



# UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE

Parco Area delle Scienze n. 31/A - 43124 PARMA - Tel. 0521.905500 - Fax 0521.347020

## EX CARCERE DI SAN FRANCESCO

Piazzale San Francesco n. 3 - 43121 Parma

### RESTAURO CONSERVATIVO E RIUSO DELL'EX CARCERE GIUDIZIARIO A STRUTTURA RESIDENZIALE PER STUDENTI UNIVERSITARI



Tavola	<b>PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N. 02</b>  <b>ELABORATI AMMINISTRATIVI</b>  Atto di sottomissione	FASE <b>Variante 02</b>	
V2.AS		CODICE CUP <b>D99D16003530005</b>	
Scala		CODICE CIG <b>8709987CA4</b>	
COORDINATORE DEL PROGETTO e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  Arch. Pierangelo Spina  RESPONSABILE UO SVILUPPO EDILIZIO E INFRASTRUTTURE		DIRETTORE DEI LAVORI - Arch. A.P. Donadello COORDINATORE DELLA SICUREZZA - Geom. Luca Andrean	
COLLABORATORI Arch. Carlo Fantuzzi		CODICE SIPE <b>19.11</b>	
		OPERA <b>OPP_2015_032</b>	
		REVISIONE <b>03</b>	DATA <b>12.03.2026</b>





## **Sommario**

<b>1.</b>	<b>RIFERIMENTI GENERALI</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ATTO DI SOTTOMISSIONE</b>	<b>5</b>



## 1. RIFERIMENTI GENERALI

### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

Piazzale San Francesco – Ex Carcere Giudiziario ala Bettoli.

### TIPOLOGIA LAVORI:

restauro conservativo e conversione dell'ex Carcere Giudiziario di San Francesco a struttura residenziale per studenti universitari.

**IMPRESA:** AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane - COEDIL Costruzioni Generali spa (Consoziata esecutrice) - I.T.I. IMPRESA GENERALE SPA (Consoziata esecutrice).

### AGGIUDICAZIONE:

DRD 2285/2021 del 14.12.2021.

### CONTRATTO D'APPALTO:

registrato a Parma il 14.02.2022 n. 2610 serie IT.

### RIEPILOGO DEGLI IMPORTI CONTRATTUALI IN ESSERE:

<b>Importo lavori a base di contratto:</b> in ragione degli importi di Progetto , comprensivi dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso (€ 217.626,37).	€ 4.967.888,90 + IVA
<b>Importo lavori Perizia di Variante n.1:</b> in ragione degli importi in variante, comprensivi dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso (€ 142.512,37).	€ 989.906,94 + IVA
<b>Nuovo importo di contratto:</b> in ragione degli importi di Progetto e di Variante n.1, comprensivi dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 5.957.795,84 + IVA

## 2. ATTO DI SOTTOMISSIONE

*art.22 comma 4 D.M. 49/2018 art 163 del regolamento di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207*

### Premesso che:

- Con contratto registrato a Parma il 14.02.2022 n. 2610 serie IT, l'impresa AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane - COEDIL Costruzioni Generali spa (Consoziata esecutrice) - I.T.I. IMPRESA GENERALE SPA (Consoziata esecutrice), ha assunto i **lavori per il restauro conservativo e riuso dell'ex carcere giudiziario di San Francesco a struttura residenziale per studenti universitari** per l'importo di € 4.967.888,90 + IVA, comprensivo di € 217.626,37 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- il verbale di consegna parziale è stato firmato il 18.01.2022;
- che a seguito di detto verbale le aree sono state rese accessibili tramite apposito varco realizzato nel muro di cinta ad opera di altra impresa incaricata dalla Stazione Appaltante;
- che a seguito di detto verbale è stato eseguito lo sfalcio del verde e il taglio delle alberature;
- che a seguito di detto verbale è stato concordato il nuovo punto per l'allacciamento dell'energia elettrica;
- che a seguito di detto verbale la ditta CEA Demining S.r.l. ha eseguito la bonifica bellica delle aree nei 15 punti individuati con le limitazioni riportate nell'attestato di Bonifica Bellica terrestre N. 1 datato 16.11.2022;
- la validazione con la quale il 5° Reparto Infrastrutture ha rilasciato la nota del 28.11.2022;
- l'attestato di bonifica bellica terrestre n. 1 (pratica n. BST-22-00364-N) rilasciato dal 5° Reparto Infrastrutture;
- che durante gli scavi sono state rinvenute alcune pavimentazioni e la fondazione del muro perimetrale delle celle esterne del carcere così come riportato nella relazione dell'archeologo dott. sa Cecilia Pedrelli trasmessa alla competente Soprintendenza il 7.11.2022;
- che con mail del 15.11.2022 l'archeologo dott. sa Cecilia Pedrelli, tramite la relazione datata 07.11.2022, ha precisato che dette pavimentazioni sono presumibilmente legate all'impianto ottocentesco della struttura;
- che con mail del 16.11.2022 il CSE, visti che i piani pavimentali rinvenuti in alcuni scavi, la presenza di argilla compatta in altri e la relazione archeologica, afferma che il rischio di rinvenimento è completamente residuale;
- che con successiva mail del 5.12.2022 la ditta Cea Demining S.r.l. ha specificato che alla luce delle pavimentazioni emerse e della presenza di argilla compatta è stato valutato un rischio trascurabile;
- che a seguito di tale nota il sottoscritto arch. Andrea Piero Donadello ha potuto procedere con la consegna dei lavori in data 13.12.2022, stabilendo così il tempo utile per dare compiuti tutti i lavori in giorni **730 (settecentotrenta)**, consecutivi e continui come indicato all'art. 14 del Capitolato Speciale d'Appalto, decorrenti dalla data del verbale, pertanto, il termine finale per dare ultimati i lavori è quello del giorno 11.12.2024;
- che durante lo svolgimento del cantiere sono state rinvenute le pavimentazioni in cotto originarie;
- che durante lo svolgimento del cantiere sono state rinvenute numerose tracce impiantistiche eseguite nel tempo per adeguare il carcere alla normativa vigente;

