

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DI PARMA

-ooOoo-

FINANZIAMENTO: Fondi di bilancio Comune di Parma tramite contributo Fondazione Cariparma

LAVORI: Programma di manutenzione straordinaria per ripristino alloggi sfitti di proprietà del Comune di Parma LOTTO 1

IMPRESA: COSTRUZIONI e RECUPERI SRL via Principe di Piemonte II^ Traversa Privata snc
Pomigliano d'Arco (NA)

AFFIDAMENTO LAVORI: Delibera aggiudicazione n.124 del 03 settembre 2024

CIG B0F7E7D191

CUP I92D23000020007

-ooOoo-

RELAZIONE SUL CONTO FINALE

VERBALE DI VISITA

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

-ooOoo-

FINANZIAMENTO:

Fondi di bilancio Comune di Parma tramite contributo Fondazione Cariparma

PROGETTO:

redatto dal Geom. Matteo Rastelli del servizio manutenzione dell'Azienda Casa Emilia Romagna Parma, approvato dal Consiglio di Amministrazione di ACER Parma con delibera aggiudicazione 124 del 03/09/2024 e con Delibera di GC del Comune di Parma 64-2024 del 28-02-2024

Il quadro economico di progetto risultava essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO LOTTO 1 PIANO RIPRISTINO ALLOGGI FONDAZIONE CARIPARMA				
A - LAVORI			parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni			
	A.1.a	a corpo	321.639,30	
	A.1.b	a misura	0,00	
	A.1.c	a misura	0,00	
		sommano a base d'asta		321.639,30
A.2	oneri per la sicurezza			
	A.2.a	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.a	2.400,00	
	A.2.b	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.b	0,00	
	A.2.c	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.c	0,00	
		sommano per sicurezza		2.400,00
		IMPORTO DI PROGETTO		324.039,30
B - SOMME A DISPOSIZIONE				
B.1	lavori in economia			0,00
B.2	rilievi, accertamenti e indagini			0,00
B.3	allacciamenti ai pubblici servizi			0,00
B.4	imprevisti e arrotondamenti			

	B.4.a	imprevisti	0%	2.600,28	
	B.4.b	arrotondamenti		0,00	
					2.600,28
B.5	acquisizione aree o immobili				0,00
B.6	accantonamento per revisione prezzi				0,00
B.7	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti - COME DA DELIBERA G.C. 64 DEL 28-02-2024 E RELATIVO ALLEGATO (QUOTA PARTE 6% SU IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO DEI 4 LOTTI FUNZIONALI PREVISTO DA PROGETTO ESECUTIVO PARI A € 1.268.802,25)			19.032,05	19.032,05
B.8	eventuali spese per commissioni giudicatrici				0,00
B.9	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche				0,00
B.10	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici				0,00
B.11	I.V.A ed eventuali altre imposte				
	B.12.a	I.V.A. sui lavori	10%	32.403,93	
	B.12.b	I.V.A. sui lavori	10%		
	B.12.c	I.V.A. su imprevisti	10%	260,03	
	B.12.d	I.V.A. su spese tecniche	22%	4.187,05	
					36.851,01
		SOMMANO A DISPOSIZIONE			58.483,33
		IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA			382.522,64

DIREZIONE LAVORI:

i lavori sono stati diretti dal geom. Stefano Cavirani del Servizio Manutenzione dell'Acer Parma.

AGGIUDICAZIONE- ASSUNTORE DEI LAVORI:

A seguito di procedura negoziata ACER PARMA i lavori vennero affidati alla ditta COSTRUZIONI e RECUPERI SRL via Principe di Piemonte II^ Traversa Privata snc, Pomigliano d'Arco (NA)

Il contratto è stato sottoscritto in data 19/11/2024

Il QTE di affidamento relativo all'intervento di cui al finanziamento, risultava essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE LOTTO 1 PIANO RIPRISTINO ALLOGGI FONDAZIONE CARIPARMA					
A - LAVORI				parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni				
	A.1.a	a corpo		321.639,30	
	A.1.b	a misura		0,00	
	A.1.c	a misura		0,00	
		RIBASSO	-		
			19,843%	-63.822,89	
		restano			257.816,41
A.2	oneri per la sicurezza				

