

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

**PNNR 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 DALLA COMUNITA' 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

VERBALE DI VISITA E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Appalto	Importo contrattuale: € 3.332.505,57
Impresa	ELCOTEM IMPIANTI S.r.l. via Roncaglia 14 Milano
Direzione Lavori	Dott. Arch. Antonio Di Giorgio – Comune di Sesto San Giovanni
Collaudatore	Dott. Arch. Corrado Serafini

RELAZIONE

Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento in oggetto è il Geom. Stefano Lucarini del Servizio Global Service e Manutenzioni Stabili del Comune di Sesto San Giovanni.

Progetto ed approvazione

Il progetto relativo ai lavori di restauro e risanamento conservativo per adeguamento strutturale, sismico e impiantistico della Biblioteca Comunale “Villa Visconti D’Aragona” a Sesto San Giovanni venne redatto per la parte architettonica dall’Arch. Antonio Di Giorgio (Comune di Sesto San Giovanni), per la parte strutturale dall’Ing. Simone Papini e per la parte impiantistica dallo Studio Sinproval incaricati dal Comune di Sesto San Giovanni ed approvato con Determinazione Dirigenziale n.1879 del 20 dicembre 2022, per un importo complessivo di € 3.957.666,74 di cui Euro 216.426,94 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto oltre IVA .

il Collaudatore

l'Impresa

il Direttore dei Lavori

Il progetto esecutivo è stato verificato da SOCIETA' APAVE CERTIFICATION ITALIA Srl con sede in Roma Via Giuseppe Rosaccio 33 P.I. 07497701008 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.

Aggiudicazione dei lavori

L'importo a base di gara venne fissato in € 3.957.666,74, del quale la parte che costituiva il costo per la sicurezza, e che pertanto non era soggetta a ribasso d'asta, veniva quantificata in € 216.426,94, il tutto oltre ad I.V.A.

A seguito di gara espletata attraverso piattaforma SINTEL con numero identificativo gara 163248407, mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, i lavori vennero appaltati all'Impresa ELCOTEM IMPIANTI srl, via Roncaglia 14 Milano. In data 20 marzo 2023, con Determinazione Dirigenziale n.335 venne confermata l'aggiudicazione dei lavori all'Impresa ELCOTEM IMPIANTI srl, la quale aveva offerto in sede di gara un importo complessivo di € 3.332.505,57 di cui oneri della sicurezza € 216.426,94 con un ribasso percentuale del 16,71% rispetto al prezzo complessivo posto a base di gara.

Contratto e registrazione

Il contratto, venne stipulato in Sesto San Giovanni in data 29 giugno 2023 n.50040.

Garanzie

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

Atto di sottomissione

Durante l'esecuzione dei lavori si riscontrava la necessità di prevedere nuovi prezzi per lavorazioni non previste in diverse tre distinte perizie di variante suppletive.

Variante n.1 approvata con Determinazione Dirigenziale n.347 in data 12/03/2025. Consisteva nella modifica determinata dall'applicazione di regolamenti o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti. La Perizia di Variante 1 comporta un aumento della spesa di € 326.561,58 oltre IVA. Viene predisposto e sottoscritto successivo Atto di Sottomissione in data 28/02/2025. Vengono concessi ulteriori 60 giorni naturali e consecutivi rispetto ai termini contrattuali e pertanto 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. Consisteva nella sostituzione delle vecchie porte in legno con nuove porte in legno, abbattimento di barriere architettoniche, implementazione sostituzione manto di copertura, opere di lattoneria. La Perizia di Variante n.2 comporta un aumento di spesa di € 250.255,02 oltre IVA. Vengono concessi ulteriori 60 giorni naturali e consecutivi rispetto ai termini contrattuali e pertanto il termine per ultimare i lavori viene fissato per il giorno 19/11/2025.

