

UNIONE EUROPEA

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE LOMBARDIA

AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE DI MANTOVA

ASST MANTOVA – CARLO POMA

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA – PNRR

Missione 6 – Salute

Componente 1 – Investimento 1.1

“Case della Comunità e presa in carico della persona”

REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITÀ NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN)

CUP: E25F21001570002

CIG: 9743306E74

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO

1. PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Botton Paolo, in qualità di Collaudatore tecnico-amministrativo dell'intervento, nominato con contratto applicativo rep. n. 174/2024, relativamente ai lavori di:

“Realizzazione della Casa di Comunità nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN)”

procede alla redazione del presente Certificato di Collaudo Tecnico-Amministrativo, sulla base degli atti contrattuali, progettuali, contabili e amministrativi messi a disposizione dalla Stazione Appaltante, delle risultanze delle visite e degli accertamenti eseguiti, della documentazione prodotta dalla Direzione dei Lavori e dall'Appaltatore e degli ulteriori documenti acquisiti nel corso delle operazioni di collaudo.

Il presente certificato è redatto ai fini della verifica e certificazione della regolare esecuzione dell'opera, della conformità delle lavorazioni al progetto approvato e alle successive perizie di variante, della regolarità tecnico-amministrativa e contabile dell'appalto, nonché della sussistenza delle condizioni per la liquidazione del credito residuo dell'Appaltatore, fatto salvo quanto espressamente previsto nel presente certificato.

Il collaudo tecnico-amministrativo è finalizzato, in particolare, ad accertare che le opere siano state eseguite a regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati, alle prescrizioni contrattuali, alle eventuali varianti debitamente approvate e alle disposizioni impartite dalla Direzione dei Lavori, nonché a verificare la corrispondenza tra la contabilità finale, i documenti giustificativi e le risultanze delle opere effettivamente realizzate.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

Committente / Stazione Appaltante:

Azienda Socio-Sanitaria Territoriale di Mantova – ASST Mantova – Carlo Poma.

Intervento:

Realizzazione della Casa di Comunità nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN).

Ubicazione:

Via Sacchi n. 3 – Castiglione delle Stiviere (MN).

CUP Casa di Comunità:

E25F21001570002.

CIG:

9743306E74.

L'intervento è finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 6 – Componente 1 – Investimento 1.1 “Case della Comunità e presa in carico della persona”.

L'intervento comprende altresì la realizzazione della Centrale Operativa Territoriale (COT), riconducibile all'Investimento M6.C1 – 1.2.2 “Implementazione di un nuovo modello organizzativo: centrali operative territoriali”, CUP E25F21001580002.

Soggetto Attuatore Delegato dell'intervento è Regione Lombardia – Azienda ASST di Mantova.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha riguardato la realizzazione, mediante nuova costruzione, della Casa di Comunità (CdC) del Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), sita in Via Sacchi n. 3, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 6 Componente 1 – Investimento 1.1 “Case della Comunità e presa in carico della persona” – CUP E25F21001570002, comprensivo altresì della realizzazione della Centrale Operativa Territoriale (COT), riconducibile all'Investimento 1.2.2 “Implementazione di un nuovo modello organizzativo: centrali operative territoriali” – CUP E25F21001580002.

Il nuovo edificio, di forma compatta articolata su tre livelli fuori terra, costituiti da piano terra, piano primo e piano secondo, presenta una superficie lorda complessiva di circa 1.700 mq.

La struttura ospita ambulatori destinati ai medici di base, al consultorio, alla medicina legale, alle malattie croniche, alle vaccinazioni e ai punti prelievo, oltre agli uffici della Centrale Operativa Territoriale, agli spazi di accettazione CUP/PUA, alla direzione, alla segreteria e ai relativi servizi accessori.

La struttura portante, interamente in calcestruzzo armato gettato in opera, è costituita da un sistema misto a pareti e pilastri con fondazione a platea.

La copertura piana è dotata di impianto fotovoltaico ad alto rendimento, in coerenza con i requisiti di edificio NZEB e con i Criteri Ambientali Minimi (CAM) e il principio DNSH previsti dal PNRR.

L'intervento ha compreso inoltre la sistemazione delle aree esterne di pertinenza, con realizzazione di parcheggi, percorsi pedonali e carrabili, aree verdi e patio interno, nonché la realizzazione degli impianti meccanici, elettrici e speciali a servizio del nuovo fabbricato.

4. FINANZIAMENTO DELL'INTERVENTO

Dalla documentazione relativa al Quadro Economico dell'intervento risulta che l'importo complessivo del finanziamento iniziale per la Casa di Comunità ammontava a € 5.353.675,85

così composto:

- € 3.715.552,21 – fondi PNRR;
- € 1.448.447,79 – fondi Regione Lombardia;
- € 453.675,85 – fondi FOI.

