

COMUNE DI RIVOLI

RIQUALIFICAZIONE DELLA VILLA ANTICA, DELLA PALAZZINA SVIZZERA E DELLE AREE ESTERNE AD ESSE CONNESSE DEL COMPENDIO DENOMINATO "VILLA MELANO"

FONTE DI FINANZIAMENTO: FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE (FSC)
CIG: 938107432A - CUP: F25C19001500007



PERIZIA DI VARIANTE

RTP: **Isolarchitetti S.r.l. (capogruppo)**

prof. arch. Giovanni Durbiano

arch. Umberto Montanari

arch. paesaggista Marco Ferrari

Nicola Restauri S.r.l.

MCM Ingegneria S.r.l.

ing. Damiano Bonomelli

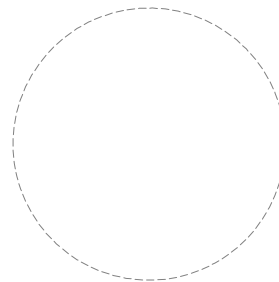
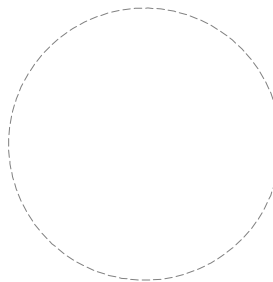
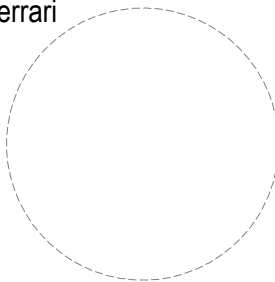
geol. Andrea Ferrarotti

Pirotecnico S.r.l.

RUP: **arch. Antonio Graziani**

Comune di Rivoli

Direzione Servizi al Territorio e alla Città



OGGETTO

Relazione tecnica

V02

DATA

20/02/2026

REV.01

27/03/2026

REV.02

REV.03

SCALA

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

COMUNE DI RIVOLI

Corso Francia, 98 - 10098 Rivoli (TO)

RIQUALIFICAZIONE DELLA VILLA ANTICA, DELLA PALAZZINA SVIZZERA E DELLE AREE ESTERNE AD ESSE CONNESSE DEL COMPENDIO DENOMINATO "VILLA MELANO" SITO IN RIVOLI (TO) – LOTTO 1. CUP F25C19001500007 – CIG 938107432A

IMPRESA:

EDITEL S.p.A.

via Campodello n.1, 12070, NUCETTO (CN)

Contratto stipulato il 19/04/2023

Importo contrattuale: 6.388.133,85 €

(Progettazione definitiva ed esecutiva: 578.544,45;

opere a corpo soggette a ribasso: 5.586.589,40 €;

oneri della sicurezza non soggetti a ribasso: 223.000,00€)

Importo contrattuale a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo

(DELG 96 del 18/04/2024): 7.649.746,64 €

(progettazione definitiva ed esecutiva: 710.429,25 €

opere a corpo PE soggette a ribasso: 6.660.417,39 €;

oneri della sicurezza PE non soggetti a ribasso in PE: 253 900,00 €;

assistenza delle prove di laboratorio: 25.000,00 €)

Ribasso su prestazioni di progettazione: 15,00%

Ribasso su esecuzione dei lavori: 24,78%

RELAZIONE TECNICA

PERIZIA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.1

ai sensi dell'art. 106 c.1 n.1, 2 e c.12 del D.lgs. 50/2016; art. 8 comma 2 D.M. 49/2018;

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI	4
1.1. INQUADRAMENTO INTERVENTI IN PERIZIA AI SENSI DELL' ART. 106 D.LGS. 50/2016	4
2. PREMESSE	5
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE, VINCOLISTICO, STORICO-COSTRUTTIVO	6
4. RELAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PERIZIA.....	7
4.1. OPERE IN STRALCIO	7
4.1.1. Stralcio intercapedine a monte Palazzina Svizzera.....	7
4.1.2. Stralcio muro in c.a. via Melano.....	7
4.1.3. Stralcio aree verdi verso via Melano.....	7
4.1.4. Stralcio ringhiere via Melano	7
4.1.5. Stralcio rivestimento pianerottoli scala via alla Cava.....	8
4.1.6. Stralcio interventi su Arco scenico	8
4.1.7. Stralcio cunetta alla francese rampa d'accesso via alla Cava	8
4.1.8. Stralcio serramento in ferro S17	8
4.1.9. Stralcio persiane Villa Antica	8
4.1.10. Stralcio interventi connettivo ascensori Citroniera	9
4.1.11. Stralcio pavimento connettivo ascensori Citroniera	9
4.1.12. Stralcio gruppi frigo	9
4.1.13. Stralcio controparete M07	9
4.1.14. Stralcio persiane Palazzina Svizzera	10
4.1.15. Stralcio marciapiede sud Palazzina Svizzera	10
4.1.16. Stralcio pozzetti 30x30	10
4.2. MIGLIORIE QUALITATIVE IN COMPENSAZIONE	10
4.2.1. Marciapiede esterno Palazzina Svizzera.....	10
4.2.2. Rinforzo muro via Melano con cordolatura	11
4.2.3. Reti delimitazioni area esterna/muro via Melano.....	11
4.2.4. Muretto e tubolare rampa verso via alla Cava	11
4.2.5. Copertina in pietra muri controterra scala e copertura cold storage	11
4.2.6. Allungamento cavi da cabina di trasformazione	11
4.2.7. Cordolo e consolidamento su muratura retro Palazzina Svizzera.....	12
4.2.8. Reti antisfondellamento	12
4.2.9. Gradini scala Villa Antica – Citroniera	12
4.2.10. Pavimentazione tunnel collegamento villa Antica – Citroniera	13
4.2.11. Maggiorazione incisione pannelli porte laccate	13
4.2.12. Maggiorazione cerniere a scomparsa	13
4.2.13. Modifica serramento S17 da acciaio a legno	13
4.2.14. Doccioni e gocciolatoi Citroniera	13
4.2.15. Sottomurazioni	14
4.2.16. Modifiche illuminazione centro volta	14
4.2.17. Architrave in cartongesso.....	14

