



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service -Verde Servizio Edilizia Pubblica

Oggetto: **PNRR M5C2 – INV. 2.1 - DM 30/12/2021 “CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA, VOLTI ALLA RIDUZIONE DEI FENOMENI DI MARGINALIZZAZIONE E DEGRADO SOCIALE”, INTERVENTO FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXT GENERATION EU –RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO PER ADEGUAMENTO STRUTTURALE, SISMICO E IMPIANTISTICO DELLA BIBLIOTECA COMUNALE “VILLA VISCONTI D'ARAGONA. CUP C47H21001150001. CIG 9564408F27.**

Relazione sul Conto Finale art. 14 comma 1 lettera e) D.M. 49/2018

Stazione appaltante Comune di Sesto San Giovanni

Lavori di: **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO PER ADEGUAMENTO STRUTTURALE, SISMICO E IMPIANTISTICO DELLA BIBLIOTECA COMUNALE “VILLA VISCONTI D'ARAGONA”**

Impresa: ELCOTEM IMPIANTI S.r.l. CF/P.iva 09081130966 con sede in Milano via Roncaglia n. 14

Contratto: In data 29 del mese di giugno è stato stipulato il contratto n. repertorio n. 50040, registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 In data 28 giugno 2023 con il n. 62853 serie 1T

Importo contrattuale: **€ 3.332.505,57 oltre IVA**

Codice unico progetto: **47H21001150001**

Codice identificativo gara: **9564408F27**

IL PROGETTO

Il progetto esecutivo è approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1879/2022 del 20/12/2022 . L'importo dei lavori a base d'asta è stato stimato in 3.957.666,74 di cui Euro 216.426,94 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto oltre I.V.A.

La gara è stata espletata attraverso la piattaforma SINTEL con numero identificativo gara 163248407, mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come da bando e disciplinare approvato con la determinazione dirigenziale n. 1896 del 21 dicembre 2022.

L'aggiudicazione dei lavori è avvenuta con Determinazione Dirigenziale N. 335/2023 del 20/03/2023 alla società ELCOTEM IMPIANTI S.r.l. CF/P.iva 09081130966 con sede in Milano via Roncaglia n. 14, che ha offerto un ribasso del 16,71 % sull'importo posto a base di gara, aggiudicandosi i lavori, ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs 50/2016, per un importo pari ad **€ 3.332.505,57 (€ 3.116.078,63** quota lavori e **€ 216.426,94** quota oneri della sicurezza), oltre iva, per complessivi € 3.661.569,59 .

QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico del progetto esecutivo approvato con atto di Determinazione Dirigenziale n.1879/2022 del 20/12/2022 prevede un importo complessivo delle opere, prima del ribasso d'asta, pari a 3.957.666,74 di cui Euro 216.426,94 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso

Il quadro economico del progetto esecutivo approvato prevede le seguenti voci di spesa:

QUADRO ECONOMICO - BIBLIOTECA CENTRALE	
a) importo lavori	
Importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 10%)	€ 3.657.465,52
Importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 4 %)	€ 83.774,28
Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza (IVA 10%)	€ 216.426,94
Totale a)	€ 3.957.666,74
b) somme a disposizione AC per:	
Imprevisti	€ 44.338,04
Spese di progettazione art. 113 Dlgs 50/2016 (Incentivi funz. Tecniche)	€ 0,00
Spese tecniche (compresa CPA e IVA)	€ 367.375,00
Contributo ANAC	€ 600,00
Sp. pubblicazione	€ 4.800,00
IVA lavori 10%	€ 387.389,25
IVA lavori 4%	€ 3.350,97
Totale b)	€ 807.853,26
TOTALE PROGETTO	€ 4.765.520,00

AUTORIZZAZIONI E PARERI ACQUISITI

Prima della procedura di gara la Stazione appaltante ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri e autorizzazioni necessari per l'esecuzione delle opere di progetto; sono stati, pertanto, acquisiti i seguenti pareri:

- Autorizzazione Soprintendenza Bene Paesistici e Ambientali n. 13770 del 10.11.2022



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

VERIFICA E VALIDAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto esecutivo è stato verificato da SOCIETÀ' APAVE CERTIFICATION ITALIA S.r.l. con sede in Roma Via Giuseppe Rosaccio n. 33 P.I. 07497701008 – incarico con Det. Dir. 359/2022 del 12/04/2022 con comunicazione del 19 dicembre 2022 ed è stato validato dal responsabile del procedimento con proprio atto allegato alla Determinazione di approvazione del progetto esecutivo, redatto e sottoscritto in data 20/12/2022.

INDIVIDUAZIONE DELL'ESECUTORE DEI LAVORI

Con Determinazione Dirigenziale N. 335/2023 del 20/03/2023, si disponeva l'aggiudicazione della gara e la sua immediata efficacia alla società ELCOTEM IMPIANTI S.r.l. CF/P.iva 09081130966 con sede in Milano via Roncaglia n. 14 che ha offerto un ribasso pari a 16,71000 % sull'importo posto a base di gara portando ad € 3.332.505,57 di cui oneri della sicurezza € 216.426,94 esclusa iva.