A seguito della Perizia di Variante n. 2 e dell'incremento della quota regionale intervenuto con la VIII rimodulazione approvata da Regione Lombardia con nota prot. G1.2026.009947 del 05/03/2026, l'importo complessivo del finanziamento per la Casa di Comunità è stato rideterminato in € 5.617.675,85.

La verifica finale dell'utilizzo delle risorse dovrà essere effettuata sulla base del Quadro Economico finale dell'intervento e della documentazione di spesa effettivamente sostenuta e riconosciuta dalla Stazione Appaltante.

Pertanto, ai fini del presente collaudo, il quadro finanziario può essere sintetizzato come segue:

Voce	Importo
Finanziamento iniziale	€ 5.353.675,85
Finanziamento rideterminato a seguito della VIII rimodulazione	€ 5.617.675,85
Importo contrattuale perizia n. 2	€ 4.576.611,93
Spesa finale per i lavori	€ 4.576.610,43
Economie/risparmio finale	€ 1,50

5. PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO

Con atto Prot. n. IA.2022.0029355 del 01/06/2022, l'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti (ARIA) e il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti hanno sottoscritto una Convenzione in Accordo Quadro per l'affidamento delle attività di servizi di progettazione.

Verificata la capienza economica per l'attivazione del Contratto Applicativo nell'ambito della predetta Convenzione, in data 06/10/2022 il Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Leo Traldi, Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale dell'ASST di Mantova, per conto dell'Amministrazione Contraente, ha inviato una richiesta d'offerta per l'affidamento della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva della Casa di Comunità di Castiglione delle Stiviere.

In data 10/10/2022 il RTP ha accettato le condizioni contrattuali proposte dall'Amministrazione contraente.

Con atto dirigenziale n. 1229 del 13/10/2022, mediante adesione all'Accordo Quadro ARIA_2021_902 Lotto 2, è stata affidata la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva della Casa di Comunità di Castiglione delle Stiviere al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti composto da:

- Main Management e Ingegneria S.r.l., mandataria;
- Seingim Global Service S.r.l., mandante;
- Dott. Paolo Lampugnani, mandante;
- Co.New Tech S.r.l., mandante.

Il raggruppamento era stato formalizzato in data 05/05/2022, mediante registrazione dell'atto pubblico di costituzione dell'RTP.

L'incarico comprendeva la progettazione di fattibilità tecnico-economica, la progettazione definitiva e la progettazione esecutiva, compreso il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e la redazione della documentazione relativa ai CAM e al DNSH dell'intervento.

La progettazione comprendeva anche la Centrale Operativa Territoriale di cui al finanziamento PNRR M6.C1 – 1.2.2, CUP E25F21001580002.

Con decreto del Direttore Generale n. 214 del 14/03/2023 veniva approvato il PFTE relativo alla Casa di Comunità di Castiglione delle Stiviere, per un importo lavori pari a € 4.124.325,85, di cui € 100.000,00 per oneri della sicurezza, IVA esclusa, successivamente posto a base di gara tramite ARIA.

In data 07/07/2023 veniva trasmesso il progetto esecutivo per la realizzazione della Casa di Comunità.

In data 29/12/2023 veniva emesso il rapporto finale di verifica da parte dell'ente verificatore PCQ, a firma del Responsabile Tecnico Ph.D. Ing. Nicola Torcianti.

Con decreto n. 1052 del 29/09/2023 del Direttore Generale f.f., avente ad oggetto:

“PNRR – M6C1-1.1 – CASA DI COMUNITÀ DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE – CUP E25F21001570002 – APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO”,

è stato approvato e validato il progetto esecutivo della nuova Casa di Comunità per il Comune di Castiglione delle Stiviere.

Il progetto esecutivo prevedeva un importo lavori di € 4.889.420,07, di cui € 100.000,00 per oneri della sicurezza.

A seguito del ribasso del 12,88% offerto dall'impresa, l'importo contrattuale è stato rideterminato secondo quanto risultante dagli atti contrattuali e dal successivo sviluppo dell'appalto.

Con decreto n. 188 del 22/02/2024 del Direttore Generale è stata inoltre disposta l'integrazione della parcella relativa alla progettazione a seguito dell'incremento del valore dell'opera.

6. AFFIDAMENTO DELL'APPALTO DEI LAVORI

La procedura di gara per l'affidamento dei lavori è stata espletata dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti – ARIA, nell'ambito dell'Accordo Quadro per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori dell'intervento di cui al Lotto 19 – Gara ARIA_2022_414.3.

In data 23/06/2023 è stata sottoscritta la Convenzione con l'ATI composto da:

- Pavoni S.p.A., con sede in Vobarno (BS), mandataria;
- A.B.P. Nocivelli S.p.A., mandante.

Con decreto del Direttore Generale n. 695/2023 del 28/06/2023, l'ASST di Mantova ha disposto di aderire all'Accordo Quadro ARIA_2022_414.3 – Lotto 19, al fine di addivenire alla stipula del Contratto Applicativo per l'affidamento dei lavori relativi alla realizzazione della Casa di Comunità e Centrale Operativa Territoriale di Castiglione delle Stiviere.

