



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SEDUTA DEL 26 MARZO 2026

COGNOME	NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE GIUSTIFICATO
Martelli	Paolo	Rettore Presidente	X		
Bertini	Simone	Membro	X		
Bettini	Ruggero	Membro	TEAMS		
Medori	Costantino	Membro	X		
Mezzadri	Marco	Membro	X		
Lospennato	Umberto	Membro	X		
Suraci	Anna	Membro	X		
Amaghazaz	Aida	Membro	X		
Bolondi	Michela	Membro	X		
Petronio	Michela	Membro	X		

DELIBERA CDA/26-03-2026/101 - RESTAURO CONSERVATIVO E RIUSO DELL'EX CARCERE GIUDIZIARIO DI SAN FRANCESCO A STRUTTURA RESIDENZIALE PER STUDENTI UNIVERSITARI - APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA N.2

CUP: D99D16003530005

CIG: 8709987CA4

Progetto: OPP_2015_032_ATENEO_COFIN

Il Consiglio,

visto il D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016 recante il "Codice dei contratti pubblici" e successive integrazioni e modificazioni;

visto il D.P.R. n. 207 del 05.10.2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. 12.04.2006, n. 163" nelle parti transitoriamente in vigore a seguito delle recenti modifiche legislative;

visto lo Statuto di Ateneo;

visto il Regolamento di Ateneo per l'amministrazione, la finanza e la contabilità;



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

premesso che con propria deliberazione n. 566 del 18 dicembre 2019 è stato approvato il progetto esecutivo di restauro conservativo e riuso dell'ex carcere giudiziario di San Francesco a struttura residenziale per studenti universitari, predisposto dal gruppo di lavoro interno all'Area Edilizia e Infrastrutture e dei consulenti esterni all'uopo incaricati, coordinati dall'arch. Pierangelo Spina, redatto secondo le istruzioni impartite dal Bando IV Decreto del MUR n. 937 del 29.11.2016 ai fini della candidatura al cofinanziamento coi fondi di cui alla Legge 338/2000 e rispondente agli standard previsti dal Decreto del MIUR n. 936 del 28.11.2016;

richiamato il quadro economico generale del progetto esecutivo approvato, di seguito riportato:

A) Importo lavori:

A.1 Opere civili	€ 2.934.365,10	
A.2 Opere strutturali	€ 999.908,53	
A.3 Opere impiantistiche	€ 1.403.100,00	
A.4 Costi per la sicurezza	€ <u>217.626,37</u>	
Totale lavori a base di appalto	€ 5.555.000,00	
A.5 IVA 10% su totale lavori	€ 555.500,00	
A.6 Imprevisti (IVA inclusa)	€ <u>208.955,30</u>	
Totale lavori	€ 6.319.455,30	€ 6.319.455,30

B) Somme a disposizione dell'amministrazione:

B.1 Spese tecniche esterne	
B.1.1 Oneri per spese tecniche progettazione compreso CNP	€ 164.736,00
B.1.2 Oneri per verifica progetto esecutivo compreso CNP	€ 17.160,00
B.1.3 Oneri per spese tecniche DL e collaudo compreso CNP	€ 119.600,00
B.2 Spese tecniche (Art. 113 D.Lgs. 50/16)	
B.2.1 Fondo per l'innovazione	€ 22.220,00
B.2.2 Incentivo per tecnici interni	€ 88.880,00
B.3 Spese per pubblicità	€ 8.619,58
B.4 Spese per indagini e accertamenti	€ 40.000,00
B.5 Lavori in economia non previsti in progetto	€ 135.000,00
B.6 IVA 22% su B.1, B.4 e B.5	€ 104.829,12
B.7 Oneri per urbanizzazioni sistemazione muro di cinta	€ 250.000,00



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI

U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

B.8 Oneri per allacciamenti Reti infrastrutturali	€ <u>250.000,00</u>	
Totale altre spese	€ 1.201.044,70	€ 1.201.044,70

C) Spese per arredi:

C.1 Arredi e attrezzature interne IVA compresa	€ <u>304.500,00</u>	
Totale arredi	€ 304.500,00	€ <u>304.500,00</u>

IMPORTO COMPLESSIVO € **7.825.000,00**

richiamata la propria deliberazione n. 424 del 26 novembre 2020 con cui si è preso atto della ammissione a finanziamento ministeriale dell'intervento in oggetto, nonché dei contributi concessi da Regione Emilia-Romagna e Er.Go, a seguito dei quali la spesa complessiva di € 7.825.000,00 risultante dal quadro economico sopra richiamato trovava copertura finanziaria come di seguito indicato:

- Cofinanziamento concedibile dal MUR a valere sul Bando IV L. 338/2000, € 4.301.977,50;
- Contributo erogato dalla Regione Emilia-Romagna € 2.066.000,00;
- Contributo erogato da Er.Go € 1.400.000,00;
- Cofinanziamento residuo in denaro da parte dell'Università di Parma € 57.022,85;

ricordato che con pari deliberazione era stato autorizzato il Magnifico Rettore alla sottoscrizione della Convenzione da stipularsi con il MUR, atta a regolare le modalità di assegnazione e erogazione del cofinanziamento concesso, firmata in data 09.04.2021 e approvata con Decreto Direttoriale del Ministero n. 1036 del 28 aprile 2021;

richiamata la propria deliberazione n. 125 del 25 marzo 2021, con la quale si è approvato l'affidamento dei lavori in oggetto mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016 con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 2, del medesimo Decreto;

ricordato che con Decreto Rettoriale n.2285/2021 prot. 0291235 del 14.12.2021 i lavori sono stati aggiudicati all'operatore economico AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane, che ha indicato quali imprese esecutrici la COEDIL Costruzioni Generali S.p.A. e la I.T.I. IMPRESA GENERALE S.p.A., per un importo contrattuale pari ad € 4.967.888,90, oltre IVA al 10 % al netto del ribasso offerto del 11,00%;

preso atto che il quadro economico dell'intervento a seguito di tale affidamento è risultato assestato come di seguito:

A) Importo lavori:



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

A.1 Opere	€ 4.750.262,53	
A.2 Costi per la sicurezza	€ <u>217.626,37</u>	
Totale lavori a contratto	€ 4.967.888,90	
A.3 IVA 10% su totale lavori	€ <u>496.788,89</u>	
A.4 Imprevisti (IVA inclusa)	€ 854.777,51	
Totale lavori	€ 6.319.455,30	€ 6.319.455,30

B) Somme a disposizione dell'amministrazione:

B.1 Spese tecniche esterne		
B.1.1 Oneri per spese tecniche progettazione compreso CNP	€ 164.736,00	
B.1.2 Oneri per verifica progetto esecutivo compreso CNP	€ 17.160,00	
B.1.3 Oneri per spese tecniche DL e collaudo compreso CNP	€ 119.600,00	
B.2 Spese tecniche (Art. 113 D.Lgs. 50/16)		
B.2.1 Fondo per l'innovazione	€ 22.220,00	
B.2.2 Incentivo per tecnici interni	€ 88.880,00	
B.3 Spese per pubblicità	€ 8.619,58	
B.4 Spese per indagini e accertamenti	€ 40.000,00	
B.5 Lavori in economia non previsti in progetto	€ 135.000,00	
B.6 IVA 22% su B.1, B.4 e B.5	€ 104.829,12	
B.7 Oneri per urbanizzazioni sistemazione muro di cinta	€ 250.000,00	
B.8 Oneri per allacciamenti reti infrastrutturali	€ <u>250.000,00</u>	
Totale altre spese	€ 1.201.044,70	€ 1.201.044,70

C) Spese per arredi:

C.1 Arredi e attrezzature interne IVA compresa	€ 304.500,00	
Totale arredi	€ 304.500,00	€ <u>304.500,00</u>

IMPORTO COMPLESSIVO € **7.825.000,00**

constatato che il Ministero, per il tramite della propria Commissione paritetica alloggi e residenze per studenti universitari, a seguito dell'avvenuta aggiudicazione dell'appalto, con mail del 14.06.2022 depositata a prot. n. 154513/2022, ha richiesto la revisione del cofinanziamento concesso, da rideterminarsi secondo le modalità indicate all'art. 4.3 della Convenzione stipulata in data 09.04.2021;



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

preso atto che, in adempimento a quanto richiesto, con nota ns. prot. n. 189707 del 18.07.2022, è stato trasmesso il nuovo quadro economico dell'intervento, in cui è stato evidenziato l'importo di € 3.822.193,55 quale cofinanziamento a carico dello Stato, in conseguenza del ribasso offerto in sede di gara;

constatato che ai fini dell'esecuzione dei lavori, con Determina Dirigenziale n. 3515/2024 prot. 0295001 del 17.12.2021 si è provveduto alla nomina dell'Ufficio Direzione Lavori, affidato all'RTP STEAM, oggi MANENS S.p.A., che ha designato quale Direttore dei Lavori l'arch. Andrea Piero Donadello di Donadello&Partners stp s.r.l. Via L. Pierobon, 73/a – 35010 Limena (PD) - P.IVA 05260130280;

preso atto del verbale di consegna parziale dei lavori sottoscritto in data 18.01.2022, del contratto di appalto sottoscritto il 03.02.2022 e registrato al n. 1652 di Rep. Interno e registrato a Parma il 14.02.2022 n. 2610 Serie 1T, nonché del verbale di consegna definitiva dei lavori sottoscritto in data 13.12.2022;

richiamata la propria deliberazione n. 294 del 27 giugno 2024, con il quale è stata autorizzata una variazione di budget, a valere sul bilancio di previsione 2024, finalizzata alla assegnazione di nuove risorse ai budget degli investimenti 2024 mediante utilizzo di riserve non vincolate di patrimonio netto, al fine di poter compensare la riduzione del cofinanziamento concesso dal MUR, nonché fare fronte ai dovuti maggiori oneri per caro materiali previsti dalla normativa vigente, disponendo l'attribuzione della somma di € 2.000.000,00 all'intervento in oggetto e determinando il seguente nuovo quadro economico:

A) Importo lavori:

A.1 Opere	€ 4.750.262,53	
A.2 Costi per la sicurezza	<u>€ 217.626,37</u>	
Totale lavori a contratto	€ 4.967.888,90	€ 4.967.888,90

B) Somme a disposizione dell'amministrazione:

B.1 Spese tecniche esterne	
B.1.1 Oneri per spese tecniche progettazione compreso CNP	€ 252.093,53
B.1.2 Oneri per verifica progetto esecutivo compreso CNP	€ 25.540,94
B.1.3 Oneri per spese tecniche DL e collaudo compreso CNP	€ 308.643,56
B.2 Spese tecniche (Art. 113 D.Lgs. 50/16)	
B.2.1 Fondo per l'innovazione	€ 22.220,00



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

B.2.2 Incentivo per tecnici interni	€	88.880,00	
B.3 Spese per pubblicità	€	8.619,58	
B.4 Spese per indagini e accertamenti	€	40.000,00	
B.5 Lavori in economia non previsti in progetto	€	135.000,00	
B.6 Oneri per urbanizzazioni sistemazione muro di cinta	€	250.000,00	
B.7 Oneri per allacciamenti reti infrastrutturali	€	250.000,00	
B.8 IVA			
B.8.1 IVA 10% su Lavori a base d'appalto e oneri della sicurezza	€	496.788,89	
B.8.3 IVA 22% su B.1, B.4 e B.5	€	167.481,17	
B.9 Imprevisti e arrotondamenti	€	27.559,83	
B.10 Accantonamento per caro materiali	€	<u>2.000.000,00</u>	
Totale altre spese	€	4.072.827,50	€ 4.072.827,50

C) Spese per arredi:

C.1 Arredi e attrezzature interne IVA compresa	€	304.500,00	
Totale arredi	€	304.500,00	€ <u>304.500,00</u>

IMPORTO COMPLESSIVO € **9.345.216,40**

constatato che la spesa complessiva di € 9.345.216,40 risultante dal quadro economico sopra richiamato ha trovato copertura finanziaria come di seguito indicato:

- Contributo concedibile dal MUR a valere sul Bando IV L. 338/2000, € 3.822.193,55;
- Contributo erogato dalla Regione Emilia-Romagna € 2.066.000,00;
- Contributo erogato da Er.Go € 1.400.000,00;
- Cofinanziamento residuo da parte dell'Università di Parma € 2.057.022,85;

richiamata la Determina Dirigenziale n. 3811/2024 prot. n. 0319240 del 19.12.2024, con la quale si è preso atto dei conteggi effettuati dal Direttore dei Lavori, arch. Andrea Piero Donadello e controfirmati dal RUP arch. Pierangelo Spina, evidenzianti la maggiore onerosità subita dall'appaltatore AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane, in conseguenza dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione relativi all'anno 2022, con riferimento agli stati di avanzamento lavori n. 01 del 25.09.2023 e n. 2 del 16.12.2024, per un ammontare complessivo pari ad € 247.932,07 oltre Iva al 10%, così come previsto dall'art. 26 comma 1) del DL 17 maggio 2022, n. 50;

preso atto del verbale di sospensione parziale dei lavori sottoscritto in data 27.12.2024, limitata al restauro delle pavimentazioni e alla tombinatura dei pozzi;



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

richiamato la propria deliberazione n. 56 del 27 febbraio 2025, con il quale è stata approvata la perizia di variante e suppletiva n. 1, evidenziante un incremento dell'importo dei lavori pari a € 989.906,94 oltre IVA, che ha condotto ad un nuovo importo complessivo contrattuale pari ad € 5.957.795,84 oltre IVA al 10 %, determinando il seguente nuovo quadro economico:

A) Importo lavori:

A.1 Opere	€ 4.750.262,53	
A.2 Costi per la sicurezza	€ <u>217.626,37</u>	
Totale lavori a base di contratto	€ 4.967.888,90	
A.3 Perizia di variante n.1	€ 847.394,57	
A.4 Costi per la sicurezza Perizia di variante n.1	€ <u>142.512,37</u>	
Totale Perizia di variante n.1	€ 989.906,94	
A.5 – Compensaz. caro materiali SAL 01-02 compresi oneri della sicurezza	€ <u>247.932,07</u>	
Totale lavori	€ 6.205.727,91	€ 6.205.727,91

B) Somme a disposizione dell'amministrazione:

B.1 Spese tecniche esterne	
B.1.1 Oneri per spese tecniche progettazione compreso CNP	€ 252.093,53
B.1.2 Oneri per verifica progetto esecutivo compreso CNP	€ 25.540,94
B.1.3 Oneri per spese tecniche DL e collaudo compreso CNP	€ 308.643,56
B.1.4 Oneri per DL e Ufficio DL su Perizia di variante compreso CNP	€ 136.894,06
B.2 Spese tecniche (Art. 113 D.Lgs. 50/16)	
B.2.1 Fondo per l'innovazione	€ 22.220,00
B.2.2 Incentivo per tecnici interni	€ 88.880,00
B.2.3 Fondo per l'innovazione Perizia di variante n.1	€ 3.959,63
B.2.4 Incentivo per tecnici interni Perizia di variante n.1	€ 15.838,51
B.3 Spese per pubblicità	€ 8.619,58
B.4 Spese per indagini e accertamenti	€ 40.000,00
B.5 Lavori in economia non previsti in progetto	€ 135.000,00
B.6 Oneri per urbanizzazioni sistemazione muro di cinta	€ 250.000,00
B.7 Oneri per allacciamenti reti infrastrutturali	€ 250.000,00



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

B.8 IVA

B.8.1 IVA 10% su Lavori a base d'appalto e oneri della sicurezza	€	496.788,89	
B.8.2 IVA 10% su Lavori e oneri sicurezza Perizia di variante n.1	€	98.990,69	
B.8.3 IVA 22% su B.1, B.4 e B.5	€	197.597,86	
B.8.4 IVA 10% su Compensaz. caro materiali SAL 01-02	€	24.791,21	
B.9 Imprevisti e arrotondamenti	€	27.559,83	
B.10 Accantonamento per caro materiali	€	<u>451.568,20</u>	
Totale altre spese	€	2.834.988,49	€ 2.834.988,49

C) Spese per arredi:

C.1 Arredi e attrezzature interne IVA compresa	€	304.500,00	
Totale arredi	€	304.500,00	€ <u>304.500,00</u>

IMPORTO COMPLESSIVO € **9.345.216,40**

e che per effetto della suddetta variante n.1 sono stati autorizzati 146 giorni naturali e consecutivi a fronte delle maggiori opere da eseguire;

richiamato il verbale di ripresa dei lavori sottoscritto in data 05.05.2025, redatto dal Direttore dei lavori a seguito della approvazione della Perizia di variante n. 1, che ha rideterminato il nuovo termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori il giorno 12.10.2025;

richiamata la propria deliberazione n. 279 del 31 luglio 2025, con la quale è stata autorizzata una variazione di budget, per maggiori costi da sostenere, a valere sul bilancio di previsione 2025, con la quale viene rispettato l'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale ai sensi dell'art. 19, comma 2, del Regolamento di Ateneo per l'amministrazione, la finanza e la contabilità, disponendo l'attribuzione della somma di € 1.000.000,00 all'intervento in oggetto;

richiamata la Determina Dirigenziale n. 4981/2025 prot. n. 0352326 del 23.12.2025, con la quale si è preso atto dei conteggi effettuati dal Direttore dei Lavori, arch. Andrea Piero Donadello e controfirmati dal RUP arch. Pierangelo Spina, evidenzianti la maggiore onerosità subita dall'appaltatore AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane, in conseguenza dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione verificatisi in corso d'opera, con riferimento allo stato avanzamento lavori n. 3 del 05.12.2025, per un ammontare complessivo pari ad € 465.264,29 oltre Iva al 10%, così come previsto dall'art. 26 comma 1) del DL 17 maggio 2022, n. 50, determinando il seguente nuovo quadro economico:

A) Importo lavori:



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

A.1 Opere	€ 4.750.262,53	
A.2 Costi per la sicurezza	€ 217.626,37	
Totale lavori a contratto	€ 4.967.888,90	
A.3 Perizia di variante n.1	€ 847.394,57	
A.4 Costi per la sicurezza Perizia di variante n.1	€ 142.512,37	
Totale lavori a contratto e perizia	€ 5.957.795,84	
A.5 – Compensaz. caro materiali SAL 01-02 compresi oneri della sicurezza	€ 247.932,07	
A.6 – Compensaz. caro materiali SAL 03 compresi oneri della sicurezza	€ 465.264,29	
Totale lavori	€ 6.670.992,20	€ 6.670.992,20

B) Somme a disposizione dell'amministrazione:

B.1 Spese tecniche esterne		
B.1.1 Oneri per spese tecniche progettazione compreso CNP	€ 229.345,16	
B.1.2 Oneri per verifica progetto esecutivo compreso CNP	€ 17.160,00	
B.1.3 Oneri per spese tecniche DL compreso CNP	€ 280.689,48	
B.1.4 Oneri per DL e Ufficio DL su Perizia di variante compreso CNP	€ 83.385,21	
B.1.5 Collaudo tecnico-amministrativo compreso CNP	€ 66.826,09	
B.1.6 Collaudo impianti elettrici e speciali compreso CNP	€ 26.048,87	
B.1.7 Collaudo impianti meccanici compreso CNP	€ 29.660,78	
B.1.8 Collaudo strutturale compreso CNP	€ 15.485,15	
B.1.9 Progettazione e D.L. allacciamenti reti infrastrutturali acque bianche-nere compreso CNP	€ 15.690,20	
B.2 Spese tecniche (Art. 113 D.Lgs. 50/16)		
B.2.1 Fondo per l'innovazione	€ 22.220,00	
B.2.2 Incentivo per tecnici interni	€ 88.880,00	
B.2.3 Fondo per l'innovazione Perizia di variante n.1	€ 3.959,63	
B.2.4 Incentivo per tecnici interni Perizia di variante n.1	€ 15.838,51	
B.3 Spese per pubblicità	€ 8.619,58	
B.4 Spese per indagini e accertamenti compresa IVA	€ 12.927,90	
B.5 Lavori in economia non previsti in progetto IVA compresa	€ 72.741,35	



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

B.6 Oneri per urbanizzazioni sistemazione muro di cinta IVA compresa	€	205.661,61	
B.7 Oneri per allacciamenti reti infrastrutturali IVA compresa	€	250.000,00	
B.8 IVA			
B.8.1 IVA 10% su Lavori a base d'appalto e oneri della sicurezza	€	496.788,89	
B.8.2 IVA 10% su Lavori e oneri sicurezza Perizia di variante n.1	€	98.990,69	
B.8.3 IVA 22% su B.1	€	168.144,01	
B.8.4 IVA 10% su Compensaz. caro materiali SAL 01-02	€	24.793,21	
B.8.5 IVA 10% su Compensaz. caro materiali SAL 03	€	46.526,43	
B.9 Imprevisti e arrotondamenti	€	133.669,14	
B.10 Accantonamento per caro materiali	€	<u>955.672,30</u>	
Totale altre spese	€	3.369.724,20	€ 3.369.724,20

C) Spese per arredi:

C.1 Arredi e attrezzature interne IVA compresa	€	<u>304.500,00</u>	
Totale arredi	€	304.500,00	€ <u>304.500,00</u>

IMPORTO COMPLESSIVO **€ 10.345.216,40**

constatato che la spesa complessiva di € 10.345.216,40 risultante dal quadro economico sopra richiamato trova copertura finanziaria come di seguito indicato:

- Contributo concedibile dal MUR a valere sul Bando IV L. 338/2000, € 3.822.193,55;
- Contributo erogato dalla Regione Emilia-Romagna € 2.066.000,00;
- Contributo erogato da Er.Go € 1.400.000,00;
- Cofinanziamento residuo da parte dell'Università di Parma € 3.057.022,85;

richiamata la nota del Consorzio AR.CO LAVORI del 29.09.2025 con la quale l'Appaltatore ha presentato istanza di proroga di giorni 172, ai sensi dell'articolo 15 del Capitolato Speciale d'Appalto e dell'articolo 107 comma 5 del D.lgs 50/2016, concessa con verbale redatto dal Direttore dei Lavori e sottoscritto in data 10.10.2025, a seguito del quale il termine ultimo per la fine dei lavori è stato stabilito al giorno 01.04.2026;

preso atto che durante il corso dei lavori, a seguito delle indagini e degli approfondimenti condotti assieme alla competente Soprintendenza, è sorta la necessità di redigere una seconda perizia di variante che recepisca quanto emerso in cantiere a seguito delle rimozioni



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI

U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

e delle demolizioni eseguite e dei successivi carotaggi sulle murature trasversali che ne hanno messo in luce l'intercapedine esistente in tutti i piani. Tale intercapedine verrà utilizzata per le risalite verticali degli impianti, completando così le ipotesi avanzate durante lo sviluppo del progetto e proseguite con la perizia di variante numero uno;

preso atto che il Direttore dei Lavori arch. Donadello ha provveduto a redigere la perizia di variante e suppletiva n. 2, consegnando gli elaborati tecnici con mail ordinaria del 20.11.2025, consentendo al RUP arch. Pierangelo Spina di richiedere la relativa autorizzazione alla Soprintendenza con nota ns. prot. 324259 del 21.11.2025 e prot. 333712 del 05.12.2025;

constatato che la relazione di perizia illustra compiutamente la necessità di apportare modifiche al progetto appaltato ai sensi l'art. 149 comma 2) del D.Lgs. 50/2016 in quanto trattasi di intervento su immobile soggetto a tutela e ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs.50/2016, per motivazioni da correlarsi a varianti riconducibili a mutamenti determinati da circostanze impreviste e imprevedibili per l'Ente aggiudicatore ex art. 106 comma 1 lett. c) del D. Lgs 50/2016;