CONTRATTO D'APPALTO

In data 29 del mese di giugno è stato stipulato il contratto n. repertorio n. 50040 registrato telematicamente All'Agenzia delle Entrate di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 In data 28 giugno 2023 con il n. 62853 serie 1T

SUBAPPALTI e SUB-AFFIDI

In base alla richiesta dell'esecutore e in conformità con quanto previsto nel bando e dalla normativa vigente in materia, sono stati autorizzati i seguenti subappalti:

- SUB-APPALTO RC Restauri : lavori di smontaggio , messa in sicurezza e rimontaggio dei beni mobili (pannelli decorati) presenti all'interno dell'immobile in favore dell'impresa RC RESTAURO CONSERVATIVO S.R.L. con sede in Busto Arsizio (VA) p.zza Manzoni n. 3, per un importo di affidamento delle lavorazioni in subappalto pari a € 45.000,00 di cui € 1.200,00 per oneri della sicurezza
- SUB-APPALTO RC RESTAURI : lavori di restauro della sala affreschi (pannelli decorati) presenti all'interno dell'immobile in oggetto, Per un' importo di affidamento delle lavorazioni in subappalto pari a € 235.000,00 di cui € 5.000,00 per oneri della sicurezza in favore dell'impresa RC RESTAURO CONSERVATIVO S.R.L. con sede in Busto Arsizio (VA) p.zza Manzoni n. 3
- Sub-affido Edilfuturo : opere di fornitura e posa di intonaco strutturale e realizzazione di fori con fornitura di apposita resina da iniettare negli stessi; che la suddetta fornitura è di € 20.000,00 in favore della ditta: EDIL FUTURO DI ABDELWAHAB ADEL V.le Bacchiglione, 2 20139 MILANO C.F. BDLD91H24Z336Z e partita IVA 10220510969

- Sub-affido Gree-Design : Fornitura e posa in opera parziale di serramenti per un importo di € 6.317,00 oltre iva in favore della ditta GREEN DESIGN DI BROCCHERI MATTEO con sede in Milano (MI) Via Mambretti, 26
- Sub-affido Larls-Pedroni : lavori di ripristino serramenti presso la corte interna della Biblioteca Comunale – rivitalizzazione del legno per un importo di 1.750,00 di cui € 60,00 per oneri della sicurezza oltre iva in favore della ditta LARIS DI MARCO PEDRONI con sede in Concorezzo (MB) in via Don L. Orione, 2, codice fiscale PDRMRC82H30L400V e partita IVA 08192880964
- Sub-affido MI design : fornitura e posa di tinteggiatura; che la suddetta fornitura è di € 9.600,00 in favore della ditta: EDILE M.I. DESIGN DI IONUT MOTOCA Viale Piemonte, 19 – 20093 Cologno Monzese (MI) C.F. MTCNTI80H07Z129W e P. IVA 11429520965
- Sub-affido MS Edilizia: piccole opere di posa di pavimentazione e rivestimenti dei bagni con fornitura parziale delle piastrelle e del materiale per la corretta esecuzione dell'opera, per un importo di € 5.500,00 di cui € 165,00 per oneri della sicurezza oltre iva in favore della ditta MS EDILIZIA SRLS con sede in CINISELLO BALSAMO (MI) VIA I MAGGIO, 32 codice fiscale e partita IVA n. 12276540965
- Sub affido Sveluc: Fornitura e posa in opera parziale di serramenti per un importo di € 93.480,74 in favore della ditta SVELUC INFISSI SRL Via Tomasina, 37 - 46040 Guidizzolo (MN) Tel. 0376/818363 pec sveluc@pec.it C.F. e P. IVA 01504830207
- Sub-affidoCuccuru: montaggio del nuovo impianto ascensore con fornitura della relativa componentistica elettrica per un importo di € 1.000,00 di cui € 50,00 per oneri della sicurezza oltre iva in favore della ditta CUCCURU DAVIDE Via Marco D'Agrate, 19/B – Milano (MI) C.F. CCCDVD72T20F205J e P. IVA 07814880964
- Sub-affido DGM impianti : piccole opere di posa e taratura degli impianti di rilevazione incendi con fornitura di materiale di cablaggio per un importo di € 1.600,00 di cui € 100,00 per oneri della sicurezza oltre iva in favore della ditta DMG IMPIANTI INTEGRATI DI CLERICI MARCO Via Marconi, 39 – 20095 Cusano Milanino (MI) C.F. CLRMRC80S15F205K e P. IVA 08245410967
- Sub-affido Loma: montaggio del nuovo impianto ascensore con fornitura della relativa componentistica elettrica per un importo di € 7.000,00 di cui € 500,00 per oneri della sicurezza oltre iva in favore della ditta LOMA ASCENSORI SNC DI GASLINI LORENZO & C. via Baranzate, 49/D 20026 Novate Milanese (MI) C.F. e P. IVA 09214200967
- Sub-affido MM Servizi : opere di fornitura e posa di lattoneria per la copertura della villa e posa di intonaco strutturale e realizzazione di fori con fornitura di apposita resina da iniettare negli stessi; che la suddetta fornitura è di € 23.000,00 di cui euro 700,00 per oneri della sicurezza in favore di M.M. SERVIZI DI MANUEL MAGLIE con sede in Ponte San Pietro (BG) in via Tresolzio, 40, codice fiscale MGLMNL90P11G856L e partita IVA 04622510164



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

CAUZIONE

L'Impresa ELCOTEM IMPIANTI,aggiudicataria dell'appalto, ha versato a titolo di cauzione definitiva la somma di € 222.744,67 mediante ,polizza fideiussoria n. EIBR2301017, emessa dalla "Euroins Insurance JSC" in data 12 maggio 2023.

