



Regione
Lombardia



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico
della piscina comunale OLIMPIA**

Via Marzabotto, 189 - 20099 Sesto San Giovanni (MI) - CUP: C43I23000010006

VARIANTE NR.1



Progettisti:

Opere edili e strutturali:
ADAI s.r.l.

Termotecnico e impianti elettrici:
ING s.r.l.

**Coordinatore sicurezza
in fase progettazione:**
ING s.r.l.

RUP:
arch. Antonio Di Giorgio

Direttore dell'Area Tecnica:
arch. Paolo Margutti

Direttore dei Lavori
Planeta S.r.l.

PLANETA

CSE, collaudo statico e CTA
ing. Giuseppe Bergantin

Oggetto:

**Atto di sottomissione concordamento
nuovi prezzi**

Data
Luglio 2026

Elaborato:

VR-G03

Settore Edilizia Pubblica e Global Service

Servizio Edilizia Pubblica

LAVORI: **LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, MESSA A NORMA ED**

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PISCINA COMUNALE

OLIMPIA IN VIA MARZABOTTO, SESTO SAN GIOVANNI - CIG n.

B76B686F48 - CUP n. C43I23000010006

IMPRESA: **FRATELLI PICENNI S.N.C. VIA PAPA GIOVANNI XXIII NR.6, COMUN**

NUOVO 24040 (BG) P.IVA/C.F. 01569950163

Aggiudicazione: D.D. nr.1406 del 25/09/2025

Contratto: nr.50059/25 del 05/11/2025

* * *

ATTO DI SOTTOMISSIONE

E VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI NR. 1

* * *

Premesso

- che con Determinazione Dirigenziale a contrarre nr.891 del 25/06/2025 è stato approvato il progetto esecutivo indicato in epigrafe;

- che con Determinazione Dirigenziale nr.1406 del 25/09/2025 il Comune di Sesto San Giovanni ha aggiudicato i lavori in via definitiva alla ditta FRATELLI PICENNI S.N.C.;

considerato

- Che in corso d'opera si sono verificate circostanze, compiutamente descritte nell'allegata relazione di variante, che hanno reso necessaria l'esecuzione di lavorazioni non previste progettualmente;

- Che l'appalto è stipulato a corpo, ai sensi dell'art.3 del contratto di appalto e dell'art.3 del Capitolato Speciale di Appalto;

per quanto precedentemente citato, tra

l'arch. Giorgia Grassi, domiciliata per la carica in Reggio Emilia (RE), Via Ferruccio Ferrari 2, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore dei Lavori per conto del Comune di Sesto San Giovanni,

e

il sig. Maurizio Picenni, domiciliato per la carica in Comun Nuovo (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6, in qualità di legale rappresentante della ditta in epigrafe,

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

le parti concordano che la determinazione dell'importo dei nuovi corpi d'opera sia effettuata mediante la modifica del computo metrico di progetto da cui sono stati originariamente determinati gli importi dei corpi d'opera contrattuali, mediante l'applicazione, in maggiorazione o detrazione, delle nuove lavorazioni necessarie. I prezzi applicati alle singole nuove lavorazioni sono desunti dal Prezziario OO.PP. utilizzato per la redazione del progetto esecutivo (annualità 2023) o, in difetto, mediante l'applicazione dei nuovi prezzi di cui al successivo ART.4, determinati in contraddittorio tra Direzione Lavori e Appaltatore ai sensi dell'art.5 comma 7 dell'allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023. Per la determinazione dei nuovi prezzi si è fatto quindi riferimento prioritariamente ai prezzi ufficiali vigenti e, per le lavorazioni non presenti, ad analisi prezzi redatte sulla base di offerte commerciali, listini specializzati e costi elementari di mercato.

ART.2

il sig. Maurizio Picenni, in qualità di rappresentante della ditta affidataria, accetta la contabilizzazione dei nuovi corpi d'opera, derivanti dalle considerazioni di cui all'ART.1, da assoggettare alla percentuale di ribasso offerta in fase di gara (3,000%). L'importo dei nuovi corpi d'opera, riportato nell'ultima pagina del computo metrico estimativo della variante, è da considerarsi quale parte integrante del presente atto.