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.2.18. Controparete Citroniera.....	14
4.2.19. Davanzali e rivestimenti in pietra	15
4.2.20. Reti delimitazioni Palazzina Svizzera.....	15
4.2.21. Controsoffitto sala espositiva Palazzina Svizzera.....	15
4.2.22. Impianto cucina Palazzina Svizzera.....	15
4.2.23. Pozzetti 50x50	15
4.2.24. Predisposizione audiovideo Citroniera	16
4.2.25. Allaccio presa acqua	16
4.2.26. Pavimentazione vetrata Villa Antica	16
4.2.27. Illuminazione esterna	16
4.3. OPERE SUPPLETTIVE	17
4.3.1. Opere arco scenico.....	17
4.3.2. Opere muro su via alla cava	17
4.3.3. Opere grottino	18
4.3.4. Opere modificate in accordo con la Soprintendenza.....	18
4.3.5. Opere impreviste.....	20
4.3.6. Opere migliorative.....	20
4.3.7. Oneri di sicurezza	21
5. IMPORTI PERIZIA DI VARIANTE	22
5.1. TABELLE RIEPILOGATIVE.....	22
5.1.1. Opere in stralcio.....	22
5.1.2. Migliorie qualitative in compensazione	22
5.1.3. Opere suppletive.....	23
5.2. QUADRO GENERALE.....	24

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Ferma restando l'applicazione di quanto esplicitamente richiamato all'art.1.7 del Capitolato Speciale di Appalto del PFTE, la redazione della presente Perizia di Variante è condotta in riferimento alle seguenti norme e regolamenti:

- D.lgs. 50/2016 - Codice dei contratti pubblici;
- D.M. 49/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»;
- D.P.R. 207/2010, per le parti ancora in vigore;
- D.L. 81/2008 e s.m.i. – Tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- le leggi, i decreti e le circolari ministeriali in materia di LL.PP. vigenti alla data di esecuzione dei lavori;
- le leggi, i decreti, i regolamenti e le circolari di Regione Piemonte, Provincia e Comune di Torino;
- vigenti alla data di esecuzione dei lavori;
- il codice civile;
- le norme emanate da CNR, le norme UNI, ufficialmente riconosciute anche se non espressamente richiamate.

1.1. INQUADRAMENTO INTERVENTI IN PERIZIA AI SENSI DELL' ART. 106 D.LGS. 50/2016

Gli interventi previsti nella presente variante risultano riconducibili fra quelli ricompresi nel D.Lgs. 50/2016 - Codice dei contratti pubblici all'art.106,

comma 1 punto c): (*“ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7: 1) la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti; 2) la modifica non altera la natura generale del contratto;*)

e al comma 12: (*“La stazione appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto;*”)

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

2. PREMESSE

Durante l'esecuzione dei lavori per il riqualificazione di Villa Melano si rendono necessarie alcune opere accessorie legate ad aspetti inaspettati e imprevedibili in sede di esecuzione delle lavorazioni, a modifiche definite in accordo con l'Ufficio di D.L. per dare compiutezza all'intervento e allo scomputo di opere previste in progetto che non si rendono più necessarie.

Di dette opere - di cui qui di seguito è descritta la motivazione - sono allegate le valutazioni economiche, in base all'applicazione di prezzi già presenti nell'elenco di contratto ovvero formulati in base all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte vigente alla data di formulazione dell'offerta. Qualora le opere in variante non fossero presenti in questo elenco si è proceduto alla formazione di nuovi prezzi, ricavandoli mediante analisi prezzi, utilizzando prezzi di mercato e costi unitari contenuti nel predetto Prezziario.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE, VINCOLISTICO, STORICO-COSTRUTTIVO

L'intervento ricade all'interno dell'UMI 5 – Complesso di Villa Melano (UMI = Unità Minima di Intervento), come individuata dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla relativa disciplina attuativa di comparto. L'UMI definisce il perimetro di riferimento per la progettazione unitaria del complesso edilizio e delle pertinenze, garantendo coerenza tra gli interventi sull'organismo architettonico storico, sugli spazi aperti e sulle componenti paesaggistiche.

Nell'ambito dell'UMI 5 sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la rifunionalizzazione del complesso a polo di interesse culturale e ricettivo, quali centro alberghiero, centro congressistico, centro studi e funzioni analoghe, comprensive delle attrezzature, degli spazi accessori e dei servizi necessari al loro funzionamento, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'immobile e della disciplina di tutela vigente.

Per quanto riguarda l'inquadramento ambientale, vincolistico e storico-costruttivo, si rimanda agli elaborati generali G03 – Relazione generale e G05 – Relazione tecnica-illustrativa, facenti parte del progetto esecutivo.

Tali elaborati costituiscono riferimento unitario per la comprensione delle condizioni al contorno dell'intervento e per la definizione delle scelte progettuali coerenti con i valori storico-architettonici del complesso.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4. RELAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PERIZIA

4.1. OPERE IN STRALCIO

4.1.1. Stralcio intercapedine a monte Palazzina Svizzera

Durante lo svolgimento dei lavori si è valutata, in accordo con l'Ufficio di D.L. la non realizzazione dell'intercapedine a monte della Palazzina Svizzera, in quanto tecnicamente ritenuta non completamente efficace ai fini dell'isolamento della parete controterra, considerata la sua altezza limitata; si è pertanto ritenuto opportuno destinare le relative risorse economiche all'esecuzione di lavorazioni impreviste emerse in corso d'opera. Lo stralcio comporta un risparmio lordo (non comprensivo cioè del ribasso offerto dall'impresa) di -97.003,33 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.2. Stralcio muro in c.a. via Melano

Preso atto dello stato di conservazione del muro esistente e dell'intervento di demolizione e ricostruzione previsto a progetto, l'Ufficio di D.L. ha concordato con l'impresa di procedere con la realizzazione di un intervento di consolidamento con realizzazione di un cordolo sommitale (cfr. § 4.2.2). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -30.613,11 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.3. Stralcio aree verdi verso via Melano

L'Ufficio di D.L. ha stabilito che la realizzazione delle opere a verde delle aree al di sopra del muro di contenimento verso via Melano sia posticipata in attesa delle risultanze delle indagini strutturali in corso sul medesimo muro, affidate con un diverso appalto. Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -12.469,01 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.4. Stralcio ringhiere via Melano