POLIZZA PER DANNI E RESPONSABILITÀ CIVILE

L'esecutore ha, inoltre, stipulato una polizza assicurativa per danni di esecuzione, responsabilità civile terzi e garanzia di manutenzione, conforme allo Schema Tipo 2.3 di cui al D.M. 12 marzo 2004 n. 123, emessa dalla "REVO Insurance S.p.A.", in data n. 15 maggio 2023 n.1918418.

La copertura assicurativa indicata ha decorrenza dalla data di consegna dei lavori fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

UFFICIO DI DIREZIONE DEI LAVORI

Per il controllo e la verifica dello svolgimento dei lavori è stato costituito un Ufficio di direzione dei lavori composto dall'arch. Antonio Di Giorgio in qualità di direttore dei lavori, dall'arch. Davide Brambilla in qualità di direttore operativo

DIRETTORE TECNICO DELL'IMPRESA

L'esecutore dei lavori ha provveduto a nominare il geom. Luca Valeretto quale direttore tecnico dell'impresa e rappresentante della stessa con delega alla firma dei documenti di cantiere e alla piena rappresentanza.

CONSEGNA E DURATA DEI LAVORI

I lavori, come risulta dal relativo verbale, sono stati consegnati il giorno 24 del mese di luglio 2023, con un tempo contrattualmente definito di giorni 730 (settecentotrenta) ed ultimazione prevista per il giorno 22/07/2025.

PROROGHE

Durante l'esecuzione dei lavori sono state richieste e concesse n. 2 proroghe:

-con Det. Dir. 2017/2025 del 17/12/2025 si concedeva alla ditta appaltatrice una proroga di 12 giorni naturali consecutivi, anziché 30 gg richiesti , del termine di ultimazione contrattuale dei lavori ora fissato al giorno 19/12/2025

- con Det. Dir. 2017/2025 del 17/12/2025 si concedeva alla ditta appaltatrice una ulteriore proroga di 12 giorni, anziché dei 30 richiesti, del termine di ultimazione contrattuale dei lavori per il giorno 19/12/2025. Il nuovo termine di ultimazione dei lavori risulta così' fissato per il giorno 31/12/2025 per la durata complessiva di giorni 24.

SOSPENSIONI DEI LAVORI

I lavori non sono stati sospesi,

PERIZIA DI VARIANTE

Nel corso dei lavori si è resa necessaria la redazione di varianti, autorizzata dal responsabile del procedimento e dalla stazione appaltante:

VARIANTE n°1 approvata con Determinazione Dirigenziale n. 347 in data 12/03/2025

La perizia di variante prevedeva le seguenti modifiche ed integrazioni al progetto principale:

–modifica determinata dall'applicazione di regolamenti o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti; la Soprintendenza visto la prima parte dell'intervento caratterizzato dallo smontaggio dei pannelli affrescati, ha **prescritto** all'A.C. di estendere l'intervento su tutta la sala degli affreschi e nella piccola saletta adiacente, al fine di rendere l'opera di messa in sicurezza e ricollocamento degli affreschi completa a garantire e preservare la perfetta restituzione dell'intero affresco, tramite la realizzazione di un restauro conservativo; la perizia di variante ha comportato spese aggiuntive rispetto al contratto originario d'appalto rientranti nella fattispecie ed entro i limiti del di cui al Dlgs 50/2016 Art. 106.

L'importo netto di perizia di variante in aumento è pari a € 326.561,58, oltre iva 10% € 32.656,16 per complessivi € 359.217,74

Il quadro economico conseguente è diventato:

QUADRO ECONOMICO	
BIBLIOTECA CENTRALE rideterminato Variante 1	
a) importo lavori	
importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 10%)	€ 3.046.303,03
importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 4 %)	€ 69.775,60
Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza (IVA 10%)	€ 216.426,94
1^ perizia di variante (Soprintendenza) +€ 326.561,58	+€ 326.561,58
Totale a)	€ 3.332.505,57+€ 326.561,58= € 3.659.067,15
b) somme a disposizione AC per:	
Imprevisti (FOI)	€ 412.320,00
Imprevisti	€ 480.796,92
Spese di progett. art. 113 Dlgs 50/2016 (Incentivi funz. Tecniche)	€ 18.058,49



