



Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8

## **COMUNE DI FIORANO MODENESE**

**Provincia di Modena**

**Piazza Ciro Menotti, 1, 41042 Fiorano Modenese MO**

*Lavori di*

**PNRR M1C3 TURISMO E CULTURA 4.0 INVESTIMENTO 1.3  
“MIGLIORARE L'EFFICIENZA ENERGETICA DI CINEMA, TEATRI E  
MUSEI”. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON  
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL TEATRO ASTORIA, DI  
PROPRIETÀ DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE.**

**CUP G84J22000030001**

*Impresa affidataria ed esecutrice*

I.S.E. s.r.l. - Atri (TE), via Provinciale per Pineto km 4.5, C.F. e P.Iva 01782650673

*Aggiudicazione lavori: Atto determinativo n. 651 del 21/11/2022 dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico con aggiudicazione dei lavori di manutenzione straordinaria alla società I.S.E. s.r.l.*

## **RELAZIONE SUL CONTO FINALE**

*(Art. 14 DM n. 49/2018)*

**Committente: COMUNE DI FIORANO MODENESE – Piazza Ciro Menotti nr. 8 - 41042**

**Settore III° Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzione Urbana**





**Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8**

*Importi netto lavori – IVA esclusa*

<i>Importo a base d'asta</i>	220.417,28 €
Importo dei lavori EDILI (soggetto a ribasso)	136.379,43 €
Importo dei lavori MECCANICI (soggetto a ribasso)	68.740,87 €
Importo dei lavori EDILI ribassati (sconto 21,66 %)	106.839,65 €
Importo dei lavori MECCANICI ribassati (sconto 21,66 %)	53.851,60 €
Importo oneri per la sicurezza	15.296,98 €
<b>Importo lavori aggiudicati</b>	<b>175.988,22 €</b>

Lavori eseguiti – MODIFICHE IN CORSO D'OPERA

Importo dei lavori EDILI (soggetto a ribasso)	120.326,39 €
Importo dei lavori MECCANICI (soggetto a ribasso)	74.197,26 €
Importo dei lavori EDILI ribassati (sconto 21,66%)	94.263,69 €
Importo dei lavori MECCANICI ribassati (sconto 21,66%)	58.126,13 €
Importo oneri per la sicurezza	30.709,10 €
<b>Importo lavori finale</b>	<b>183.098,93 €</b>

Lavori eseguiti – MODIFICHE IN CORSO D'OPERA – REVISIONE PREZZI

Importo dei lavori EDILI (soggetto a ribasso)	130.711,04 €
Importo dei lavori MECCANICI (soggetto a ribasso)	78.538,45 €
Importo dei lavori EDILI ribassati (sconto 21,66%)	102.399,03 €
Importo dei lavori MECCANICI ribassati (sconto 21,66%)	61.527,02 €
Importo oneri per la sicurezza	32.675,87 €
<b>Importo lavori finale</b>	<b>196.601,92 €</b>



## 1. PROGETTO PRINCIPALE

Premesso che:

- l'intervento di Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico del Cinema-Teatro Astoria rientra nel programma triennale e nel piano annuale delle opere pubbliche 2022/2024 approvato unitamente al Documento Unico di Programmazione con delibera di C.C. n. 86 del 20.12.2021;
- il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'articolo 31 del D.Lgs. 50/2016, è stato individuato nella persona dell'Ing. Manuela Giurgola, dipendente dell' Amministrazione Comunale di Fiorano Modenese in qualità di Responsabile Servizio Lavori Pubblici Patrimonio e Manutenzione Urbana;

Con l'atto determinativo n. 391 del 05/08/2022 sono stati affidati alla società Y.U.PPIES' SERVICES S.r.l., i servizi tecnici di architettura e ingegneria consistenti nella progettazione definitiva/esecutiva (unico livello), direzione lavori, coordinamento della sicurezza dell'intervento di manutenzione straordinaria efficientamento energetico del Teatro Astoria;

Il progetto Esecutivo è stato pertanto elaborato da Yuppies Services e ricevuto dal Comune di Fiorano Modenese al protocollo n. 22857/2022 del 07/10/2022, con un importo complessivo di € 220.417,28 di cui € 15.296,98 per opere e oneri della sicurezza oltre a € 111.086,64 per somme a disposizione dell'Amministrazione.

