

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

Regione	Piemonte – Città Metropolitana di Torino
Comune di	Vinovo
Committente S.A.	Comune di Vinovo Piazza Marconi n. 1 – 10048 Vinovo (TO), C.F. 01504430016
RUP/R.L.	Arch. Piera RAZETTO Dirigente dell'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva Comune di Vinovo
Lavori di	FABBRICATO "EX OSPIZIO" DEL COTTOLENGO - PICCOLA CASA DELLA DIVINA PROVVIDENZA – VIA NUOVA. RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE VOLTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEL DECORO URBANO E DEL TESSUTO SOCIALE ED AMBIENTALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLO SVILUPPO DEI SERVIZI SOCIALI E CULTURALI, EDUCATIVI E DIDATTICI, CULTURALI E SPORT
CIG	9834315D75
CUP	F27H21002460004 - CUP F28H22000540006
Appaltatore ATI	Società Edile Costruzione e Appalti siglabile S.E.C.A.P. Spa (Mandataria) via Asti 25 – 10131 Torino, C.F. 04910190018 Consorzio San Luca per la cultura, l'arte ed il restauro Srl (Mandante) via dei Mille 14 - 10123 Torino
Contratto Lavori	Contratto Rep. n. 3667 del 27.09.2023
Tipo di contratto	A corpo, ai sensi del D.Lgs. 50/2016
Ribasso unico	13,07%
Importo contrattuale lavori:	€ 5.786.585,96 di cui € 140.000,00 per oneri per la sicurezza, oltre IVA
Importo lavori atto aggiuntivo:	€ 22.645,53 oltre IVA
Importo complessivo contrattuale:	€ 5.809.231,49 di cui € 140.000,00 per oneri per la sicurezza, oltre IVA
Importo post PV 01 e PV02:	€ 6.329.770,16 di cui € 169.463,00 per oneri per la sicurezza, oltre IVA
Tempo per l'esecuzione lavori:	487 gg nat. e consecutivi a decorrere dal Verbale di Consegna Lavori Definitiva
Tempo post PV01 e PV02:	487 (appalto) + 104(PV01) + 25(PV02) = 616 gg. naturali e consecutivi
Direzione Lavori Generale:	3+Progetti srl (mandataria)/Projema Srl (Mandante) Corso Re Umberto 48 – 10128 Torino – vinovo@3piuprogetti.it
Consegna dei Lavori:	Verbale Consegna Lavori Definitiva 16.07.2024
Ultimazione dei Lavori:	15.11.2025 prorogati a seguito di approvazione delle PV01 e PV02 al 24.03.2026

Vinovo, 27.03.2026

Spett.le A.T.I.	S.E.C.A.P. S.p.A. (Mandataria) via Asti n. 25 – 10131 Torino Consorzio San Luca S.r.l. (Mandante) via dei Mille n. 14 - 10123 Torino
c.a.	Arch. Maurizio VANNI Geom. Fausto CAZZETTA
e p.c.	
Spett.le	Comune di Vinovo Piazza Marconi n. 1, 10048, Vinovo (TO)
c.a.	RUP - Arch. Piera RAZETTO Arch. Martina LEGGIO

VERBALE ACCERTAMENTO DELL'ULTIMAZIONE LAVORI CONTRATTUALI

(ai sensi dell'art. 12 del D.M. 7 marzo 2018 e s.m.i. e art. 1.3.6 del C.S.A.)