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Spese tecniche (compresa CPA e IVA)	€ 467.375,00
Allacciamenti pubblici servizi	€20.000,00
Contributo ANAC	€ 600,00
Sp. pubblicazione	€ 4.800,00
IVA lavori 10%	€ 326.273,00
IVA lavori 10% 1^ perizia (soprintendenza)	+€ 32.656,16
IVA lavori 4%	€ 2.791,02
Totale b)	€ 1.733.014,43-€ 326.561,58 = € 1.406.452,85
TOTALE PROGETTO	€ 5.065.520,00

ELENCO NUOVI PREZZI

Nella perizia di variante sono stati introdotti dei nuovi prezzi inseriti nell'elenco nuovi prezzi approvato con il progetto di variante; tali nuovi prezzi sono riportati nel seguente elenco

R-NP01 SALONE D'ONORE Campagna di indagini di laboratorio, per la caratterizzazione dei materiali costitutivi le pellicole pittoriche originarie, e delle colle, resine, protettivi e consolidanti utilizzati durante le fasi di strappo

R-NP02 SALONE D'ONORE :Rimozione dei manufatti dalla collocazione originaria in presenza di vincoli e/o elementi architettonici vincolanti, esclusi gli oneri relativi ad altre movimentazioni. Rimontaggio degli elementi a fine delle lavorazioni.

R-NP03 STUDIOLO : Campagna di indagini di laboratorio, per la caratterizzazione dei materiali costitutivi le pellicole pittoriche originarie, e delle colle, resine, protettivi e consolidanti utilizzati durante le fasi di strappo.

R-NP04 SALA FINITO LOGGIATO: Rimozione dei manufatti dalla collocazione originaria in presenza di vincoli e/o elementi architettonici vincolanti, esclusi gli oneri relativi ad altre movimentazioni. Rimontaggio degli elementi a fine delle lavorazioni; Smontaggio di elementi che impediscano la rimozione dalla collocazione originaria e/o smontaggio di controtelai

R-NP 05 RILIEVI E RELAZIONE : Redazione di relazioni in corso d'opera e di Fine Lavori richieste da DL e Soprintendenza su supporto digitale, a cura di restauratore qualificato, comprese di documentazione fotografica prima durante e dopo l'intervento

R-NP06 RESTAURO SALA AFFRESCATA – DISTACCO E RIPOSIZIONAMENTO PANNELLI: assistenza muraria per movimentazione oggetti, arredi, materiali di lavoro che causino ingombro nelle aree di lavorazione

R-NP07 RESTAURO SALA D'ONORE, STUDIOLO, LOGGIATO: assistenza muraria per movimentazione oggetti, arredi, materiali di lavoro che causino ingombro nelle aree di lavorazione

ATTO DI SOTTOMISSIONE

A seguito della predisposizione della perizia di variante con l'inserimento dei nuovi prezzi è stato predisposto e sottoscritto un atto di sottomissione in data 28/02/2025.

SOMME AUTORIZZATE:

vennero autorizzate complessivamente le seguenti somme al netto del ribasso del 16,71% compresi oneri della sicurezza esclusa iva: € 326.561,58

per eseguire queste lavorazioni aggiuntive sono stati **concessi ulteriori 60 (sessanta)** giorni naturali e consecutivi, che modificano i tempi contrattuali da 730 a 790 giorni naturali e consecutivi, conseguentemente il termine per ultimare i lavori viene fissato per il giorno 20/09/2025

VARIANTE n°2 approvata con Determinazione Dirigenziale n. 424 in data 26/03/2025

La perizia di variante prevedeva le seguenti modifiche ed integrazioni al progetto principale:

- Il progetto prevedeva il ripristino delle porte esistenti, in relazione alla minuteria e lattoneria, e la tinteggiatura del pannello in legno, visto lo stato pessimo di molte porte esistenti in legno (di difficile recupero), visto il particolare disegno delle porte, le parti hanno deciso di fornire e posare delle nuove porte in legno al fine di accrescere il valore funzionale e formale dell'immobile anche per gli ambienti interni, visto anche la nuova installazione dei serramenti in facciata di nuova realizzazione.
- In relazione all'abbattimento barriere architettoniche, le parti durante il proseguo dei lavori hanno deciso di migliorare e riqualificare la rampa interna di collegamento tra zona di ingresso e salone laterale, tramite la realizzazione di una nuova rampa in muratura con pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo R10 al fine di valorizzare al piano terra una zona di collegamento tra dislivelli, tramite l'intervento di riqualificazione funzionale e formale.
- Il progetto prevedeva il rifacimento del manto di copertura parziale in coppi per una percentuale pari al 50% degli elementi esistenti, le parti hanno deciso di prevedere visto lo stato pessimo del manto di copertura afferente il corpo storico della villa, di preveder la sostituzione completa degli elementi in laterizio del manto di copertura del corpo villa.
- Il progetto esecutivo prevedeva la realizzazione delle opere di lattoneria in rame anodizzato, la Soprintendenza ha prescritto di variare l'opera in favore di utilizzo delle lamiera in rame per la lattoneria e corpi discendenti del corpo storico della Villa e l'utilizzo di lamiera in alluminio colore testa di moro per canali di gronda e discendenti dei corpi bassi in corte.