richiamato il Capitolato Speciale d'Appalto - Norme Amministrative, in particolare l'art. 35 "Variazione dei lavori" che al comma 1) riporta: "La Stazione appaltante si riserva la facoltà di introdurre nelle opere oggetto dell'appalto quelle varianti che a suo insindacabile giudizio ritenga opportune, senza che perciò l'Appaltatore possa pretendere compensi aggiuntivi rispetto al pagamento a congruo dei lavori eseguiti in più o in meno", con l'osservanza delle prescrizioni ed entro i limiti stabiliti dall'articolo 106 del D. Lgs. n. 50/2016" e richiamato inoltre l'art. 149 comma 2) del D. Lgs. 50/2016, in quanto trattasi di intervento su immobile soggetto a tutela;

preso atto che il Direttore dei Lavori arch. Donadello, ha provveduto a redigere la perizia di variante e suppletiva n. 2 depositandola a ns. prot. n. 95185/2026 del 12.03.2026;

visto che la perizia di variante e suppletiva n. 2 è composta da:

ELABORATI AMMINISTRATIVI

- V2.EE Elenco Elaborati
- V2.AS Atto di sottomissione
- V2.VCNP Verbale concordamento nuovi prezzi
- V2.AP Analisi Prezzi
- V2.CME Computo metrico estimativo
- V2.QR Quadro di raffronto
- V2.QE Quadro economico

RELAZIONI

- V2.RTP Relazione tecnica di perizia



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI

U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

- V2.RGEN Relazione generale
- V2.D01 Relazione di calcolo opere strutturali - Edificio principale
- V2.D02 Relazione di calcolo opere strutturali - Locali tecnici
- V2.RIM Relazione impianti meccanici
- V2.RIE Relazione impianti elettrici

ELABORATI GRAFICI: PROGETTO ARCHITETTONICO

Ricostruzione murature di spina delle celle

- V2.PA.01.1 Piano terra
- V2.PA.01.2 Piano primo
- V2.PA.01.3 Piano secondo
- V2.PA.01.4 Piano terzo
- V2.PA.01.5 Sezioni trasversali 1-1, 2-2
- V2.PA.01.6 Sezioni trasversali 3-3, 4-4

Realizzazione di cavedi per il passaggio degli impianti

- V2.PA.02.1 Piano terra
- V2.PA.02.2 Piano primo
- V2.PA.02.3 Piano secondo
- V2.PA.02.4 Piano terzo
- V2.PA.02.5 Sezione tipologica trasversale

Ricomposizione delle forometrie esterne

- V2.PA.03.1 Piano terra
- V2.PA.03.2 Piano primo
- V2.PA.03.3 Piano secondo
- V2.PA.03.4 Piano terzo
- V2.PA.03.5 Prospetti Nord e Sud
- V2.PA.03.6 Sezioni D-D e G-G
- V2.PA.03.7 Rapporti Aeroilluminanti

Particolari

- V2.PA.04.1 Nuovi serramenti interni EI 60
- V2.PA.04.2 Planimetria di copertura

Tavole comparative

- V2.PA.05.1 Piano terra
- V2.PA.05.2 Piano primo
- V2.PA.05.3 Piano secondo
- V2.PA.05.4 Piano terzo
- V2.PA.05.5 Prospetti Nord e Sud
- V2.PA.05.6 Sezioni D-D e G-G

ELABORATI GRAFICI: PROGETTO STRUTTURALE

Progetto strutture variante

- V2.PS.01 Interventi di consolidamento delle volte



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI

U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

- V2.PS.02 Interventi di consolidamento delle murature
- V2.PS.05 Interventi di consolidamento scale
- V2.PS.06.2 Locale tecnico A - cassature e armature
- V2.PS.06.3 Locale tecnico B - cassature e armature
- V2.PS.07 Vano ascensore - cassature e armature
- V2.PS.11 Dettagli costruttivi

ELABORATI GRAFICI: PROGETTO IMPIANTISTICO

Progetto impianti meccanici variante

- V2.IM.01 Piano terra
- V2.IM.02 Piano primo
- V2.IM.03 Piano secondo
- V2.IM.04 Piano terzo
- V2.IM.05 Piano copertura
- V2.IM.06 Altimetrico scarichi e estrazioni bagni ciechi
- V2.IM.09 Schema funzionale di flusso
- V2.IM.10 Schemi frigoriferi - Schemi collegamenti elettrici

