

	UNIONE EUROPEA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	REGIONE LOMBARDIA	
	COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	
	ASST MANTOVA – Carlo Poma	
	Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)	
	<i>M6.C1 – 1.1 Case della comunità e presa in carico della persona</i>	
	<i>REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITA’ NEL COMUNE DI</i>	
	<i>CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN)</i>	
	<i>CUP E25F21001570002</i>	
	<i>CIG 9743306E74</i>	
	OGGETTO: Realizzazione della casa di comunità nel comune di	
	Castiglione Delle Stiviere (MN)	
	COMMITTENTE: Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) - Mantova	
	IMPRESA APPALTATRICE: Pavoni S.p.A, con sede legale in Vobarno,	
	Via Don A. Questa n. 16, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera	
	di Commercio di Brescia al n.01581690987, P.IVA 01581690987	
	CONTRATTO: Stipulato in data 29/09/2023 per la Casa di Comunità	
	RIBASSO OFFERTO: 12,88%	
	IMPORTO CONTRATTUALE:	
	CDC _importo per lavori pari ad € 4.172.542,76 oltre ad € 100.000,00 per	
	oneri della sicurezza per complessivi € 4.272.542,76 oltre ad IVA di Legge	
	IMPORTO IVA COMPRESA:	
	CDC _importo per lavori IVA COMPRESA pari ad € 4.666.797,04	
	DIRETTORE DEI LAVORI: Ing. Nicola Freddi – Main Management &	

Ingegneria, Via Tosarelli 344 – Villanova di Castenaso (BO)

COORDINATORE ALLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE:

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ing. Leo Traldi, nominato
con decreto n. 242 del 16.03.2022 e successivamente Arch. Ilaria Bianchera
nominata con decreto Direttore Generale n. 877 del 05/08/2025 dipendenti
di Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Mantova

CONSEGNA PARZIALE LAVORI: 22/02/2024

CONSEGNA LAVORI: 03/06/2024

**NUOVO TERMINE CONTRATTUALE A SEGUITO DI PERIZIA DI
VARIANTE N. 1:** 23/03/2026

**NUOVO TERMINE CONTRATTUALE A SEGUITO DI PERIZIA DI
VARIANTE N. 2:** 28/03/2026

RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME: 20/01/2026

CONSEGNA ANTICIPATA: 26/03/2026

FINE LAVORI: 28/03/2026

STATO FINALE: 27/05/2026

RELAZIONE SUL CONTO FINALE

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

Il nuovo edificio, di forma compatta articolata su tre livelli fuori terra (piano
terra, primo e secondo) per una superficie lorda complessiva di circa 1.700
mq, 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, mentre 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 – parcheggi, percorsi pedonali e carrabili, aree verdi e patio
interno – nonché la realizzazione degli impianti meccanici, elettrici e
speciali a servizio del nuovo fabbricato.

Finanziamenti

L'importo complessivo del finanziamento, come desunto dal Quadro
Economico ammonta ad € 5.353.675,85 per la Casa di Comunità. Il
finanziamento della Casa di Comunità è composto da € 3.715.552,21 fondi

PNRR, € 1.448.447,79 fondi Regione Lombardia e € 453.675,85 fondi FOI

Appalto dei Lavori

a seguito della procedura di gara espletata dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti (di seguito ARIA) avente ad oggetto l'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 Convenzione con l'ATI Pavoni S.p.A. con sede in Vobarno (BS) (mandataria) e A.B.P. Nocivelli S.p.A (mandante).

Con decreto del Direttore Generale n. 695/2023 del 28/06/2023 l'A.S.S.T. di Mantova ha disposto di aderire all'Accordo Quadro ARIA_2022_414.3 Lotto 19 – Accordo Quadro per lavori, al fine di addivenire alla stipula del Contratto Applicativo per l'affidamento dei lavori per la realizzazione della Casa della Comunità e Centrale Operativa Territoriale di Castiglione delle Stiviere a favore del RTI, per un importo complessivo pari ad € 4.699.797,04 inclusi oneri di legge.

In data 27.09.2023 il Responsabile Unico del Progetto Ing. Leo Traldi – Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale dell'A.S.S.T. di Mantova, per conto dell'Amministrazione Contraente invia una richiesta d'offerta all'Appaltatore, per l'affidamento dei lavori per la realizzazione della Casa di Comunità e Centrale Operativa Territoriale di Castiglione delle Stiviere (MN).

In data 29.09.2023 l'Appaltatore ha accettato le condizioni contrattuali proposte da A.S.S.T di Mantova.

In pari data viene firmato il contratto applicativo per i lavori di realizzazione della nuova Casa di Comunità di Castiglione delle Stiviere. L'importo

contrattuale, a seguito di ribasso del 12,88%, risulta essere di € 4.272.542,76
comprensivo di oneri per la sicurezza ed esclusa IVA.

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

La garanzia assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa
determinati copre tutti i danni subiti dalla Stazione appaltante a causa del
danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere,
anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione,
insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forze maggiori. Tale
polizza, per la Sez. “A” – Partita 1 - prevede una somma assicurata pari ad €
4.272.542,76; una somma assicurata per € 2.136.271,38 per la Partita 2 ed €
427.254,28 per la Partita 3.

