

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

== o 0 o ==

COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO

== o 0 o ==

Lavori di: INTERVENTO DI RECUPERO DELL'IMMOBILE EX CASA CATTANI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI COABITAZIONE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI N. 10 ALLOGGI E DI SPAZI COMUNI, SECONDO LE LINEE GUIDA REGIONALI, in via Loreggia di Salvarosa n. 32 in comune di Castelfranco Veneto (TV) su area censita al m.n.197-Fg.37 – (CUP D25B19000640001 – C.I.G. 9383199CC2)

Committente e Stazione appaltante: Comune di Castelfranco Veneto con sede in via Via F.M. Preti, 36 Castelfranco Veneto (TV).

Appaltatore: "ERREVI S.r.l." di Castelfranco Veneto (TV), Via F.M. Preti, 53 CF/P.IVA 04186830263 - REA: n.330092; Leg.Rappr. Arch. Daniele Volpato.

Contratto d'Appalto: scrittura privata in data 23.02.2023 rep. n. 9671.

Importo contrattuale: €. 1.492.049,37, di cui oneri per la sicurezza pari a € 57.154,14, esclusa I.V.A. (ribasso 1,56781 %); aumentato con Perizia di Variante a €. 1.607.655,94.

Progetto architettonico: Arch. Stefano Longo iscritto all'Ordine Architetti di Trieste al n. 665, dello Studio L di Castelfranco Veneto, Via della Borsa, 1/d

Progetto strutturale: Ing. Loris Luison iscritto all'Ordine Ingegneri di Treviso al n. A3000, dello Studio L di Castelfranco Veneto (TV), Via della Borsa, 1/d

Progetto impianti meccanici: P.I. Loris Segati iscritto all'Ordine dei Periti Industriali di Padova al n. 1721, via Roma, 105/2 a Galliera Veneta (PD)

Progetto impianti elettrici: Ing. junior Guido Gasparotto iscritto all'Ordine

Ingegneri di Vicenza al n. 58, Via Mons. Caron, 9 a Rosà (VI)

Coordinatore Sicurezza Progettazione: Ing. Gilberto Canesso, Ordine

Ingegneri Vicenza n. A3693, dello Studio L di Castelfranco Veneto (TV)

Direttore dei Lavori: Arch. Alessandro Collatuzzo, Ufficio Tecnico del

Comune di Castelfranco Veneto - Ordine Architetti di Treviso al n. 736;

Direttore Lavori strutture: Ing. Loris Luison - Ordine Ingegneri di Treviso n.

A3000, dello Studio L di Castelfranco Veneto (TV), Via della Borsa, 1/d

Coordinatore Sicurezza Esecuzione: Arch. Albero Marchesan - Ordine

Architetti Treviso n. 1873 via Bastia Vecchia, 2/b Castelfranco Veneto (TV)

Responsabile Unico del procedimento: Arch. Luca Pozzobon – Dirigente

del Settore 3° Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV).

Collaudatore delle Strutture e Tecnico Amministrativo: ing. Stefano

Lucchetta, con studio in Miane (TV), P.zza Risorgimento, 9 - iscritto

all'Ordine Ingegneri di Treviso al n. A1773 dal 1996; incaricato con

Determina Dirigenziale n. 290 del 04.04.2023.

RELAZIONE GENERALE:

Il Progetto Esecutivo è stato approvato dapprima con Delibera della Giunta

Comunale **n. 260 del 11.11.2021** per l'importo complessivo di €

1.635.000,00, di cui € 1.342.336,52 per lavori (compresi € 48.262,91 per

oneri sicurezza) e poi nuovamente approvato con Delibera della Giunta

Comunale **n. 210 del 11.08.2022**, con revisione parziale di adeguamento

prezzi portandolo ad una spesa complessiva di € 1.830.000,00, di cui €

1.514.904,12 per lavori (compresi € 57.154,14 per oneri sicurezza) ed €

315.095,88 per Somme a Disposizione dell'Amministrazione.

Il progetto esecutivo è stato oggetto di verifica e validazione con verbali agli atti emessi dal RUP in data 09.11.2021 e successivamente in data 08.08.2022 per la revisione di aggiornamento prezzi.

Il quadro economico del Progetto Esecutivo approvato è il seguente:

A – Lavori

A1 - Importo lavori € 1.457.749,98

A2 - Oneri relativi alla sicurezza € 57.154,14

Totale lavori € **1.514.904,12**

B – Somme a disposizione dell'Amministrazione

B1 – Spese tecniche professionali

B1.1 - Collaudo statico €. 4.000,00

B1.2 - Collaudo tecnico amministrativo €. 5.000,00

B1.3 – Progettazione, Direzione Lavori e CSE €. 97.426,21

B2 – Spese per allacci € 8.500,00

B3 – Accant. Art. 24 c.4 e art. 113 c.2,3,4 D.Lgs 50/2016 € 9.543,99

B4 – Spese per pubblicità € 2.000,00

B5 – Spese per accertamenti e verifiche tecniche € 3.000,00

B6 – Imprevisti ed arrotondamenti € 4.927,99

B7 – Contributo ANAC €. 600,00

C – IVA e Oneri professionali

C1 – IVA 10% sui lavori € 151.490,41

C2 – Oneri previdenziali professionali (4% su B1) € 4.257,05

C3 – IVA professionisti (22% su B1 + C2) € 24.350,32

Totale somme a disposizione, IVA e Oneri prof. € **315.095,88**

Totale complessivo dell'opera € **1.830.000,00**

AUTORIZZAZIONI E PARERI ACQUISITI

Il progetto è stato autorizzato ai sensi art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 con Autorizzazione N. 34.43.04/13128/2021 emessa dalla Soprintendenza BB.AA. con prot. n. 019663-P del 25.06.2021.