Progetto impianti elettrici e speciali variante

- V2.IE.01 Piano terra
- V2.IE.02 Piano primo
- V2.IE.03 Piano secondo
- V2.IE.04 Piano terzo
- V2.IE.05 Piano terra
- V2.IE.06 Piano primo
- V2.IE.07 Piano secondo
- V2.IE.08 Piano terzo
- V2.IE.09 Area esterna
- V2.SCHE Schema a blocchi
- V2.QGD Quadro generale di distribuzione
- V2.QEPT Quadro generale piano terra
- V2.QEP1 Quadro generale piano primo
- V2.QEP2 Quadro generale piano secondo
- V2.QEP3 Quadro generale piano terzo
- V2.QEALL Quadro elettrico alloggio tipo
- V2.QECTA Quadro elettrico centrale tecnologica A
- V2.QECTB Quadro elettrico centrale tecnologica B
- V2.QLAV Quadro lavanderia
- V2.QPAL Quadro palestra
- V2.QREC Quadro ufficio reception
- V2.STU Stato utenze
- V2.VER Verifiche



ELABORATI SICUREZZA

- V2.PSC Piano di Sicurezza e Coordinamento

debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice, in cui si evidenzia un incremento dell'importo dei lavori stimato, al netto dello sconto contrattuale, pari a € 1.157.263,64 oltre IVA (€ 1.151.395,64 per lavori e € 5.868,00 per oneri della sicurezza), oltre ai maggiori oneri per le spese tecniche da riconoscere all'Ufficio DL per la redazione della Perizia suppletiva n.2 e per l'espletamento del ruolo di direzione lavori a fronte delle maggiori opere contemplate dalle perizie suppletive nn. 1 e 2, ammontanti a € 106.325,26 IVA e contributi previdenziali compresi, e ai relativi accantonamenti Fondo incentivi e Fondo Innovazione, ammontanti a € 23.145,27;

preso atto che a fronte di tali lavorazioni integrative il Direttore dei Lavori ha proposto una proroga di n. 170 giorni naturali consecutivi, fissando il nuovo termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori al 17.09.2026;

constatato che a fronte dei lavori realizzati sono stati emessi tre Certificati di Pagamento ordinari e due Certificati di Pagamento straordinari per caro materiali, relativo ai tre stati di avanzamento lavori contabilizzati e liquidati;

preso atto che il nuovo quadro economico dell'intervento, a seguito di perizia suppletiva di variante n.2, al netto del ribasso offerto in sede di gara, risulta il seguente:

A) Importo lavori:

A.1 Opere	€ 4.750.262,53	
A.2 Costi per la sicurezza	€ 217.626,37	
Totale lavori a contratto	€ 4.967.888,90	
A.3 Perizia di variante n.1	€ 847.394,57	
A.4 Costi per la sicurezza Perizia di variante n.1	€ 142.512,37	
Totale lavori a contratto e perizia	€ 5.957.795,84	
A.5 – Compensaz. caro materiali SAL 01-02 compresi oneri della sicurezza	€ 247.932,07	
A.6 – Compensaz. caro materiali SAL 03 compresi oneri della sicurezza	€ 465.264,29	
A.7 Perizia di variante n.2	€ 1.151.395,64	
A.8 Costi per la sicurezza Perizia di variante n.2	€ 5.868,00	
Totale lavori a contratto e perizia 2	€ 1.157.263,64	
Totale lavori	€ 7.828.255,84	€ 7.828.255,84



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

B) Somme a disposizione dell'amministrazione:

B.1 Spese tecniche esterne

B.1.1 Oneri per spese tecniche progettazione compreso CNP	€	229.345,16
B.1.2 Oneri per verifica progetto esecutivo compreso CNP	€	17.160,00
B.1.3 Oneri per spese tecniche DL compreso CNP	€	280.689,48
B.1.4 Oneri per DL e Ufficio DL su Perizia di variante 1 compreso CNP	€	30.343,11
B.1.5 Oneri per spese tecniche su Perizia di variante 2 compreso CNP	€	72.725,28
B.1.6 Oneri per spese tecniche DL Variante 1 e 2 compreso CNP	€	120.977,52
B.1.5 Collaudo tecnico-amministrativo compreso CNP	€	66.826,09
B.1.6 Collaudo impianti elettrici e speciali compreso CNP	€	26.048,87
B.1.7 Collaudo impianti meccanici compreso CNP	€	29.660,78
B.1.8 Collaudo strutturale compreso CNP	€	15.485,15
B.1.9 Progettazione e D.L. allacciamenti reti infrastrutturali acque bianche-nere compreso CNP	€	15.690,20
B.2 Spese tecniche (Art. 113 D.Lgs. 50/16)		
B.2.1 Fondo per l'innovazione	€	22.220,00
B.2.2 Incentivo per tecnici interni	€	88.880,00
B.2.3 Fondo per l'innovazione Perizia di variante n.1	€	3.959,63
B.2.4 Incentivo per tecnici interni Perizia di variante n.1	€	15.838,51
B.2.3 Fondo per l'innovazione Perizia di variante n.2	€	4.629,05
B.2.4 Incentivo per tecnici interni Perizia di variante n.2	€	18.516,22
B.3 Spese per pubblicità	€	8.619,58
B.4 Spese per indagini e accertamenti compresa IVA	€	12.927,90
B.5 Lavori in economia non previsti in progetto IVA compresa	€	72.741,35
B.6 Oneri per urbanizzazioni sistemazione muro di cinta IVA compresa	€	77.261,35
B.7 Oneri per allacciamenti reti infrastrutturali IVA compresa	€	0,00
B.8 IVA		