ART.3

Le condizioni generali di esecuzione dei lavori, eccetto quanto esplicitamente variato con il presente atto, rimangono le stesse contenute nel contratto dell'appalto principale, con particolare riguardo al Capitolato Speciale d'Appalto.

ART.4

I seguenti nuovi prezzi sono concordati per la determinazione dell'importo dei nuovi corpi d'opera. Le analisi dei prezzi aggiunti, riportate nel relativo elaborato di variante, sono da considerarsi quale parte integrante del presente atto.

* * *

NP.Z.001 – Membrana impermeabilizzante in PVC armato per vasche e piscine

Fornitura e posa in opera di rivestimento impermeabilizzante costituito da membrana sintetica in PVC-P armato con rete interna in poliestere, di spessore non inferiore a 1,5 mm, specifica per l'impermeabilizzazione e il rivestimento di vasche e piscine. La lavorazione comprende la preparazione del supporto mediante pulizia e regolarizzazione delle superfici, la posa su fondo e pareti della vasca, l'esecuzione di saldature termiche a caldo tra i teli con verifica della perfetta continuità del rivestimento, la realizzazione di raccordi tra superfici orizzontali e verticali, angoli, spigoli, risvolti perimetrali, collegamenti con bocchette, sfioratori, attraversamenti

	impiantistici e qualsiasi elemento emergente, nonché la sigillatura dei punti particolari	
	e di finitura. Sono altresì compresi gli sfridi, gli accessori di posa, i materiali	
	complementari, gli oneri per adattamenti e sagomature, le prove e verifiche di tenuta	
	e ogni altra prestazione, fornitura e magistero necessari per dare l'opera ultimata a	
	perfetta regola d'arte e garantire la completa tenuta idraulica della vasca.	
	Misurazione della superficie effettivamente rivestita.	
	€/mq 62,00	
	* * *	
	NP.Z.002 – Facciata continua vetrata con struttura in alluminio a taglio termico	
	Fornitura e posa in opera di facciata continua vetrata realizzata mediante sistema	
	modulare costituito da struttura portante in profilati di alluminio estruso a taglio	
	termico, composta da montanti e traversi opportunamente dimensionati in funzione	
	delle sollecitazioni previste e delle caratteristiche geometriche dell'opera, completa	
	di vetrazioni, profili di fermavetro, guarnizioni di tenuta, elementi di drenaggio e	
	ventilazione, staffe di collegamento, sistemi di ancoraggio alla struttura portante,	
	accessori di fissaggio, ferramenta e ogni componente necessario al corretto	
	funzionamento del sistema.	
	La lavorazione comprende il rilievo esecutivo delle misure, la realizzazione e	
	l'assemblaggio dei componenti, il trasporto in cantiere, la movimentazione e il	
	sollevamento in quota, il montaggio della sottostruttura portante, la posa delle	
	vetrazioni e dei relativi sistemi di fissaggio, l'esecuzione delle sigillature strutturali e	
	perimetrali, delle impermeabilizzazioni e delle connessioni atte a garantire la	
	continuità delle prestazioni di tenuta all'acqua, permeabilità all'aria, isolamento	
	termico e resistenza ai carichi previsti dalle normative vigenti.	
	<i>RISTRUTTURAZIONE, MESSA A NORMA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA IN VIA MARZABOTTO</i>	pag. 4/14