La copertura assicurativa iniziava in data 04/01/2024 con cessazione il
04/01/2027 mentre la data di inizio della copertura assicurativa
Manutenzione era 04/01/2026 e la data di cessazione della copertura
assicurativa per la manutenzione è 04/01/2027.

La garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi –
Sez. “B” - è stipulata per una somma assicurata (massimale/sinistro) pari ad
€ 1.000.000,00

Progettazione

Con atto Prot. n°IA.2022.0029355 del 01.06.2022 l'Azienda Regionale per
l'Innovazione e gli Acquisti e l'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 Convenzione in Accordo Quadro di cui al punto precedente.

in data 06.10.2022 il responsabile Unico Del Procedimento Ing. Leo Traldi - Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale dell'A.S.S.T. di Mantova - per conto dell'Amministrazione Contraente invia una Richiesta d'offerta all'Appaltatore, per l'affidamento della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva per la realizzazione della Casa di Comunità nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN).

In data 10.10.2022 l'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 Main Management e Ingegneria s.r.l. (mandataria), Seingim Global Service s.r.l., Dott. Paolo Lampugnani e Co.New Tech s.r.l. (mandanti), formalizzato in data 05/05/2022 con cui è stato registrato l'Atto Pubblico di costituzione dell'RTP.

Con i suddetti atti veniva affidato all'RTP la progettazione di fattibilità tecnico economica, la progettazione definitiva e la progettazione esecutiva, compreso il Coordinamento alla Sicurezza in fase di Progettazione e la relazione CAM e DNSH dell'intervento di realizzazione della casa di comunità di Castiglione delle Stiviere , la quale doveva contenere anche la

centrale operativa territoriale (COT) di cui al finanziamento PNRR sulla missione M6.C1 – 1.2.2 Implementazione di un nuovo modello organizzativo: Centrali Operative Territoriali - CUP E25F21001580002 .

Con decreto del Direttore Generale n. 214 del 14/03/2023 veniva approvato il PFTE relativo alla casa di comunità di Castiglione per un importo lavori pari a € 4.124.325,85 di cui € 100.000,00 per oneri della sicurezza ed escluso IVA, che ASST ha posto a base di gara tramite ARIA.

Successivamente in data 07/07/2023 è stato trasmesso il progetto Esecutivo per la realizzazione della Casa di Comunità; in data 29/12/2023 è stato emesso rapporto finale di verifica dall'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. ad oggetto: PNRR - M6C1-1.1 - CASA DI COMUNITA' 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 per un importo lavori di € 4.889.420,07, di cui € 100.000,00 per oneri della sicurezza ,che a seguito di ribasso del 12.88% della ditta Pavoni, ha comportato un importo contrattuale pari a € 4.272.524,76 compreso di oneri per la sicurezza ed escluso iva.

Con decreto n. 188 del 22/02/2024 del Direttore Generale del è stato disposto l'integrazione della parcella per la progettazione a seguito dell'incremento del valore dell'opera.

Direzione Lavori

Con verbale n.10 della seduta pubblica del 18 maggio 2021 si comunica

l'aggiudicazione della gara per l'affidamento della fornitura del servizio di Direzione Lavori e Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (Gara ARIA_2020_402) per il lotto 9 all'RTP formato da 3TI PROGETTI ITALIA INGEGNERIA INTEGRATA S.p.A. - MAIN - Management e Ingegneria srl - 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 dell'RTP.

In data in data 06/09/2020 è stata stipulata la convenzione tra ARIA ed RTP ed in data 10/08/2023, il Responsabile Unico del Procedimento Ing. Leo Traldi per conto dell'Amministrazione contraente ASST Mantova, ha inviato una Richiesta d'ordine per il Servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione all'interno dell'intervento di "M6.C1 – 1.1 Case della comunità e presa in carico della persona REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITA' NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) CUP E25F21001570002 e M6.C1 – 1.2.2 Implementazione di un nuovo modello organizzativo: Centrali Operative Territoriali CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) CUP E25F21001580002 ”.

Con decreto del direttore generale n. 929 del 29/08/2023 è stato quindi affidato il servizio di direzione lavori e coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione per i lavori di realizzazione della Casa di Comunità e COT di Castiglione delle Stiviere MN al RTP suddetto.

Quadro Economico del P.E. coincidente con il Q.E. post aggiudicazione

M6.C1 – 1.1 Case della comunità e presa in carico della persona
REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITA' NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN)
CUP E25F21001570002

M6.C1 – 1.2.2 Implementazione di un nuovo modello organizzativo: Centrali Operative Territoriali
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN)
CUP E25F21001580002