- che a seguito della demolizione dei servizi igienici e dei relativi cavedi è emersa la possibilità di riutilizzare tali spazi e di crearne altri in analogia;
  - che a seguito di tali rinvenimenti è stato possibile eliminare i tralicci esterni che durante lo svolgimento del cantiere sono state rinvenuti nel corridoio centrale e nelle celle quattro pozzi della profondità rispettivamente di 12 mt per tre pozzi e di 6 mt per un pozzo;
  - che a seguito del montaggio delle impalcature è stato possibile ispezionare in sicurezza i sottotetti;
  - che durante il corso dei lavori sono stati effettuati n° 3 ordini di servizio.
- 
- Che, a seguito di approfondimenti normativi, è emersa l'opportunità di evitare l'apertura di nuove finestre sui fronti edilizi principali, mantenendo gli attuali rapporti aero-illuminanti all'interno delle stanze attrezzate;
  - Che a seguito di indagini di cantiere sono emerse delle intercapedini all'interno delle murature di spina, non ancora note ai progettisti in fase di redazione del progetto esecutivo e di stesura della prima perizia di variante;
  - Che, a seguito di tali rinvenimenti, è stato individuato un criterio più razionale per la formazione delle colonne di scarico, e che dette colonne risulteranno comprese all'interno delle murature di spina dell'edificio senza dover necessariamente insistere sulle volte;
  - Che, a seguito della rimozione degli intonaci interni, sono stati trovati nuovi criteri per il consolidamento ed il rinforzo strutturale delle murature esistenti, con tamponamento in mattone pieno dei fori porta non più utilizzati e ricucitura dei tratti di muro oggi riempiti a mezzo di mattoni forati;
  - Che, a seguito di una più accurata definizione delle quote di calpestio di progetto, è emersa la necessità di introdurre alcuni gradini e brevi rampe, a garanzia del raccordo tra le quote esistenti delle scale e le future pavimentazioni interne;
  - Che è sorta la necessità di introdurre nuovi serramenti EI 60 per la corretta compartimentazione delle vie di fuga;
  - Che è emersa la necessità di prevedere alcune variazioni circa le quantità dei materiali per l'esecuzione dei massetti;
  - Che è emersa l'opportunità di introdurre alcune murature di rinforzo alle strutture murarie esistenti che spesso oggi gravano in falso sulle volte sottostanti;
  - Che è emersa l'opportunità di una diversa organizzazione dell'impianto elettrico, con nuovo schema a blocchi atto a garantire maggiore sicurezza e maggiore facilità di gestione del futuro studentato;
  - Che è emersa l'opportunità di introdurre alcune migliorie al progetto degli impianti meccanici per mitigare i rischi legati alla formazione della Legionella;
  - Che è emersa l'opportunità di introdurre alcune migliorie al progetto degli impianti meccanici con ridefinizione delle macchine, a seguito dei nuovi percorsi delle dorsali e delle relative lunghezze.