	Sono compresi e compensati nel prezzo i tagli, gli adattamenti, le sagomature, i pezzi	
	speciali, le opere provvisorie, i noli delle attrezzature e dei mezzi di sollevamento,	
	le assistenze murarie, gli sfridi, le protezioni temporanee, la pulizia finale delle	
	superfici, nonché ogni altra fornitura, prestazione e magistero necessari per dare	
	l'opera completamente ultimata, perfettamente funzionante e realizzata a perfetta	
	regola d'arte, nel rispetto degli elaborati progettuali e delle prescrizioni della	
	Direzione Lavori. Misurazione sulla superficie effettiva di facciata realizzata.	
	€/mq 750,00	
	* * *	
	NP.Z.003 – Bonifica ambientale, rimozione serbatoi interrati e gestione terreni	
	contaminati	
	Fornitura e svolgimento di tutte le attività necessarie alla bonifica ambientale dell'area	
	interessata dalla presenza di serbatoi interrati dismessi e di terreni contaminati da	
	idrocarburi, comprensiva delle indagini preliminari, delle attività operative di cantiere,	
	delle prestazioni specialistiche ambientali e degli oneri di smaltimento presso impianti	
	autorizzati. La lavorazione comprende l'esecuzione delle operazioni di messa in	
	sicurezza e certificazione gas-free dei serbatoi, la caratterizzazione preliminare dei	
	materiali e dei terreni, lo svuotamento e la rimozione di residui, fondami e liquidi	
	presenti, la demolizione del magrone e delle opere accessorie necessarie per	
	l'accesso ai manufatti, l'estrazione, il sollevamento, il sezionamento a freddo, il	
	carico, il trasporto e il conferimento a recupero o smaltimento di n. 2 serbatoi interrati	
	in acciaio aventi lunghezza indicativa pari a 5,00 m e diametro pari a 1,40 m.	
	Sono altresì compresi gli scavi necessari, la rimozione, il carico, il trasporto e lo	
	smaltimento dei terreni contaminati e di ogni altro materiale derivante dalle attività di	
	<i>RISTRUTTURAZIONE, MESSA A NORMA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA IN VIA MARZABOTTO</i>	pag. 5/14

bonifica, compresa la gestione dei rifiuti speciali non pericolosi contenenti idrocarburi, nonché il conferimento presso impianti autorizzati e la produzione della relativa documentazione attestante la corretta tracciabilità e destinazione finale dei materiali.

La voce comprende inoltre l'esecuzione di campionamenti, prove di laboratorio, analisi chimico-fisiche e caratterizzazioni ambientali dei terreni e dei rifiuti ai sensi del D.P.R. 120/2017 e della normativa ambientale vigente, comprese le analisi di omologa richieste dagli impianti di destino, le eventuali verifiche di tenuta, le attività di monitoraggio, la gestione dei rapporti con i laboratori autorizzati e con gli impianti di recupero o smaltimento. Sono inclusi i sopralluoghi tecnici, l'assistenza specialistica ambientale, la redazione della documentazione tecnica e amministrativa, la predisposizione della relazione di caratterizzazione ambientale, l'individuazione e validazione dei terminali di smaltimento, nonché ogni attività di coordinamento, interlocuzione con gli enti competenti e supporto tecnico necessaria alla completa regolarizzazione dell'intervento.

Nel prezzo si intendono compresi e compensati tutti gli oneri per personale specializzato, manodopera, noli di escavatori, autogrù, mezzi di trasporto e attrezzature operative, confinamenti e protezioni meteoriche, opere provvisorie, assistenze, movimentazioni interne, tagli, sfridi, campionamenti, certificazioni, formulari, registrazioni ambientali, trasporti, conferimenti, tributi e ogni altra prestazione, fornitura e magistero necessari per dare l'intervento completamente ultimato, conforme alle prescrizioni normative vigenti e alle disposizioni della Direzione Lavori. Misurazione a corpo.

€/a corpo 130.626,00

* * *

NP.Z.004 – Prestazioni tecniche catastali per frazionamento e aggiornamento

degli atti catastali

Esecuzione di tutte le prestazioni tecniche, professionali e amministrative necessarie

all'aggiornamento degli atti catastali conseguenti alle opere realizzate, comprendenti

il rilievo plano-altimetrico delle aree e dei manufatti interessati, la predisposizione

della documentazione tecnica e grafica, la redazione e presentazione degli atti di

aggiornamento catastale presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate –

Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

La lavorazione comprende la redazione e presentazione di tipo di frazionamento, tipo

mappale, eventuali aggiornamenti cartografici, pratiche DOCFA per accatastamento

o variazione catastale delle unità immobiliari interessate, elaborati planimetrici,

schede catastali, relazioni tecniche, estratti di mappa, elaborazioni topografiche e

ogni altra attività necessaria all'allineamento dello stato catastale con lo stato di fatto

risultante dalle opere eseguite.