QUADRO ECONOMICO PROGETTO ESECUTIVO

		CDC
		IMPORTO OPERE IN APPALTO aggiudicate 12,88%
A	Capo A – Lavori compreso oneri sicurezza	
A.1	Opere Edili	€ 1 789 224,78
A.2	Opere Strutturali	€ 1 174 996,71
A.2	Impianti Meccanici	€ 783 191,17
A.3	Impianti Elettrici e Speciali	€ 940 002,82
A.4	Opere Esterne	€ 102 004,59
	Totale Lavori (importo soggetto a ribasso)	€ 4 789 420,07
	Totale Lavori ribassato 12,88 %	€ 4 172 542,76
A.4	Oneri per attuazione dei piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)	€ 100 000,00
	Totale Capo A	€ 4 889 420,07
	Totale Capo A contrattuale	€ 4 272 542,76
B	Capo B – Somme a Disposizione	
B.1	Imprevisti e ribasso IVA 10% compresa	€ 44 467,10
B.2	Acquisto terreni	€ 0,00
B.3	Attrezzature, arredi e forniture	€ 92 300,00
B.4	Allacci IVA compresa	€ 2 000,00
	Totale Capo B	€ 138 767,10
C	Somme per progettazione e collaudi	
C.1	Progettazione	€ 308 413,88
C.2	Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza	€ 36 250,00
C.3	verifica	€ 26 000,00
C.4	Pratica SCIA finale VVF	
C.5	Accatastamento	€ 1 000,00
C.6	Oneri di laboratorio per verifiche materiali	€ 1 000,00
C.7	Collaudo statico	€ 15 000,00
C.8	Collaudo tecnico Amministrativo	€ 60 600,00
C.9	indagini geologiche e geotecniche	€ 2 000,00
C.10	verifica preventiva interesse archeologico	€ 1 000,00
C.11	indagini magnetometrica	€ 2 490,00
	Sommano spese tecniche	€ 453 753,88
D	Oneri vari	
D.1	Oneri previdenziali 4%-5% su C.1+C.2+C.3+C.4+C.5+C.6+C.7+C.8 +C.9	€ 18 000,56
D.2	spese di gara e pubblicazioni	
D.3	Incentivo art 113 D.lgs50/2016 (0,25% importo lavori compresi oneri previdenziali e IVA)	€ 30 341,30
	Sommano Oneri Vari	€ 48 341,86
E	Somme per IVA	
E.1	I.V.A. 10% su lavori e oneri della sicurezza	€ 427 254,28
E.2	I.V.A. 22% su spese tecniche e indagini	€ 103 785,98
E.3	I.V.A. 10% su arredi	€ 9 230,00
	Sommano capo E	€ 540 270,25
	totale somme a disposizione	€ 1 181 133,09
	TOTALE GENERALE (FOI compresi)	€ 5 353 675,85

Esecuzione dei lavori

In data 19/02/2024 l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale di Mantova ha comunicato l'autorizzazione alla consegna dei lavori provvisoria, data la necessità di provvedere ad un'organizzazione generale delle aree esterne per permettere le opere di accantieramento propedeutiche all'inizio dei lavori in appalto, in data 22/02/2024 il Direttore dei Lavori Ing. Nicola Freddi, Direttore Tecnico di Main Management & Ingegneria ha provveduto alla consegna parziale dei Lavori.

In data 22/03/2024 si è resa necessaria la ripresa in possesso delle aree da parte di ASST Mantova per poter permettere alla ditta CO.VE.SMI S.r.l. di procedere con la Bonifica Bellica e la successiva Caratterizzazione delle terre e rocce da scavo. Nello stesso giorno, il 22/03/2024, si è disposta la sospensione dei lavori all'RTI PAVONI-NOCIVELLI e si formalizza lo stato di consistenza delle aree.

Al termine delle attività propedeutiche all'avvio del cantiere e data la disponibilità dell'RTI a riprendere i lavori, il Direttore dei Lavori Ing. Nicola Freddi, Direttore Tecnico di Main Management & Ingegneria, ha proceduto alla formale consegna dei lavori ai sensi dell'art. 5 comma 9 del DM 49/2018 ed in data 03/06/2024 è stata disposta la formale consegna dei lavori e, considerando l'esecuzione delle opere propedeutiche e quindi le operazioni di accantieramento e scotico dell'area già avvenute, le ditte appaltatrici si impegnano a completare i lavori entro 638 giorni garantendo la completa funzionalità della struttura entro il 03/03/2026.

In data 14/11/2025 veniva trasmessa la documentazione relativa alla Perizia suppletiva e di Variante n. 1 alle imprese ed in data 17/11/2025 l'ATI

PAVONI restituiva i documenti firmati per accettazione che portavano il termine per il completamento delle lavorazioni al 23/03/2026.

Con decreto n. 1394 del 27/11/2025 del direttore generale è stata approvata la perizia di variante n.1, che ha portato l'importo contrattuale a € 4.372.295,40, oneri della sicurezza inclusi e iva esclusa.

In data 25/03/2026 veniva trasmessa la documentazione relativa alla Perizia suppletiva e di Variante n. 2 alle imprese ed in data 25/03/2026 l'ATI PAVONI restituiva i documenti firmati per accettazione che portavano il termine per il completamento delle lavorazioni al 28/03/2026.

Con decreto del Direttore Generale n. 407 del 27/03/2026 è stata approvata la Perizia di Variante n.2 che ha portato l'importo contrattuale a € 4.576.611,93 incluso oneri della sicurezza ed esclusa IVA.

In data 27/03/2026, è stato redatto il verbale di consegna anticipata dell'opera visto lo stato del cantiere, anche secondo quanto stabilito dalle linee guida ministeriali per il raggiungimento del target PNRR sulle case di comunità. Si dispone la riconsegna anticipata delle aree di cantiere e dell'opera realizzata in quanto funzionante e agibile (scia certificata di agibilità del 23.03.2026 protn. 1574 del comune di Castiglione delle Stiviere).