	A.2.a	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.a		2.400,00	
	A.2.b	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.b		0,00	
	A.2.c	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.c		0,00	
		sommano per sicurezza			2.400,00
		IMPORTO DI AGGIUDICAZIONE			260.216,41
B - SOMME A DISPOSIZIONE					
B.1		lavori in economia			0,00
B.2		rilevi, accertamenti e indagini			0,00
B.3		allacciamenti ai pubblici servizi			0,00
B.4		imprevisti e arrotondamenti			
	B.4.a	imprevisti		66.423,17	
	B.4.b	arrotondamenti		0,00	
					66.423,17
B.5		acquisizione aree o immobili			0,00
B.6		accantonamento per revisione prezzi			0,00
B.7		spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti - COME DA DELIBERA G.C. 64 DEL 28-02-2024 E RELATIVO ALLEGATO (QUOTA PARTE 6% SU IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO DEI 4 LOTTI FUNZIONALI PREVISTO DA PROGETTO ESECUTIVO PARI A € 1.268.802,25)		19.032,05	19.032,05
B.8		eventuali spese per commissioni giudicatrici			0,00
B.9		spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche			0,00
B.10		spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici			0,00
B.11		I.V.A ed eventuali altre imposte			
	B.12.a	I.V.A. sui lavori	10%	26.021,64	
	B.12.b	I.V.A. sui lavori	10%		
	B.12.c	I.V.A. su imprevisti	10%	6.642,32	
	B.12.d	I.V.A. su spese tecniche	22%	4.187,05	
					36.851,01
		SOMMANO A DISPOSIZIONE			122.306,22
		IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA			382.522,64

DESCRIZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI COLLAUDO:

L'intervento è consistito nel ripristino di 12 alloggi sfitti siti in Parma:

CODICI E INDIRIZZI

0709.03.02	COCCONI 11
3031.01.03	VINCI 1
0181.02.01	CATULLO 4
0289.01.09	GARIBALDI 46
0288.01.08	ARISTOTELE 5
0091.03.07	BUFFOLARA 13
0147.02.06	ISOLA 26
147.03.08	ISOLA 28
0947.02.04	LUCREZIO CARO 10

0947.03.18	LUCREZIO CARO 12
1003.02.05	LUCREZIO CARO 6
1611.01.10	LAZIO 27

CONSEGNA LAVORI:

la consegna dei lavori è avvenuta in data 31 Gennaio 2025, come da verbale sottoscritto.

TEMPO STABILITO PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI - PROROGA

i lavori dovevano essere ultimati entro e non oltre il 31 Maggio 2025.

Con nota inviata via pec in data 17.06.2025 (prot U-2025-01523) è stata concessa proroga con nuova scadenza al 30 Giugno 2025.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

Con nota inviata via pec in data 02.07.2025 (prot U-2025-01645) è stata inviata formale contestazione sulla mancata conclusione dei lavori in tutti gli alloggi oggetto di contratto.

Con comunicazione inviata via pec in data 08.07.2025 (prot. I-2025-05510), a parziale giustificazione di quanto rilevato, l'Appaltatore comunicava di aver formalmente contestato l'operato e il ritardo accumulato dal subappaltatore autorizzato, ditta G.Emme s.r.l. e informava la Stazione Appaltante di assumere la piena e totale gestione del cantiere comunicandolo tramite pec alla società G.Emme srl.

L'ultimazione complessiva dei lavori, come da ultimo verbale sottoscritto in data 22/09/2025, è avvenuta nelle seguenti date:

19 Giugno 2025 (via Aristotele 5),

4 Luglio 2025 (via Vinci 1),

17 Luglio 2025 (via Lazio 27, via Lucrezio Caro 12 e viale Cocconi 11),

24 Luglio 2025 (via Buffolara 13, via Catullo 4 e via Isola 28),

18 Settembre 2025 (via Garibaldi 46, via Lucrezio Caro 10 e via Isola 26),

22 Settembre 2025 (via Lucrezio Caro 6).

RECLAMI contro l'IMPRESA - VARIANTI IN CORSO D'OPERA E DEDUZIONI:

Con nota inviata via pec in data 03/11/2025 (prot U-2025-02767 del 31/10/2025) e relativa ricevuta di avvenuta consegna in data 03/11/2025 sono state formalizzate e quantificate le lavorazioni in variante in aggiunta e detrazione da parte della Direzione Lavori, come da prospetto riportato

		descrizione lavori EXTRA	descrizione lavori NON ESEGUITI
0709.03.02	COCCONI 11	-----	Sistemazione porta cantina (500€)
3031.01.03	VINCI 1	Rimozione e smaltimento condizionatore (100€)	Sostituzione frutti (500€)
0181.02.01	CATULLO 4	Installazione boiler elettrico e battiscopa (1450€)	Fori aereazione (840€)
0289.01.09	GARIBALDI 46	-----	-----
0288.01.08	ARISTOTELE 5	-----	-----
0091.03.07	BUFFOLARA 13	Valvole termosifoni (480€)	Manca bidet (307€)
0147.02.06	ISOLA 26	-----	Revisione serramenti (270€)
147.03.08	ISOLA 28	Rimozione e smaltimento condizionatore, valvole termosifoni (580€)	-----
0947.02.04	LUCREZIO CARO 10	Rifacimento bagno e cucina (8091,65€)	-----
0947.03.18	LUCREZIO CARO 12	Ripristino tinteggio (1434€)	Parapetto balcone (600€) cassetta e sedile wc (160€)

Resta un credito per l'Impresa pari a € 25.555,05.

Con nota da parte della Cassa Edile di Parma, successiva alla firma della contabilità finale è stato segnalato il mancato pagamento contributivo dell'importo pari a € 2.102,32 da parte del Subappaltatore, per il quale si è attivata direttamente la Stazione Appaltante con conseguente compensazione dalla contabilità finale

Credito per l'Impresa pari € 25.555,05

A dedurre € 2.102,32

Restano liquidabili € 23.452,73

Il quadro economico a fine lavori (a collaudo) risulta essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO DI COLLAUDO LOTTO 1 PIANO RIPRISTINO ALLOGGI FONDAZIONE CARIPARMA				
A - LAVORI			parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni			
	A.1.a	a corpo	321.639,30	
	A.1.b	a misura	8.942,65	
	A.1.c	a misura	0,00	
		RIBASSO	19,843%	-65.597,38
		sommano a base d'asta		264.984,57
A.2	oneri per la sicurezza			
	A.2.a	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.a	2.400,00	
	A.2.b	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.b	0,00	
	A.2.c	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.c	0,00	
		sommano per sicurezza		2.400,00
		IMPORTO A COLLAUDO		267.384,57
B - SOMME A DISPOSIZIONE				
B.1	lavori in economia			0,00
B.2	rilievi, accertamenti e indagini			0,00
B.3	allacciamenti ai pubblici servizi			0,00
B.4	imprevisti e arrotondamenti			
	B.4.a	imprevisti		
	B.4.b	arrotondamenti	0,00	
				0,00
B.5	acquisizione aree o immobili			0,00
B.6	accantonamento per revisione prezzi			0,00
B.7	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti - COME DA DELIBERA G.C. 64 DEL 28-02-2024 E RELATIVO ALLEGATO (QUOTA PARTE 6% SU IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO DEI 4 LOTTI FUNZIONALI PREVISTO DA PROGETTO ESECUTIVO PARI A € 1.268.802,25)		19.032,05	19.032,05
B.8	eventuali spese per commissioni giudicatrici			0,00
B.9	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche			0,00
B.10	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici			0,00

B.11	I.V.A ed eventuali altre imposte			
	B.12.a	I.V.A. sui lavori	10%	26.738,46
	B.12.b	I.V.A. sui lavori	10%	
	B.12.c	I.V.A. su imprevisti	10%	0,00
	B.12.d	I.V.A. su spese tecniche	22%	4.187,05
				30.925,51
		SOMMANO A DISPOSIZIONE		49.957,55
		IMPORTO COMPLESSIVO		317.342,13

Accertando un'economia pari a € 65.180,51 rispetto al finanziamento.

INFORTUNI IN CORSO DI LAVORO:

Non risulta che siano avvenuti infortuni di sorta.

VERBALI DI DANNI DI FORZA MAGGIORE:

Durante l'esecuzione dei lavori non risulta si siano verificati danni dovuti a forza maggiore.