Variante n.3 approvata con Determinazione Dirigenziale n. 1637 in data 04/11/2025. Consisteva nel cambiamento dei percorsi delle dorsali elettriche, predisposizione armadio contatori. La Variante n.3 comporta un aumento di spesa di € 46.030,10 oltre IVA. Vengono concessi ulteriori 30 giorni naturali e consecutivi rispetto ai termini contrattuali e pertanto il termine per ultimare i lavori viene fissato per il giorno 19/12/2025.

Spesa autorizzata

La spesa autorizzata per i lavori di cui trattasi ammonta pertanto a € 3.955,352,27, di cui € 3.332.505,57 per il contratto principale e € 622.846,70 come importo totale delle perizie di variante.

Direzione dei lavori

I lavori vennero diretti dall'arch. Antonio Di Giorgio, Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e

il Collaudatore

l'Impresa

il Direttore dei Lavori

Consegna dei lavori

I lavori furono consegnati il giorno 24 luglio 2023, come risulta dal verbale di pari data.

Tempo assegnato per la esecuzione dei lavori

Il tempo utile per l'ultimazione dei lavori stabilito dal capitolato speciale d'appalto è di giorni 730 naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, e pertanto doveva scadere il giorno 22 luglio 2025.

Proroghe e sospensioni

Proroga n.1 – con Determina Dirigenziale 2017/2025 del 17/12/2025 viene concessa una proroga di 12 giorni naturali e consecutivi, e pertanto l'ultimazione dei lavori viene fissata il giorno 19/12/2025.

Proroga n.2 – con Determina Dirigenziale 2017/2025 del 17/12/2025 viene concessa una ulteriore proroga di 12 giorni naturali e consecutivi, e pertanto l'ultimazione dei lavori viene fissata il giorno 31/12/2025.

I lavori non sono stati sospesi.

Ultimazione lavori

L'ultimazione dei lavori è avvenuta il giorno 30 dicembre 2025 come da verbale di pari data, e quindi in tempo utile. Vengono rilevate da parte della Direzione Lavori completamenti di lavorazioni di piccola entità marginali e non incidenti all'uso. Vengono concessi per tale completamento 60 giorni naturali e consecutivi e quindi termine 28/02/2026.

Subappalti e Sub-Affidi

Nel corso dei lavori vennero autorizzati i seguenti subappalti:

- SUBAPPALTO RC RESTAURI con sede in Busto Arsizio VA piazza Manzoni 3 per un importo di affidamento delle lavorazioni di subappalto pari a 45.000,00 € di cui 1.200,00 € per oneri di sicurezza.
- SUBAPPALTO RC RESTAURI con sede in Busto Arsizio VA piazza Manzoni 3 per un

importo di affidamento delle lavorazioni di subappalto pari a 235.000, 00€ di cui 5.000,00 € per oneri di sicurezza.

- SUB-AFFIDO EDIL FUTURO DI ABDELWAHAB ADEL con sede in Milano Viale Bacchiglione 2 per un importo di 20.000,00 €.
- SUB-AFFIDO LARLS PEDRONI con sede in Concorezzo MB via Don Orione 2 per un importo di 1.750,00 € di cui 600,00 € per oneri di sicurezza.
- SUB-AFFIDO GREE-DESIGN DI BROCCIERI MATTEO con sede in Milano via Mambretti 26 per un importo di 6.317,00 €.
- SUB-AFFIDO EDILE MI DESIGN DI IONUT MOTOCA con sede in Cologno Monzese MI viale Piemonte 19 per un importo di 9.600,00 €.
- SUB-AFFIDO MS EDILIZIA SRLS con sede in Cinisello Balsamo MI via I Maggio 32 per un importo di 5.500 € di cui 165,00 € per oneri di sicurezza.
- SUB-AFFIDO SVELUC INFISSI SRL con sede in Guidizzolo MN via Tomasina 37 per un importo di 93.480,74 €.
- SUB-AFFIDO CUCCURU DAVIDE con sede in Milano via Marco D'Agrate 19/B per un importo di 1.000 € di cui 50,00 € per oneri di sicurezza.
- SUB-AFFIDO DMG IMPIANTI INTEGRATI con sede in Cusano Milanino MI via Marconi 39 per un importo di 1.600 € di cui 100,00 € per oneri della sicurezza.
- SUB-AFFIDO LOMA ASCENSORI SNC con sede in Novate Milanese via Baranzate 49/D per un importo di 7.000,00 € di cui 500,00 € per oneri della sicurezza.
- SUB-AFFIDO MM SERVIZI con sede in Ponte San Pietro BG via Tresolzio 40 per un importo di 23.000,00 € di cui 700,00 € per oneri della sicurezza.