Il Direttore Lavori
Ing. Antonio Presicce

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

PREMESSO

- che la Determina della Centrale Unica di Committenza di Torino DD 4665 REP di Struttura DD-RA3 N. 240 del 28/07/2023 ha individuato come aggiudicataria dell'appalto integrato per la progettazione definitiva, esecutiva e lavori consistenti nel "Restauro e Rifunionalizzazione del complesso Ex Ospizio del Cottolengo - Piccola Casa della Divina Provvidenza" sita in Via Nuova in Vinovo (TO), volto al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali, culturali, educativi, didattici e sportivi, l'A.T.I. S.E.C.A.P. S.p.A. / Consorzio San Luca S.r.l., con un ribasso del 13,07% e importo contrattuale netto per i lavori di € 5.786.585,96, di cui € 140.000,00 per oneri della sicurezza, IVA esclusa;
- che la Determina della Centrale Unica di Committenza di Torino n. 643 del 01/08/2023 ha confermato l'aggiudicazione definitiva dell'appalto integrato di cui trattasi, ratificata con Determina n. 4665 del 28/08/2023 della stessa Centrale Unica di Committenza di Torino;
- che in data 27/09/2023 è stato stipulato tra il Comune di Vinovo e l'A.T.I. aggiudicataria il contratto di appalto Rep. n.3667, relativo alla progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione dei lavori a corpo, ai sensi del D.Lgs. 50/2016;
- che nel corso della progettazione esecutiva sono state introdotte lavorazioni aggiuntive derivanti da prescrizioni cogenti dei Vigili del Fuoco, per le quali la Stazione Appaltante ha stipulato l'addendum contrattuale Rep. 3701 del 15/01/2025, per un importo di € 22.645,53 oltre IVA, con aggiornamento dell'importo complessivo contrattuale per i lavori a € 5.809.231,49, di cui € 140.000,00 per oneri della sicurezza, oltre IVA;
- che la Determina della Direzione Centrale Unica Appalti e Contratti della Città Metropolitana di Torino n. 1237 del 12/03/2024 ha riguardato la gara per l'affidamento del servizio di Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza per l'appalto di cui trattasi, con aggiudicazione definitiva alla R.T.P. 3+PROGETTI SOCIETÀ DI INGEGNERIA SRL/PROJEMA ENGINEERING SRL;
- che con Determinazione n. 256 del 03/04/2024 il Comune di Vinovo ha confermato l'aggiudicazione definitiva in favore del R.T.P. costituito da 3+PROGETTI SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L. (mandataria) e PROJEMA ENGINEERING S.R.L. (mandante) per lo svolgimento dei servizi tecnici di Direzione Lavori e di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione, successivamente formalizzati mediante stipula del contratto rep. n. 3685 in data 31/05/2024;
- Che in data 06.05.2024 si è proceduto alla Consegna Parziale dei Lavori per consentire l'avvio delle opere propedeutiche alla cantierizzazione; successivamente, in data 16.07.2024, è stata effettuata la Consegna definitiva dei Lavori, con decorrenza dei termini contrattuali, per una durata complessiva dei lavori pari a 487 giorni naturali e consecutivi, e con termine di ultimazione fissato al 15.11.2025;
- Che l'Appaltatore ha redatto il P.E.L. in conformità alle tempistiche contrattuali, con avvio al 16.07.2024 e termine al 15.11.2025 per un totale di 487 giorni naturali e consecutivi. Il P.E.L., corredato della relativa *cost-curve*, è stato approvato dalla DLG in data 20.09.2024, venendo formalmente assunto agli atti dell'appalto mediante OdS 01;
- che l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e che nel corso dell'intera fase esecutiva è stato mantenuto un costante raccordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

- e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino mediante sopralluoghi congiunti e verifiche periodiche; nell'ambito di tale interlocuzione, la Soprintendenza ha rilasciato, ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'autorizzazione alla variante puntuale relativa alla definizione del nodo di collegamento tra i due corpi del fabbricato, con nota prot. n.0010106 del 15/05/2025, accertando che la medesima non modifica l'obiettivo progettuale originario e non si configura come variante sostanziale; tale autorizzazione ha costituito il presupposto per lo sviluppo degli elaborati progettuali successivamente confluiti nella Perizia di Variante n. 01;
- che a seguito del verificarsi di circostanze impreviste e imprevedibili nonché di esigenze volte al perfezionamento di aspetti esecutivi di dettaglio, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c), punti 1 e 2, del D.Lgs. 50/2016, la Stazione Appaltante ha autorizzato la redazione della Perizia di Variante n. 01 con prot. n. 0017907 del 20/10/2025;
 - che la Perizia di Variante n. 01 è stata formalmente trasmessa dalla Direzione Lavori alla Stazione Appaltante in data 07/11/2025;
 - che nelle more dell'iter di approvazione della Perizia di Variante n. 01, la Stazione Appaltante ha concesso una prima proroga di 30 giorni naturali e consecutivi con Determina n. 739 del 06/11/2025, con rideterminazione del termine contrattuale al 15/12/2025, e, perdurando il medesimo iter, una seconda proroga di 15 giorni naturali e consecutivi con Determina n. 837 del 15/12/2025, con ridefinizione del termine contrattuale al 30/12/2025. I giorni complessivamente concessi a titolo di proroga ponte sono stati detratti da quelli spettanti in relazione alle opere della Perizia di Variante n.01;
 - che la Perizia di Variante n.01 è stata definitivamente approvata con Delibera n. 163 del 17/12/2025, comportando un incremento dei costi pari a € 442.309,66, di cui € 24.150,00 per oneri della sicurezza, con aggiornamento dell'importo complessivo dell'appalto a € 6.196.887,68, di cui € 164.150,00 per oneri della sicurezza, oltre IVA, e concessione di 104 giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione delle opere previste, con rideterminazione del termine contrattuale di ultimazione a tutto il 27/02/2026;
 - che in data 02/02/2026, con prot. n.1476, la Direzione Lavori ha trasmesso alla Stazione Appaltante apposita relazione illustrante la necessità di procedere alla redazione di una Perizia di Variante n.02, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., a seguito del verificarsi di alcune criticità emerse nel corso dell'esecuzione dell'opera. In pari data la RUP ha autorizzato la redazione della medesima perizia;
 - che gli elaborati della Perizia di Variante n.02 sono stati trasmessi dalla Direzione Lavori alla Stazione Appaltante con prot. n. 2716 del 19/02/2026 e successivamente inoltrati al CCT per il parere di competenza con nota prot. n. 2821 del 23/02/2026;
 - che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha rilasciato, ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'autorizzazione alla variante finale al progetto di intervento, comprensiva delle modifiche al nodo di collegamento tra i due corpi di fabbrica, degli interventi sui manufatti minori e delle ulteriori modifiche interne di dettaglio, con nota prot. n. 0005158 del 04/03/2026, accertando che la proposta non modifica l'obiettivo progettuale originario, conserva pienamente il carattere di restauro conservativo e di valorizzazione degli elementi architettonici originali e pertanto non si configura come variante sostanziale;

