

	UNIONE EUROPEA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	REGIONE LOMBARDIA	
	COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	
	ASST MANTOVA – Carlo Poma	
	Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)	
	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	
	CIG 9743306E74	
	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

CONTO FINALE DEI LAVORI

Il sottoscritto Ing. Nicola Freddi, Direttore dei Lavori dell'appalto in oggetto, richiamato l'art. 57 del Capitolato Speciale d'Appalto e l'art. 230 del D.P.R. 207/2010 (in vigore per l'appalto in questione, bandito ai sensi del D.Lgs. 50/2016), nonché l'art. 116 del D.Lgs. 36/2023 e l'Allegato II.14, a seguito dell'avvenuta ultimazione dei lavori certificata in data 28/03/2026 e

del completamento delle opere di finitura accertato in data 10/06/2026, redige il presente Conto finale, riepilogando tutte le partite contabili maturate nel corso dell'esecuzione e determinando il credito residuo dell'appaltatore.

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.

Riepilogo per macro-aree (contabilità finale a corpo)

Riepilogo della contabilità finale (Stato di Avanzamento Lavori n. 11 a tutto il 10/06/2026) suddiviso per macro-aree/piani, come da Registro di Contabilità e Libretto delle Misure:

Macro-area / piano	Importo lordo (€)
001 — Generale	305.017,99
002 — Aree esterne	154.410,23

Macro-area / piano	Importo lordo (€)
003 — Piano Terra	2.046.546,36
004 — Piano Primo	1.325.454,35
005 — Piano Secondo	1.042.744,30
006 — Piano Copertura	264.270,15
TOTALE LAVORI A CORPO (lordo, ante ribasso)	5.138.443,38

Riepilogo per categorie di lavorazione

Dettaglio della contabilità finale per categoria di lavorazione (importi lordi, ante ribasso d'asta):

N°	Categoria di lavorazione	Importo lordo (€)
001	Vespaio	40.439,55
002	Partizioni verticali esterne	211.549,69
003	Partizioni verticali interne	171.317,13
004	Finiture e tinteggiature	221.107,21
005	Massetti e sottofondi	124.453,09
006	Isolamenti termici e acustici	295.511,84
007	Infissi interni	91.530,06
008	Infissi REI	19.166,38

N°	Categoria di lavorazione	Importo lordo (€)
009	Infissi interni (integrazione)	6.922,51
010	Infissi esterni	242.790,05
011	Barriera al vapore	40.696,50
012	Impermeabilizzazioni	41.981,07
013	Pavimenti	193.735,54
014	Opere da lattoniere	34.838,65
015	Rivestimenti	16.699,94
016	Pavimenti (integrazione)	2.347,48
017	Controsoffitti	72.297,89
018	Ascensori	0,00
019	Scavo — movimento terre	156.979,45
020	Demolizione fabbricati esistenti	5.960,59
021	Basamento cabina Enel	9.608,89
022	Linea vita	6.988,28
023	Assistenze edili	38.230,02
024	Parcheggio pubblico	46.811,22
025	Percorso carrabile privato	0,00
026	Percorso pedonale	5.292,60
027	Aree verdi	0,00

N°	Categoria di lavorazione	Importo lordo (€)
028	Rete fognaria	20.553,77
029	Impianto elettrico	3.699,68
030	Ventilazione	174.347,40
031	Fluidi termovettori	202.146,35
032	Idrico sanitario e antincendio	174.655,68
033	Centrale termofrigorifera	175.272,29
034	Centrale idrica	45.783,52
035	Regolazione	40.285,40
036	Cabina MT/BT	169.414,48
037	Distribuzione elettrica	157.082,22
038	Illuminazione ordinaria e di emergenza	177.687,38
039	Illuminazione esterna	35.609,42
040	Cablaggio strutturato	28.261,44
041	Forza motrice	45.115,53
042	Impianti speciali	113.354,09
043	BMS	53.799,49
044	Impianto di terra ed equipotenziale	5.446,76
045	Fotovoltaico	185.035,35
046	Sottofondazione	59.605,94

N°	Categoria di lavorazione	Importo lordo (€)
047	Casseforme	155.906,74
048	Solaio in predalles	3.958,46
049	Segregazione aree di lavoro	0,00
050	Baraccamenti e servizi igienici	0,00
051	Varie	0,00
052	Solai in elementi prefabbricati	73.015,42
053	Casseforme (strutture)	116.225,22
054	Opere in c.a.	776.778,50
055	Carpenteria metallica	48.147,22
	TOTALE LAVORI A CORPO (lordo, ante ribasso)	5.138.443,38

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 contabilità sopra riportate ed erogato gli	
	acconti sopracitati nei seguenti atti:	
	Decreto del Direttore Generale di approvazione SAL 1 n.901 del	
	8	

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

Penali e Detrazioni

Non sono state applicate penali. 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:

Importo contrattuale	4.576.610,43
A detrarre pagamenti già effettuati	4.371.330,84
CREDITO DELL'RTI (comprensivo delle ritenute a garanzia dello 0,5% trattenute fino ad oggi)	205.279,59

Imposta sul Valore Aggiunto (IVA)

La tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 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, rientrante nella fattispecie di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01 (interventi di nuova costruzione) e quindi assoggettabile 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, potendosi pertanto prescindere dalla pubblicazione degli avvisi ad opponendum.

Per quanto sopra,

Il sottoscritto Ing. Nicola Freddi della società Main S.r.l. di Bologna ha

redatto il presente Conto finale complessivo dell'appalto e comunica che si
può procedere alle operazioni di collaudo amministrativo.

Il pagamento delle somme residuali potrà avvenire a seguito dell'emissione
alla Stazione appaltante delle garanzie assicurative.

Castiglione delle Stiviere, 02/09/2026

DIRETTORE DEI LAVORI

(Ing. Nicola Freddi)

L'IMPRESA APPALTATRICE

(Ing. Dennis Foglio – PAVONI S.p.A.)

II RUP

(Arch. Ilaria Bianchera)