Per quanto riguarda le strutture il progetto riguarda interventi di “minore rilevanza” relativo a nuova costruzione di edifici situati in Zona 2 con accelerazione $a_g < 0.20g$, non soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell’art. 94-bis c.1 lett. b) e c.4 del D.P.R. n. 380/2001.

SPESA COMPLESSIVA E FINANZIAMENTO DELL’OPERA

L’importo di spesa complessivo dell’intervento inizialmente previsto in € 1.830.000,00 è stato aumentato ad € 1.985.000,00 con Perizia di Variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. 383 del 05.12.2024. La spesa complessiva prevista è stata finanziata come di seguito riportato:

- Euro 1.100.869,66 (905.869,66+195.000,00 integrazione), “CONTRIBUTO REGIONALE RECUPERO IMMOBILE EX CATTANI PER INTERVENTO DI COHOUSING”, Cod. Bil. 4.0200.1 (determina n. 1104/2021 e n. 631/2024);

- Euro 729.130,34 MUTUO PASSIVO CON CASSA DD.PP. spa PER RECUPERO IMMOBILE EX CATTANI PER INTERVENTO DI COHOUSING E PER INTERVENTO ASILO NOTTURNO - OPERE 4 E 12 DEL 2021”, Cod. Bil. 6.0300.01 (determina n. 758/2021);

- € 73.527,33 fondi propri dell’amministrazione “RECUPERO IMMOBILE EX CATTANI PER INTERVENTO DI COHOUSING, Cod. Bil. 10.05.1.0103;

- € 81.472,67 fondi propri dell’amministrazione “INCARICHI PER PROGETTAZIONE NUOVE OPERE PUBBLICHE ED INCARICHI PROFESSIONALI DIVERSI”, Cod. Bil. 1.06.2.0202;

AGGIUDICAZIONE E IMPRESA COSTRUTTRICE

I lavori sono stati aggiudicati in via definitiva alla ditta ERREVI SRL di Castelfranco Veneto (TV) con Determina n. 1171 del 23.12.2022 del Dirigente del Settore 3° Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto per il l'importo netto di € 1.434.895,23, oltre a oneri per la sicurezza pari a € 57.154,14 per un totale di € 1.492.049,37, Iva esclusa.

La Provincia di Treviso ha espletato l'intera procedura di gara in base alla convenzione in essere tra la stessa e il Comune di Castelfranco Veneto.

L'aggiudicazione è avvenuta con ribasso del 1.56781% sull'importo posto a base di gara, giusti verbali di gara n.1 del 25.10.2022, n. 2 del 26.10.2022, allegati alla suddetta determina di aggiudicazione definitiva.

NUOVO QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

A seguito dell'aggiudicazione definitiva il quadro economico dell'opera è stato così modificato:

A – Lavori

A1 - Importo lavori	€	1.434.895,23
A2 - Oneri relativi alla sicurezza	€	<u>57.154,14</u>
	Totale lavori	€ 1.492.049,37

B – Somme a disposizione dell'Amministrazione

B1 – Spese tecniche professionali

B1.1 - Collaudo statico	€.	4.000,00
B1.2 - Collaudo tecnico amministrativo	€.	5.000,00
B1.3 – Progettazione, Direzione Lavori e CSE	€.	97.426,21
B2 – Spese per allacci	€	8.500,00
B3 – Accant. Art. 24 c.4 e art. 113 c.2,3,4 D.Lgs 50/2016	€	9.543,99

B4 – Spese per pubblicità	€	2.000,00
B5 – Spese per accertamenti e verifiche tecniche	€	3.000,00
B6 – Imprevisti ed arrotondamenti	€	4.927,99
B7 – Contributo ANAC	€.	600,00
C – IVA e Oneri professionali		
C1 – IVA 10% sui lavori	€	149.204,94
C2 – Oneri previdenziali professionali (4% su B1)	€	4.257,05
C3 – IVA professionisti (22% su B1 + C2)	€	24.350,32
D – Economie da ribasso d’asta	€	25.140,22
Totale somme a disposizione, IVA e Oneri prof.	€	337.950,63
Totale complessivo dell’opera	€	1.830.000,00

CONTRATTO

Il contratto d’appalto è stato stipulato in data 23.02.2023 con scrittura privata n. 9671 agli atti del comune, confermando quale corrispettivo, l’importo aggiudicato di € 1.492.049,37, compresi € 57.154,14 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d’asta, IVA esclusa.