La perizia di variante ha comportato spese aggiuntive rispetto al contratto originario d'appalto rientranti nella fattispecie ed entro i limiti del di cui al Dlgs 50/2016 Art. 106.

L'importo netto di perizia di variante in aumento è pari a € 250.255,02 oltre iva 10% €25.025,50 per complessivi € 275.280,52



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Il quadro economico conseguente è diventato:

QUADRO ECONOMICO	
BIBLIOTECA CENTRALE rideterminato variante 2	
a) importo lavori	
importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 10%)	€ 3.046.303,03
importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 4 %)	€ 69.775,60
Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza (IVA 10%)	€ 216.426,94
1^ perizia di variante (Soprintendenza) +€ 326.561,58	€ 326.561,58
2^ perizia di variante (Soprintendenza) +€ 326.561,58	+€ 250.255,02
Totale a)	€ 3.659.067,15+€ 250.255,02= € 3.909.322,17
b) somme a disposizione AC per:	
Imprevisti (FOI)	€ 53.102,26
Imprevisti	€ 480.796,92 - €199.292,55 = €281.502,37
Spese di progett. art. 113 Dlgs 50/2016 (Incentivi funz. Tecniche)	€ 18.058,49 - € 18.058,49=0
Spese tecniche (compresa CPA e IVA)	€ 467.375,00-41.460,49 = €425.914,01
Allacciamenti pubblici servizi	€20.000,00 – 16.466,49=0
Contributo ANAC	€ 600,00
Sp. pubblicazione	€ 4.800,00
IVA lavori 10%	€ 326.273,00
IVA lavori 10% 1^ perizia (soprintendenza)	+€ 32.656,16
IVA lavori 10% 2^ perizia (soprintendenza)	+€ 25.025,50
IVA lavori 4%	€ 2.791,02
Totale b)	€ 1.406.452,85-€ 250.255,02 = € 1.156.197,83
TOTALE PROGETTO	€ 5.065.520,00

ELENCO NUOVI PREZZI

Nella perizia di variante NON SI È RESO NECESSARIO INTRODURRE NUOVI PREZZI, per la computazione si è fatto riferimento al Prezziario Regionale come da capitolato.

ATTO DI SOTTOMISSIONE

A seguito della predisposizione della perizia di variante, con la computazione delle opere invariante in apposito Computo Metrico e quadro comparativo, è stato predisposto e sottoscritto un atto di sottomissione in data 20/03/2025.

SOMME AUTORIZZATE:

vennero autorizzate complessivamente le seguenti somme al netto del ribasso del 16,71% compresi oneri della sicurezza esclusa iva: € 250.255,02.

per eseguire queste lavorazioni aggiuntive vengono concessi ulteriori 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, che modificano i tempi contrattuali da 790 (settecentonovanta - tempo contrattuale a seguito dell'approvazione di modifica contrattuale di imprevisti imprevedibili) a 850 (ottocentocinquanta) giorni naturali e consecutivi che sposta il termine per ultimare i lavori al giorno 19.11.2025

VARIANTE n°3 approvata con Determinazione Dirigenziale n. 1637 DEL 04/11/2025

La perizia di variante prevedeva le seguenti modifiche ed integrazioni al progetto principale:

Durante il corso dei lavori, stante l'avvicinarsi della conclusione delle opere, è emersa la necessità di prevedere alcune lavorazioni aggiuntive, anche a seguito di esigenze derivanti da circostanze sopravvenute durante l'esecuzione dei lavori non prevedibili al momento della stipula del contratto, ma resesi necessarie durante la realizzazione delle opere di appalto al fine di apportare migliorie tecniche e di completamento.

A seguito della rimozione delle canaline passacavo elettriche al piano terreno, impossibili da preservare si è reso necessario uno spostamento per ottimizzare i percorsi delle dorsali elettriche con l'aumento della sezione delle canaline in PVC e il cambiamento delle "calate" previste ora con tubo zincato per uniformare con le parti "impiantistiche" già a vista degli impianti riscaldamento ed antincendio, aspetti valutati in funzione dell'edificio storico tutelato dalla soprintendenza delle Belle Arti di Milano in cui si opera.

Predisposizione di un armadio contatori per portare dall'interno dell'edificio all'esterno il punto di consegna dell'Ente erogatore per adeguamento funzionale e normativo e per la riorganizzazione funzionale della Biblioteca e Uffici annessi i locali lato sud est affacciati sulla corte interna e sul portico di ingresso, destinati ora a punto ristoro.

Tra la fase di approvazione del progetto esecutivo e l'inizio delle opere, in accordo tra i Settori Edilizia Pubblica e Cultura sono state ridefinite le destinazioni di alcuni locali, con l'inversione di utilizzo tra piano terreno e piano primo di sale di conservazione, lettura e uffici; per tali modifiche, unitamente alle impreviste ma inevitabili sovrapposizioni di alcune lavorazioni di dettaglio e



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

finitura dell'Appalto in oggetto con i lavori afferenti all'appalto di manutenzione straordinaria, hanno necessariamente generato una serie di piccoli interventi di assistenza non previsti: sfilaggi e re-infilaggi, aumento delle calate per separare linee dati e FM, maggiori forometrie necessarie per gli aumenti di sezione dei gruppi di cavi a servizio del piano primo.