Per le stesse ragioni espresse sopra (cfr. § 4.1.3) viene stralciata la realizzazione delle nuove ringhiere previste dal progetto esecutivo al di sopra del muro di contenimento verso via Melano necessita verifiche strutturali. Lo stralcio di detti interventi comporta un risparmio lordo di -10.146,43 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.1.5. Stralcio rivestimento pianerottoli scala via alla Cava

Si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., a non realizzazione del rivestimento dei pianerottoli della scala che costeggia via alla Cava, in considerazione della sua funzione prevalentemente di servizio; si è pertanto ritenuto opportuno destinare le relative risorse economiche all'esecuzione di lavorazioni impreviste emerse in corso d'opera. Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -1.404,77 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.6. Stralcio interventi su Arco scenico

Durante lo svolgimento dei lavori, a seguito delle abbondanti piogge che, nella notte del 17/04/2025, hanno provocato allagamenti nelle aree di cantiere e il crollo di alcune strutture esistenti, tra cui l'Arco scenico, l'Ufficio di D.L. ha deciso di eliminare tutti gli interventi previsti per il restauro dell'Arco, sostituendoli con le opere di ricostruzione dello stesso (cfr. §4.3.1). Lo stralcio delle attività previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -33.065,56 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.7. Stralcio cunetta alla francese rampa d'accesso via alla Cava

Vista la necessità di garantire una maggiore tenuta alla spinta del terreno di riporto a monte della rampa di accesso alla via alla Cava si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., di non realizzare la cunetta prefabbricata "alla francese" a fronte di un nuovo cordolo in calcestruzzo sormontato da un corrimano (cfr. §4.2.4). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -22.476,62 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.8. Stralcio serramento in ferro S17

Durante lo svolgimento dei lavori si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., la sostituzione del serramento in ferro S17, con uno di analogo disegno realizzato però con telaio in legno (cfr. §4.2.13), sia al fine di garantire coerenza con i serramenti limitrofi in legno, sia di destinare le relative risorse economiche all'esecuzione di lavorazioni impreviste emerse in corso d'opera. Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -33.169,66 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.9. Stralcio persiane Villa Antica

Si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L. e la Soprintendenza, la non realizzazione delle persiane della Villa antica tranne quelle affaccianti sul cortile

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

interno a nord (Verbale D.L. del 11/02/2025). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo (non comprensivo cioè del ribasso offerto dall'impresa) di -16.643,54 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.10. Stralcio interventi connettivo ascensori Citroniera

Durante lo svolgimento dei lavori si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., lo stralcio degli interventi previsti nel connettivo degli ascensori della Citroniera, tra cui le contropareti, i pavimenti in gres e la porta REI antincendio, al fine di consentire la realizzazione degli interventi concordati con la Soprintendenza in occasione del sopralluogo in cantiere del 26/03/2025 (cfr. V09.1). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -8.052,38 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.1.11. Stralcio pavimento connettivo ascensori Citroniera

Per garantire continuità materica e cromatica con il resto delle pavimentazioni previste dal progetto nel porticato della Citroniera, la Soprintendenza ha richiesto la sostituzione del gres con una pavimentazione in pietra di Luserna (cfr. §4.3.4). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -3.938,40 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.12. Stralcio gruppi frigo

Si è valutato in fase di revisione progettuale, in accordo con l'Ufficio di D.L., la non realizzazione dei gruppi frigo, ritenuto non indispensabile ai fini del corretto funzionamento dell'ambiente. Si è pertanto ritenuto opportuno destinare le relative risorse economiche all'esecuzione di lavorazioni impreviste emerse in corso d'opera. Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -46.009,56 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.13. Stralcio controparete M07

Per incrementare la tenuta all'acqua della controparete M07, prevista sulla parete controterra, ed evitare che un'eventuale infiltrazione d'acqua potesse danneggiare l'isolamento in lana di vetro, si è disposta la sostituzione della stratigrafia prevista con una controparete composta da e uno strato di isolante in polistirene espanso XPS e due lastre in cartongesso (cfr. § 4.2.18). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -1.686,01 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.1.14. Stralcio persiane Palazzina Svizzera

Si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L. e la Soprintendenza, la non realizzazione delle persiane sul lato ovest della Palazzina Svizzera (Verbale D.L. del 11/02/2025). Lo stralcio delle opere previste in progetto esecutivo comporta un risparmio lordo di -2.556,87 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.15. Stralcio marciapiede sud Palazzina Svizzera

Durante lo svolgimento dei lavori si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., lo stralcio del marciapiede a sud della Palazzina Svizzera, in relazione al ritrovamento di un muro in calcestruzzo nello spazio antistante la Palazzina e alla volontà di realizzare una nuova pavimentazione in pietra di Luserna (cfr. § 4.2.1). Lo stralcio comporta un risparmio lordo di -10.707,07 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.1.16. Stralcio pozzetti 30x30

Si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., la sostituzione dei pozzetti formato 30x30 con altri più ampio, 50x50 (cfr. §4.2.23), per garantire una migliore ispezionabilità delle dorsali dell'impianto di illuminazione esterna. Lo stralcio comporta un risparmio lordo (non comprensivo cioè del ribasso offerto dall'impresa) di -3.203,50 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V09.1).

4.2. MIGLIORIE QUALITATIVE IN COMPENSAZIONE

4.2.1. Marciapiede esterno Palazzina Svizzera

Durante lo svolgimento dei lavori, si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L. la realizzazione del marciapiede della Palazzina Svizzera in maniera differente a quanto previsto in progetto esecutivo sia per preservare il muro testa-palo del locale tecnico posto alla quota inferiore (ritrovato con la rimozione della vegetazione e dello strato di riporto del terreno che ne nascondevano la presenza) sia per sostituire il calcestre di progetto con una pavimentazione in pietra di Luserna (cfr. V09). Al fine di garantire il collegamento del fronte nord della Palazzina Svizzera e la Citroniera, è stata inoltre prevista la realizzazione di un percorso in calcestruzzo drenante, non contemplato nel progetto esecutivo. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 31.106,43 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.15.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.2.2. Rinforzo muro via Melano con cordolatura

Preso atto dello stato di conservazione del muro esistente e dell'intervento di demolizione e ricostruzione previsto a progetto, si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L. di procedere con la realizzazione di un intervento di consolidamento con realizzazione di un cordolo e l'aggiunta di una ringhiera in ferro smaltato. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 25.322,02 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V20). Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.2.4.2.18