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI
U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

B.8.1 IVA 10% su Lavori a base d'appalto e oneri della sicurezza	€	496.788,89	
B.8.2 IVA 10% su Lavori e oneri sicurezza Perizia di variante n.1	€	98.990,69	
B.8.3 IVA 10% su Lavori e oneri sicurezza Perizia di variante n.2	€	115.726,36	
B.8.4 IVA 22% su B.1	€	199.089,36	
B.8.5 IVA 10% su Compensaz. caro materiali SAL 01-02	€	24.793,21	
B.8.6 IVA 10% su Compensaz. caro materiali SAL 03	€	46.526,43	
B.9 Imprevisti e arrotondamenti	€	0,00	
B.10 Accantonamento per caro materiali	€	<u>0,00</u>	
Totale altre spese	€	2.212.460,65	€ 2.212.460,65

C) Spese per arredi:

C.1 Arredi e attrezzature interne IVA compresa	€	<u>304.500,00</u>	
Totale arredi	€	304.500,00	€ <u>304.500,00</u>

IMPORTO COMPLESSIVO **€ 10.345.216,40**

preso atto dell'autorizzazione con prescrizioni rilasciata ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza ABAP per le province di Parma e Piacenza e pervenuta a ns. prot. n. 13535 del 11.12.2025;

tenuto conto della disponibilità finanziaria, per l'importo complessivo da finanziare pari a € 1.402.460,53 IVA compresa presente sul budget del progetto OPP_2015_032_ATENEO_COFIN - UA.PR.AC.03.SERVIZI della U.O. Servizi Generali e Monitoraggio - Voce Coan CA.A.A.01.04.04.01 - Opere in corso su immobili di proprietà di terzi, che presenta la necessaria disponibilità – vincolo n. 2501/2026;

unanime,

delibera

1. di approvare la perizia di variante e suppletiva n. 2 composta dagli elaborati elencati in premessa, allegata parte integrante della presente deliberazione, relativa ai lavori di restauro conservativo e riuso dell'ex carcere giudiziario di San Francesco a struttura residenziale per studenti universitari, evidenziante un incremento dell'importo dei lavori pari a 1.157.263,64 oltre IVA (€ 1.151.395,64 per lavori e € 5.868,00 per oneri della sicurezza) oltre IVA, che conduce ad un nuovo importo complessivo contrattuale pari ad € 7.828.255,84 oltre IVA al 10 % da riconoscersi all'operatore economico AR.CO LAVORI SOC.



UNIVERSITÀ DI PARMA

AREA AFFARI GENERALI

U.O. AFFARI ISTITUZIONALI E ORGANI DI GOVERNO

COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane - COEDIL Costruzioni Generali spa (Consoziata esecutrice) - I.T.I. IMPRESA GENERALE SPA (Consoziata esecutrice);

2. di prendere atto che la perizia di variante e suppletiva di cui sopra determina un maggiore onere per spese tecniche pari ad € 106.325,26 comprensivi di IVA e contributi previdenziali, da riconoscersi all'RTP STEAM, oggi MANENS S.p.A. e al Direttore dei Lavori arch. Andrea Piero Donadello di Donadello&Partners stp s.r.l.;
3. di prendere atto che la perizia di variante e suppletiva n.2 di cui sopra determina una proroga di n. 170 giorni naturali consecutivi, fissando il nuovo termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori al 17.09.2026;
4. di imputare la spesa complessiva relativa alla perizia di variante e suppletiva n. 2 pari ad € 1.402.460,53 IVA compresa, sul budget del Progetto OPP_2015_032_ATENEO_COFIN - UA.PR.AC.03.SERVIZI della U.O. Servizi Generali e Monitoraggio - Voce Coan CA.A.A.01.04.04.01 - Opere in corso su immobili di proprietà di terzi - vincolo n. 2501/2026;
5. di autorizzare sull'annualità 2026 il trasferimento di € 4.629,05 dal progetto OPP_2015_032_ATENEO_COFIN - UA.PR.AC.AR03.SERVIZI della U.O. Servizi Generali e Monitoraggio che presenta la necessaria disponibilità, al Fondo per l'Innovazione, progetto FONDO_INNOVAZIONE_ATENEO dell'Unità Organizzativa Bilanci e Contabilità Analitica – UA.PR.AC.AR02.UOBILAN;
6. di dare mandato all'Area Edilizia ed Infrastrutture, U.O. Sviluppo Edilizio e Infrastrutture, per gli adempimenti successivi e conseguenti.

Il Segretario

Michele Nicolosi

Firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. n. 82/2005