L'importo complessivo dell'affidamento risultava pari a € 4.699.797,04, inclusi gli oneri di legge.

In data 27/09/2023 il Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Leo Traldi, ha inviato all'Appaltatore la richiesta d'offerta per l'affidamento dei lavori.

In data 29/09/2023 l'Appaltatore ha accettato le condizioni contrattuali proposte dall'ASST di Mantova.

In pari data è stato sottoscritto il contratto applicativo per i lavori di realizzazione della nuova Casa di Comunità di Castiglione delle Stiviere.

L'importo contrattuale iniziale, a seguito dell'applicazione del ribasso del 12,88%, risultava pari a:

€ 4.272.542,76 oltre IVA, comprensivo di € 100.000,00 per oneri della sicurezza.

7. GARANZIE ASSICURATIVE

Ai sensi dell'articolo 103, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, l'ATI Pavoni S.p.A. – A.B.P. Nocivelli S.p.A. ha trasmesso la polizza assicurativa per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi n. 1/2163/88/198502446, rilasciata da UnipolSai Assicurazioni S.p.A. – Agenzia di Salò (cod. Agenzia 2163) in data 04/01/2024.

La garanzia assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione copre i danni subiti dalla Stazione Appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, secondo le condizioni della polizza.

Per la Sezione A risultano:

- Partita 1: somma assicurata € 4.272.542,76;
- Partita 2: somma assicurata € 2.136.271,38;
- Partita 3: somma assicurata € 427.254,28.

La copertura assicurativa decorreva dal 04/01/2024 con cessazione il 04/01/2027.

La copertura assicurativa relativa alla manutenzione decorreva dal 04/01/2026 con cessazione il 04/01/2027.

La garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi, Sezione B, prevedeva un massimale per sinistro pari a € 1.000.000,00.

8. DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA

Con verbale n. 10 della seduta pubblica del 18/05/2021 è stata comunicata l'aggiudicazione della gara per l'affidamento del servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione – Gara ARIA_2020_402, Lotto 9 – all'RTP formato da:

- 3TI PROGETTI ITALIA – INGEGNERIA INTEGRATA S.p.A.;
- MAIN – Management e Ingegneria S.r.l.;

- SEINGIM GLOBAL SERVICE S.r.l.;
- ALCOTEC S.p.A.,

con un ribasso economico del 44,23%.

In data 05/05/2022 è stato registrato l'atto pubblico di costituzione del RTP.

In data 06/09/2020 è stata stipulata la Convenzione tra ARIA e RTP.

In data 10/08/2023 il Responsabile Unico del Procedimento Ing. Leo Traldi, per conto dell'ASST Mantova, ha inviato la richiesta d'ordine per il servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione.

Con decreto del Direttore Generale n. 929 del 29/08/2023 è stato affidato il servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione per i lavori di realizzazione della Casa di Comunità e COT di Castiglione delle Stiviere.

Il Direttore dei Lavori indicato nella documentazione finale è:

Ing. Nicola Freddi – Main Management & Ingegneria, Via Tosarelli n. 344 – Villanova di Castenaso (BO).

Il medesimo professionista ha svolto anche le funzioni di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Il Responsabile del Procedimento iniziale è stato l'Ing. Leo Traldi, nominato con decreto n. 242 del 16/03/2022, Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale dell'ASST di Mantova.

Successivamente l'incarico è stato assunto dall'Arch. Ilaria Bianchera, nominata con decreto del Direttore Generale n. 877 del 05/08/2025, dipendente dell'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale di Mantova.

10. CONSEGNA DEI LAVORI E SVOLGIMENTO DELL'APPALTO

In data 19/02/2024 l'ASST Mantova ha autorizzato la consegna provvisoria dei lavori, in considerazione della necessità di procedere all'organizzazione generale delle aree esterne e alle attività di accantieramento.

In data 22/02/2024 il Direttore dei Lavori ha proceduto alla consegna parziale dei lavori.

In data 22/03/2024 si è resa necessaria la ripresa in possesso delle aree da parte dell'ASST Mantova per consentire alla ditta CO.VE.SMI S.r.l. di procedere con le attività di bonifica bellica e la successiva caratterizzazione delle terre e rocce da scavo.

Nella medesima data è stata disposta la sospensione dei lavori all'RTI Pavoni-Nocivelli ed è stato formalizzato lo stato di consistenza delle aree.

Al termine delle attività propedeutiche all'avvio del cantiere e a seguito della disponibilità dell'RTI alla ripresa delle lavorazioni, in data 03/06/2024 è stata formalizzata la consegna dei lavori ai sensi dell'art. 5, comma 9, del DM 49/2018.