4.2.3. Reti delimitazioni area esterna/muro via Melano

In attesa delle verifiche strutturali da eseguire sul muro controterra verso via Melano, si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L. l'installazione di reti di separazione per delimitare l'area della sistemazione esterna che non verrà realizzata al di sopra del muro (cfr. V09). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 2.574,71 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.4. Muretto e tubolare rampa verso via alla Cava

Vista la necessità di garantire una maggiore tenuta alla spinata del terreno si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L. la realizzazione di un nuovo cordolo in calcestruzzo, sulla rampa verso via alla Cava, sormontato da un corrimano in metallo smaltato (cfr. V19). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 17.143,01 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.5. Copertina in pietra muri controterra scala e copertura cold storage

Lungo il muro delle scale adiacenti al cold storage e lungo il tratto che si estende fino all'arco scenico, si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., la realizzazione di una copertina in pietra di Luserna (cfr. V09). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 7.357,54 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.6. Allungamento cavi da cabina di trasformazione

Una parte significativa delle modifiche ha interessato la distribuzione principale in uscita dalla Cabina di Trasformazione. In fase realizzativa, l'uscita delle linee dal quadro generale BT è stata impostata sul fronte della cabina, secondo una configurazione più ordinata e funzionale rispetto a quella inizialmente prevista. Tale impostazione ha determinato un maggiore sviluppo delle dorsali di alimentazione e

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

dei relativi conduttori di neutro e protezione, nonché l'estensione delle opere accessorie necessarie alla loro corretta posa.

Contestualmente è stato adeguato il sistema delle canalizzazioni interrato, con prolungamento dei cavidotti e delle protezioni in cls, così da garantire continuità del percorso, adeguata protezione meccanica e corretta separazione dei tracciati. Nella medesima area sono stati inoltre integrati i pozzetti di ispezione e i relativi chiusini, in modo da rendere più razionale la distribuzione delle linee in uscita dalla cabina e consentire una migliore accessibilità in fase di manutenzione.

Nello stesso ambito si colloca anche l'estensione delle linee destinate alle utenze esterne e alle alimentazioni dedicate, comprese quelle al servizio delle colonnine e dei quadri secondari, in coerenza con il posizionamento effettivo delle apparecchiature e con il tracciato finale realizzato in cantiere. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 28.458,38 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.7. Cordolo e consolidamento su muratura retro Palazzina Svizzera

L'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha concordato il consolidamento del muro situato tra la Palazzina Svizzera e la Citroniera, mediante l'applicazione di intonaco strutturale e la realizzazione di un cordolo sommitale, predisposto per ospitare in un secondo momento la ringhiera (cfr. V20). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 11.264,24 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.8. Reti antisfondellamento

Nel corpo della Villa Antica, ai piani terra e primo e nella Palazzina svizzera, al piano mezzanino e piano primo, in corrispondenza dei solai in laterocemento, si è valutato, in accordo con l'Ufficio di D.L., l'installazione di reti anti-sfondellamento, con l'obiettivo di prevenire la caduta dei laterizi e aumentare la sicurezza degli utilizzatori e del personale addetto alle attività (cfr. V10). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 35.853,36 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.9. Gradini scala Villa Antica – Citroniera

Preso atto dello stato di conservazione dei gradini del tunnel di collegamento tra la Citroniera e la Villa Antica, l'Ufficio di D.L. ha concordato con l'impresa appaltatrice di procedere con l'integrale sostituzione dei gradini mantenendo le geometrie esistenti, comprensivo della realizzazione di un nuovo rivestimento delle pedate in pietra di

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

Luserna (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 1.256,48 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.10. Pavimentazione tunnel collegamento villa Antica – Citroniera

L'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha stabilito che, al fine di garantire continuità materica e cromatica con il percorso antistante, la pavimentazione del tunnel di collegamento tra la Villa Antica e la Citroniera verrà realizzata in calcestruzzo drenante (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo (non comprensivo cioè del ribasso offerto dall'impresa) di 714,84 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.11. Maggiorazione incisione pannelli porte laccate

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, verranno realizzate delle incisioni nei pannelli delle porte laccate (cfr. V12). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 8.336,64 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.12. Maggiorazione cerniere a scomparsa

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, le cerniere delle porte verranno sostituite con cerniere a scomparsa (cfr. V12). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 3.339,60 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.13. Modifica serramento S17 da acciaio a legno

Durante lo svolgimento dei lavori, l'Ufficio di D.L. e l'impresa appaltatrice hanno concordato lo stralcio del serramento in ferro S17, sostituito con un serramento in legno, dal costo inferiore rispetto al precedente (cfr. V13). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 24.697,76 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.8.

4.2.14. Doccioni e gocciolatoi Citroniera

L'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha deciso di incrementare il numero di doccioni situati al di sotto della balaustra della Citroniera, al fine di agevolare lo smaltimento delle acque del terrazzamento superiore (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 6.175,12 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.2.15. Sottomurazioni

Per garantire una maggiore stabilità strutturale, l'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha deciso di prevedere la sottomurazione dei servizi igienici della Citroniera e nel piano seminterrato della Villa Antica (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 19.097,47 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.16. Modifiche illuminazione centro volta

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, l'illuminazione del centro volta del porticato della Citroniera verrà modificata (cfr. V29). Per l'illuminazione di sicurezza e per i circuiti dedicati alla continuità di esercizio, l'impianto è stato sviluppato mediante linee resistenti al fuoco alimentate da gruppo di continuità, secondo una configurazione più organica e centralizzata. Questo assetto ha comportato la realizzazione di dorsali dedicate tra il locale tecnico e la Citroniera, nonché il completamento delle alimentazioni verso i corpi illuminanti e i sistemi di comando connessi. Nello stesso contesto sono stati eseguiti alcuni affinamenti relativi ai punti di comando, ai dispositivi di accensione automatica e ai componenti di regolazione, con particolare riferimento agli ambienti della Citroniera e del tunnel di collegamento, così da migliorare il comportamento dell'impianto nelle condizioni ordinarie di utilizzo e nelle situazioni di presidio ridotto. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 18.595,57 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.17. Architrave in cartongesso