Il giorno 28/03/2026 il Direttore dei Lavori Ing. Nicola Freddi, Direttore Tecnico di Main Management & Ingegneria, richiamato l'art. 57 del Capitolato Speciale d'Appalto e l'art. 230 del DPR 207/2010 (in vigore per l'appalto in questione bandito ai sensi del D.Lgs 50/2016), certifica l'intervenuta ultimazione dei lavori. Ai sensi dell'art. 58 del Capitolato Speciale d'Appalto l'Appaltatore si obbliga a garantire da ogni vizio o

difetto per due anni dall'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione tutti gli impianti e opere realizzati.

A seguito di sopralluogo, sono state tuttavia rilevate alcune lavorazioni di finitura, non incidenti sul funzionamento e sull'utilizzo delle opere che l'impresa si è impegnata a completare entro il termine di 60gg n.c.

Perizie di Variante e Suppletive

Durante l'esecuzione dei lavori, come visto in precedenza, si sono rese necessarie n. 2 perizie di variante e suppletive. La perizia n. 1 ha riguardato un insieme di lavorazioni relative a:

- Scavo di sbancamento e relativi conferimenti a discarica;
- Muratura di tamponamento esterna;
- Serramenti e relativi bancali, soglie, cassonetti e frangisole.

Le lavorazioni all'interno della Perizia n.1 sono totalmente inquadrabili tra "interventi resi necessari da circostanza impreviste e imprevedibili, in conformità con quanto previsto dall'art. 106, comma1, lettera c) del D.Lgs 50/2016.

La perizia n. 2 ha invece riguardato un insieme di lavorazioni relative a:

- Modifica alle 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

Le lavorazioni all'interno della perizia sono in parte inquadrabili come

interventi resi necessari da circostanza impreviste e imprevedibili, in parte

interventi resi necessari per evitare notevoli disguidi o consistenti

duplicazioni dei costi o per richieste della S.A. per intervenute necessità.

la perizia suppletiva e di variante n.1 è stata approvata con decreto del

Direttore Generale n 1394 del 27/11/2025 per un importo lordo suppletivo

di 114.500,27 € pari a 99.752,64 € a seguito dell'applicazione del ribasso

offerto del 12,88% portando l'importo di contratto da 4.272.542,76 € a

4.372.295,40€.

Con la Perizia di Variante n.1 sono stati introdotti nuovi prezzi desunti dal

Prezziario Opere Pubbliche della regione Lombardia anno 2025.

la perizia suppletiva e di variante n.2 è stata approvata con decreto del

Direttore Generale n 407 del 27/03/2026 per un importo lordo suppletivo di

234.523,11 € pari a 204.316,53 € a seguito dell'applicazione del ribasso

offerto del 12,88%. Il valore complessivo di contratto passa da 4.372.295,40

a complessivi 4.576.611,93 €.

Con la Perizia di Variante n.2 sono stati introdotti ulteriori nuovi prezzi

desunti dal Prezziario Opere Pubbliche della regione Lombardia anno 2025

e mediante analisi del prezzo per quelli non ricadenti all'interno del

Prezziario ufficiale.

Quadro economico Post Variante n.1

M6.C1 – 1.1 Case della comunità e presa in carico della persona REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITA' NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) CUP E25F21001570002