Con l'atto determinativo n. 502 del 13/10/2022 sono stati approvati gli elaborati del progetto definitivo-esecutivo.

Il progetto esecutivo approvato e validato presentava il seguente quadro economico:





**Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8**

D e s c r i z i o n e		I m p o r t i	
<b>A</b>	<b>LAVORI</b>		
A1	Importo Lavori	€	<b>205.120,30</b>
	<b>SOMMANO</b>	€	205.120,30
<b>B</b>	<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>		
	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso su voce A1	€	<b>15.296,98</b>
	<b>SOMMANO</b>	€	<b>15.296,98</b>
	<b>TOTALE (A+B)</b>	€	<b>220.417,28</b>
<b>C</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
1	Lavori in economia, previsti in prog., esclusi dall'appalto	22% I.V.A. €	0,00
2	Rilievi, accertamenti e indagini	22% €	0,00
3	Allacciamenti, spostamenti sottoservizi	22% €	1.100,00
4	Imprevisti e ammontamenti	22% €	1.454,75
5	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	22% €	0,00
6	Accantonamento premio di accelerazione	22% €	2.200,00
7	<b>Spese tecniche per:</b>		
8	fondo incentivante 2,00%	€	4.408,35
9	spese tecniche progetto di fattibilità per richiesta finanziamento PNRR		3.500,00
9a	spese tecniche progettazione definitiva/eseccutiva		10.700,44
9b	coordinamento sicurezza in fase di progettazione		1.597,08
9c	direzione lavori redazione CRE	€	5.110,65
9d	coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	€	3.992,70
	Sommano per spese tecniche soggette ad IVA	€	24.900,87
	<b>Sommano spese tecniche (da 8 a 9)</b>	€	<b>29.309,22</b>
10	spese per commissioni giudicatrici	€	0,00
11	spese per pubblicità e Autorità Vigilanza	€	225,00
12	collaudo tecnico-amministrativo	€	0,00
13	collaudo statico	€	0,00
14	spese per attività di supporto al RUP	€	0,00
15	collaudi specialistici	€	0,00
	Sommano per spese tecniche (da 12 a 15)	€	0,00
	<b>Sommano spese tecniche (da 10 a 15)</b>	€	<b>225,00</b>
16	C.N.P.A.I.A. 4%	€	990,03
17	I.V.A. su spese tecniche: 22%	€	5.697,32
18	Sommano I.V.A., imposte e contributi su spese tecniche	€	6.693,35
19	I.V.A. su lavori: 22%	€	45.126,47
20	I.V.A. su oneri finalizzati alla sicurezza: 22%	€	3.365,34
21	I.V.A. su somme a disposizione (da C.1 a C.6)	€	4.754,75
	<b>Sommano spese per I.V.A. ed altre imposte (da 18 a 21)</b>	€	<b>59.939,91</b>
	<b>SOMMANO</b>	€	<b>111.086,64</b>
	<b>TOTALE GENERALE (A+B+C)</b>	€	<b>331.503,92</b>



## 2. AFFIDAMENTO

### AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI

considerato che:

- con comunicazione agli atti prot 29441 del 14.10.2022, il Comune di Fiorano Modenese ha trasmesso la determinazione n. 502 del 13.10.2022, con la quale ha deciso di procedere, tramite la Centrale di Committenza, alla gara per l'appalto relativo agli interventi finalizzati all'efficientamento energetico presso il teatro Astoria sito in Fiorano Modenese, finanziati con PNRR, per un importo a base di gara pari a € 205.120,30, oltre IVA e oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 15.296,98 e per un importo complessivo, comprese eventuali opzioni, pari a € 242.459,01, da espletarsi mediante procedura aperta e con applicazione del minor prezzo, ai sensi degli artt. 36 e 95 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- unitamente alla determinazione a contrarre, l'ente aderente ha messo a disposizione la documentazione di progetto e le indicazioni di gara utili all'espletamento della procedura da parte della Centrale;
- a seguito della determina di indizione della CUC n. 558 del 17.10.2022, il Bando di gara è stato pubblicato sulla sezione Amministrazione Trasparente del sito internet dell'Unione Distretto Ceramico, oltre che all'albo pretorio del Comune di Fiorano Modenese e per esteso, unitamente a tutti i documenti di gara, sul portale intercenter-ER;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 16:00 del 08.11.2022 sono state caricate sulla piattaforma telematica n. 19 offerte;
- nella seduta pubblica virtuale del giorno 09.11.2022 a seguito apertura buste è stata formulata proposta di aggiudicazione a favore del concorrente I.S.E. S.R.L. che ha offerto il ribasso del 21,66%, sull'importo a base d'asta pari ad €. 205.120.30 e quindi per €. 160.691,24, oltre ad €. 15.296,98 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, per complessivi €. 175.988,22 oltre IVA
- Con atto N. 651 del 21/11/2022 la Centrale Unica di Committenza ha determinato di aggiudicare la gara alla ditta I.S.E. S.R.L. con sede nel Comune di ATRI Provincia TERAMO, Via Provinciale per Pineto KM 4.5, C.F. e P.I. 01782650673, che ha offerto il ribasso del 21,66%, pari ad € 44.429,06, sull'importo a base d'asta pari ad €. 205.120.30 e quindi per un importo di





## Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8

aggiudicazione di €. 160.691,24, oltre ad €. 15.296,98 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, per complessivi €. 175.988,22 oltre IVA;

### CONTRATTO DI APPALTO

Il Contratto di appalto nr. repertorio 1661 del 31/01/2023 è stato stipulato e sottoscritto dalle parti Architetto Cristina Scaravonati (dirigente del settore III del Comune di Fiorano Modenese la quale in forza del decreto sindacale di conferimento d'incarico dirigenziale n. 6 dell'11/03/2022, ha stipulato l'atto per conto ed in rappresentanza del Comune di Fiorano Modenese) e il Sig. Fabio Secone Seconetti (legale rappresentante dell'impresa I.S.E. S.r.l.) per l'importo lavori di:

- a) Euro 160.691,24, oltre IVA, per l'esecuzione dei lavori;
  - b) Euro 15.296,98, oltre IVA, per oneri relativi alla sicurezza,
- per un totale di € 175.988,22 IVA esclusa

Il contratto è stato stipulato "a misura", come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera eeeee) del Codice e ai sensi dell'articolo 59, comma 5 bis, del Codice dei contratti Dlgs n. 50/2016.

Il tempo utile per ultimare i lavori in appalto, stabilito all'art. 6 del contratto, era stato fissato in 130 (centotrenta) giorni naturali consecutivi dalla data del verbale di consegna dei lavori (29/12/2022).

### 3. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, DIRETTORE DEI LAVORI E COORDINATORE DELLA SICUREZZA

Le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento sono state svolte dall'Ing. Manuela Giurgola, dipendente dell' Amministrazione Comunale di Fiorano Modenese in qualità di Responsabile Servizio Lavori Pubblici Patrimonio e Manutenzione Urbana.

I lavori sono stati diretti per tutta la loro durata dal Geom. Johnny Malagoli, che ha coperto inoltre l'incarico di coordinatore per la sicurezza nella fase di esecuzione.