GARANZIA PER L’ESECUZIONE DEL CONTRATTO

A garanzia degli impegni contrattuali assunti l’appaltatore ha costituito cauzione definitiva mediante polizza fidejussoria rilasciata da Revo Insurance S.P.A. di Milano in data 31.01.2023, per € 74.602,47 (già ridotta del 50% per certificato UNI EN ISO 9001:2008).

L’appaltatore ha presentato altresì Polizza assicurativa stipulata in forma CAR presso Revo Insurance S.P.A. di Milano n. 1951667, emessa in Milano il 31.01.2023 ai fini della copertura assicurativa per l’esecuzione delle opere, danni da esecuzione e responsabilità civile verso terzi.

La garanzia rimane valida ed operante fino alla data di emissione del collaudo, pur restando l'appaltatore responsabile nei confronti dell'amministrazione ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile.

DESCRIZIONE DELL'OPERA

Trattasi del recupero della porzione est del compendio rurale, parzialmente crollato e non agibile, denominato "ex casa Cattani", per la realizzazione di una struttura di co-abitazione dotata di 10 alloggi e di spazi comuni.

Il complesso edilizio presenta uno sviluppo a base sostanzialmente rettangolare di lunghezza di 60 ml e profondità circa 11,50 ml ed è costituito da una parte residenziale ad est e da corpi legati alla conduzione del fondo nella parte ovest.

L'intervento in oggetto riguarda solo la porzione orientale per una lunghezza di circa 34 ml e comprende il corpo edilizio quadrato disposto su tre piani più a est e la porzione centrale a due piani, compresa la barchessa contraddistinta da tre aperture ad arco con porticato a tutt'altezza dove termina l'intervento in oggetto. La porzione restante più a ovest è oggetto di altro appalto per il ricavo di un asilo notturno.

L'intervento di restauro e riqualificazione dell'immobile ha realizzato il "miglioramento sismico" delle strutture portanti verticali previo la demolizione di tutte le strutture orizzontali e di copertura in legno e la loro ricostruzione per adeguare le altezze di piano agli standard edilizi necessari.

Le murature portanti esistenti sono state recuperate ove possibile e ricostruite con mattoni pieni e interventi di cuci-scuci nelle parti mancanti e/o ammalorate. Tutta la muratura è stata oggetto di ristilatura profonda dei giunti con rimozione della malta disgregata e priva di coesione e

ricostruzione dei giunti con nuova malta; la porzione centrale del fabbricato con muratura in ciottoli è stata completamente consolidata con iniezioni di boiaccia di calce e in parte ricostruita nella facciata a sud.

Le opere di fondazione sono state precedute dallo scavo su tutta la superficie interna del fabbricato per permettere la realizzazione della nuova fondazione a platea, connessa alle murature esistenti mediante innesti in c.a. passanti sotto la muratura e collegati al nuovo cordolo di fondazione perimetrale realizzato all'esterno del fabbricato e legata con spinotti in barre infisse chimicamente nelle restanti parti di muratura.

Sono stati realizzati dei nuovi solai rigidi, sia interpiano che di copertura, costituiti da travi in legno di sezione 16x 24 cm e 20x24 cm con cordolo perimetrale in acciaio costituito da profili a L collegati agli elementi lignei mediante apposita viteria e alle murature con piastre in acciaio e inghisaggi in barre filettate con ancoraggio in resina.

Gli impalcati sono stati resi rigidi con un primo tavolato di spessore 2,5 cm e un secondo strato incrociato con pannelli OSB di spessore 1,8 cm.

La copertura a falde della porzione ovest è stata costituita da travi di falda in legno lamellare con sezione 16x24 cm con interasse di posa di 65 cm e trave di colmo in legno lamellare sez. 24x48-52 cm, con impalcato a doppio tavolato incrociato di spessore 2,5 cm. In corrispondenza delle pareti di spina è stata prevista una travatura di sostegno in profili di acciaio agganciati alla muratura con barre filettate ed ancoraggio chimico.

La copertura a padiglione del corpo est a 3 piani fuori terra è stata realizzata con due nuove capriate con puntoni in legno lamellare e tiranti in acciaio abbinati a travi di colmo e diagonali in legno lamellare sez. 24x32 cm,

travetti in legno di sez. 16x24 cm e doppio tavolato con pannello in OSB sovrapposto al primo strato di tavolato principale.

Nel corpo a est è stato costruito un nuovo vano scala con struttura in acciaio realizzata con travi HEA 140 per i pianerottoli e con piatti portanti sagomati per i cosciali delle rampe. I gradini inizialmente previsti in acciaio sono stati sostituiti in corso lavori con gradini in legno di rovere.

Le murature perimetrali sono dotate di contropareti interne in cartongesso isolate con Stiferite GT Sp. 4cm e Lana di Roccia Sp. 4,5 cm, mentre i soffitti sono a vista eccetto i corridoi e alcuni locali tecnici e di servizio dove è stato installato un controsoffitto in cartongesso.