NOMINA COLLAUDATORE

ACER Parma ha incaricato il sottoscritto Direttore dei Lavori quale Collaudatore dell'intervento in oggetto dell'emissione del Certificato di regolare esecuzione.

A norma di legge il certificato di regolare esecuzione doveva essere rilasciato entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori ovvero entro il 22 Dicembre 2025.

VERBALE DI VISITA

VISITA DI COLLAUDO:

la visita di collaudo è stata effettuata il giorno 26 Settembre 2025 da parte del sottoscritto a seguito verbali di consegna chiavi sottoscritti con l'Appaltatore nei quali veniva specificato che tale verifica sarebbe stata effettuata dalla Direzione Lavori.

RISULTATO DELLA VISITA:

alle ore 08.40 si iniziano le operazioni di visita e con la scorta del progetto e degli atti contabili, si sono ispezionati i lavori eseguiti e si è constatato che essi sono stati eseguiti a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni contrattuali e di progetto, pur riscontrando alcuni vizi di realizzazione per i quali la Stazione Appaltante ha provveduto a ripristinare autonomamente.

REVISIONE TECNICO CONTABILE:

è stata accertata dal collaudatore la regolarità della contabilità mediante i riscontri tecnico-contabili del caso.

RELAZIONE

Con la scorta del progetto, degli atti contrattuali e degli atti contabili, il sottoscritto collaudatore, alla presenza continua degli interventi ha proceduto all'esame particolare dei lavori eseguiti.

A seguito di tali verifiche e delle misure controllate, è risultato che i lavori eseguiti corrispondono alle designazioni di progetto ad eccezione di quanto sopra precisato.

Inoltre i lavori eseguiti corrispondono ai patti contrattuali con particolare rispondenza delle singole partite di contabilità.

Dalle verifiche praticate si è potuto dedurre che le opere sono state eseguite in generale a buona regola d'arte.

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Premesso quanto sopra, visto il verbale di visita di collaudo e considerato:

- *che i lavori sono stati in genere eseguiti secondo il progetto;*
- *che i lavori stessi sono stati eseguiti a regola d'arte pur riscontrando alcuni vizi di realizzazione per i*

quali la Stazione Appaltante ha provveduto a ripristinare autonomamente;

- che per quanto non è più ispezionabile, di difficile ispezione o non è stato ispezionato, il Legale Rappresentante dell'Impresa ha assicurato la perfetta corrispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti e contabilizzato e l'Impresa per gli effetti dell'art. 1667 del C.C. ha in particolare dichiarato non esservi difformità o vizio alcuno;
- che per quanto è stato possibile riscontrare, le notazioni contabili corrispondono allo stato di fatto delle opere;
- che l'importo dei lavori eseguiti è contenuto entro il limite delle spese autorizzate;
- che in data 26 Settembre 2025 è stata accertata l'ultimazione complessiva dei lavori da parte della Direzione dei Lavori;
- che da un punto di vista tecnico, i lavori eseguiti si sono svolti in conformità alle norme contrattuali ed alle disposizioni date all'atto pratico dalla Direzione Lavori;
- che durante il lavoro non è avvenuto nessun infortunio;
- che l'Impresa risulta essere in regola con gli enti previdenziali e assicurativi;

TUTTO CIO' PREMESSO, il sottoscritto collaudatore

CERTIFICA

che i lavori di ripristino alloggi sfitti di proprietà del Comune di Parma LOTTO 1 in Parma eseguiti dalla ditta COSTRUZIONI e RECUPERI SRL via Principe di Piemonte II^ Traversa Privata snc, Pomigliano d'Arco (NA) sono collaudabili come in effetti con il presente atto li

COLLAUDA

Si sottolinea che il credito finale risulta già dedotto dell'importo pari a € 2.102,32 quale somma dovuta alla Cassa Edile di Parma per mancati pagamenti contributivi da parte del Subappaltatore, per i quali si è attivata direttamente la Stazione Appaltante con conseguente compensazione dalla contabilità finale.

Salva la superiore approvazione.

Parma, 23 gennaio 2026

-00000-

Per l'Impresa

COSTRUZIONI e RECUPERI s.r.l.
via Principe di Piemonte II Trav. Priv.
80038 Pomigliano d'Arco (NA)
C.F. 04192261214

Il Collaudatore

Il Responsabile del Procedimento