### 4. ESECUZIONE DEI LAVORI

- Autorizzazione alla consegna lavori in via d'urgenza comunicata dal Comune di Fiorano Modenese in data 14/12/2022;
- Consegna dei lavori all'Impresa con apposito Verbale del 29/12/2022;





## Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8

- Verbale di sospensione dei lavori n. 1, in data 30.12.2022 a fronte della difficoltà di approvvigionamento dei materiali necessari per l'avvio e l'esecuzione dei lavori previsti in progetto con ripresa fissata al 16/01/2023 - nuovo termine dei lavori fissato al 25/05/2023;
- Verbale di sospensione dei lavori n. 2, in data 01.02.202 per le avverse condizioni meteo e la difficoltà di approvvigionamento dei materiali necessari per l'avvio e l'esecuzione dei lavori previsti in progetto con ripresa fissata al 12/02/2023 – nuovo termine dei lavori fissato al 07/06/2023;
- Verbale di sospensione dei lavori n. 3, in data 06.06.2023 per la verifica complessiva contabile del Direttore dei Lavori in contraddittorio con l'impresa;
- Ripresa dei lavori il 18/09/2023 – nuovo termine di fine lavori fissato al 19/09/2023;
- Fine lavori con firma apposito verbale: 19/09/2023.

### TEMPO UTILE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E PENALE PER IL RITARDO

Per l'esecuzione dei lavori sono stati stabiliti, ai sensi delle condizioni contrattuali d'appalto, giorni CENTOTRENTA (130) naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori. Il termine utile per l'esecuzione dei lavori scadeva pertanto il 08/05/2023. Per effetto delle successive nr. 3 sospensioni dei lavori, il termine dei lavori è stato fissato al 19/09/2023. L'impresa ha pertanto completato i lavori rispettando i tempi contrattuali.

### ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La Direzione Lavori, con Verbale di Fine Lavori redatto a seguito di sopralluogo finale in data 19/09/2023, constatava il completamento e la corretta esecuzione dei lavori suddetti. Pertanto, i lavori vengono dichiarati ultimati in tempo utile e divenuti completi il 19/09/2023.

### ANTICIPAZIONE DI LAVORO

Non è stata corrisposta all'Impresa Appaltatrice alcuna anticipazione contrattuale.

### MODIFICHE IN CORSO D'OPERA / REVISIONE PREZZI





**Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8**

Con l'istanza prot. n. 17831/2023 del 02/08/2023 il sottoscritto Direttore dei Lavori ha fatto pervenire una richiesta di modifica contrattuale in corso d'opera che prevedeva alcune migliorie in merito alla sicurezza sul cantiere e all'impianto, composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica modifica contrattuale;
2. Stato di progetto opere edili piante, sezioni e particolari costruttivi;
3. Rilievo stato di fatto opere edili piante, sezioni e particolari costruttivi

Verificato da parte della Stazione Appaltante che tali modifiche non sostanziali ai sensi dell'art.106 comma 1 lett. e) hanno comportato:

- una diminuzione dell'importo lavori pari ad € 8.301,91 al netto del ribasso oltre IVA;
- un aumento degli oneri della sicurezza pari ad € 15.412,12 oltre IVA

Verificato da parte della Stazione Appaltante che tali modifiche hanno portato ad un importo complessivo al netto del ribasso pari ad €. 183.098,93, oltre IVA determinando quindi un aumento dell'importo contrattuale di €. 7.110,70 oltre Iva inferiore al 10% previsto dai documenti di gara come da seguente tabella:

Art.106 c.1 lettera e) Modifiche non sostanziali ai sensi del comma 4 previste nei documenti di gara, con soglia entro il 10% dell'importo contrattuale	a) Importo contratt. Aggiudicazione	b) Modifica contrattuale proposta	c) Modifica contrattuale con ribasso	Scostamento colonna c) - b)
LAVORI	160.691,24 €	194.523,65 €	152.389,33 €	-8.301,91 €
ONERI PER LA SICUREZZA	15.296,98 €	30.709,10 €	30.709,10 €	15.412,12 €
<b>TOTALI</b>	<b>175.988,22 €</b>	<b>225.232,75 €</b>	<b>183.098,93 €</b>	<b>7.110,71 €</b>

Con l'istanza prot. n. 17831/2023 del 02/08/2023 il sottoscritto Direttore dei Lavori ha inoltre valutato e determinato la quota spettante della revisione prezzi per il periodo dal 01.01.2023 al 30.06.2023.

