZIATE – LATO EX DISTILLERIA**  
CONTRATTO DI QUARTIERE II

---

## **5. QUADRO ECONOMICO DI PERIZIA**

Gli interventi in perizia hanno comportato la necessità di concordare nuovi prezzi, come ampiamente dettagliato nel Verbale di Concordamento nuovi prezzi facente parte della presente perizia.

La Perizia di variante di cui il presente atto è integrante non prevede alcun incremento di costo.