Sono altresì compresi i sopralluoghi, i rilievi strumentali, le verifiche documentali

preliminari, le attività di istruttoria, il deposito e la trasmissione telematica delle

pratiche, i rapporti con gli uffici catastali, l'assistenza in caso di richieste di

integrazione o rettifica, nonché ogni prestazione professionale, fornitura, onere e

magistero necessari per l'ottenimento dell'approvazione degli aggiornamenti catastali

e per la consegna alla Stazione Appaltante della documentazione finale

regolarmente protocollata.

Nel prezzo si intendono compresi tutti gli oneri professionali, le spese tecniche, i diritti

catastali, le imposte, i tributi, le spese di deposito e ogni altro costo accessorio

necessario per dare l'attività completamente ultimata e conforme alla normativa

vigente. Misurazione a corpo.

€/a corpo 3.300,00

* * *

NP.Z.005 – A detrarre per mancata esecuzione delle migliorie offerte in sede di gara – Criterio B “Criteri di impatto sociale”

A detrarre per la mancata esecuzione delle prestazioni migliorative offerte dall'Appaltatore in sede di gara nell'ambito del Criterio B – “Criteri di impatto sociale”, successivamente non realizzate e pertanto commutate in economia nell'ambito della presente perizia di variante.

La detrazione comprende l'intero valore delle attività, forniture, servizi, attrezzature, personale e oneri correlati alle seguenti prestazioni migliorative previste in offerta:

- installazione e gestione di sistema di monitoraggio fotografico mediante time-lapse di cantiere;
- fornitura, posa, manutenzione e successiva rimozione di pannellature antirumore e antipolvere ad alte prestazioni con rinforzo in fibra di Kevlar;
- servizio di vigilanza privata del cantiere;
- servizio di informazione alla cittadinanza mediante distribuzione di materiale informativo e volantinaggio;
- predisposizione e aggiornamento di report giornalieri sull'andamento dei lavori;
- realizzazione e gestione di blog o piattaforma informativa dedicata al cantiere;
- attivazione e gestione di numero verde dedicato alle comunicazioni con l'utenza;

- servizio di pronto intervento operativo attivo 24 ore su 24 per 7 giorni su 7.

La presente voce comprende ogni onere diretto e indiretto connesso alle attività sopra descritte, inclusi costi di personale, mezzi, attrezzature, software, piattaforme informatiche, materiali di comunicazione, gestione operativa e manutenzione dei servizi previsti. Detrazione da applicarsi a corpo.

€/a corpo -5.239,67

* * *

NP.Z.006 – Fornitura e posa di sistema di controllo accessi composto da tornello elettronico e cancelletto meccanico a senso unico

Fornitura e posa in opera di sistema per il controllo e la canalizzazione dei flussi di utenza costituito da n. 1 tornello elettronico a tripode e n. 1 cancelletto rotante meccanico a direzione obbligata, tipo Automatic Systems TriLane TL1 e ITAB Shop Products o equivalenti, completi di ogni componente necessario al corretto funzionamento e all'integrazione con gli impianti esistenti.

Il tornello elettronico dovrà essere realizzato con struttura autoportante in acciaio verniciato e/o inox, bracci rotanti in acciaio inox AISI 304, logica elettronica di controllo, sistema elettromagnetico di blocco e sblocco del passaggio, predisposizione per l'integrazione con dispositivi di identificazione e controllo accessi (badge, lettori di prossimità, codici a barre, QR code, sistemi biometrici o equivalenti), alimentazione elettrica, cablaggi interni, segnalazioni luminose di stato e dispositivi di sicurezza previsti dal costruttore. Sono comprese le configurazioni di funzionamento mono o bidirezionale, le predisposizioni per lo sblocco di emergenza e ogni accessorio necessario al regolare esercizio dell'impianto.