Essendo in corso anche le opere di restauro della cupola presso lo scalone d'Ingresso, per supporto e assistenza, è previsto che l'Appaltatore fornisca quanto necessario agli operatori del restauro, attrezzando quindi idoneo ponteggio

La perizia di variante ha comportato spese aggiuntive rispetto al contratto originario d'appalto rientranti nella fattispecie ed entro i limiti del di cui al Dlgs 50/2016 Art. 106.

L'importo netto di perizia di variante in aumento è pari a € 46.030,10 oltre iva 10% € 4.603,01 per complessivi € 50.633,11

Il quadro economico conseguente, variato per la distribuzione delle somme a disposizione rimodulate a finanziare spese di progettazione e spese tecniche, è diventato:

QUADRO ECONOMICO	
BIBLIOTECA CENTRALE rideterminato variante 3	
a) importo lavori	
importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 10%)	€ 3.046.303,03
importo per l'esecuzione delle lavorazioni (IVA 4 %)	€ 69.775,60
Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza (IVA 10%)	€ 216.426,94
1^ perizia di variante (Soprintendenza)	€ 326.561,58
2^ perizia di variante (circostanze non prevedibili)	€ 250.255,02
3^ perizia di variante (Migliorie di dettaglio)	+€ 46.030,10
Totale a)	€ 3.909.322,17+€ 46.030,10 = € 3.955.352,27
b) somme a disposizione AC per:	
Imprevisti (FOI)	
Imprevisti	€ 327.974,65
Spese di progett. art. 113 Dlgs 50/2016 (Incentivi funz. Tecniche)	€ 65.102,9
Spese tecniche (compresa CPA e IVA)	€ 521.536,43

Allacciamenti pubblici servizi	€ 3.805,06
Contributo ANAC	€ 600,00
Sp. pubblicazione	€ 4.800,00
IVA lavori 10%	€ 326.273,00
IVA lavori 10% 1^ perizia (soprintendenza)	+€ 32.656,16
IVA lavori 10% 2^ perizia (soprintendenza)	+€ 25.025,50
IVA lavori 10% 3^ perizia (soprintendenza)	+€ 4.603,01
IVA lavori 4%	€ 2.791,02
Totale b)	€ 1.315.167,73
TOTALE PROGETTO	€ 5.270.520,00

ELENCO NUOVI PREZZI

Nella perizia di variante per la computazione si è fatto riferimento al Prezziario Regionale come da capitolato, redigendo sottocomputi per lavorazioni previste:

- Sottocomputo ponteggio a servizio del restauro
- Sottocomputo opere a corpo per nuovo armadio contatori e assistenze conseguenti
- -Sottocomputo opere a corpo per modifica canaline e cavidotti
- sottocomputo opere a corpo per assistenze a supporto modifiche impiantistiche

con il medesimo atto l'Impresa ha sottoscritto per accettazione la valorizzazione e definizione delle opere in offerta di gara, rideterminate con apposito documento "VALORIZZA-OFF-PNRR":

off - 1 Rinforzo delle murature portanti con intonaci armati a basso spessore / valorizzato da esecuzione di maggior spessore degli intonaci

off -2 Rinforzo delle murature con intonaci armati a basso spessore/ valorizzato da esecuzione di adeguamenti spessori irregolari dei pilastri e ripristino dei piombi degli spigoli

off - 3 Rinforzo pilastri in muratura con sistemi FRCM - FR/ valorizzato da esecuzione di posa di paraspigoli e fasciature in rete di polipropilene a finitura dei pilastri del portico

off - 4 ADEGUAMENTO IMPIANTI - sistema di supervisione Siemens Desigo o similare/ valorizzato da forniture e posa di impianto audio per la diffusione di annunci interni

off- 5 ADEGUAMENTO MODULI ARREDAMENTO - scaffalature/ valorizzato da esecuzione di fornitura delle scaffalature proposte

off -6 ADEGUAMENTO IMPIANTI - Antincendio totale rifacimento delle colonne montanti/ valorizzato da esecuzione del rifacimento delle colonne montanti e cassette antincendio

off- 7 ADEGUAMENTO IMPIANTI - Idrico Sanitario totale rifacimento delle colonne montanti/ valorizzato da esecuzione del rifacimento delle colonne montanti compresi giunti, raccordi, serraggi, valvolame



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

ATTO DI SOTTOMISSIONE

A seguito della predisposizione della perizia di variante, con la computazione delle opere invariante in apposito Computo Metrico e quadro comparativo, è stato predisposto e sottoscritto un atto di sottomissione in data 23/10/2025.