I pavimenti e rivestimenti sono ceramici per gli interni, in pietra per il marciapiede esterno e in mattoni di cotto per il portico.

Le porte interne sono tamburate con telaio in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera $U_w < 1,3 \text{ Wm}^2\text{K}$ e scuri in legno.

Gli impianti meccanici comprendono una centrale termo-frigorifera a pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento con rete di distribuzione e terminali ventilconvettori a pavimento integrati da radiatori elettrici nei bagni.

Nella sala polivalente è installato un sistema di ricambio aria con recuperatore di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata dalla pompa di calore con l'ausilio di un bollitore di accumulo.

L'impianto idrico sanitario comprende la rete di distribuzione dell'acqua e la rete di scarico che recapita le acque raccolte all'impianto di sub irrigazione.

Per il superamento delle barriere architettoniche di accesso ai piani è stata installata una piattaforma elevatrice per disabili.

Gli impianti elettrici sono costituiti dall'impianto di illuminazione ordinaria e di

sicurezza, oltre agli impianti di forza motrice, messa a terra, videocitofonico e di videosorveglianza esterna.

L'impianto domotico è composto da un sistema centralizzato per la gestione e il controllo tramite protocollo KNX degli impianti di illuminazione e climatizzazione. La climatizzazione è regolata tramite termostati che gestiscono il funzionamento dei ventilconvettori, mentre in centrale termica la domotica gestisce il consenso pompe. Rispetto al progetto sono stati stralciati alcuni impianti elettrici di domotica e di allarme antintrusione e l'impianto di diffusione sonora della sala riunioni.

A completamento, il progetto ha previsto la realizzazione di una pensilina di copertura del parcheggio esterno con struttura in acciaio funzionale all'installazione di un impianto fotovoltaico. La pensilina è costituita da n. 5 pilastri a Y in tubo acciaio sezioni 230x10 mm e 164x5 mm con trave superiore in HEA160 a formare n.4 campate per una superficie di 21x5 mq.

Come dichiarato nella Relazione finale, il Direttore dei Lavori ha provveduto all'approvazione, anche previo campionamento, dei materiali previsti dal progetto esecutivo, quali murature, coibentazione muraria, piastrelle, battiscopa, porte, serramenti, balconi con tinte, coppi di copertura, scala interna, ascensore, mattoni del pavimento del portico, pietra dei marciapiedi, cordonate, ghiaino del parcheggio e opere a verde.

In conformità con l'autorizzazione della Soprintendenza BB.AA. n. 34.43.04/13128/2021, sono stati eseguiti i lavori di restauro delle murature in cotto/ciottoli del portico esterno. Le nuove superfici murarie sono state trattate con intonaco conforme al progetto. Anche le aree esterne sono state definite seguendo le direttive della soprintendenza, mantenendo la siepe

lungo il confine est.

È stato realizzato un nuovo cancello d'entrata mentre l'impianto fotovoltaico sopra i parcheggi è stato ridotto come superficie rispetto al progetto, con meno pannelli ma più potenti, per una potenza totale di 18 kW.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA e NUOVI PREZZI

Nel corso dei lavori a causa di circostanze sopravvenute e relative principalmente allo stato di degrado delle fondazioni e delle strutture murarie esistenti e al fine di recepire alcune nuove esigenze dell'amministrazione non comprese nel progetto, si è resa necessaria la redazione di una Perizia di Variante, autorizzata dal RUP con nota interna del 25.01.2024, ai sensi dell'art. 106 comma 1 del D.lgs 50/2016 e motivata dalle condizioni di cui all'art. 149 comma 2 del D.lgs 50/2016.

Con la Perizia di Variante si è provveduto ad aggiornare il progetto strutturale rispetto alle criticità di fatto riscontrate ed è stata modificata la struttura della scala di accesso ai piani oltre ad integrare alcune categorie di lavori a causa delle maggiori superfici del fabbricato e di nuove lavorazioni resesi necessarie e non previste a progetto. Inoltre, si è modificata la configurazione dell'area scoperta prevedendo la realizzazione di un nuovo cancello scorrevole motorizzato.

La Perizia di Variante comprendeva quindi, oltre all'assestamento delle lavorazioni di contratto, l'inserimento di alcune nuove lavorazioni necessarie per il completamento e la funzionalità dell'opera, per le quali sono stati concordati **n. 13 "Nuovi Prezzi"** ed è stata concessa una proroga di **30 giorni** del tempo contrattuale, come riportato in dettaglio nell'Atto di Sottomissione della Perizia di Variante sottoscritto in data 06.11.2024

dall'appaltatore ed agli atti dell'amministrazione.

La Perizia di Variante è stata approvata con delibera della Giunta Comunale n. 383 del 05.12.2024 e con Determina del Responsabile del 3° Settore Tecnico n. 1274 data 31.12.2024 sono stati integrati gli impegni di spesa.

L'importo di contratto originario è stato incrementato di € 115.605,57 (+7,74%), per un nuovo importo lavori pari a € **1.607.655,94** oltre IVA di legge, mentre l'importo complessivo del quadro economico è aumentato di € 155.000,00 passando da € 1.830.000,00 a € 1.985.000,00 e ha trovato copertura nell'ulteriore finanziamento Regionale già citato di € 195.000,00 (con una riduzione del finanziamento comunale di € 40.000,00).