L'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha previsto la realizzazione di due architravi, di lunghezza indicativa compresa tra circa un metro e un metro e mezzo, da posizionare rispettivamente prima del collegamento con l'ascensore e all'inizio del corridoio prospiciente i bagni sul lato corto, al fine di garantire un adeguato comportamento strutturale dei setti interessati dalle modifiche (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 2.651,88 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.18. Controparete Citroniera

Per incrementare la tenuta all'acqua della controparete M07, prevista sulla parete controterra, si è disposto lo stralcio di una lastra il cartongesso e lo strato l'isolante in lana di roccia a favore di una controparete composta da una lastra in cartongesso e uno strato di isolante in Polyplan. In corrispondenza della parete controterra viene

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

inserita, nello spessore del massetto, una canalina in cls, per smaltire le eventuali infiltrazioni d'acqua (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 4.584,26 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.134.2.18

4.2.19. Davanzali e rivestimenti in pietra

L'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha stabilito che, al fine di garantire continuità materica e cromatica, i davanzali e le soglie di passaggio della Palazzina Svizzera verranno realizzati in pietra di Luserna (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 13.688,95 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.20. Reti delimitazioni Palazzina Svizzera

Al fine di delimitare l'area d'intervento rispetto alle restanti porzioni di Villa Melano non oggetto di progetto, l'Ufficio di D.L. ha concordato con l'impresa l'installazione di reti di separazione (cfr. V09). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 3.206,95 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.21. Controsoffitto sala espositiva Palazzina Svizzera

Per preservare il decoro visivo, la stazione appaltante, in accordo con l'impresa appaltatrice, ha deciso di realizzare un controsoffitto nella sala espositiva della Palazzina Svizzera (cfr. V10). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo di 2.700,01 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.22. Impianto cucina Palazzina Svizzera

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, verrà realizzato un impianto cucina nella Palazzina Svizzera che permette maggiore flessibilità di utilizzo degli spazi (cfr. V30). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 2.022,43 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.23. Pozzetti 50x50

L'Ufficio di D.L. ha concordato con l'impresa appaltatrice la sostituzione dei pozzetti formato 30x30 con altri più ampio, 50x 50, per garantire un miglior funzionamento dell'impianto idrico (cfr. V09). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 11.336,50 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.16.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.2.24. Predisposizione audiovisivo Citroniera

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, verrà realizzato la predisposizione audiovisivo della citroniera per avere maggiore flessibilità di utilizzo degli spazi (cfr. V28). Gli interventi hanno riguardato il completamento delle predisposizioni elettriche e speciali necessarie alla piena utilizzazione degli spazi. In particolare, sono state sviluppate ulteriori dorsali di alimentazione e di segnale per apparecchiature audio/video, videoproiezione, monitor e dispositivi accessori, così da rendere gli ambienti maggiormente flessibili sotto il profilo funzionale e pronti ad accogliere differenti modalità di utilizzo. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 1.870,45 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.25. Allaccio presa acqua

Per motivi tecnici, la stazione appaltante, in accordo con l'impresa appaltatrice, prevede lo spostamento dell'allaccio dell'acqua da via alla Cava a via Melano, nei pressi della Palazzina Svizzera. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 1.798,18 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.26. Pavimentazione vetrata Villa Antica

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, verrà realizzata una porzione di pavimentazione vetrata al piano terra della Villa Antica, al fine di valorizzare i resti rinvenuti dagli archeologi (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 6.002,22 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.2.27. Illuminazione esterna

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, verrà integrata l'illuminazione esterna di Villa Melano (cfr. V27). Per le aree esterne, la variante recepisce il completamento della rete di illuminazione e della relativa distribuzione primaria. Gli interventi hanno comportato l'estensione delle dorsali di alimentazione dei corpi illuminanti, il riassetto dei percorsi interrati, l'adeguamento dei diametri delle tubazioni in funzione delle effettive esigenze di posa e l'inserimento dei pozzetti necessari alla distribuzione e alle derivazioni lungo i percorsi esterni.

Sono stati inoltre installati gli apparecchi illuminanti previsti per i vialetti, le aree pertinenziali e i fronti prospicienti la cabina e la centrale idrica, nonché le dotazioni specifiche a servizio della scala esterna del Cold Storage, comprensive di corpi illuminanti, tubazioni a vista e accessori di collegamento. L'insieme di tali interventi ha consentito di completare il sistema di illuminazione esterna in modo omogeneo,

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

migliorando leggibilità dei percorsi, sicurezza d'uso e uniformità dell'impianto rispetto alla configurazione finale delle sistemazioni.

La variante comprende inoltre il recepimento delle dotazioni illuminotecniche installate nei porticati e lungo i percorsi di connessione tra i diversi corpi di fabbrica. In tale ambito si collocano i faretti da incasso a pavimento e gli elementi luminosi integrati, scelti per valorizzare gli spazi esterni coperti, accompagnare i percorsi pedonali e rafforzare la lettura architettonica delle parti restaurate.

Analoga finalità ha avuto l'inserimento del mancorrente luminoso nel tratto di scala del cunicolo di collegamento, soluzione che associa funzione di sicurezza e qualità percettiva, contribuendo a migliorare l'illuminazione del percorso senza introdurre elementi estranei al contesto. La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo 41.900,81 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.3. OPERE SUPPLETTIVE

4.3.1. Opere arco scenico

Durante lo svolgimento dei lavori, a seguito delle abbondanti piogge che, nella notte del 17/04/2025, hanno provocato allagamenti e il crollo di alcune strutture, tra cui l'Arco scenico, l'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha deciso di eliminare tutti gli interventi previsti per il restauro dell'Arco, sostituendoli con opere di ricostruzione dello stesso, in accordo con la Soprintendenza (cfr. V15 - Verbale D.L. del 18/04/2025). L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 197.554,78 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.6.

4.3.2. Opere muro su via alla cava

Durante lo svolgimento dei lavori, a seguito delle abbondanti piogge della notte del 17/04/2025, che hanno provocato allagamenti e il crollo di alcune strutture, tra cui una porzione del muro su via alla Cava, l'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, ha deciso di predisporre opere di ricostruzione del muro, comprensive dell'inserimento di una recinzione metallica, in accordo con la Soprintendenza (cfr. V17 - Verbale D.L. del 18/04/2025). Una porzione del paramento murario posta al di sotto del muro di contenimento sopracitato, in corrispondenza dell'area in cui un arco risulta già tombato, si è deciso di procedere con opere di ricostruzione del muro.

