

c.9337.Comune di Parma - Prot. 31/08/2026.0255134.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del
l.art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

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 4

IMPRESA: ESPOSITO COSTRUZIONI S.a.s. di Conocchia Aniello & C., con sede in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Antonio Gramsci n. 55

AFFIDAMENTO LAVORI: Delibera aggiudicazione 145 del 16 ottobre 2024

CIG B0F7EB8241

CUP I92D23000020007

-ooOoo-

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

Il quadro economico di progetto risultava essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO LOTTO 4				
PIANO RIPRISTINO ALLOGGI FONDAZIONE CARIPARMA				
A - LAVORI			parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni			
	A.1.a	a corpo	308.246,15	
	A.1.b	a misura	0,00	
	A.1.c	a misura	0,00	
		sommano a base d'asta		308.246,15
A.2	oneri per la sicurezza			
	A.2.a	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.a	2.200,00	
	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		2.200,00
		IMPORTO DI PROGETTO		310.446,15
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%	2.600,27
	B.4.b	arrotondamenti		0,00

					2.600,27
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)		19.032,03		19.032,03
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%	31.044,62		
	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		
					35.491,69
	SOMMANO A DISPOSIZIONE				57.123,99
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA				367.570,14

DIREZIONE LAVORI:

i lavori sono stati diretti dal geom. Christian Civa del Servizio Manutenzione dell'Acer Parma.

AGGIUDICAZIONE- ASSUNTORE DEI LAVORI:

A seguito di procedura negoziata ACER PARMA i lavori vennero affidati alla ditta ESPOSITO COSTRUZIONI S.a.s. di Conocchia Aniello & C., con sede in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Antonio Gramsci n. 55

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

QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE LOTTO 4 PIANO RIPRISTINO ALLOGGI FONDAZIONE CARIPARMA					
A - LAVORI				parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni				
	A.1.a a corpo			308.246,15	
	A.1.b a misura			0,00	
	A.1.c a misura			0,00	
		RIBASSO	-21,749%	-67.040,46	
		sommano a base d'asta			241.205,69
A.2	oneri per la sicurezza				
	A.2.a oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.a			2.200,00	
	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			2.200,00
		IMPORTO DI PROGETTO			243.405,69

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	69.640,73	
	B.4.b	arrotondamenti	0,00	
				69.640,73
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)		19.032,03	19.032,03
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%	24.340,57
	B.12.b	I.V.A. sui lavori	10%	
	B.12.c	I.V.A. su imprevisti	10%	6.964,07
	B.12.d	I.V.A. su spese tecniche	22%	4.187,05
				35.491,69
	SOMMANO A DISPOSIZIONE			124.164,45
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA			367.570,14

DESCRIZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI COLLAUDO:

L'intervento è consistito nel ripristino di 11 alloggi sfitti siti in Parma

TEMPO STABILITO PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

i lavori dovevano essere ultimati entro e non oltre il 7 Marzo 2025 di cui è stata concessa proroga con nuova scadenza al 31 Maggio 2025;

CONSEGNA LAVORI:

la consegna dei lavori è avvenuta in data 7 Novembre 2024.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

l'ultimazione dei lavori, nonostante il termine sopraindicato, e viste le lavorazioni extra eseguite, è avvenuta in data 28 Novembre 2025.

RECLAMI contro l'IMPRESA:

nessun reclamo di carattere tecnico e di particolare rilievo è stato rivolto all'Impresa.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA:

Durante l'esecuzione delle lavorazioni sono state riscontrate le seguenti varianti in aggiunta e detrazione:

LOTTO 4

		LAVORAZIONI EXTRA	LAVORAZIONI NON ESEGUITE	DIFFERENZA
0048.02.13	VIA CAPELLUTI 34	TINTEGGIO 2 CASSONETTI (320€) SGOMBERO CANTINA (300€) APERTURA PORTA BLINDATA (200€) SOSTITUZIONE SERRATURA PORTA BLINDATA (400€) SOSTITUZIONE CINGHIE AVVOLGIBILI (100€)	NO PAVIMENTI (3100€)	- 1.780,00 €
0051.02.15	VIA CAPELLUTI 42	CALDAIA (2500€) SOSTITUZIONE 2 PORTE INTERNE (520€) TUTTI FRUTTI E PLACCHE (800€) VASCA CON DOCCIA E SANITARI (3000€) MAGGIORAZIONE PIATTO DOCCIA (300€)	PARAPETTI FINESTRE (300€) NO RIFACIMENTO BAGNO E CUCINA (13.300€)	- 6.480,00 €
0051.02.02	VIA CAPELLUTI 42	EXTRA PULIZIA ALLOGGIO (1000€) VASCA CON DOCCIA (1900€) RIVESTIMENTO BAGNO (500€) MAGGIORAZIONE PIATTO DOCCIA (300€) ADEGUAMENTO TUBAZIONI PER SPOSTAMENTO CALDAIA (500€)	BATTISCOPA (350€) PORTE INTERNE (1000€) PORTA BLINDATA (1700€)	1.150,00 €
0052.02.08	VIA OLIVIERI 11		PORTA BLINDATA (1700€) RIMOZIONE LAVELLO CUCINA (70€)	- 1.770,00 €
0163.02.07	VIA FIRENZE 45	PARAPETTI BALCONI E FINESTRA (2000€) IMPIANTO ELETTRICO (800€) MAGGIORAZIONE PER SGOMBERO ALLOGGIO, CANTINA E SOFFITTA (1000€) NUOVE CANALINE IMPIANTO RISCALDAMENTO (500€)	FORI AREAIONE CASSONETTI (600€)	3.700,00 €
3007.02.03	VIA TORRENTE BARDEA 9			
3021.01.15	VIA RUGGERO 18	LAVABO E WC (500€) BOX DOCCIA (700€) ADEGUAMENTO TUBAZIONI PER SPOSTAMENTO CALDAIA (500€)	RIALZI PARAPETTI (480€)	1.220,00 €
3057.01.07	VIA GOITO 5	MAGGIORAZIONE PER RINFORZO PAVIMENTI (2000€) PREDISPOSIZIONE TERMOSIFONE CORRIDOIO 300€		2.300,00 €
3058.01.01	VIA PADRE ONORIO 11		FORI AREAIONE CASSONETTI (600€), PORTA A SOFFIETTO (150€) SPORGERE (550€)	- 1.300,00 €
3058.01.03	VIA PADRE ONORIO 11		2 PORTE SOFFIETTO (300€) SPORGERE (320€) FORI AREAIONE CASSONETTI (600€)	- 1.220,00 €
3058.02.01	VIA PADRE ONORIO 9	MAGGIORAZIONE DEMOLIZIONE DOPPIO RIVESTIMENTO BAGNO (500€) RIMOZIONE PITTURA PLASTICA APPARTAMENTO (1500€)	PERSIANE (1200€) SPORGERE (110€) FORI AREAIONE CASSONETTI (360€)	330,00 €
				- 3.850,00 €

STATI AVANZAMENTO LAVORI:

Prima dell'inizio dei lavori è stata emessa un'anticipazione contrattuale per un importo complessivo di € 48.681,14 oltre a iva di legge, uno stato avanzamento lavori al 17 marzo 2025 per un importo complessivo pari a € 81.136,85 oltre a iva di legge e un secondo stato avanzamento lavori al 01 luglio 2025 per un importo complessivo pari a € 96.388,66 oltre a iva di legge

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

QUADRO ECONOMICO DI COLLAUDO LOTTO 4 PIANO RIPRISTINO ALLOGGI FONDAZIONE CARIPARMA

A - LAVORI				parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni				
	A.1.a	a corpo		308.246,15	
	A.1.b	importo lavorazioni aggiuntive (varianti)		-3.850,00	
	A.1.c	A DEDURRE DIFFERENZA PER RIPRISTINO ALLOGGIO VIA CAPELLUTI 42 COD. 0051.02.15 ANZICHE' ALLOGGIO VIA CAPELLUTI 36 COD. 0050.01.09		-13.349,04	
		RIBASSO	-21,749%	-67.040,46	
		sommano a base d'asta			224.006,65
A.2	oneri per la sicurezza				
	A.2.a	oneri diffusi per la sicurezza su voce A.1.a		2.200,00	
	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			2.200,00
		IMPORTO DI COLLAUDO			226.206,65
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		0,00	
	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)			19.032,03	19.032,03
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%	22.620,67	
	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	
		SOMMANO A DISPOSIZIONE			26.807,72
		IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA			272.046,40

Accertando un'economia pari a € 95.523,74.

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 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 28 Febbraio 2026.

VERBALE DI VISITA

VISITA DI COLLAUDO:

la visita di collaudo è stata effettuata il giorno 28 Novembre 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 28 Novembre 2025 è stata accertata l'ultimazione 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 4 in Parma eseguiti dalla ditta ESPOSITO COSTRUZIONI S.a.s. di Conocchia Aniello & C., con sede in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Antonio Gramsci n. 55 sono collaudabili come in effetti con il presente atto li

COLLAUDA

Salva la superiore approvazione.

Parma, 12 Febbraio 2026

-ooOoo-

Per l'Impresa


ESPOSITO
COSTRUZIONI S.a.s.
AMMINISTRATORE

Il Collaudatore





Il Responsabile del Procedimento