Le imprese appaltatrici si sono impegnate a completare i lavori entro 638 giorni, garantendo la completa funzionalità della struttura entro il 03/03/2026.

11. PERIZIE DI VARIANTE E SUPPLETIVE

Nel corso dell'esecuzione si sono rese necessarie n. 2 perizie suppletive e di variante.

11.1 Perizia di Variante n. 1

La Perizia di Variante n. 1 ha riguardato, in particolare:

- scavo di sbancamento e relativi conferimenti a discarica;
- muratura di tamponamento esterna;
- serramenti e relativi bancali, soglie, cassonetti e frangisole.

Le lavorazioni sono state inquadrate, secondo quanto riportato nella relazione sul conto finale, tra gli interventi resi necessari da circostanze imprevedute e imprevedibili ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 50/2016.

La perizia è stata approvata con decreto del Direttore Generale n. 1394 del 27/11/2025.

L'importo suppletivo lordo ammontava a € 114.500,27, pari a € 99.752,64 a seguito dell'applicazione del ribasso del 12,88%.

L'importo contrattuale è pertanto passato da € 4.272.542,76 a € 4.372.295,40, oneri della sicurezza inclusi e IVA esclusa.

Con la Perizia n. 1 sono stati introdotti nuovi prezzi desunti dal Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia – anno 2025.

11.2 Perizia di Variante n. 2

La Perizia di Variante n. 2 ha riguardato:

- modifica delle stratigrafie interne in cartongesso;
- modifica dei pacchetti di solaio;
- variazione della stratigrafia del muro esterno;
- opere strutturali accessorie;
- lavorazioni accessorie;
- modifica della copertura;
- rimodulazione del layout interno.

Secondo quanto riportato nella relazione sul conto finale, le lavorazioni risultano in parte riconducibili a circostanze imprevedute e imprevedibili e in parte a interventi resi necessari per evitare notevoli disagi o consistenti duplicazioni di costi ovvero conseguenti a richieste della Stazione Appaltante per intervenute necessità.

La Perizia n. 2 è stata approvata con decreto del Direttore Generale n. 407 del 27/03/2026.

L'importo suppletivo lordo ammontava a € 234.523,11, pari a € 204.316,53 a seguito dell'applicazione del ribasso del 12,88%.

L'importo complessivo del contratto è pertanto passato da € 4.372.295,40 a € 4.576.611,93, oneri della sicurezza inclusi e IVA esclusa.

Con la Perizia n. 2 sono stati introdotti ulteriori nuovi prezzi desunti dal Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia – anno 2025 e, per le lavorazioni non ricadenti nel prezziario ufficiale, mediante specifiche analisi dei prezzi.

12. TERMINE CONTRATTUALE E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il termine originario per l'ultimazione dei lavori era fissato al 03/03/2026.

A seguito della Perizia di Variante n. 1, il termine è stato prorogato al 23/03/2026.

Con la Perizia di Variante n. 2 il termine è stato ulteriormente aggiornato al:

28/03/2026.

In data 27/03/2026 è stato redatto il verbale di consegna anticipata dell'opera, tenuto conto dello stato del cantiere e delle esigenze connesse al raggiungimento del target PNRR relativo alle Case di Comunità.

La riconsegna anticipata è stata disposta in considerazione del fatto che l'opera risultava funzionante e agibile.

Risulta agli atti la SCIA certificata di agibilità del 23/03/2026, prot. n. 1574, del Comune di Castiglione delle Stiviere.

In data 28/03/2026 il Direttore dei Lavori ha certificato l'intervenuta ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 57 del Capitolato Speciale d'Appalto.

A seguito del sopralluogo erano state rilevate alcune lavorazioni di finitura, non incidenti sul funzionamento e sull'utilizzo dell'opera, che l'impresa si era impegnata a completare entro il termine di 60 giorni naturali e consecutivi.

Il successivo sopralluogo eseguito dal collaudatore in data 10/06/2026 ha consentito di accertare la conclusione delle lavorazioni.

La relazione sul conto finale individua quale data finale della contabilità il 27/05/2026.

13. COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE

Il sottoscritto Collaudatore prende atto che il collaudo statico delle strutture è stato effettuato con certificato di collaudo emesso in data 16/02/2026.

Il certificato è stato sottoscritto dall'Ing. Marco Pellegrini, iscritto al n. 4148-A dell'Ordine degli Ingegneri di Bari.

Il collaudo statico costituisce specifico accertamento della rispondenza delle opere strutturali alle disposizioni progettuali e alla normativa tecnica applicabile.

Il relativo certificato viene acquisito agli atti del collaudo tecnico-amministrativo quale documento essenziale ai fini della verifica complessiva dell'opera.

Il sottoscritto Collaudatore tecnico-amministrativo prende atto dell'avvenuto collaudo statico e della relativa documentazione, rinviando per gli aspetti specialistici alle risultanze e alle attestazioni contenute nel certificato di collaudo statico.