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 88.452,05 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

4.3.3. Opere grottino

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice e la Soprintendenza (cfr. V16 - Verbale D.L. del 18/11/2024), verrà realizzato un intervento di riqualificazione del Grottino. L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 220.546,42 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.3.4. Opere modificate in accordo con la Soprintendenza

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice e la Soprintendenza, si è deciso di realizzare diversi interventi. Di seguito sono riportate alcune specifiche, insieme al costo aggiuntivo lordo delle opere suppletive, come indicato nel CME allegato alla presente perizia.

Abbattimento alberi

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 1.756,42 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (Verbale D.L. del 11/02/2025).

Persiane villa antica

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 3.833,37 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (Verbale D.L. del 11/02/2025).

Modifica serramenti in ferro

Nel rispetto delle prescrizioni di tutela e in accordo con la Soprintendenza, è stato modificato il disegno dei serramenti in metallo al piano terra della Villa Antica, con la funzione di renderli più fedeli agli originali, con particolare attenzione alla lettura delle partiture, alle proporzioni e al carattere architettonico complessivo (cfr. V13 - Verbale D.L. del 01/07/2025). L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 138.146,12 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

Modifiche pareti connettivo ascensori Citroniera

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 7.126,01 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (cfr. V11 - Verbale D.L. del 26/03/2025).

Pavimento in pietra connettivo ascensori

Per garantire continuità materica e cromatica con il resto delle pavimentazioni di progetto si è scelta la sostituzione della pavimentazione in gres prevista da progetto esecutivo con una pavimentazione in pietra di Luserna. L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 11.235,31 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. Le relative opere stralciate dal progetto esecutivo sono descritte al § 4.1.11. (cfr. V11 - Verbale D.L. del 26/03/2025).

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

Pulizia e trattamento volte Citroniera e palazzina Svizzera

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 49.709,15 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (cfr. V11 - Verbale D.L. del 18/11/2024).

Controsoffitto REI scala palazzina Svizzera

Per mitigare il passaggio degli impianti, si è optato per la realizzazione di un controsoffitto REI sulla scala esterna della Palazzina Svizzera. L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 949,16 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (cfr. V10 - Verbale D.L. del 11/02/2024).

Illuminazione tunnel collegamento Villa Antica-Citroniera

Per quanto riguarda il tunnel di collegamento tra Citroniera e Villa Antica, la variante recepisce la configurazione illuminotecnica e distributiva effettivamente adottata, comprensiva delle linee di alimentazione, dei cavi specialistici e della relativa componentistica di posa e terminazione. La soluzione sviluppata ha consentito di adattare l'impianto alle caratteristiche architettoniche del collegamento, mantenendo continuità estetica e qualità esecutiva.

Nella medesima area rientra anche la realizzazione dei corpi illuminanti dedicati ai pozzi di luce, concepiti come elementi specialistici di completamento architettonico e impiantistico. Tali apparecchi sono stati previsti per simulare l'apporto di luce naturale e contribuire alla qualificazione percettiva degli spazi di passaggio, integrando componente tecnica e resa scenografica.

Nel corso dei lavori sono state inoltre sviluppate ulteriori dotazioni di forza motrice e trasmissione dati, con l'aggiunta di punti presa, punti dati e relative dorsali di collegamento a servizio delle aree maggiormente interessate da allestimenti tecnologici e utilizzi polifunzionali. Tali integrazioni consentono una migliore fruizione degli ambienti e una maggiore libertà di configurazione in fase di esercizio.

Tra gli interventi in variante rientra infine l'inserimento del gruppo di continuità a servizio dei circuiti dedicati, completo delle apparecchiature accessorie necessarie alla messa in funzione. Tale dotazione consente di assicurare degli apparecchi illuminati previsti anche in condizioni di mancanza rete, completando in modo coerente l'assetto dei servizi ausiliari e dei sistemi a supporto della sicurezza e della continuità di esercizio.

Nel loro insieme, le modifiche recepite con la presente variante descrivono quindi un affinamento del sistema impiantistico rispetto alle condizioni originariamente ipotizzate, reso necessario dallo sviluppo esecutivo delle opere e finalizzato a restituire un impianto pienamente integrato con gli spazi restaurati, con le esigenze di utilizzo degli ambienti e con il livello qualitativo complessivo dell'intervento.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 11.061,50 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (cfr. V29).

Restauro Abbaini e camini Villa Antica

A seguito delle ultime considerazioni con l'Ente di Tutela l'Ufficio DL ha chiesto di inserire quale intervento il restauro dei camini e degli abbaini della Villa Antica. L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 16.050,39 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia. (cfr. elaborato V11).

Velature facciate Villa Antica

La Soprintendenza, con comunicazione del 16/03/2026 richiedeva l'applicazione di velature a due colori sulla facciata della Villa Antica per ottenere un effetto finale consoni alla rappresentatività del bene. Tale opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 19.682,19 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. elaborato V11.1).

4.3.5. Opere impreviste

Le opere di seguito descritte sono emerse a seguito di imprevisti; pertanto, l'Ufficio di D.L. ha concordato con l'impresa appaltatrice la realizzazione di diversi interventi. Di seguito sono riportate alcune specifiche, unitamente al costo aggiuntivo lordo delle opere suppletive, come indicato nel CME allegato alla presente perizia.

Rinzaffi intonaci

A fronte delle condizioni riscontrate sull'intonaco del prospetto sud al piano terra, è stato realizzato un rinzaffo al fine di garantire una migliore adesione della nuova finitura prevista dal progetto esecutivo. Analoga lavorazione è stata prevista ed eseguita sul prospetto interno sud della Citroniera, con la medesima finalità di preparazione e compatibilità del supporto (cfr. V11). L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 11.834,59 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

Realizzazione muro in c.a. Palazzina Svizzera

L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 2.193,72 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia (cfr. V21).

4.3.6. Opere migliorative

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, si è deciso di realizzare diversi interventi migliorativi. Di seguito sono riportate alcune specifiche,

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

insieme al costo aggiuntivo lordo delle opere suppletive come indicato nel CME allegato alla presente perizia.