Il quadro economico generale di Perizia viene ad essere così composto:

A – Lavori (Perizia di Variante)

A1 - Importo lavori	€	1.550.501,80
A2 - Oneri relativi alla sicurezza	€	<u>57.154,14</u>
	Totale lavori	€ 1.607.655,94

B – Somme a disposizione dell'Amministrazione

B1 – Spese tecniche professionali

B1.1 - Collaudo statico	€.	4.000,00
B1.2 - Collaudo tecnico amministrativo	€.	6.337,42
B1.3 – Progettazione, Direzione Lavori e CSE	€.	127.526,21
B1.4 – Perizia di Variante e Accatastamento	€.	19.260,04
B2 – Spese per allacci	€	1.803,08
B3 – Accant. Art. 24 c.4 e art. 113 c.2,3,4 D.Lgs 50/2016	€	9.543,99
B4 – Spese per pubblicità	€	1.133,06
B5 – Spese per accertamenti e verifiche tecniche	€	3.395,65

B6 – Imprevisti ed arrotondamenti	€	744,19
-----------------------------------	---	--------

B7 – Contributo ANAC	€.	600,00
----------------------	----	--------

C – IVA e Oneri professionali

C1 – IVA 10% sui lavori	€	160.765,69
-------------------------	---	------------

C2 – Oneri previdenziali professionali (4% su B1)	€	6.284,94
---	---	----------

C3 – IVA professionisti (22% su B1 + C2)	€	35.949,89
--	---	-----------

Totale somme a disposizione, IVA e Oneri prof.	€	377.344,06
--	---	-------------------

Totale complessivo dell'opera	€	1.985.000,00
-------------------------------	---	---------------------

INIZIO e ULTIMAZIONE LAVORI – CONSEGNA DELLE OPERE

I lavori, come risulta dai relativi verbali agli atti, sono stati consegnati il **09.03.2023**, con decorrenza del termine contrattuale di **giorni 421** per cui l'ultimazione dei lavori veniva prevista entro il giorno **03.05.2024**.

I lavori sono stati sospesi dal 28.05.2024 al 17.02.2025 per giorni 264 per cause legate alla redazione della Perizia di Variante, ed è stata concessa con determina del R.U.P. n. 391 del 14.05.2024, su richiesta dell'impresa, una proroga di 30 giorni per varianti non prevedibili in fase di stesura della Perizia. Con l'approvazione della Perizia è stata concessa ulteriore proroga di 30 giorni al termine contrattuale.

Per effetto della sospensione e delle proroghe concesse il termine per dare completata l'opera veniva fissato con il verbale di ripresa al **18.03.2025**.

L'ultimazione dei lavori è avvenuta il giorno 17.03.2025, come certificato dal Verbale di Ultimazione dei Lavori emesso in data 18.03.2025.

Con comunicazione dell'appaltatore in data 22.04.2025, sottoscritta per accettazione dal Direttore Lavori, è stata formalizzata la "Presenza in Consegna" delle opere realizzate da parte dell'amministrazione comunale.

PENALI PER RITARDI o ORDINI DI SERVIZIO EMESSI

Non sono state applicate penali per ritardo nell'esecuzione dei lavori in quanto gli stessi sono stati ultimati entro i termini contrattuali previsti e non sono stati emessi Ordini di Servizio dal Direttore Lavori ma esclusivamente disposizioni impartite verbalmente, alle quali l'impresa ha adempiuto prontamente.

RISERVE

Durante il corso dei lavori l'appaltatore non ha posto alcuna riserva.

SUBAPPALTI e SUBAFFIDAMENTI

In corso d'opera, su richiesta dell'appaltatore e in conformità alle vigenti disposizioni normative in materia, sono stati autorizzati i seguenti Subappalti:

- Pellizzari s.r.l. via Trento, 5/H int.3 di Castello di Godego (TV) per lavori OS30 impianti elettrici, telefonici... - Determina R.U.P. n. 503 del 06.06.2023

- Termotecnica Europa s.r.l. via Fratta, 18/a Resana (TV) per lavori OS3 impianto idrico sanitario, cucine, lavanderie e OS28 impianti termici e di condizionamento – Determina RUP n. 508 del 06.06.2023

- PIVA s.r.l. via Cal di Casele, 5 a Vedelago (TV) per opere edili barriera chimica e consolidamento murario – Determina RUP n. 925 del 12.10.2023

- Pitture edili SA.MI s.r.l. via Gobetti, 16 Trevignano (TV) per opere in cartongesso quali contropareti-controsoffitti e tinteggiature - Determina R.U.P. n. 926 del 12.10.2023;

- Falegnameria Andrezza s.n.c. via Kennedy, 11 Riese Pio X (TV) per la realizzazione di porte, finestre, portefinestre e ante d'oscuro - Determina R.U.P. n. 334 del 29.04.2024.