SOMME AUTORIZZATE:

vennero autorizzate complessivamente le seguenti somme al netto del ribasso del 16,71% compresi oneri della sicurezza esclusa iva: € 46.030,10.

per eseguire queste lavorazioni aggiuntive vengono concessi ulteriori 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, che modificano i tempi contrattuali da 850 (ottocentocinquanta - tempo contrattuale a seguito dell'approvazione delle modifiche contrattuali approvate) a 880 (ottocentoottanta) giorni naturali e consecutivi che sposta il termine per ultimare i lavori al giorno 19.12.2025

ATTO AGGIUNTIVO

Gli atti aggiuntivi resi necessari sono stati sottoscritti e registrati:

Sesto San Giovanni, 22 luglio 2025 Registro scritture private n. 16433, in data 11 dicembre 2025

STATI AVANZAMENTO LAVORI

Nel corso dell'esecuzione delle opere sono stati emessi n. 9 stati avanzamento lavori regolarmente contabilizzati dal direttore dei lavori e liquidati all'appaltatore con i relativi certificati di pagamento.

L'elenco e i relativi dati degli stati avanzamento lavori sono riportati nel seguente elenco:

N° 1	A tutto il 13.03.2024	importo € 569.920,64
N° 2	A tutto il 04.06.2024	importo € 1.004.762,21
N° 3	A tutto il 02.07.2024	importo € 1.366.560,00
N° 4	A tutto il 28.11.2024	importo € 1.708.716,54
N° 5	A tutto il 12.03.2025	importo € 2.037.335,37
N° 6	A tutto il 27.06.2025	importo € 2.641.615,43
N° 7	A tutto il 02.10.2025	importo € 3.175.461,49
N° 8	A tutto il 05.12.2025	importo € 3.505.742,09
N° 9	A tutto il 31.12.2025	importo € 3.909.207,37

CERTIFICATI DI PAGAMENTO

A seguito dell'emissione dei SAL il responsabile del procedimento ha provveduto a predisporre i relativi certificati di pagamento che sono riportati nel seguente elenco:

N° 1	del 19.03.2024	importo €567.017,04
N° 2	del 04.06.2024	importo € 432.667,36
N° 3	del 04.07.2024	importo € 359.988,80
N° 4	del 02.12.2024	importo € 340.445,76
N° 5	del 12.03.2025	importo € 326.975,74
N° 6	del 03.07.2025	importo € 601.258,66
N° 7	del 02.10.2025	importo € 531.176,83
N° 8	del 17.12.2025	importo € 550.520,48
N° 9	del 08.05.2025	importo 179.556,68

SVOLGIMENTO DEI LAVORI

L'esecuzione delle opere si è svolta con regolarità e non si sono verificati incidenti di sorta o situazioni di impedimento tecnico tali da costituire elemento di rilievo ai fini delle lavorazioni in corso.

Le opere sono state eseguite continuativamente, senza sospensione dei lavori.

PENALI PER RITARDI

Non sono state applicate penali per il ritardo nell'esecuzione dei lavori che sono stati completati entro i termini contrattuali previsti.

ORDINI DI SERVIZIO EMESSI

Nel corso dei lavori non si è rilevata la necessità di impartire da parte del Direttore dei lavori Ordini di servizio.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'ultimazione dei lavori, come riportato dall'apposito verbale, è avvenuta in data **30.12.2025** in tempo utile rispetto ai termini contrattuali, con posticipazione del D.L. per il completamento di lavorazioni di piccola entità, accertate da parte del direttore dei lavori come del tutto marginali e non incidenti sull'uso e sulla funzionalità dei lavori, di 60 giorni naturali e consecutivi (termine 28.02.2026).

Dalla data del 28.02.2026 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi di verifica che hanno comportato integrazioni alle opere di finitura e sistemazioni funzionali all'esecuzione a regola



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

d'arte, motivo per cui la conferma dell'avanzamento lavori n° 9 e del conto finale sono state formalizzate nel mese di maggio 2026.

SPESA FINALE AUTORIZZATA PER I LAVORI

La spesa finale per i lavori al netto del ribasso d'asta e dell'IVA risulta essere:

- per il contratto principale € 3.116.078,63 oltre € 216.246,94 per oneri della sicurezza,

€ 3 332 505,57

- per la perizia di variante 1 **€ 326.561,58** in aumento

- per la perizia di variante 2 **€ 250.255,02** in aumento

- per la perizia di variante 3 **€ 46.030,10** in aumento

- TOTALE GENERALE **€ 3.955.352,27**

RISERVE

Durante lo svolgimento dei lavori non sono state apposte riserve da parte dell'Impresa.

ASSICURAZIONI INFORTUNI

L'Impresa ELCOTEM IMPIANTI S.R.L., esecutrice dei lavori, ha provveduto ad assicurare la propria mano d'opera presso l'INAIL Milano Centro al n. 19660988/38.

ASSICURAZIONI SOCIALI E PREVIDENZIALI

Le assicurazioni sociali e previdenziali predisposte dall'Esecutore dei lavori sono risultate essere:

EDILIZIA: matricola n. 4985045775 sede 4904 MILANO CENTRO Via Circo, 16 - 20123, Milano (MI)

METALMECCANICI: matricola n. 4982561784 Sede 4904 MILANO SUD Via Pietro Martire d'Anghiera, 2 - 20141 Milano

CASSA EDILE: Cassa Edile di Mutualità e Assistenza di Milano, Lodi, Monza Brianza Via San Luca, 6 20122 Milano - Codice cassa Edile: MI00 Codice azienda n° 35886.