14. COLLAUDO TECNICO-FUNZIONALE DEGLI IMPIANTI

Il sottoscritto Collaudatore prende inoltre atto dell'avvenuto collaudo tecnico-funzionale degli impianti, eseguito nel mese di marzo 2026, congiuntamente alla documentazione costituita dalle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'intervento ha previsto la realizzazione degli impianti meccanici, elettrici e speciali a servizio del nuovo fabbricato.

In particolare, risultano presenti lavorazioni relative a:

- ventilazione;
- fluidi termovettori;
- impianto idrico sanitario e antincendio;
- centrale termofrigorifera;
- centrale idrica;
- regolazione;
- cabina MT/BT;
- distribuzione elettrica;
- illuminazione ordinaria e di emergenza;
- illuminazione esterna;
- cablaggio strutturato;
- forza motrice;
- impianti speciali;
- BMS;
- impianto di terra ed equipotenziale;
- impianto fotovoltaico.

Il sottoscritto Collaudatore prende atto che il collaudo tecnico-funzionale degli impianti è stato effettuato e che risultano acquisite le relative dichiarazioni di conformità.

15. VERIFICA DEL PRINCIPIO DNSH

Considerato che l'intervento è finanziato nell'ambito del PNRR, il sottoscritto Collaudatore ha verificato la documentazione relativa al rispetto del principio “Do No Significant Harm – DNSH”, quale requisito trasversale previsto per gli interventi finanziati dal Piano.

La progettazione dell'intervento comprendeva espressamente la redazione della documentazione relativa ai CAM e al DNSH.

Il rispetto del principio DNSH è stato considerato nelle fasi di progettazione e di esecuzione dell'intervento, con riferimento alle caratteristiche dell'edificio, ai materiali e prodotti impiegati, alla gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione, alle prestazioni energetiche dell'edificio e agli impianti installati.

Particolare rilevanza assume, in tale ambito, la realizzazione di un edificio caratterizzato da elevate prestazioni energetiche, coerente con i requisiti di edificio NZEB, nonché l'installazione sulla copertura di un impianto fotovoltaico ad alto rendimento.

Il sottoscritto Collaudatore prende atto della documentazione DNSH presente agli atti dell'intervento.

Sulla base della documentazione acquisita, il sottoscritto Collaudatore dà atto che dalla documentazione ricevuta risulta che è stata verificata e attestata dalla Stazione Appaltante, nell'ambito della rendicontazione PNRR, la completa sussistenza delle condizioni previste dalla disciplina DNSH e dagli atti di finanziamento.

16. SUBAPPALTI, SUBAFFIDAMENTI E FORNITURE CON POSA IN OPERA

Dagli atti risultano autorizzati i seguenti subappalti e subaffidamenti:

Subappaltatore	Importo subappalto IVA esclusa	Oneri sicurezza	Atto autorizzativo
EDIL VITALIY SRL	€ 283.240,00	€ 8.760,00	Decreto n. 544/2024
EDIL VITALIY SRL – integrazione	€ 75.000,00	€ 2.250,00	Decreto n. 391/2026
MOMI SRL	€ 50.000,00	€ 1.000,00	Decreto n. 965/2024
MOMI SRL – integrazione	€ 20.000,00	€ 600,00	Decreto n. 350/2025
BUCUR SRL	€ 115.000,00	€ 1.725,00	Decreto n. 3/2025
ACL IMPIANTI SRL	€ 40.000,00	€ 600,00	Decreto n. 103/2025
EMMETI AIR SYSTEM SRL	€ 83.449,00	€ 1.251,74	Decreto n. 247/2025
EUROTIR SRL	€ 55.500,00	€ 1.665,00	Decreto n. 325/2025
EUROTIR SRL – integrazione n. 1	€ 60.000,00	€ 1.800,00	Decreto n. 223/2026
EUROTIR SRL – integrazione n. 2	€ 33.500,00	€ 1.005,00	Decreto n. 71/2026
BDP SRL	€ 117.700,00	€ 3.531,00	Decreto n. 338/2025

BDP SRL – integrazione n. 1	€ 11.000,00	€ 330,00	Decreto n. 1055/2025
EDILFALCO SRL	€ 147.000,00	€ 4.410,00	Decreto n. 487/2025
LA EDI SRL	€ 90.000,00	€ 1.350,00	Decreto n. 964/2025
TEMPINI 1921 SRL	€ 122.000,00	€ 3.660,00	Decreto n. 1224/2025
2 ESSE SRL	€ 25.000,00	€ 750,00	Decreto n. 1362/2025
2 ESSE SRL – integrazione n. 1	€ 1.200,00	€ 36,00	Decreto n. 392/2026

17. PAGAMENTI AI SUBAPPALTATORI E SUBFORNITORI

La mandataria Pavoni S.p.A. ha trasmesso le fatture quietanzate relative alle lavorazioni contabilizzate fino al SAL n. 10 del 20/03/2026.