L'appaltatore ha inoltre comunicato le seguenti imprese in Subaffidamento:

- S.A.L. n. 2 a tutto il 28.02.2024 € 317.148,79

- S.A.L. n. 3 a tutto il 12.06.2024 € 522.285,87

- S.A.L. n. 4 a tutto il 10.03.2025 (corrisp. al finale) € 84.876,63

Totale Certificati di Pagamento € **1.224.939,51**

- che unitamente all'Anticipazione (20%) del 08.05.2023 € 298.409,88

Portano il Totale dei Pagamenti in acconto a € **1.523.349,39**

STATO FINALE

In data 26.05.2025 è stata emessa dal Direttore Lavori la Relazione sul Conto Finale dei Lavori dal quale risulta che l'ammontare totale netto dei lavori di appalto eseguiti è pari a € **1.531.004,41** da cui, deducendo l'ammontare dell'anticipazione e degli acconti pagati in corso d'opera complessivamente per € **1.523.349,39**, resta un credito all'impresa appaltatrice di € **7.655,02=**

RISTORI PER ADEGUAMENTO PREZZI

Si prende atto che nel corso dell'appalto sono stati riconosciuti i seguenti ristori per compensazione sull'aggiornamento prezzi ai sensi dell'art. 26 comma 1 del D.L. 50/2022: (importi IVA compresa)

- Certificato n. 1bis sul S.A.L. n. 1 a tutto il 21.10.2023 € 81.848,74

- Certificato n. 2bis sul S.A.L. n. 2 a tutto il 28.02.2024 € 63.157,44

- Certificato n. 3bis sul S.A.L. n. 3 a tutto il 12.06.2024 € 155.914,26

- Certificato n. 4bis sul S.A.L. n. 4 a tutto il 10.03.2025 € 11.808,59

Totale Certificati di Pagamento per ristori € **312.729,03**

I primi 3 certificati sono stati ammessi a finanziamento del Ministero (CP1bis del 08.01.2025 pagato e CP2bis e CP3bis in attesa di incasso dal Ministero per pagamento all'impresa) mentre il 4° viene imputato a pagamento con

l'utilizzo delle economie derivanti dal quadro di spesa generale dell'opera.

CESSIONE DEI CREDITI

Come da dichiarazione dal Direttore Lavori nella Relazione Finale non risulta che l'impresa abbia ceduto i suoi crediti, né ha rilasciato procedure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori e non esistono atti impeditivi di alcun genere.

AVVISO AI CREDITORI

Il Comune di Castelfranco Veneto ha pubblicato all'Albo Pretorio in data 21.03.2025, l'avviso ai creditori relativo all'appalto in argomento e non sono pervenute osservazioni o richieste di indennizzi di sorta.

ESPROPRI, DANNI DI FORZA MAGGIORE

I lavori sono stati svolti tutti in area di proprietà comunale e non si sono verificati durante i lavori danni cagionati da eventi di forza maggiore.

ASSICURAZIONI DEGLI OPERAI

L'appaltatore ERREVI S.r.l. ha provveduto ad assicurare i propri operai presso l'INAIL di Treviso posizione 14605908/71 presso l'INPS di Treviso al n. 8409493153 e alla Cassa Edile Venezia Marghera al n. VE11.

Per quanto concerne la regolarità contributiva ed assicurativa il Comune committente provvederà alla verifica prima del pagamento della rata di saldo.

INFORTUNI IN CORSO D'OPERA

Durante il corso dei lavori non si sono verificati infortuni di rilievo

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Durante il corso delle visite effettuate in corso d'opera e prima della visita finale di collaudo il sottoscritto ha preso visione di tutta la documentazione di appalto messa a disposizione dalla Direzione Lavori e necessaria per

l'espletamento delle operazioni di collaudo. Tutta la documentazione è agli atti dell'Amministrazione Comunale in forma cartacea e digitale.

COLLAUDO STATICO

Il progetto strutturale non è soggetto ad autorizzazione del Genio Civile, ai sensi dell'art. 94-bis c.1 lett. b) e c.4 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto intervento di "minore rilevanza" relativo a nuova costruzione di edifici situati in Zona 2 con accelerazione $a_g < 0.20g$.

Il progetto è stato depositato (art. 65 D.P.R. n. 380/2001) presso lo Sportello Unico del Comune di Castelfranco Veneto in data 05.05.2023 Codice pratica SUE 04186830263-05052023-1000 - Protocollo comunale 21729 del 08.05.2023. La Variante delle strutture è stata depositata il 09.10.2024 con protocollo Rif. pratica SUE 04186830263-09102024-1131 - Protocollo comunale 44904 del 09.10.2024 e integrata in data 31.01.2025 con firme e documenti d'identità a seguito di richiesta del 16.01.2025.

La Relazione a strutture ultimate, redatta dal direttore lavori delle Strutture in data 14.03.2025, dichiara che i lavori concernenti le opere strutturali sono iniziati il 08.05.2023 ed ultimati il 21.02.2025 ed è stata depositata al SUAP il 20.03.2023 Codice pratica SUE LSNLRS80P21C743D-20032025-1024.

