



# UNIVERSITÀ DI PARMA

## RESTAURO CONSERVATIVO E RIUSO

### 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 (Consorziata esecutrice) - I.T.I. IMPRESA GENERALE SPA (Consorziata esecutrice);

**CONTRATTO PRINCIPALE:** sottoscritto in data 03.02.2022 n. 1652 di Rep. Interno, Registrato a Parma il 14.02.2022 n. 2610 Serie 1T

**PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA N. 1:** approvata con delibera CDA/27-02-2025/56 del 27.02.2025, atto di sottomissione e concordamento nuovi prezzi sottoscritto in data 21.02.2025

**IMPORTO NETTO DEI LAVORI E FORNITURE:** € 5.957.795,84 di cui oneri per la sicurezza € 360.138,74

### RELAZIONE DEL R.U.P. SULL'AMMISSIBILITA' ALL'APPROVAZIONE DELLA PERIZIA 2

(ai sensi dell'art. 106 D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii. e dell'art. 8 del  
D.M. 7 marzo 2018 n. 49)

Il sottoscritto architetto Pierangelo Spina, domiciliato per la carica presso l'Area Edilizia Infrastrutture dell'Università degli Studi di Parma, Parco Area delle Scienze n. 31/A, nato a Piacenza il 22/10/1961, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al n. 353, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 106 D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50

### VISTO CHE

- con atto consigliere n. CDA/18-12-2019/566 del 18.12.2019 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, 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, per un importo complessivo di € 7.825.000,00;

- con deliberazione n. CDA/26-11-2020/424 del 26.11.2020 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
- con deliberazione n. CDA/25-03-2021/125 del 25.03.2021 è stato 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;
- con Decreto Rettorale 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%;
- in data 03.02.2022 è stato sottoscritto il contratto di appalto registrato al n. 1652 di Rep. Interno, Registrato a Parma il 14.02.2022 n. 2610 Serie 1T;
- in data 13.12.2022 è stato sottoscritto il verbale di consegna definitiva dei lavori, redatto a cura del Direttore dei Lavori arch. Andrea Piero Donadello dell'RTP MANENS, designato con Determina Dirigenziale n. 3515/2021 Prot. 0295001 del 17.12.2021;
- a seguito dell'avvenuta aggiudicazione dell'appalto, il MUR ha richiesto la revisione del cofinanziamento concesso, da rideterminarsi a seguito dell'accertamento delle minori spese dovute al ribasso offerto in sede di gara, che hanno condotto alla definizione dell'importo di € 3.822.193,55 quale cofinanziamento a carico dello Stato;
- con provvedimento consiliare CDA/27-06-2024/294 del 27.06.2024, 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 rideterminando un importo complessivo di quadro economico pari a € 9.345.216,40;



- la spesa complessiva di € 9.345.216,40 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 € 2.057.022,85;
- con Determina Dirigenziale n. 3811/2024 prot. 0319240 del 19.12.2024 è stata approvata la maggiore onerosità subita dalla ditta AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane, in conseguenza dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione relativi agli stati avanzamento lavori n. 1 del 16.11.2023 e n. 2 del 16.12.2024, ammontante ad € 247.932,07 oltre Iva al 10%;
- in data 27.12.2024 è stato sottoscritto il verbale di sospensione parziale dei lavori n. 1 sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dall'Appaltatore, limitata al restauro delle pavimentazioni e alla tombinatura dei pozzi;
- con provvedimento consiliare CDA/27-02-2025/56 del 27.02.2025 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 %;
- per effetto della suddetta variante n.1 sono stati autorizzati 146 giorni naturali e consecutivi a fronte delle maggiori opere da eseguire;
- in data 05.05.2025 è stato sottoscritto il verbale di ripresa dei lavori n.1 sottoscritto 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;
- con provvedimento consiliare CDA/31-07-2025/279 del 31.07.2025, 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, rideterminando un importo complessivo di quadro economico pari a € 10.345.216,40;
- 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;