Tutto ciò premesso l'anno 2025 il giorno 7 (sette) del mese di novembre, con il presente atto si conviene quanto segue:





## ART. 1

Il sig. **Emanuele Casarini** (codice fiscale CSR MNL 76M24 F257C), nato a Modena (MO) il 24 agosto 1976, nella sua qualità di procuratore speciale del consorzio AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS., P.IVA: 01468160393, interviene e stipula in nome e per conto e nell'interesse di detta impresa, assume l'impegno di eseguire, senza riserva alcuna, i **maggiori e diversi lavori previsti nel progetto di variante n.2**, secondo i disegni, le specifiche tecniche e le indicazioni contenute nel progetto medesimo.

I lavori previsti saranno eseguiti secondo le modalità e per gli stessi prezzi unitari fissati nel contratto e con **i nuovi prezzi che si concordano con il presente atto**. L'importo dei lavori eseguiti e da eseguire, sarà soggetto a compensazione automatica, ai sensi dell'art. 26 del D.L. 50/2022 e sue successive modificazioni, fino al 31 dicembre 2025. Qualora tale meccanismo non venga prorogato oltre tale data, l'amministrazione si impegna a far fronte all'adeguamento dei prezzi correnti aggiornati al momento dell'emissione dei SAL per tutto il 2026 ed eventuali anni successivi, con applicazione prevista dal D.L. 50/2022.

## ART. 2

L'importo complessivo (lavori e oneri della sicurezza) di cui trattasi ammonta ad **€ 1.157.263,64** ripartiti secondo lo schema seguente.

<b>OPERE VARIANTE 2</b>	
- Opere architettoniche e di restauro (maggiori lavori)	€ 501.973,93
- Opere strutturali (maggiori lavori)	€ 507.477,86
- Impianti elettrici (maggiori lavori)	€ 71.086,56
- Impianti meccanici (maggiori lavori)	€ 213.164,62
- Assistenze murarie (maggiori lavori)	€ 0,00
- Ordini di servizio	€ 0,00
- maggiori oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 5.868,00
<b>Totale Opere Variante 2</b>	<b>€ 1.299.570,97</b>
<b>Ribasso contrattuale 11%</b>	<b>-€ 142.307,33</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO IN AUMENTO (VARIANTE 2)</b>	<b><u>€ 1.157.263,64</u></b>

### ART. 3

L'importo del presente atto risulta pari a come appresso specificato:

Importo complessivo Lavori e Sicurezza	€ 7.115.059,47
A dedurre: importo contratto precedente	€ 5.957.795,84
<b>Lavori in Perizia suppletiva e di Variante n. 2</b>	<b>€ 1.157.263,64</b>

### ART. 4

Per effetto dell'esecuzione dei maggiori lavori e delle prestazioni previste nel presente atto di sottomissione, l'Impresa presenta una **cauzione integrativa**, corrispondente al **10% dell'importo** del presente atto, pari ad **€ 115.726,36**.

### ART. 5

Per effetto dell'esecuzione dei maggiori lavori e prestazioni previsti nel progetto di variante n. 2, il tempo utile per dare ultimati i lavori, già fissato dal Capitolato Speciale d'Appalto in giorni **730** (settecentotrenta) è successivamente aumentato di giorni 146 (centoquarantasei) contestualmente all'approvazione della Variante n. 1; ulteriori **172** giorni vengono concessi dal Rup con verbale di proroga del 10.10.2025; per lo svolgimento dei lavori afferenti alla presente **Variante n.2** si prevede ora un incremento di **ulteriori 170 (centosettanta) giorni**, necessari allo svolgimento delle nuove e maggiori lavorazioni individuate. L'ammontare complessivo dei giorni utili allo svolgimento dei lavori è pari a 1.170. Il **nuovo termine contrattuale** per l'ultimazione dei lavori viene fissato al **17/09/2026**.

### ART. 6

Ai sensi dell'art. 163 del Regolamento di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, con il presente atto vengono concordati i nuovi prezzi secondo quanto indicato nel Verbale di concordamento allegato alla presente perizia, di cui è parte sostanziale. I nuovi prezzi saranno assogettati al **ribasso contrattuale offerto in sede di gara** da parte dell'appaltatore, ossia dell' **11,00 %** (undici,00 %).

Il presente atto è fin d'ora impegnativo per l'assuntore mentre lo sarà per l'Amministrazione solo dopo intervenute le approvazioni di Legge.



Letto, approvato e sottoscritto.

Parma, 30 gennaio 2026

**L'impresa**

(AR.CO LAVORI – COEDIL – I.T.I.)