La Direzione dei Lavori ha dichiarato che, per quanto a propria conoscenza, non risultano pendenze nei confronti dei subappaltatori e subfornitori.

18. PAGAMENTI DIRETTI DELLA STAZIONE APPALTANTE

Per quanto dichiarato dalla Direzione dei Lavori, non risultano essere stati effettuati dalla Stazione Appaltante pagamenti diretti a favore di subappaltatori o subcontraenti.

19. REGOLARITÀ CONTRIBUTIVA

L'ASST Mantova, per il tramite del RUP, ha provveduto alla verifica della regolarità contributiva dell'appaltatore Pavoni S.p.A. e della mandataria A.B.P. Nocivelli S.p.A., nonché delle imprese coinvolte in subappalto o subaffidamento.

Il sottoscritto Collaudatore prende atto della documentazione presente agli atti e della necessità che, al momento della liquidazione delle somme residue, la Stazione Appaltante disponga delle certificazioni di regolarità contributiva richieste dalla normativa vigente.

20. SICUREZZA SUL LAVORO, INCIDENTI E DANNI

Le lavorazioni sono state condotte sotto il coordinamento del CSE Ing. Nicola Freddi e dei preposti delle imprese.

Dalla relazione sul conto finale risulta che:

- non si sono registrati incidenti sul lavoro;
- non si sono registrati danni a cose o persone.

Il sottoscritto Collaudatore prende atto delle dichiarazioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione.

21. CONTABILITÀ FINALE

L'importo contrattuale iniziale, al netto del ribasso del 12,88%, risultava pari a € 4.172.542,76 per lavori, oltre a € 100.000,00 per oneri della sicurezza, per complessivi € 4.272.542,76 oltre IVA.

A seguito della Perizia di Variante n. 1 l'importo contrattuale è stato rideterminato in € 4.372.295,40, oneri della sicurezza inclusi e IVA esclusa.

A seguito della Perizia di Variante n. 2 l'importo contrattuale è stato rideterminato in € 4.576.611,93, oneri della sicurezza inclusi e IVA esclusa.

Non sono state emesse contabilità straordinarie di allineamento prezzi in quanto non dovute.

22. STATI DI AVANZAMENTO LAVORI E CERTIFICATI DI PAGAMENTO

Nel corso dell'esecuzione sono state emesse n. 11 Stati di avanzamento lavori.

SAL	Periodo	Data CdP	Importo
SAL n. 1	24/07/2024	13/08/2024	€ 497.822,83
SAL n. 2	26/07/2024	14/10/2024	€ 261.616,01
SAL n. 3	30/11/2024	10/12/2024	€ 252.853,44
SAL n. 4	31/01/2025	03/03/2025	€ 172.162,96
SAL n. 5	08/05/2025	05/06/2025	€ 578.163,51
SAL n. 6	17/07/2025	29/08/2025	€ 295.776,26
SAL n. 7	30/09/2025	09/10/2025	€ 477.423,98
SAL n. 8	31/10/2025	14/11/2025	€ 461.928,10
SAL n. 9	22/12/2025	24/12/2025	€ 477.935,87
SAL n. 10	20/03/2026	17/04/2026	€ 895.647,88
SAL n. 11 – finale	27/05/2026	—	€ 205.279,59

Il SAL n. 11, corrispondente al finale, comprende lo svincolo delle ritenute a garanzia per infortuni secondo quanto riportato dalla Direzione dei Lavori.

23. ATTI DI APPROVAZIONE DEI SAL

I precedenti SAL sono stati approvati dalla Stazione Appaltante con i seguenti decreti:

- SAL n. 1 – decreto n. 901 del 29/08/2024;
 - SAL n. 2 – decreto n. 1047 del 15/10/2024;
 - SAL n. 3 – decreto n. 1425 del 30/12/2024, rettificato con decreto n. 31 del 15/01/2025;
 - SAL n. 4 – decreto n. 330 del 24/03/2025;
 - SAL n. 5 – decreto n. 649 del 09/06/2025;
 - SAL n. 6 – decreto n. 1005 del 05/09/2025;
 - SAL n. 7 – decreto n. 1172 del 15/10/2025;
 - SAL n. 8 – decreto n. 1420 del 27/11/2025;
 - SAL n. 9 – decreto n. 1598 del 30/12/2025;
 - SAL n. 10 – decreto n. 534 del 20/04/2026
 - SAL n. 11 – decreto n. 1115 del 03/09/2026
-

24. RISERVE

L'Appaltatore non ha iscritto alcuna riserva.

Non risultano pertanto riserve da esaminare e definire in sede di collaudo.

25. PENALI

Dalla documentazione esaminata risulta che non sono state applicate penali all'Appaltatore.

L'importo complessivo delle penali risulta pertanto pari a € 0,00.

26. DETRAZIONI

Dalla relazione sul conto finale risulta che non sono state effettuate lavorazioni pagate direttamente dalla Stazione Appaltante e non sono state formalizzate decurtazioni per lavorazioni difformi.