		CDC PROGETTO ESECUTIVO	CDC VARIANTE	DIFFERENZA
A	Capo A – Lavori compreso oneri sicurezza			
A.1	Opere Edili	€ 1 768 293,52	€ 1 882 793,79	€ 114 500,27
A.2	Opere Strutturali	€ 1 195 927,97	€ 1 195 927,97	€ 0,00
A.2	Impianti Meccanici	€ 783 191,17	€ 783 191,17	€ 0,00
A.3	Impianti Elettrici e Speciali	€ 940 002,82	€ 940 002,82	€ 0,00
A.4	Opere Esterne	€ 102 004,59	€ 102 004,59	€ 0,00
	Totale Lavori (importo soggetto a ribasso)	€ 4 789 420,07	€ 4 903 920,34	€ 114 500,27
	Totale Lavori ribassato 12,88 %	€ 4 172 542,76	€ 4 272 295,40	€ 99 752,64
A.4	Oneri per attuazione dei piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)	€ 100 000,00	€ 100 000,00	€ 0,00
	Totale Capo A	€ 4 889 420,07	€ 5 003 920,34	
	Totale Capo A contrattuale	€ 4 272 542,76	€ 4 372 295,40	€ 99 752,64
B	Capo B – Somme a Disposizione			
B.1	Imprevisti e ribasso IVA 10% compresa	€ 70 447,50	€ 1 219,61	-€ 69 227,90
B.2	Acquisto terreni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.3	Attrezzature, arredi e forniture	€ 35 000,00	€ 0,00	-€ 35 000,00
B.4	Allacci IVA compresa	€ 2 000,00	€ 0,00	-€ 2 000,00
	Totale Capo B	€ 107 447,50	€ 1 219,61	-€ 106 227,90
C	Somme per progettazione e collaudi			
C.1	Progettazione compreso di integrazione	€ 308 413,88	€ 308 413,88	€ 0,00
C.2	Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza	€ 36 250,00	€ 36 250,00	€ 0,00
C.3	verifica	€ 25 881,88	€ 25 881,88	€ 0,00
C.4	Pratica SCIA finale VVF		€ 0,00	€ 0,00
C.5	Accatastamento	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 0,00
C.6	Oneri di laboratorio per verifiche materiali	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 0,00
C.7	Collaudo statico	€ 6 863,70	€ 6 863,70	€ 0,00
C.8	Collaudo tecnico Amministrativo	€ 17 385,60	€ 17 385,60	€ 0,00
C.9	indagini geologiche e geotecniche	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 0,00
C.10	verifica preventiva interesse archeologico	€ 819,67	€ 819,67	€ 0,00
C.11	indagini magnetometrica	€ 2 490,00	€ 2 490,00	€ 0,00
C.12	Bonifica bellica		€ 0,00	€ 0,00
C.13	Cratterizzazione dei terreni		€ 0,00	€ 0,00
C.14	Verifica archeologica	€ 819,70	€ 819,70	€ 0,00
C.14	Assistenza agli scavi		€ 0,00	€ 0,00
C.15	Agronomo per relazioni ed elaborati agroforestali	€ 1 500,00	€ 1 500,00	€ 0,00
	Sommano spese tecniche	€ 404 424,43	€ 404 424,43	€ 0,00
D	Oneri vari			
D.1	Oneri previdenziali 4%-5% su C.1+C.2+C.3+C.4+C.5+C.6+C.7+C.8 +C.9	€ 16 001,80	€ 16 001,80	€ 0,00
D.2	spese di gara e pubblicazioni			€ 0,00
D.3	Incentivo art 113 D.lgs50/2016	€ 30 341,30	€ 30 341,30	€ 0,00
	Sommano Oneri Vari	€ 46 343,10	€ 46 343,10	€ 0,00
E	Somme per IVA			
E.1	I.V.A. 10% su lavori e oneri della sicurezza	€ 427 254,28	€ 437 229,54	€ 9 975,26
E.2	I.V.A. 22% su spese tecniche e indagini	€ 92 163,77	€ 92 163,77	€ 0,00
E.3	I.V.A. 10% su arredi	€ 3 500,00	€ 0,00	-€ 3 500,00
	Sommano capo E	€ 522 918,05	€ 529 393,31	€ 6 475,26
	totale somme a disposizione	€ 1 081 133,09	€ 981 380,45	-€ 99 752,64
	TOTALE GENERALE (FOI compresi)	€ 5 353 675,85	€ 5 353 675,85	€ 0,00

Quadro economico Post Variante n.2

M6.C1 – 1.1 Case della comunità e presa in carico della persona
REALIZZAZIONE DELLA CASA DI COMUNITA' NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN)
CUP E25F21001570002