La variazione del costo dell'opera in aumento, per la parte superiore al 5% dell'importo complessivo, nella misura dell'80% della variazione stessa risulta pari ad € 13.502,99 oltre IVA come da seguente tabella:



**Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8**

Art. 106 c.1 lett. a) - Revisione prezzi	a) Importo contratt. Aggiudicazione	b) Modifica contrattuale proposta	c) Modifica contrattuale con ribasso	d) Revisione prezzi su modifica contrattuale proposta	e) Revisione prezzi con ribasso	Scostamento colonna e) - c)
LAVORI	160.691,24 €	194.523,65 €	152.389,33 €	209.249,49 €	163.926,05 €	11.536,72 €
ONERI PER LA SICUREZZA	15.296,98 €	30.709,10 €	30.709,10 €	32.675,87 €	32.675,87 €	1.966,77 €
<b>TOTALI</b>	<b>175.988,22 €</b>	<b>225.232,75 €</b>	<b>183.098,93 €</b>	<b>241.925,36 €</b>	<b>196.601,92 €</b>	<b>13.502,99 €</b>

L'atto di sottomissione con allegato il verbale di concordamento dei nuovi prezzi assunti agli atti al prot. 0018305/2023 del 09/08/2023 è stato sottoscritto per accettazione dall'impresa ai sensi dell'art. 163 del D.P.R. 207/2010 senza apporre alcuna riserva.

L'aumento dell'importo contrattuale è pertanto pari a € 20.613,69 (€ 7.110,70 + € 13.502,99) oltre Iva di legge pari a € 4.535,01 per complessivi € 25.148,70.

La revisione dell'importo contrattuale è stata formalizzata con ATTO DETERMINATIVO N. 387 DEL 04/09/2023 da parte della Stazione Appaltante.

## CERTIFICATI IN ACCONTO

Durante il corso dei lavori sono stati emessi e regolarmente corrisposti i seguenti certificati di pagamento in acconto:

- 1° SAL, con CDP Protocollato con N. 0010382/2023 del 09/05/2023 dal Comune di Fiorano per un importo di € 78.096,00 oltre IVA e detratte anticipazione e ritenute (392,45 €).
- 2° SAL, con CDP Protocollato con N. 0017244/2023 del 28/07/2023 dal Comune di Fiorano per un importo di € 55.324,00 oltre IVA e detratte anticipazione e ritenute (670,46 €).

## STATO FINALE – CON MODIFICA CONTRATTUALE E SUCCESSIVA REVISIONE PREZZI

Lo stato finale è redatto dal Direttore dei Lavori in data 20/09/2023 e riporta le seguenti annotazioni:





**Cinema Teatro Astoria – Piazza Ciro Menotti nr. 8**

Importo lavori eseguiti (al netto di IVA e ribasso d'asta)	183.098,93 €
Importo lavori eseguiti (al netto di IVA e ribasso d'asta) – importo aggiornato a seguito di REVISIONE PREZZI	196.601,92 €

A dedurre quota per lavori del CERTIFICATO DI PAGAMENTO nr. 1	-78.096,00€
A dedurre quota per lavori del CERTIFICATO DI PAGAMENTO nr. 2	-55.324,00 €

Resta un credito netto all'Impresa di 63.181,92 €, comprensivo di svincolo ritenute.

Si allegano documenti contabilità finale e computi metrici con evidenziazione meccanismo di revisione prezzi.

Modena, 28/09/2023

Il Tecnico  
Geom. Johnny Malagoli

Visto:

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ing. Manuela Giurgola