Il collaudatore prende atto di tale circostanza.

27. RITENUTE A GARANZIA

L'ammontare delle ritenute a garanzia dello 0,5% effettuate nel corso dell'appalto risulta pari complessivamente a € 21.544,26.

Secondo quanto riportato nella contabilità finale, il SAL n. 11 corrispondente al finale comprende lo svincolo delle ritenute secondo le condizioni previste.

28. CONTO FINALE E CREDITO DELL'APPALTATORE

La contabilità finale a tutto il 27/05/2026 riporta:

- lavori contabilizzati lordi: € 5.138.443,45;
- oneri della sicurezza: € 99.998,48;
- totale lordo: € 5.238.441,95.

A seguito dell'applicazione del ribasso contrattuale, l'importo complessivo finale riconosciuto risulta pari a € 4.576.610,43 oltre IVA, comprensivo degli oneri della sicurezza.

Gli acconti corrisposti ammontano a € 4.371.330,84 oltre IVA.

Pertanto, € 4.576.610,43 – € 4.371.330,84 = € 205.279,59

e risulta quindi un credito residuo dell'ATI pari a € 205.279,59 oltre IVA

comprensivo delle ritenute a garanzia dello 0,5% trattenute fino ad oggi, secondo quanto risultante dalla relazione sul conto finale.

Il collaudatore rileva tuttavia che la liquidazione del credito residuo è subordinata alla presentazione delle garanzie assicurative previste.

29. REGIME IVA

Secondo quanto riportato nella relazione sul conto finale, la realizzazione dell'intervento è assoggettata all'aliquota IVA del 10%, in applicazione della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972, in relazione agli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

L'intervento riguarda infatti la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad ospitare la Casa di Comunità e la Centrale Operativa Territoriale nel Comune di Castiglione delle Stiviere.

30. CESSIONE DEI CREDITI

Dagli atti in possesso della Direzione dei Lavori risulta che l'impresa appaltatrice:

- non ha ceduto i propri crediti;
- non ha rilasciato procure;
- non ha rilasciato deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori.

Il sottoscritto Collaudatore prende atto della dichiarazione resa dalla Direzione dei Lavori.

31. AVVISI AI CREDITORI

Il Direttore dei Lavori ha dichiarato che durante l'esecuzione dei lavori:

- non si sono verificate occupazioni permanenti o temporanee di suoli o proprietà di terzi;
- non sono stati arrecati danni a terzi.

Il RUP ha provveduto alla pubblicazione degli avvisi presso l'Albo Pretorio del Comune di Castiglione delle Stiviere per la durata di 10 giorni, nonché alla pubblicazione sul sito dell'ASST.

Dalla relazione sul conto finale risulta che non è pervenuta alcuna opposizione o contestazione.

Il sottoscritto Collaudatore prende atto della documentazione e della dichiarazione resa dalla Direzione dei Lavori.

32. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Ai fini del presente collaudo sono stati esaminati, per quanto disponibili agli atti:

1. progetto esecutivo;
2. rapporto finale di verifica del progetto;
3. provvedimento di approvazione e validazione del progetto esecutivo;
4. contratto applicativo;
5. documentazione relativa all'Accordo Quadro ARIA;
6. Capitolato Speciale d'Appalto;
7. elaborati progettuali;
8. verbale di consegna parziale;
9. verbale di sospensione;
10. verbale di ripresa/consegna definitiva;
11. perizia suppletiva e di variante n. 1;
12. decreto di approvazione della variante n. 1;
13. perizia suppletiva e di variante n. 2;
14. decreto di approvazione della variante n. 2;
15. verbale di consegna anticipata;
16. certificato di ultimazione lavori;
17. registro di contabilità;
18. libretti delle misure;
19. SAL e certificati di pagamento;
20. conto finale;
21. relazione sul conto finale;
22. certificato di collaudo statico;
23. documentazione relativa al collaudo tecnico-funzionale degli impianti;
24. dichiarazioni di conformità degli impianti;
25. documentazione relativa al DNSH;
26. DURC dell'Appaltatore e dei soggetti interessati;
27. autorizzazioni ai subappalti;

- 28. documentazione relativa ai pagamenti dei subappaltatori;
 - 29. polizze assicurative;
 - 30. documentazione fotografica e di cantiere;
 - 31. ogni ulteriore documento richiesto ai fini delle verifiche di collaudo.
-

33. VISITE E ACCERTAMENTI DI COLLAUDO

Il sopralluogo del Direttore dei lavori del 10/06/2026 ha consentito di accertare la conclusione delle lavorazioni residue di finitura indicate dallo stesso Direttore dei lavori nel certificato di ultimazione dei lavori.

Il sottoscritto Collaudatore ha proceduto all'esame della documentazione sopra richiamata e ha effettuato la visita di Collaudo presso l'immobile oggetto dell'intervento in data 31/08/2026, verificando la consistenza e lo stato delle opere realizzate.