- con Determina Dirigenziale n. 4981/2025 prot. n. 0352326 del 23.12.2025 è stata approvata la maggiore onerosità subita dalla ditta AR.CO LAVORI SOC. COOP. CONS. Consorzio tra imprese artigiane, in conseguenza dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione relativo allo stato avanzamento lavori n. 3 del 05.12.2025, ammontante ad € 465.264,29 oltre Iva al 10%;
- con nota del 29.09.2025 il Consorzio AR.CO LAVORI 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;
- durante il corso dei lavori sono stati redatti 3 stati di avanzamento lavori ordinari, il n. 01 in data 16.11.2023, il n. 02 in data 16.12.2024 e il n. 03 in data 05.12.2025, e sono stati emessi i relativi Certificati pagamento, per un ammontare complessivo pari a € 2.267.415,87 oltre IVA 10 %;
- durante il corso dei lavori sono stati inoltre emessi 2 Certificati di pagamento straordinari, il n. 01s in data 19.12.2024 relativo ai SAL n. 01 e n. 02 e il n. 02s in data 22.12.2025 relativo al SAL n. 03, per un ammontare complessivo pari a € 713.196,36 oltre IVA 10 %;

#### CONSTATATO CHE

- il Direttore dei Lavori arch. Andrea Piero Donadello dell'RTP MANENS ha presentato, chiedendone l'approvazione, una perizia di variante n.2 relativa ai lavori in appalto in aumento per un importo pari a € 1.157.263,64 oltre IVA (€ 1.151.395,64 per lavori e € 5.868,00 per oneri della sicurezza), equivalente al 19,42% dell'importo contrattuale;
- per la perizia di variante in questione sono stati presentati i seguenti elaborati a firma del Direttore dei Lavori arch. Andrea Piero Donadello dell'RTP MANENS:
  - relazioni tecniche e specialistiche di restauro
  - computo metrico di perizia
  - quadro di raffronto
  - quadro economico
  - analisi nuovi prezzi
  - elaborati grafici
  - atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice

#### RILEVATO CHE



- durante lo svolgimento del cantiere sono emersi nuovi fattori determinati da circostanze impreviste e imprevedibili per l'Ente, tra le quali le più rilevanti sono le seguenti:
  - Ridefinizione delle forometrie di progetto dei fronti edilizi principali, finalizzata ad una migliore conservazione degli aspetti tipologici di facciata, nonché dell'impianto strutturale originario dell'ex struttura carceraria (con scansione alternata in altezza dei fori finestra al fine di evitare le fughe dei carcerati);
  - Ridefinizione delle quote interne, con raccordo tra le diverse quote di calpestio dei corridoi e le quote dei vani scala, necessaria a seguito della rimozione delle pavimentazioni in piastrelle, delle sottostanti pavimentazioni in calcestruzzo e delle pavimentazioni originarie in cotto, nonché dello svuotamento delle volte e della verifica svolta sugli attraversamenti impiantistici;
  - Ricollocazione delle stanze dedicate agli utenti disabili, con trasferimento di queste al solo piano terra;
  - Revisione degli interventi di consolidamento delle strutture murarie, delle volte e delle scale, con ispessimento di alcuni tratti delle murature di spina, necessario per la realizzazione di nuovi fori porta di collegamento diretto tra le future stanze attrezzate e i relativi servizi igienici;
  - Revisione degli interventi di consolidamento delle murature interne interessate dalla realizzazione di nuovi fori porta, in quanto si è riscontrato durante la realizzazione del cantiere e il montaggio delle impalcature, che alcuni tratti di muratura gravano in falso sulle volte esistenti ai livelli inferiori;
  - Revisione degli interventi di consolidamento delle volte, con chiusura dei fori di attraversamento impiantistico, al fine di evitare un indebolimento dell'assetto statico generale dell'edificio;
  - Ridefinizione della distribuzione impiantistica dell'impianto elettrico, con nuovo schema a blocchi e ottimizzazione del sezionamento delle linee elettriche per migliorarne l'accessibilità;
  - Adeguamento della centrale di produzione acqua calda sanitaria (ACS) al fine di mitigare i rischi legati alla formazione della Legionella con conseguente miglioramento dell'aspetto di contemporaneità della richiesta di ACS;
  - Adeguamento alle strutture esistenti della distribuzione impiantistica degli impianti meccanici, quali colonne di scarico verticali, esalazioni bagni cechi e tubazioni montanti di tutto il sistema VRV;
  - Adeguamento alle strutture esistenti delle tubazioni montanti e distributive dell'impianto idrico-sanitario;
  - Ridefinizione della posizione delle macchine nei locali interrati;