Il cancelletto meccanico dovrà essere costituito da struttura portante metallica con

	finitura cromata o equivalente, elemento rotante a senso obbligato con rotazione	
	controllata, dispositivo di apertura di emergenza con sollevamento manuale e	
	ripristino, predisposto per il controllo dei flussi in ingresso o uscita, completo di	
	supporti, sistemi di fissaggio, ferramenta e accessori di montaggio.	
	Sono compresi nel prezzo il trasporto, la movimentazione in cantiere, il tracciamento,	
	le opere di fissaggio a pavimento, i collegamenti elettrici e di segnale fino ai punti	
	predisposti, le assistenze murarie, i fori, le sigillature, le regolazioni, le prove	
	funzionali, la messa in servizio, la formazione di base al personale addetto, la	
	documentazione tecnica, le certificazioni di conformità, gli sfridi, le opere provvisorie	
	e ogni altra fornitura, prestazione e magistero necessari per dare il sistema	
	completamente installato, collaudato, funzionante e perfettamente integrato con le	
	opere esistenti, a perfetta regola d'arte.	
	Misurazione a corpo per sistema completo installato.	
	€/a corpo 6.700,00	
	* * *	
	NP.Z.007 – Modifiche impiantistiche per la gestione centralizzata delle docce e	
	predisposizione del sistema di controllo accessi dei phon mediante badge	
	Realizzazione delle modifiche agli impianti tecnologici degli spogliatoi finalizzate	
	all'ottimizzazione della gestione delle utenze da parte del futuro gestore dell'impianto	
	sportivo, comprendenti l'adeguamento dell'impianto di distribuzione idrico-sanitario	
	delle docce e la predisposizione degli impianti elettrici per il controllo degli	
	asciugacapelli mediante sistema informatizzato a badge.	
	La lavorazione comprende la modifica dell'impianto di alimentazione delle docce	
	mediante installazione di valvole miscelatrici termostatiche centralizzate a valle dei	
	<i>RISTRUTTURAZIONE, MESSA A NORMA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA IN VIA MARZABOTTO</i> pag. 10/14	

	collettori di distribuzione, con eliminazione della miscelazione locale prevista presso	
	ciascun punto di erogazione e conseguente distribuzione alle utenze di acqua già	
	miscelata alla temperatura impostata dal gestore. Sono compresi l'adeguamento	
	delle tubazioni, dei collettori, dei raccordi, delle valvole, dei dispositivi di	
	intercettazione e regolazione, nonché ogni intervento necessario al corretto	
	funzionamento del nuovo sistema di distribuzione dell'acqua sanitaria.	
	La voce comprende inoltre la predisposizione per il futuro controllo informatizzato	
	dell'erogazione delle docce mediante installazione di elettrovalvole sui punti di	
	erogazione, predisposte per il collegamento a sistemi di identificazione utenti	
	mediante badge o analoghi dispositivi di controllo accessi, comprensiva delle relative	
	cassette, tubazioni, canalizzazioni, cavidotti, cablaggi di predisposizione,	
	collegamenti e accessori necessari alla successiva integrazione con sistemi	
	gestionali che saranno forniti e installati separatamente.	
	Sono altresì comprese le opere necessarie alla predisposizione dell'impianto elettrico	
	per la futura gestione controllata degli asciugacapelli mediante badge, comprendenti	
	la fornitura e posa delle cassette da incasso o da parete, delle predisposizioni	
	impiantistiche, delle canalizzazioni e dei collegamenti necessari ad ospitare i futuri	
	trasformatori di alimentazione a bassissima tensione e i relativi dispositivi di lettura e	
	controllo accessi.	
	La lavorazione comprende inoltre l'adeguamento distributivo delle postazioni	
	destinate agli asciugacapelli mediante riduzione del numero delle utenze previste in	
	progetto, fino a n. 14 postazioni per lo spogliatoio femminile e n. 14 postazioni per lo	
	spogliatoio maschile, complete delle relative predisposizioni impiantistiche, in	
	conformità alle esigenze funzionali dell'impianto e ai requisiti previsti dalla normativa	
	RISTRUTTURAZIONE, MESSA A NORMA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA IN VIA MARZABOTTO pag. 11/14	