Linea vita su muro via alla cava

Per agevolare le attività di cantiere e garantire una migliore manutenzione futura della porzione di giardino a ridosso del muro di cinta verso via alla Cava, è stato previsto l'inserimento di una linea vita che si attesta sui contrafforti che rinforzano il muro (cfr. V09). L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo lordo 11.919,24 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

Illuminazione esterna

L'Ufficio di D.L. ha chiesto all'impresa lo sviluppo di un'ipotesi di illuminazione delle aree esterne (cfr. V27). L'opera suppletiva comporta un costo aggiuntivo 11.194,02 € come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

Sistemazione nicchie Citroniera

Per volontà dell'Ufficio di D.L., in accordo con l'impresa appaltatrice, si prevede l'intonacatura della nicchia ubicata nella Citroniera, in prossimità del collegamento ascensori, con integrazione della pavimentazione dell'ambiente 412, prevista in pietra di Luserna. La nicchia presente nel muro tra la Palazzina Svizzera e la Citroniera, destinata ad accogliere alcuni impianti, verrà parzialmente chiusa mediante parete in cartongesso e successivamente rintonacata, con integrazione della pavimentazione in calcestruzzo drenante, in continuità con la pavimentazione prevista per il collegamento tra i due edifici (cfr. V11). La miglioria qualitativa comporta un costo aggiuntivo lordo pari a 7.026,29 €, come specificato nel CME allegato alla presente perizia.

4.3.7. Oneri di sicurezza

Le opere previste nella presente perizia di variante comportano un incremento degli oneri della sicurezza pari a 28.961,04 €, come indicato nei documenti relativi all'aggiornamento del PSC allegati alla presente perizia.

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

5. IMPORTI PERIZIA DI VARIANTE

5.1. TABELLE RIEPILOGATIVE

5.1.1. Opere in stralcio

INTERVENTO	OPERE LORDE	OPERE SCONTATE
3.1.1 Stralcio intercapedine a monte Palazzina Svizzera	-€ 97 003,33	-€ 72 965,90
3.1.2 Stralcio ricostruzione muro in c.a. via Melano	-€ 30 613,11	-€ 23 027,18
3.1.3 Stralcio aree verdi via Melano	-€ 12 469,01	-€ 9 379,19
3.1.4 Stralcio ringhiere via Melano	-€ 10 146,43	-€ 7 632,14
3.1.5 Stralcio rivestimento pianerottoli scala via alla Cava	-€ 1 404,77	-€ 1 056,67
3.1.6 Stralcio interventi su Arco Scenico	-€ 33 065,56	-€ 24 871,91
3.1.7 Stralcio cunetta alla francese rampa accesso via alla Cava	-€ 22 476,62	-€ 16 906,91
3.1.8 Stralcio serramento in ferro S17	-€ 33 169,66	-€ 24 950,22
3.1.9 Stralcio persiane Villa Antica	-€ 16 643,54	-€ 12 519,27
3.1.10 Stralcio interventi connettivo ascensori Citroniera	-€ 8 052,38	-€ 6 057,00
3.1.11 Stralcio pavimento connettivo ascensori Citroniera	-€ 3 938,40	-€ 2 962,46
3.1.12 Stralcio gruppi frigo	-€ 46 009,56	-€ 34 608,39
3.1.13 Stralcio isolante controparete M07	-€ 1 686,01	-€ 1 268,22
3.1.14 Stralcio persiane Palazzina Svizzera	-€ 2 556,87	-€ 1 923,28
3.1.15 Stralcio marciapiede sud Palazzina Svizzera	-€ 10 707,07	-€ 8 053,86
3.1.16 Stralcio pozzetti 30x30	-€ 3 203,50	-€ 2 409,67
TOTALE	-€ 333 145,82	-€ 250 592,29

5.1.2. Migliorie qualitative in compensazione

INTERVENTO	OPERE LORDE	OPERE SCONTATE
3.2.1 Marciapiede esterno Palazzina Svizzera	€ 31 106,43	€ 23 398,26
3.2.2 Rinforzo muro via Melano con cordolatura	€ 25 322,02	€ 19 047,22
3.2.3 Reti delimitazioni area esterna via Melano	€ 2 574,71	€ 1 936,70
3.2.4 Muretto e tubolare rampa verso via alla Cava	€ 17 143,01	€ 12 894,97

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

3.2.5 Copertina in pietra muri scala e copertura cold storage	€ 7 357,54	€ 5 534,34
3.2.6 Allungamento cavi della cabina di trasformazione	€ 28 458,38	€ 21 406,39
3.2.7 Cordolo e consolidamento su muratura retro Palazzina Svizzera	€ 11 264,24	€ 8 472,96
3.2.8 Reti anti-sfondellamento	€ 35 853,36	€ 26 968,90
3.2.9 Gradini scala Villa Antica - Citroniera	€ 1 256,48	€ 945,12
3.2.10 Pavimentazione tunnel collegamento Villa Antica - Citroniera	€ 714,84	€ 537,70
3.2.11 Maggiorazione incisione pannelli porte laccate	€ 8 336,64	€ 6 270,82
3.2.12 Maggiorazione cerniere a scomparsa	€ 3 339,60	€ 2 512,05
3.2.13 Modifica serramento S17 da acciaio a legno	€ 24 697,76	€ 18 577,66
3.2.14 Doccioni e gocciolatoi Citroniera	€ 6 175,12	€ 4 644,93
3.2.15 Sottomurazioni	€ 19 097,47	€ 14 365,12
3.2.16 Modifiche illuminazione porticato Citroniera	€ 18 595,57	€ 13 987,59
3.2.17 Architrave in ingresso	€ 2 651,88	€ 1 994,74
3.2.18 Controparete Citroniera	€ 4 584,26	€ 3 448,28
3.2.19 Davanzali e rivestimenti in pietra	€ 13 688,95	€ 10 296,83
3.2.20 Reti delimitazioni Palazzina Svizzera	€ 3 206,96	€ 2 412,28
3.2.21 Controsoffitto sala espositiva Palazzina Svizzera	€ 2 700,01	€ 2 030,95
3.2.22 Impianto cucina Palazzina Svizzera	€ 2 022,43	€ 1 521,27
3.2.23 Pozzetti 50x50	€ 11 336,50	€ 8 527,32
3.2.24 Predisposizione audiovideo Citroniera	€ 1 870,45	€ 1 406,95
3.2.25 Allaccio presa acqua	€ 1 798,18	€ 1 352,59
3.2.26 Pavimentazione vetrata Villa Antica	€ 6 002,22	€ 4 514,87
3.2.27 Illuminazione esterna	€ 41 990,81	€ 31 585,49
TOTALE	€ 333 145,82	€ 250 592,29