- Ridefinizione delle macchine a seguito dei percorsi delle dorsali e delle relative lunghezze;
  - Intervento di ispezione e valutazione dei pozzi esistenti;
  - Introduzione di nuovi serramenti EI 60 lungo i corridoi centrali principali, per la compartimentazione delle vie di esodo verticale. I nuovi serramenti non sono finanziati dalla perizia di variante n.02 per la quale si chiede autorizzazione.
- le modifiche proposte non alterano la natura generale del contratto, conservando sostanzialmente la “natura prettamente edile ed impiantistica” dell’appalto in oggetto;
- le ragioni di cui sopra, per le quali la variazione dell’esecuzione del contratto si rende necessaria, identificano la fattispecie di modifiche rientranti nei casi previsti ai sensi dell’art. 149 comma 2) del D.Lgs. 50/2016, in quanto trattasi di intervento su immobile soggetto a tutela, oltretutto per motivazioni da correlarsi a varianti riconducibili a mutamenti determinati da circostanze imprevedute e imprevedibili per l’Ente aggiudicatore ex art. 106 comma 1 lett. c) del D. Lgs 50/2016;

#### VERIFICATO CHE

- la modifica del contratto di appalto in corso di validità è in aumento, ai sensi dell’art. 149 comma 2) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per un importo pari a 1.157.263,64 comprensivi di oneri della sicurezza per € 5.868,00, oltre IVA al netto del ribasso di gara pari al 11,00 %, corrispondente pertanto ad un aumento percentuale del 19,42% dell’importo contrattuale, contenuto all’interno del quinto dell’importo del contratto;
- la modifica del contratto in corso di esecuzione proposta dal Direttore dei Lavori è non sostanziale, ai sensi dell’art. 106 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., in quanto:
- non altera considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuiti
  - le modifiche non introducono condizioni che, se fossero state contenute nella procedura di appalto iniziale, avrebbero consentito l’ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l’accettazione di una offerta diversa da quella inizialmente accettata;
  - le modifiche non estendono l’ambito di applicazione del contratto, rimanendo invariati sia la categoria che la classifica delle opere oggetto di appalto;
- la modifica del contratto in oggetto è stata redatta nell’esclusivo interesse della stazione appaltante e non dipende da esigenze dell’impresa;
- la modifica del contratto in oggetto prevede il concordamento di **41** nuovi prezzi, così come da relativo verbale depositato agli atti del Settore;
- l’importo complessivo netto delle sole lavorazioni in aumento ammontano a:
- Categoria OG2: + € 1.280.088,39



- Categoria OG11: + € 549.376,85
- l'importo complessivo netto delle sole lavorazioni in diminuzione ammontano a:
  - Categoria OG2: - € 264.768,60
  - Categoria OG11: - € 265.125,67
- il nuovo quadro economico è correttamente predisposto ed allegato agli elaborati di perizia;

#### **CONSIDERATO CHE**

- sono stati esaminati tutti gli elaborati progettuali posti a base di gara;
- sono stati esaminati gli elaborati progettuali della variante;
- sono state valutate le circostanze di fatto evidenziate dal Direttore dei Lavori nell'apposita relazione amministrativa generale di perizia;
- per l'esecuzione delle opere previste dalla modifica del contratto in oggetto, risulta necessario concedere un differimento del termine previsto per l'ultimazione dei lavori per giorni 170 (centosettanta) e pertanto resta definito e concordato in giorni complessivi 1218 (milleduecentodiciotto) decorrenti dalla data di consegna definitiva dei lavori avvenuta il giorno 13 dicembre 2022;
- l'entità della perizia è tale da non comportare la necessità di prevedere ulteriori risorse economiche ed è contenuta nell'importo complessivo di progetto;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

ritenuto opportuno procedere all'approvazione della perizia di variante proposta, per consentire di apportare le modifiche sopracitate, il sottoscritto Responsabile del Procedimento arch. Pierangelo Spina

#### **ESPRIME**

un giudizio di ammissibilità all'approvazione della perizia di variante, ai sensi dell'art. 149 comma 2) del D.Lgs. 50/2016, in quanto trattasi di intervento su immobile soggetto a tutela, orientato alla migliore valorizzazione possibile dell'edificio storico e delle sue componenti, ritenute necessarie per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento;

Si invia la perizia di variante in oggetto congiuntamente alla presente relazione all'organo competente per l'approvazione della medesima nel più breve termine possibile

Parma, lì 16 marzo 2026



Il Responsabile Unico del Progetto  
Arch. Pierangelo Spina