Il collaudo statico è stato emesso dal sottoscritto collaudatore il 19.03.2025 e depositato con prot. SUAP n. 13829 del 24.03.2025, Cod. Pratica LCCSFN67E04G645D-24032025-0959 – ID pratica: 587233.

COLLAUDO IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI

Per quanto riguarda gli impianti realizzati, la Direzione Lavori ha verificato la funzionalità degli impianti realizzati e le Dichiarazioni di Conformità emesse dagli installatori con allegati certificati e documenti atti a comprovare che gli

impianti sono stati realizzati in conformità alla normativa. In particolare, sono

state emesse le seguenti Dichiarazioni di Conformità alla regola dell'arte:

1. Di.Co. emessa da Termotecnica Europa s.r.l. di Resana in data

19.12.2024 Rif. Errevi – ex casa Cattani per impianto di

riscaldamento/condizionamento, impianto aeraulico e idricosanitario;

2. Di.Co. emessa da Pellizzari s.r.l. di Castello di Godego in data 19.12.2024

codice 2311 per impianti elettrici di terra, forza motrice, illuminazione

emergenza, tv, videocitofonico;

3. Di.Co. emessa da Pellizzari s.r.l. di Castello di Godego in data 02.04.2024

codice 2396 per impianto fotovoltaico potenza 18 kW.

ACCATASTAMENTO, APE, PREVENZIONE INCENDI

Il fabbricato è stato accatastato con Dichiarazione di variazione Tipo mappale n. 75791 del 18.03.2025.

Per il fabbricato è stato emesso Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 24.04.2025 con classificazione DPR 412/93 E.4.

Il fabbricato non è soggetto a prevenzione incendi.

VISITE DI COLLAUDO IN CORSO D'OPERA

Nel corso dei lavori il sottoscritto collaudatore ha effettuato varie visite di collaudo durante le principali fasi di esecuzione dell'opera, in occasione della prova di carico del 22.02.2024 e della verifica di funzionamento degli impianti realizzati, evidenziando le proprie osservazioni alle quali l'impresa esecutrice ha prontamente ottemperato. Per le principali visite avvenute in data: 31.07.2023 e 19.02.2024, sono stati redatti dei verbali di visita già allegati anche al collaudo statico. Tutte le visite hanno dato esito positivo.

RELAZIONE DEL DIRETTORE LAVORI SUL CONTO FINALE

La Relazione sul Conto Finale del Direttore Lavori è stata redatta in data 26.05.2025 ai sensi dell'art. 12 c.1 lett.e All. II.14 Dlgs 36/2023.

Dalle documentazioni fornite e messe a disposizione si riscontra che i lavori eseguiti corrispondono alle previsioni contrattuali e a quanto approvato e disposto dalla Direzione Lavori.

MODALITA' E TEMPI STABILITI PER IL COLLAUDO

In base all'art. 29 del Capitolato Speciale d'Appalto la procedura di collaudo amministrativo provvisorio deve compiersi entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

COLLAUDATORE

Con Determinazione n. 290 del 04.04.2023 del Dirigente del Settore 3° Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto e Responsabile Unico del Procedimento è stato affidato al sottoscritto ing Stefano Lucchetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al n. A1773, l'incarico per l'espletamento delle operazioni di collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera.

B – VERBALE DI VISITA

La visita finale di collaudo si è tenuta in data **11.06.2025** a partire dalle ore 9, alla presenza, oltre che del sottoscritto collaudatore, dei sigg.ri:

- Arch. Daniele Volpato – Legale Rappresentante e Direttore Tecnico dell'impresa ERREVI S.r.l., impresa appaltatrice;

- Arch. Alessandro Collatuzzo – Direttore dei Lavori.

La visita è iniziata con le dovute informazioni e aggiornamenti da parte del Direttore Lavori, in particolar modo sulla fase conclusiva dei lavori e sulle verifiche e certificazioni acquisite e sulle procedure in corso di definizione e

completamento per l'avvio del servizio.

In particolare, per l'attivazione dell'impianto fotovoltaico si rimane in attesa del completamento della pratica di richiesta attivata presso il GSE e dei tempi tecnici per il collegamento del contatore di scambio energia.

Analogamente per la piattaforma montacarichi è stato attivato un contratto di manutenzione con l'installatore e sono in corso le procedure di registrazione per la messa in funzione definitiva.

Nel corso del sopralluogo si sono ispezionate le diverse parti dell'edificio compresa anche la parte esterna e gli impianti ed è stato provato il corretto funzionamento dell'ascensore montacarichi e del cancello motorizzato.

Dalle verifiche, controlli e misurazioni eseguite, richiamando anche quelle effettuate nelle precedenti visite, nulla si è trovato da eccepire ed è stata constatata la corrispondenza con gli elaborati di progetto e di perizia approvati, e quindi, la corretta esecuzione e la buona regola dell'arte.

REGOLARITA' DELLE SCRITTURE CONTABILI

Le notazioni contabili, per quanto è stato riscontrato nei libretti delle misure, nei registri di contabilità e nello stato finale e nei controlli a campione eseguiti, corrispondono allo stato di fatto.