Danni di forza maggiore

Durante i lavori non si verificano danni di forza maggiore, ne' incidenti degni di nota.

Andamento dei lavori

I lavori si sono svolti in conformità alle prescrizioni e norme contrattuali ed alle disposizioni date,

all'atto pratico dalla Direzione dei Lavori.

Ordini di servizio

Non si è rilevata la necessità di impartire Ordini di Servizio da parte del Direttore dei Lavori.

Stato Finale

Dalla contabilità dello Stato di Avanzamento n.9, corrispondente al finale, sottoscritto senza riserve dall'Impresa Elcotem Impianti srl, si hanno le seguenti risultanze:

- Importo netto dei lavori € 3.955.353,27
- Acconti liquidati € 3.889.671,34
- Credito residuo a saldo € 65.680,93 oltre IVA

Confronto tra la somma autorizzata e la somma spesa

Essendo la somma autorizzata identica a quella di spesa, entrambi pari a netti € 3.955.353,27, non risultano differenze ne' in più ne' in meno.

Assicurazione degli operai

L'impresa assuntrice, durante il corso dei lavori, ha regolarmente provveduto alle assicurazioni dei propri operai presso l'INAIL di Milano Centro al n.19660988/38.

Nessun reclamo, o denuncia, è comunque pervenuto allo scrivente, ne' risulta agli atti, in merito ad eventuali inadempienze in argomento.

Infortuni

Nel corso dei lavori non sono stati denunciati infortuni degni di nota.

Riserve dell'impresa

Tutti gli atti contabili sono stati firmati dalla Impresa senza riserve.

Avvisi ad opponendum

Non si è provveduto alla pubblicazione di "Avvisi ad opponendum" in quanto i lavori sono stati eseguiti sul suolo di proprietà comunale.

Cessione del credito

Non risulta che l'Impresa appaltatrice abbia ceduto l'importo dei crediti, ne' rilasciato procure o

deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori in questione e che esistano atti impeditivi di altro genere.

Collaudatore

Con determina dirigenziale n.261 del 17 marzo 2022 fu incaricato del collaudo in corso d'opera relativo e finale dei lavori in oggetto il sottoscritto Dott. Arch. Corrado Serafini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n.8126 ed all'Albo Regionale dei Collaudatore n.3162.

VISITE DI COLLAUDO

Sono state effettuate visite di collaudo, nelle date di seguito riportate,:

- Visite in corso d'opera in data: 30.01.2024 – 27.02.24 – 28.05.24 – 25.06.24 – 23.07.24 – 05.09.24 – 13.05.25 – 10.06.25 – 22.07.25 – 16.09.25 - 14.10.25 – 02.12.25
- Visite finali necessarie al presente collaudo in data: 13.01.26 – 24.02.26 – 02.04.26 – 09.06.26

Risultato delle visite

Nel corso di tali visite fu verificata la rispondenza di quanto realizzato alla documentazione del progetto approvato.

Con la scorta del progetto, il sottoscritto collaudatore alla presenza continua degli intervenuti alle visite, ha preceduto ad un esame generale dei lavori, effettuando misure di controllo e sopralluoghi.

Da quanto si è potuto constatare nella suddetta verifica si deduce che le opere eseguite corrispondono alle indicazioni contrattuali, ed a quanto e' registrato nel libretto delle misure, nel registro di contabilità e nello Stato Finale.