5.1.3. Opere suppletive

INTERVENTO	OPERE LORDE	OPERE SCONTATE
3.3.1 Opere arco scenico	€ 197 554,78	€ 148 600,71
3.3.2 Opere muro su via alla cava	€ 88 452,05	€ 66 533,63
3.3.3 Opere grottino	€ 220 546,42	€ 165 895,02
3.3.4 Opere in variante Soprintendenza		

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

<i>Abbattimento alberi</i>	€ 1 756,42	€ 1 321,18
<i>Persiane villa antica</i>	€ 3 833,37	€ 2 883,46
<i>Modifica serramenti in ferro</i>	€ 138 146,12	€ 103 913,51
<i>Modifiche pareti connettivo ascensori Citroniera</i>	€ 7 126,01	€ 5 360,18
<i>Pavimento in pietra connettivo ascensori</i>	€ 11 235,31	€ 8 451,20
<i>Pulizia e trattamento volte Citroniera e palazzina Svizzera</i>	€ 49 709,15	€ 37 391,22
<i>Controsoffitto REI scala palazzina Svizzera</i>	€ 949,16	€ 713,96
<i>Illuminazione tunnel collegamento Villa Antica-Citroniera</i>	€ 11 061,50	€ 8 320,46
<i>Restauro Abbaini e camini Villa Antica</i>	€ 16 050,39	€ 12 073,10
<i>Velature facciate Villa Antica</i>	€ 19 682,19	€ 14 804,94
3.3.5 Opere impreviste		
<i>Rinzaffi intonaci</i>	€ 11 834,59	€ 8 901,98
<i>Realizzazione muro in c.a. Palazzina Svizzera</i>	€ 2 193,72	€ 1 650,12
3.3.6 Opere migliorative		
<i>Linea vita su muro via alla cava</i>	€ 11 919,24	€ 8 965,65
<i>Illuminazione esterna</i>	€ 11 194,02	€ 8 420,14
<i>Sistemazione nicchie Citroniera</i>	€ 7 026,29	€ 5 285,18
3.3.6 Oneri di sicurezza	€ 28 961,04	€ 28 961,04
TOTALE	€ 839 231,77	€ 638 446,68

5.2. QUADRO GENERALE

Il totale delle opere in variante, dal momento che le opere in stralcio (-€ 331.329,03 €) sono equilibrate dalle migliorie qualitative (331.329,03 €), coincide con l'importo delle opere suppletive di € 807 844,91, che, al netto del ribasso offerto in sede di gara, risulta pari a **613 017,28 €**.

Gli importi della variante suddivisi nelle categorie di opere e sommati alle opere del progetto esecutivo sono riepilogati nella seguente tabella:

CATEGORIA	IMPORTI LORDI	IMPORTI NETTI
OPERE EDILI		
Opere in progetto esecutivo	€ 3 693 261,19	€ 2 778 071,07
Opere in stralcio	-€ 119 125,43	-€ 89 606,15
Migliorie qualitative	€ 210 275,22	€ 158 169,02
Opere suppletive	€ 393 389,26	€ 295 907,40
TOTALE OPERE EDILI	€ 4 177 800,24	€ 3 142 541,34
OPERE DI RESTAURO		

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

Opere in progetto esecutivo	€ 381 183,61	€ 286 726,31
Opere in stralcio	€ 0,00	€ 0,00
Migliorie qualitative	€ 0,00	€ 0,00
Opere suppletive	€ 270 687,88	€ 203 611,42
TOTALE OPERE DI RESTAURO	€ 651 871,49	€ 490 337,73
OPERE STRUTTURALI		
Opere in progetto esecutivo	€ 2 082 717,13	€ 1 566 619,83
Opere in stralcio	-€ 141 258,51	-€ 106 254,65
Migliorie qualitative	€ 20 263,36	€ 15 242,10
Opere suppletive	€ 93 291,09	€ 70 173,56
TOTALE OPERE STRUTTURALI	€ 2 055 013,07	€ 1 545 780,83
IMPIANTI ELETTRICI		
Opere in progetto esecutivo	€ 1 596 340,65	€ 1 200 767,44
Opere in stralcio	-€ 4 275,70	-€ 3 216,18
Migliorie qualitative	€ 98 786,64	€ 74 307,31
Opere suppletive	€ 22 255,52	€ 16 740,60
TOTALE IMPIANTI ELETTRICI	€ 1 713 107,11	€ 1 288 599,17
IMPIANTI MECCANICI		
Opere in progetto esecutivo	€ 752 934,52	€ 566 357,35
Opere in stralcio	-€ 46 009,56	-€ 34 608,39
Migliorie qualitative	€ 0,00	€ 0,00
Opere suppletive	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE IMPIANTI MECCANICI	€ 706 924,96	€ 531 748,95
IMPIANTI IDRICOSANITARI		
Opere in progetto esecutivo	€ 348 145,98	€ 261 875,41
Opere in stralcio	-€ 22 476,62	-€ 16 906,91
Migliorie qualitative	€ 3 820,60	€ 2 873,86
Opere suppletive	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE IMPIANTI IDRICOSANITARI	€ 329 489,96	€ 247 842,35
ONERI DI SICUREZZA		
Oneri in progetto esecutivo	€ 253 900,00	€ 253 900,00
Oneri suppletivi	€ 28 961,04	€ 28 961,04
TOTALE ONERI DI SICUREZZA	€ 282 861,04	€ 282 861,04
TOTALE IMPORTI	€ 9 947 714,85	€ 7 552 764,08

* * * * *

Rivoli, 27 Marzo 2026

Perizia di Variante	Comune di Rivoli Lavori di riqualificazione della Villa Antica, della Palazzina Svizzera e delle aree esterne ad esse connesse del compendio denominato "Villa Melano"	N.01
		27.03.26

PER L'IMPRESA

arch. Gabriele GAZZANO

IL DIRETTORE DEI LAVORI

arch. Laura BORGOGNO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Antonio GRAZIANI