	CONI applicabile.	
	Sono compresi e compensati nel prezzo tutti gli oneri per materiali, manodopera,	
	demolizioni e rimozioni puntuali, modifiche alle reti impiantistiche, opere murarie,	
	assistenze, cablaggi, fissaggi, prove di funzionamento delle parti installate,	
	aggiornamento degli elaborati as-built, sfridi e ogni altra fornitura e magistero	
	necessari per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. Restano esclusi dalla	
	presente voce i sistemi gestionali informatizzati, i lettori badge, i software di controllo	
	e gli asciugacapelli, che saranno eventualmente forniti nell'ambito di successivi	
	affidamenti. Misurazione a corpo.	
	€/a corpo 15.800,00	
	* * *	
	NP.Z.008 – Demolizione muretto esistente e realizzazione di parapetto metallico	
	Demolizione del muretto esistente posto a delimitazione dell'accesso all'interrato,	
	comprensiva di demolizione delle strutture in muratura o calcestruzzo, carico,	
	trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, nonché	
	ripristino delle superfici interessate dalle lavorazioni. Fornitura e posa in opera di	
	parapetto metallico costituito da montanti e correnti in acciaio zincato a caldo,	
	completo di elementi di irrigidimento, piastre di ancoraggio, tasselli, bulloneria,	
	saldature, zincatura e successiva verniciatura con ciclo protettivo idoneo per esterni	
	nel colore indicato dalla Direzione Lavori. Compresi rilievi, adattamenti, pezzi	
	speciali, opere provvisorie, assistenze murarie, ripristini, sfridi e ogni altro onere	
	necessario per dare l'opera completamente finita e conforme alle normative vigenti	
	in materia di sicurezza contro le cadute dall'alto. Misurazione a corpo per sviluppo	
	del nuovo muro pari a circa 16 m.	
	RISTRUTTURAZIONE, MESSA A NORMA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA IN VIA MARZABOTTO pag. 12/14	

€/a corpo 6.500,00

* * *

Mediante la sottoscrizione del presente atto, i prezzi sopra esposti si dichiarano accettati dall'impresa affidataria.

ART.5

Con la sottoscrizione del presente atto l'Appaltatore rinuncia fin d'ora e per il futuro a presentare riserve di ogni tipo e genere relativamente all'importo dei nuovi corpi d'opera concordati, anche in relazione al protrarsi eventuale della tempistica dei lavori.

ART.6

Per quanto non espressamente modificato con il presente atto si fa riferimento al progetto esecutivo approvato con Determinazione Dirigenziale a contrarre nr.891 del 25/06/2025;

ART.7

Tutte le eventuali spese, tasse e imposte relative al presente atto sono a carico della ditta Appaltatrice, nella persona del suo Legale Rappresentante.

Il presente atto è immediatamente vincolante per l'Impresa Appaltatrice, mentre lo sarà per l'Amministrazione Comunale una volta ottenute le prescritte superiori approvazioni.

Il presente verbale, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dalle parti.

* * *

* * *

* * *

* * *

Sesto San Giovanni, lì 06/07/2026

L'IMPRESA APPALTATRICE

IL DIRETTORE DEI LAVORI

sig. Maurizio Picenni

arch. Giorgia Grassi

Il CSE - relativamente agli oneri della sicurezza

ing. Giuseppe Bergantin

* * *

Visto quanto sopra descritto e concordato, il sottoscritto arch. Antonio Di Giorgio in
qualità di Responsabile Unico del Progetto, approva quanto sopra riportato.

Sesto San Giovanni, lì 06/07/2026

IL RUP

arch. Antonio Di Giorgio