		CDC PROGETTO ESECUTIVO	CDC VARIANTE APPROVATA DDG 1394/25	VARIANTE PV02	DIFFERENZA
A	Capo A – Lavori compreso oneri sicurezza				
A.1	Opere Edili	€ 1 768 293,52	€ 1 882 793,79	€ 2 062 309,49	€ 179 515,70
A.2	Opere Strutturali	€ 1 195 927,97	€ 1 195 927,97	€ 1 190 886,26	-€ 5 041,71
A.2	Impianti Meccanici	€ 783 191,17	€ 783 191,17	€ 812 502,75	€ 29 311,58
A.3	Impianti Elettrici e Speciali	€ 940 002,82	€ 940 002,82	€ 970 740,36	€ 30 737,54
A.4	Opere Esterne	€ 102 004,59	€ 102 004,59	€ 102 004,59	
	Totale Lavori (importo soggetto a ribasso)	€ 4 789 420,07	€ 4 903 920,34	€ 5 138 443,45	€ 234 523,11
	Totale Lavori ribassato 12,88 %	€ 4 172 542,76	€ 4 272 295,40	€ 4 476 611,93	€ 204 316,53
A.4	Oneri per attuazione dei piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)	€ 100 000,00	€ 100 000,00	€ 100 000,00	
	Totale Capo A	€ 4 889 420,07	€ 5 003 920,34	€ 5 238 443,45	€ 234 523,11
	Totale Capo A contrattuale	€ 4 272 542,76	€ 4 372 295,40	€ 4 576 611,93	€ 204 316,53
B	Capo B – Somme a Disposizione				
B.1	Imprevisti e ribasso IVA 10% compresa incentivi per lavori compresi di iva al 10%	€ 71 447,54	€ 2 219,64	€ 117,49	-€ 2 102,15
B.2	Acquisto terreni	€ 0,00	€ 0,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00
B.3	Attrezzature, arredi e forniture e cartellonistica	€ 35 000,00	€ 0,00		
B.4	Allacci IVA compresa fognatura	€ 2 000,00	€ 0,00		
B.5	lavori in economia IVA compresa al 10%				
	Totale Capo B	€ 108 447,54	€ 2 219,64	€ 30 117,49	€ 27 897,85
C	Somme per progettazione e collaudi				
C.1	Progettazione compreso di integrazione	€ 308 413,88	€ 308 413,88	€ 308 413,88	€ 0,00
C.2	Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza	€ 36 250,00	€ 36 250,00	€ 36 250,00	€ 0,00
C.3	verifica	€ 25 881,88	€ 25 881,88	€ 25 881,88	€ 0,00
C.4	Pratica SCIA finale VVF			€ 1 000,00	€ 1 000,00
C.5	Accatastamento	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 0,00
C.6	Oneri di laboratorio per verifiche materiali	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 0,00	-€ 1 000,00
C.7	Collaudo statico	€ 6 863,70	€ 6 863,70	€ 6 863,70	€ 0,00
C.8	Collaudo tecnico Amministrativo	€ 17 385,60	€ 17 385,60	€ 17 385,60	€ 0,00
C.9	indagini geologiche e geotecniche	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 1 500,00	-€ 500,00
C.10	verifica preventiva interesse archeologico	€ 819,67	€ 819,67	€ 819,67	€ 0,00
C.11	indagini magnetometrica	€ 2 490,00	€ 2 490,00	€ 2 490,00	€ 0,00
C.12	Bonifica bellica			€ 0,00	€ 0,00
C.13	Cratterizzazione dei terreni			€ 0,00	€ 0,00
C.13.1	Cratterizzazione dei terreni ulteriori campioni			€ 0,00	€ 0,00
C.14	Assistenza agli scavi			€ 0,00	€ 0,00
C.15	Agronomo per relazioni ed elaborati agroforestali	€ 1 500,00	€ 1 500,00	€ 1 500,00	€ 0,00
C.16	Collaudo Acustico			€ 0,00	€ 0,00
C.17	APE				€ 0,00
C.18	Monitor per salto coda			€ 1 000,00	€ 1 000,00
C.19	ponte radio iva compresa				€ 0,00
	timbratore				€ 0,00
	Sommano spese tecniche	€ 403 604,73	€ 403 604,73	€ 404 104,73	€ 500,00
D	Oneri vari				
D.1	Oneri previdenziali 4%-5% su C.1+C.2+C.3+C.4+C.5+C.6+C.7+C.8 +C.9	€ 16 001,80	€ 16 001,80	€ 14 981,53	-€ 1 020,28
D.2	spese di gara e pubblicazioni			€ 0,00	€ 0,00
D.3	Incentivo art 113 D.Lgs50/2016	€ 30 341,30	€ 30 341,30	€ 42 000,00	€ 11 658,70
	Sommano Oneri Vari	€ 46 343,10	€ 46 343,10	€ 56 981,53	€ 10 638,42
E	Somme per IVA				
E.1	I.V.A. 10% su lavori e oneri della sicurezza	€ 427 254,28	€ 437 229,54	€ 457 661,19	€ 20 431,65
E.2	I.V.A. 22% su spese tecniche e indagini	€ 91 983,44	€ 91 983,44	€ 92 198,98	€ 215,54
E.3	I.V.A. 22% su arredi e cartellonistica	€ 3 500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Sommano capo E	€ 522 737,71	€ 529 212,98	€ 549 860,17	€ 20 647,19
	totale somme a disposizione	€ 1 081 133,09	€ 981 380,45	€ 1 041 063,92	€ 59 683,47
	TOTALE GENERALE	€ 5 353 675,85	€ 5 353 675,85	€ 5 617 675,85	€ 264 000,00

L'importo complessivo del finanziamento per la casa di comunità, a seguito di perizia di Variante n.2 e dell'incremento della quota regionale avvenuta con la VIII rimodulazione approvata da Regione Lombardia con nota prot.G1.2026.009947 del 05.03.2026 è passato da 5.353.675,85 a 5.617.675,85 €

Sub Appalti, sub affidamenti e Forniture con posa in opera

Agli atti di questa Direzione dei Lavori risultano essere stati affidate parti dell'opera e lavorazioni in sub appalto, come da tabella sotto riportata:

	Importo subappalto iva esclusa	Di cui oneri sicurezza	Atto autorizzazione subappalto
Subappaltatore			
EDIL VITALIY SRL	283.240,00	8.760,00	DECR. 544/2024
integrazione n. 1	75.000,00	2.250,00	DECR. 391/2026
MOMI SRL	50.000,00	1.000,00	DECR.965/2024
integrazione	20.000,00	600,00	DECR.350/2025
BUCUR SRL	115.000,00	1.725,00	DECR.3/2025
ACL IMPIANTI SRL	40.000,00	600,00	DECR.103/2025
EMMETI AIR SYSTEM SRL	83.449,00	1.251,74	DECR.247/2025
EUROTIR SRL	55.500,00	1.665,00	DECR.325/2025
integrazione n.1	60.000,00	1.800,00	decr. 223/2026
integrazione n. 2	33.500,00	1.005,00	DECR. 71/2026
BDP SRL	117.700,00	3.531,00	DECR.338/2025
integrazione n. 1	11.000,00	330,00	DECR. 1055/2025
EDILFALCO SRL	147.000,00	4.410,00	DECR.487/2025
LA EDI SRL	90.000,00	1.350,00	DECR.964/2025

Tempini 1921 srl	122.000,00	3.660,00	DECR. 1224/2025
2 ESSE SRL	25.000,00	750,00	DECR. 1362/2025
integrazione n. 1	1.200,00	36,00	DECR. 392/2026

Pagamenti ai subappaltatori, sub fornitori, installatori

La mandataria PAVONI SpA ha trasmesso le fatture quietanzate fino al 20/03/2026 in quanto corrispondente all'ultima contabilità emessa ed approvata. Le Fatture quietanziate relativamente al SAL 11 corrispondente al finale sono state richieste e verranno presentate in sede di collaudo tecnico amministrativo.