In particolare, è stata verificata la corrispondenza generale dell'opera con gli elaborati progettuali approvati, con le successive varianti e con le risultanze della contabilità finale.

Sono state altresì esaminate le opere strutturali, architettoniche, le sistemazioni esterne e gli impianti, anche sulla base delle specifiche certificazioni e dei collaudi specialistici eseguiti.

34. GIUDIZIO SULLA REGOLARE ESECUZIONE

Dall'esame della documentazione contrattuale, progettuale, amministrativa e contabile, dalle risultanze della Direzione dei Lavori, dal certificato di collaudo statico, dal collaudo tecnico-funzionale degli impianti, dagli accertamenti effettuati e dal sopralluogo eseguito, il collaudatore ha verificato che le opere oggetto dell'appalto risultano sostanzialmente realizzate secondo il progetto approvato e le successive perizie di variante debitamente autorizzate.

Le lavorazioni risultano eseguite secondo le prescrizioni contrattuali e le indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori.

Non risultano riserve dell'Appaltatore.

Non sono state applicate penali.

Non risultano danni a persone o cose.

Non risultano, secondo le dichiarazioni acquisite, pendenze nei confronti dei subappaltatori e subfornitori, fatta salva l'acquisizione delle relative quietanze finali.

Le strutture risultano munite del relativo certificato di collaudo statico.

Gli impianti risultano sottoposti a collaudo tecnico-funzionale e corredati delle relative dichiarazioni di conformità.

35. ESITO DEL COLLAUDO

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Ing. Paolo Botton, in qualità di Collaudatore tecnico-amministrativo,

CERTIFICA

che i lavori relativi all'intervento:

“REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITÀ NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN)”

CUP E25F21001570002 – CIG 9743306E74

sono stati eseguiti dall'ATI Pavoni S.p.A. – A.B.P. Nocivelli S.p.A. in conformità al progetto approvato, alle prescrizioni contrattuali, alle successive Perizie di Variante n. 1 e n. 2 debitamente approvate e alle disposizioni impartite dalla Direzione dei Lavori, nei limiti e con le condizioni risultanti dalla documentazione esaminata.

CERTIFICA ALTRESÌ

che le opere realizzate risultano, per quanto accertato nel corso delle operazioni di collaudo:

- tecnicamente eseguite a regola d'arte;
- conformi alle previsioni progettuali e contrattuali;
- coerenti con le varianti approvate;
- funzionali alla destinazione d'uso prevista;
- corredate del certificato di collaudo statico;
- corredate della documentazione relativa al collaudo tecnico-funzionale degli impianti;
- corredate delle dichiarazioni di conformità degli impianti;
- realizzate nel rispetto delle prescrizioni relative a CAM e DNSH, sulla base della documentazione acquisita e fatte salve le verifiche finali richieste ai fini della rendicontazione PNRR.

CERTIFICA INFINE

che il credito finale dell'Appaltatore, risultante dalla contabilità finale, è determinato in € 205.279,59 oltre IVA

quale differenza tra l'importo complessivo dei lavori contabilizzati e riconosciuti, pari a € 4.576.610,43 oltre IVA, e gli acconti già corrisposti, pari a € 4.371.330,84 oltre IVA.

La liquidazione del predetto credito resta subordinata all'espletamento degli eventuali ulteriori adempimenti amministrativi e documentali finali previsti dalla normativa, dal contratto e dalla Stazione Appaltante, ivi compresa l'eventuale acquisizione della documentazione relativa ai pagamenti dei subappaltatori, delle garanzie assicurative e della documentazione finale richiesta per la rendicontazione dell'intervento.

36. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata, il sottoscritto collaudatore

DICHIARA

COLLAUDABILE E COLLAUDATA

l'opera oggetto dell'appalto, con le precisazioni, condizioni e prescrizioni indicate nel presente certificato.

Il presente certificato costituisce attestazione dell'esito positivo delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo dell'intervento, fatti salvi gli obblighi dell'Appaltatore previsti dalla normativa, dal contratto e dal Capitolato Speciale d'Appalto in materia di garanzia per vizi, difformità e difetti dell'opera.

Resta in particolare fermo l'obbligo dell'Appaltatore di garantire le opere e gli impianti secondo quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto e dalla normativa applicabile.

Il presente certificato viene trasmesso alla Stazione Appaltante per gli adempimenti conseguenti e per l'approvazione secondo le procedure previste.

Castiglione delle Stiviere, 05/09/2026

IL COLLAUDATORE TECNICO-AMMINISTRATIVO

Ing. Paolo Botton

VISTO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Arch. Ilaria Bianchera

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Nicola Freddi

L'IMPRESA APPALTATRICE

Pavoni S.p.A.

Il Legale Rappresentante / Delegato

Ing. Dennis Foglio