OBBLIGHI ASSICURATIVI DELL'IMPRESA

E' stato richiesto agli enti previdenziali ed assicurativi competenti il rilascio del nulla osta alla liquidazione della rata di saldo.

L'Appaltatore prima della conclusione delle operazioni di collaudo fornirà dichiarazione sulla congruità della manodopera impiegata.

DANNI DI FORZA MAGGIORE

Durante l'esecuzione dei lavori è stata lamentata da parte dei confinanti condomini una situazione di infiltrazioni d'acqua nei boxes sottostanti il cortile "retro teatrino" ovvero lato nord, secondo quanto evidenziato in conseguenza di lavorazioni che hanno interessato il rifacimento della pavimentazione della rampa che collega il corpo del teatrino all'uscita di sicurezza che affaccia su via Fermi.

Si rende noto che per la definizione delle modalità e competenze di intervento sulle strutture e sulla parte verde soprastante è vigente una Convenzione Urbanistica, registrata il 19/12/1984 al n°69487 S2 del registro atti privati di Milano (prot. Città di Sesto San Giovanni 031324 del 10 maggio 1985) con particolare riferimento all'art. 7.

L'Impresa Elcotem ha svolto tutte le verifiche del caso in fase di esecuzione delle opere, attuando quanto nelle loro possibilità e responsabilità nell'agire sulle aree oggetto di lavorazioni di progetto, operando prove di allagamento e videoispezioni a supporto. Anche con sopralluoghi congiunti effettuati in loco in presenza della D.L. dell'amministratore dello stabile e dei locali nominati dai proprietari dei box.

L'ascrivibilità alla diretta conseguenza di lavorazioni condotte in appalto non è univocamente dimostrabile, pertanto il danno e la controversia collegata saranno da dirimersi in altra sede.

CONSIDERAZIONI

In merito all'esecuzione dei lavori previsti dal contratto si rileva che le lavorazioni sono state condotte con regolarità e secondo la regola dell'arte e che in occasione dell'emissione del Sal 9, al 31/12/2025 la Direzione Lavori di concerto con il Collaudatore ha valutato opportuno escludere dalla contabilizzazione alcune opere di cui è da verificare la corretta posa e la rispondenza alle dichiarazioni di conformità, segnatamente:

A finire per opere di fornitura e posa del sistema di pavimentazione e indicazioni con mappa tattili per € 33.729,88 (al netto di ribasso)

Sospesa la computazione di una quota del corpo impianto elettrico in attesa dei risultati di prove e collaudi e della conferma delle dichiarazioni fornite, pari a € 11.980,88 luci circa il 3% del totale

Sospesa la computazione la quota relativa alla manodopera pari a € 402,39 per eventuale integrazione con opere di finitura

A sommare € 31,75 per arrotondamenti

AVVISI AI CREDITORI

È stata richiesta la pubblicazione degli avvisi ai creditori in data 09 giugno 20226 ed è stata rilasciata la dichiarazione dell'avvenuta pubblicazione per il periodo previsto dagli stessi avvisi (09 – 24 giugno2026).



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

CONTO FINALE DEI LAVORI

In data 20.05.2026 è stato redatto lo stato finale dei lavori dal quale risulta che l'ammontare netto dell'appalto a saldo e conclusione è di **3.955.352,27** da cui, deducendo l'ammontare dell'anticipazione e dei 9 (nove) acconti corrisposti che sommano l'importo di **€ 3.889.661,338** resta un credito per l'Impresa esecutrice di **€65.680,93** (in lettere sessantacinquemilaseicentottanta,93) di cui **€ 19.776,76** per svincolo delle ritenute contrattuali per infortuni dello 0,5%, che è stato accettato dall'Impresa senza riserve.

FIDEIUSSIONE A GARANZIA DEL SALDO

In conformità con quanto previsto dall'articolo 103 del d.lgs. 50/2016, l'esecutore provvederà a stipulare una fideiussione a garanzia dell'erogazione della rata di saldo in concomitanza con il collaudo delle opere.

CESSIONI DEI CREDITI

Alla data del 20.05.2026 non è pervenuta alla sottoscritta direzione dei lavori alcuna comunicazione o notifica da cui risulti che l'Impresa abbia ceduto l'importo dei crediti.

FIGURE TECNICHE IMPEGNATE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Le funzioni di Responsabile del procedimento sono state svolte da geom. Stefano Lucarini

Il progettista architettonico è arch. Antonio di Giorgio

Il progettista delle strutture è stato ing. Simone Papini

Il progettista degli impianti è Studio Sinproval

Il Direttore dei lavori incaricato è stato arch. Antonio Di Giorgio

Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione è stato arch. Edmondo De Angelis

Direttori operativi sono stati arch. Davide Brambilla

Il collaudatore tecnico amministrativo e statico in corso d'opera e finale è stato arch. Corrado Serafini

Sesto San Giovanni li 23.06.2026

Il Direttore dei Lavori

VISTO: il RUP.....