I prezzi applicati sugli atti contabili sono quelli contrattuali.

Per quanto non ispezionato o non ispezionabile, la Direzione Lavori assicura la perfetta rispondenza tra i lavori eseguiti e quelli contabilizzati.

C – CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra ed in base alle predette risultanze, nonché alle visite di collaudo tenutesi in corso d'opera;

Considerato che:

- i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte, secondo le previsioni di progetto e di perizia approvati e in conformità alle prescrizioni contrattuali;
- per quanto è stato possibile riscontrare, le notazioni contabili corrispondono, per dimensioni, forma, quantità dei materiali allo stato di fatto delle opere realizzate;
- l'importo dei lavori è contenuto nei limiti delle somme approvate ed autorizzate;
- l'impresa appaltatrice ERREVI S.r.l. ha ottemperato a tutti gli ordini e disposizioni impartite all'atto pratico dalla Direzione Lavori;
- non risulta che l'appaltatore abbia ceduto i suoi crediti derivanti dall'appalto, né comunque abbiano disposto diversamente dei crediti;
- i lavori furono compiuti in tempo debito;
- i maggiori e diversi lavori di cui alla perizia suppletiva e di variante sono giustificati dalle necessità emerse in sede di esecuzione ed appaiono strettamente connessi con la buona riuscita e funzionalità dell'opera, la cui natura e destinazione non sono state in alcun modo alterate;
- fu adempiuto l'obbligo di assicurazione degli operai impiegati;
- non vi sono stati danni di forza maggiore;
- per quanto non ispezionato o non ispezionabile, su formale esplicita richiesta, la Direzione Lavori e l'impresa appaltatrice ERREVI S.r.l. hanno dichiarato che le opere eseguite sono conformi ai patti contrattuali ed alle iscrizioni di contabilità e l'impresa ha in particolare dichiarato, agli effetti dell'art. 1667 del Codice Civile, non esservi difformità o vizi;
- è stato depositato presso il competente Ufficio del Comune di Castelfranco Veneto, con prot. SUAP n. 13829 del 24.03.2025, l'atto di

collaudo statico a firma del sottoscritto ing. Stefano Lucchetta;

- l'impresa ha sottoscritto lo stato finale e la contabilità finale senza riserve;
- la tenuta di tutti gli atti contabili ed amministrativi è risultata regolare;
- le opere furono dirette con la necessaria e dovuta diligenza da parte della Direzione Lavori;
- in seguito ai riscontri effettuati, alle risultanze delle visite di collaudo e alla revisione contabile, l'importo del Conto Finale è stato stabilito pari a € **1.531.004,41** compresi oneri sicurezza, I.V.A. esclusa.
- dal confronto tra la somma autorizzata con la Perizia di Variante e quella risultante dallo stato finale, risulta una minor spesa di € 76.651,53;

Pertanto, il sottoscritto collaudatore

CERTIFICA

che i lavori indicati in oggetto, eseguiti dall'impresa appaltatrice ERREVI S.r.l. in base al contratto d'appalto stipulato con scrittura privata in data 23.02.2023 reg. n. 9671 (C.U.P. D25B19000640001 – C.I.G. 9383199CC2)

SONO COLLAUDABILI

come in effetti con il presente atto collauda, nei riguardi della sicurezza e della stabilità, per la destinazione d'uso "INTERVENTO DI RECUPERO DELL'IMMOBILE EX CASA CATTANI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI COABITAZIONE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI N. 10 ALLOGGI E DI SPAZI COMUNI, SECONDO LE LINEE GUIDA REGIONALI, sito in via Loreggia di Salvarosa n. 32 in comune di Castelfranco Veneto, su area censita al mappale n. 197 del Foglio 37, ai sensi e per gli effetti delle norme vigenti, ferme restando le responsabilità dell'Impresa, dei Progettisti nonché del Direttore Lavori Strutture e del Direttore Lavori Generale.

Il sottoscritto collaudatore, visti gli atti e come sopra riportato, conferma che l'importo risultante dal Conto Finale corrisponde all'importo a saldo delle rate di acconto emesse ed è pari ad **€. 7.655,02** (settemila-seicento-cinquanta-cinque/02), che si possono pagare all'impresa appaltatrice, a saldo di ogni suo avere unitamente all'estinzione delle fidejussioni prestate per l'adempimento degli obblighi ed oneri assunti in dipendenza del contratto d'appalto, fatto salvo le risultanze dalla revisione contabile e la superiore approvazione del presente atto.

Il presente certificato si compone di numero 24 (ventiquattro) facciate numerate dalla 1 alla 24 consecutive.

Castelfranco Veneto li, 12 Giugno 2025

Arch. Daniele Volpato – Legale Rappresentante e Direttore Tecnico
dell'impresa ERREVI S.r.l. - impresa appaltatrice

f.to digitalmente

Arch. Alessandro Collatuzzo – Direttore dei Lavori;

f.to digitalmente

Ing. Stefano Lucchetta - Collaudatore

f.to digitalmente

Arch. Luca Pozzobon – Responsabile Unico del Procedimento

f.to digitalmente