Per le partite non riscontrabili e non riscontrate, il Direttore dei Lavori dichiara che l'Impresa ha eseguito ogni opera in piena corrispondenza alle disposizioni di contratto ed alle constatazioni contabili.

Tutti i difetti di esecuzione notificati all'Impresa sono stati da questa successivamente eliminati; per gli ultimi modesti interventi, disposti nella visita finale del 30.12.2025, il Direttore dei Lavori

il Collaudatore

l'Impresa

il Direttore dei Lavori

dichiara che gli stessi sono stati puntualmente eseguiti dall'Impresa.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Ciò premesso, e considerato l'intero svolgimento dell'appalto da cui risulta:

- 1) che i lavori sono stati eseguiti secondo il progetto approvato, con quegli adattamenti ravvisati necessari in corso di esecuzione, ai fini di una migliore funzionalità dell'opera e che si possono ritenere contenuti nei poteri discrezionali del Direttore dei Lavori;
- 2) che tutti i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte con materiali idonei, in osservanza alle norme contrattuali ed alle prescrizioni della Direzione Lavori e si trovano in regolari condizioni di manutenzione e di efficienza;
- 3) che a quanto è stato possibile accertare dai riscontri eseguiti, le annotazioni contabili corrispondono alle qualità di lavori eseguiti;
- 4) che i prezzi applicati alle categorie di opere sono quelli contrattuali e successivamente concordati;
- 5) che la spesa risultante dallo stato finale risulta coincidente con quella autorizzata, essendo entrambe pari ad euro 3.955.352,27 oltre IVA;
- 6) che all'Impresa sono stati corrisposti acconti per euro 3.889.671,34 oltre IVA , per cui la rata di saldo risulta di euro 65.680,93 oltre IVA ;
- 7) che i lavori vennero ultimati nel termine contrattuale;
- 8) che non è stata necessaria la pubblicazione degli "avvisi ad opponendum" atteso che i lavori si sono svolti esclusivamente in aree di proprietà comunale;
- 9) che l'impresa ha regolarmente assicurato gli operai;
- 10) che non risultano notificate al Comune di Sesto San Giovanni richieste di cessioni di credito da parte dell'Impresa per i lavori in oggetto, ne' atti impeditivi riguardanti i pagamenti;
- 11) che l'Impresa ha ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dal contratto ed agli ordini ed alle disposizioni del Direttore dei Lavori;
- 12) che l'opera fu diretta con la dovuta diligenza, da parte del personale addetto alla Direzione dei

Lavori;

13) che l'Impresa ha firmato gli Stati d'Avanzamento ed il Registro di Contabilità senza riserve;

Il sottoscritto Collaudatore dichiara che i lavori di restauro e risanamento conservativo per adeguamento strutturale, sismico e impiantistico della Biblioteca Comunale Villa Visconti D'Aragona in via Dante 6 a Sesto San Giovanni, eseguiti dall'Impresa ELCOTEM IMPIANTI srl di Milano in base al contratto di appalto in data 29 giugno 2023 n.50040 sono collaudabili, come in effetti con il presente atto li

Collauda

liquidandone l'importo, come da Stato Finale, in complessive euro 3.955.352,27 (euro tremilioninovecentocinquantacinquemilatrecentocinquantadue/27) ed infine, tenuto conto che all'Impresa sono stati corrisposti acconti per complessivi euro 3.889.671,34 (euro tremilioniottoctottantanovemilaseicentosettantauno/34),

Certifica

potersi pagare all'Impresa ELCOTEM impianti SRL di Milano la somma di euro 65.680,93 (euro sessantacinquemilaseicentottanta/93) oltre all'IVA, in aggiunta agli acconti già corrisposti ed a saldo della somma ad essa spettante, salvo gli effetti di eventuali ulteriori revisioni contabili e la superiore approvazione del presente atto.

Milano, 15 luglio 2026

il Direttore dei Lavori

l'Impresa

il Collaudatore



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "SERAFINI CORRADO", and "architetto 8126".