Non risultano pendenze per quanto a sapere di codesta Direzione dei Lavori.

Pagamenti diretti eseguiti dall'Amministrazione

Per quanto in conoscenza di codesta Direzione dei Lavori non sono stati fatti pagamenti diretti dalla Stazione appaltante ai subappaltatori o subcontraenti.

Regolarità contributiva

L'ASST Mantova per tramite del RUP ha provveduto alla verifica della regolarità contributiva dell'appaltatore PAVONI SpA e della mandataria APB Nocivelli SpA, imprese appaltatrici ed esecutrici delle opere nonché delle imprese coinvolte in sub appalto o sub affidamento.

Incidenti

Le lavorazioni sono state condotte con applicazione delle disposizioni fornite dal sottoscritto CSE Ing. Nicola Freddi e dai preposti delle imprese e non si sono registrati incidenti sul lavoro.

Danni

Non si sono registrati danni a cose o persone.

Contabilità delle Opere

L'importo di contratto, per la nuova Casa di Comunità, al netto dello sconto del 12.88%, ammonta ad € 4.172.542,76 oltre ad € 100.000,00 per oneri della sicurezza per complessivi € 4.272.542,76 oltre ad IVA di Legge;

L'importo suppletivo di contratto, al netto dello sconto del 12.88%, dopo la perizia n.1 ammonta ad € 4.272.295,40 oltre ad € 100.000,00 per oneri della sicurezza per complessivi € 4.372.295,40 oltre ad IVA di Legge;

L'importo suppletivo di contratto, al netto dello sconto del 12.88%, dopo la perizia n.2 ammonta ad € 4.476.661,93 oltre ad € 100.000,00 per oneri della sicurezza per complessivi € 4.576.611,93 oltre ad IVA di Legge

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

Acconti contabilizzati

Durante l'esecuzione dei lavori sono state emesse n. 11 contabilità di acconto sui lavori di realizzazione della nuova Casa di Comunità:

Complessivamente sono stati contabilizzati € **4.371.330,84** quali anticipazioni contrattuali sulla contabilità dei lavori.

Per l'appalto "Casa di Comunità" sono state emesse 11 Contabilità:

SAL n.1, a tutto il 24/07/2024 con CdP emesso in data 13/08/2024 pari ad € 497.822,83

SAL n.2, a tutto il 26/07/2024 con CdP emesso in data 14/10/2024 pari ad € 261.616,01

SAL n.3, a tutto il 30.11.2024 con CdP emesso in data 10/12/2024 pari ad € 252.853,44

SAL n.4, a tutto il 31.01.2025 con CdP emesso in data 03/03/2025 pari ad €

	172.162,96	
	SAL n.5 , a tutto il 08/05/2025 con CdP emesso in data 05/06/2025 pari ad €	
	578.163,51	
	SAL n.6 , a tutto il 17/07/2025 con CdP emesso in data 29/08/2025 pari ad €	
	295.776,26	
	SAL n.7 , a tutto il 30/09/2025 con CdP emesso in data 09/10/2025 pari ad €	
	477.423,98	
	SAL n.8 , a tutto il 31/10/2025 con CdP emesso in data 14/11/2025 pari ad €	
	461.928,10	
	SAL n.9 , a tutto il 22/12/2025 con CdP emesso in data 24/12/2025 pari ad €	
	477.935,87	
	SAL n.10 , a tutto il 20/03/2026 con CdP emesso in data 17/04/2026 pari ad	
	€ 895.647,88	
	SAL n.11 corrispondente al finale a tutto il 27/05/2026 con CdP pari ad €	
	205.279,59 non ancora liquidato e comprensivo dello svincolo delle ritenute	
	a garanzia per infortuni;	
	Complessivamente sono stati contabilizzati ed erogati acconti per €	
	4.576.610,43 sulla contabilità dei lavori per la nova Casa di Comunità al	
	lordo delle ritenute di garanzia di legge e oltre ad IVA.	
	<u>Acconti erogati</u>	
	L'Amministrazione ha approvato le sopra riportate contabilità ed erogato gli	
	acconti sopracitati nei seguenti atti:	
	Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 1 n.901 del	
	29/08/2024;	
	Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 2 n.1047 del	

15/10/2024;

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 3 n.1425 del

30/12/2024 e rettificato con decreto del Direttore Generale n. 31 del

15/01/2025

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 4 n. 330 del

24/03/2025;

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 5 n.649 del

09/06/2025;

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 6 n.1005 del

05/09/2025;

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 7 n.1172 del

15/10/2025;

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 8 n.1420 del

27/11/2025

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 9 n.1598 del

30/12/2025

Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 10 n.534 del

20/04/2026.

Riserve

L'appaltatore non ha iscritto alcuna riserva.

Ultimazione Lavori

Il tempo utile per concludere i lavori contrattuali era stato stabilito con il

03/03/2026; successivamente, a seguito di Perizia di Variante n.1 è stata

concessa una dilazione al 23/03/2026; con l'adozione della Perizia 2 i

termini temporali sono stati modificati con l'aggiornamento del termine alla

data del 28/03/2026.