Il Procuratore speciale sig. Emanuele Casarini

**Il direttore dei lavori**

Arch. Andrea Piero Donadello



**Il Rappresentante legale**

sig. Franco Casadei Baldelli

Repertorio n. 9641

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

Il trentuno ottobre duemilaventicinque.

31 ottobre 2025

In Ravenna, nel mio studio, in Via Antonio Zirardini n. 14. -----

Davanti a me dottoressa Francesca Perris, Notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna, con residenza in Ravenna, è personalmente comparso il Signor: -----

- CASSANI Mauro, nato ad Alfonsine (RA) il 12 febbraio 1957, domiciliato ai fini del presente atto ove appresso, quale Presidente del Consiglio di Gestione e legale rappresentante della Società **"AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE"** con sede in Ravenna (RA), Via Argirocastro n. 15, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna e codice fiscale 01468160393 R.E.A. n. RA-161568, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente con il n. A124237, munito degli occorrenti poteri in virtù del verbale del Consiglio di Gestione del 24 giugno 2024, debitamente depositato presso il competente Registro delle Imprese. -----

**Detto comparente della cui identità personale io Notaio sono certa,** con il presente atto conferisce speciale procura al signor: -----

- CASARINI Emanuele, nato a Modena (MO) il 24 agosto 1976, codice fiscale CSR MNL 76M24 F257C, domiciliato ai fini del presente atto in Ravenna (RA), Via Argirocastro n. 15, affinché, in nome, conto e rappresentanza della Società stessa, possa firmare la documentazione relativa ai lavori di: -----

*"Restauro conservativo e riuso dell'ex carcere giudiziario di San Francesco a struttura residenziale per studenti universitari*

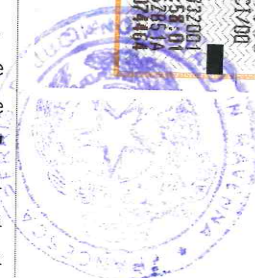
- CUP D99D16003530005 - CIG 8709987CA4", affidati dall'Università degli Studi di Parma, nonché tutti gli atti relativi agli stessi. -----

Conferisce a tal fine al nominato procuratore tutti i più ampi poteri occorrenti, ivi compresi quelli di: -----

- firmare gli atti contabili e tecnico-amministrativi (verbali di consegna, sospensione, ripresa, fine lavori, apposizione di riserve, libretto delle misure, stati di avanzamento lavori, registri di contabilità, atti di sottomissione, ordini di servizio, verbali di concordamento nuovi prezzi, verbali di nomina del collegio consultivo tecnico), nonché quanto necessario per l'emissione di certificati di pagamento del lavoro acquisito dalla società; -----

- compiere gli atti necessari ad assolvere il mandato di cui sopra, chiedere, produrre, compilare, sottoscrivere e presentare documenti di qualsiasi tipo e natura; -----

- fare in genere quant'altro necessario od utile, per la piena e migliore esecuzione del presente mandato, sotto gli obblighi di legge, con esplicita esclusione della riscossione diretta di denaro. -----



Il presente mandato viene conferito affinché in nessun luogo ed in nessun tempo si possa opporre al nominato procuratore eccesso o difetto di poteri, con promessa ed obbligo di avere fin da ora per rato e valido il suo operato e da esaurirsi in un unico contesto. -----

La presente procura è a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto. -----

E richiesta, -----  
io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al comparente che lo approva e lo conferma, dichiarandolo conforme alla sua volontà. -----

Il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio, in parte con mezzi elettronici ed in parte a mano, consta di fogli uno per pagine una e fin qui della seconda. -----

Sottoscritto alle ore otto — e minuti quarantasei

*Caran' Hano*

*Becca Notte*



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA INFORMATICA A  
ORIGINALE ANALOGICO

(art. 22, comma 1, d.lgs. 7/3/2005, n. 82 - art. 68-ter, Legge  
89/1913)

Certifico io sottoscritta Dr.ssa Francesca Perris, Notaio in  
Ravenna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna,  
mediante apposizione al presente file della mia firma digitale  
(dotata di certificato di validità fino al 26/09/2026, rilasciato  
dal Consiglio Nazionale del Notariato), che la presente copia  
composta di numero due pagine e redatta su supporto  
informatico, è conforme al documento originale analogico nei  
miei rogiti, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la  
presente copia di documento cartaceo è formata su supporto  
informatico.

Ravenna, 31 ottobre 2025 , nel mio studio in Ravenna, Via  
Antonio Zirardini n. 14.

File firmato digitalmente dal Notaio Perris