I lavori si sono conclusi entro i tempi contrattuali. Con verbale del sottoscritto Direttore dei Lavori, ing. Nicola freddi, ai sensi dell'Art. 57 del Capitolato Speciale d'Appalto, **si è provveduto a certificare l'intervenuta ultimazione dei lavori.** Ai sensi dell'art. 58 del Capitolato Speciale d'Appalto, l'Appaltatore si è impegnato a garantire da ogni vizio o difetto per due anni dall'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione tutti gli impianti e opere realizzate. Per concludere le ultime opere di finitura non incidenti sul funzionamento e sull'utilizzo delle opere sono stati concessi ulteriori 60 gg n.c. così da completare gli elementi di dettaglio e di piccola entità.

Trascorsi i 60 gg il collaudatore in data 10.06.2026 ha eseguito sopralluogo accertando la conclusione dei lavori alla data del 27/05/2026.

Collaudi

Il collaudo statico della struttura è avvenuto con certificato di collaudo emesso il 16/02/2026 a firma dell'ing. Marco Pellegrini, iscritto con il numero 4148-A dell'ordine degli ingegneri di Bari.

Altresì il collaudo degli impianti, eseguito dal Collaudatore nel mese di marzo, congiuntamente alle dichiarazioni di conformità degli stessi.

Penali

Non sono state applicate penali

Detrazioni

Per quanto già visto sopra non ci sono lavorazioni pagate direttamente dall'Amministrazione e non sono state formalizzate decurtazioni per lavorazioni difformi.

Trattenute

Non sono state applicate trattenute, il pagamento della contabilità finale sarà disposto a seguito di approvazione del collaudo tecnico amministrativo.

Credito d'impresa

La contabilità finale a tutto il 27/05/2026 riporta un sal **complessivo** di € **5.138.443,45** oltre ad € 99.998,48 per oneri della sicurezza per un totale complessivo di € **5.238.441,95** oltre ad IVA di Legge per l'appalto relativo alla Casa di Comunità, che al netto del ribasso diviene di € 4.576.610,43 comprensivi di oneri per la sicurezza ed oltre IVA di legge.

Il valore totale degli acconti corrisposti come sopra indicato ammonta ad € **4.371.330,84** oltre ad IVA di Legge.

L'ammontare delle detrazioni per ritenute a garanzia di norma è stata pari ad € **21.544,26**

L'ammontare delle penali è pari ad € **0,00**

Premesso quanto sopra, rimane il credito dell'impresa di:

Per Casa di Comunità

- Importo contrattuale € **4.576.610,43**
- A detrarre pagamenti già effettuati per € **4.371.330,84**

Risulta un credito dell'RTI pari a € 205.279,59 comprensivo delle ritenute a garanzia dello 0,5% trattenute fino ad oggi.

Per Casa di Comunità

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

Risulta che le somme a credito dell'ATI ammontano a:

CREDITO D'IMPRESA PER C.d.C. = € 205.279,59

Imposta sul Valore Aggiunto (IVA)

la tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972 prevede l'applicazione dell'Iva al 10% per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

L'intervento in oggetto riguarda l'attività di realizzazione di un nuovo edificio atto ad ospitare la nuova casa di comunità e la nuova centrale operativa territoriale nel comune di Castiglione delle Stiviere, perciò, opere rientranti all'interno della fattispecie di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01 (interventi di nuova costruzione) e quindi assoggettabili al regime di IVA ridotta al 10%.

Cessione di credito

Dagli atti in possesso di questa direzione dei lavori, l'Impresa appaltatrice non ha ceduto i suoi crediti né ha rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori indicati in epigrafe.

Avvisi ad Opponendum

il sottoscritto Direttore Lavori dichiara che durante l'esecuzione dei lavori **non si sono verificate** occupazioni permanenti o temporanee di suoli o proprietà di terzi, né sono stati arrecati danni di sorta, il RUP ha inviato in pubblicazione presso l'albo pretorio del comune di Castiglione delle Stiviere per la durata di 10 gg, oltre alla pubblicazione sul sito di ASST, senza che nulla sia pervenuto.

Per quanto sopra,

Il sottoscritto Ing. Nicola Freddi della società Main srl di Bologna, ha redatto la presente relazione sul Conto Finale complessivo dell'appalto e

comunica che si può procedere alle operazioni di collaudo.

Il pagamento delle somme residuali potrà avvenire a seguito di approvazione del collaudo tecnico amministrativo, presentazione delle fatture quietanziate relative al sal 10 e 11 corrispondente al finale e dell'emissione alla Stazione appaltante delle garanzie assicurative.

Castiglione delle Stiviere, 02/09/2026

DIRETTORE DEI LAVORI

(Ing. Nicola Freddi)

IL DIRETTORE OPERATIVO IMPIANTI

(Ing. Andrea Benvegnù)

IL COORDINATORE ALLA SICUREZZA IN ESECUZIONE

(Ing. Nicola Freddi)

L'IMPRESA APPALTATRICE

(Ing. Dennis Foglio – PAVONI S.p.A.)

Il RUP

(Arch. Ilaria Bianchera)