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

- che nelle more dell'iter di approvazione della Perizia di Variante n.02, la Stazione Appaltante ha concesso una prima proroga ponte di 15 giorni naturali e consecutivi ai sensi dell'art. 107, comma 5, del D.Lgs. 50/2016, con Determina n. 109 del 26/02/2026, con rideterminazione del termine contrattuale al 14/03/2026, e una seconda proroga ponte di 10 giorni naturali e consecutivi con Determina n.162 del 18/03/2026, con rideterminazione del termine contrattuale al 24/03/2026. I giorni complessivamente concessi a titolo di proroga ponte sono stati assorbiti nei giorni spettanti in relazione alle opere contenute nella Perizia di Variante n.02;
- che la Perizia di Variante n.02 è stata definitivamente approvata con Determina n.31 del 23/03/2026, comportando un incremento netto dei costi pari a € 132.882,47, con aggiornamento dell'importo complessivo dell'appalto a € 6.329.770,16, di cui € 169.463,00 per oneri della sicurezza, oltre IVA, e concessione di 25 giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione delle opere previste, con rideterminazione del termine contrattuale di ultimazione a tutto il 24/03/2026;
- Che in data 24/03/2026, ai sensi delle disposizioni contrattuali, l'Appaltatore comunicava a mezzo di posta ordinaria il sostanziale completamento delle opere contrattuali d'appalto, a meno delle attività di verifica, rifinitura e collaudo;
- Che a seguito della predetta comunicazione, il Direttore dei Lavori convocava l'Appaltatore in data 27/03/2026 per le verifiche di accertamento in contraddittorio;

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'anno 2026, il giorno 27 del mese di marzo, il sottoscritto Ing. Antonio PRESICCE, in qualità di Direttore Lavori delle Opere relative all'appalto in epigrafe, informata la RUP, e alla presenza dei seguenti soggetti:

Arch. Martina LEGGIO	In rappresentanza della RUP – presente fino all'avvio dell'accertamento
Arch. Andrea TOMASI	D.O. Architettura e Restauro – 3+Progetti S.r.l.
Ing. Ivan PAVANELLO	D.O. Impianti Meccanici – Projema Engineering S.r.l.
Ing. Simone GRAZIANO	D.O. Impianti Elettrici e Speciali – Projema Engineering S.r.l.
Arch. Giulia DE LA VILLE	Assistente Direzione Lavori – 3+Progetti S.r.l.
Geom. Fausto CAZZETTA	Responsabile Commessa – A.T.I. S.E.C.A.P. S.p.A. / Consorzio San Luca
Geom. Emilio ZAGO	Direttore di Cantiere – A.T.I. S.E.C.A.P. S.p.A. / Consorzio San Luca

ACCERTA

in contraddittorio lo stato dei lavori, determinandone la sostanziale completezza, salvo rilevare alcuni difetti e mancanze da rettificare e/o completare, puntualmente riportati nel report fotografico comprensivo di snag list e di riepilogo degli elementi di completamento desunti dai verbali di riunione di cantiere (Allegato A). Le opere generali previste dal Contratto d'Appalto sottoscritto risultano pertanto complessivamente ultimate e funzionali,

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

a meno di alcune lavorazioni marginali e di finitura che non pregiudicano la funzionalità complessiva dell'opera e di cui l'Appaltatore è stato immediatamente reso edotto.

Si dà atto che in data odierna le verifiche hanno riguardato l'intero complesso edilizio, estendendosi alla segnalazione dei difetti riscontrati nonché, anche alla presenza dei sub-appaltatori delle opere impiantistiche, all'accertamento di natura visiva e funzionale sommaria delle componenti impiantistiche installate, consistente nella verifica dell'efficienza dell'impianto di illuminazione, della regolare erogazione e distribuzione dell'acqua e del corretto funzionamento degli scarichi. Si precisa che tali verifiche sommarie non costituiscono esecuzione delle prove e dei collaudi tecnici di impianto previsti contrattualmente, i quali saranno eseguiti in data successiva alla presenza del Collaudatore con produzione dei relativi report. Le verifiche effettuate hanno avuto esito complessivamente positivo; le osservazioni marginali emerse nel corso delle stesse sono state immediatamente prese in carico dall'Impresa.

Si dà atto altresì che:

- la Direzione Lavori si riserva di operare un controllo sistematico di tutti i verbali di cantiere precedentemente emessi al fine di verificare l'integrale evasione di tutti gli elementi accertati, nonché di procedere a un riesame complessivo delle opere anche in momenti successivi alla redazione del presente atto;
- la Direzione Lavori ordina all'Appaltatore di provvedere ad un controllo completo e capillare di tutte le opere eseguite, volto a individuare eventuali difetti occulti o elementi sfuggiti all'esame generale condotto in contraddittorio, integrando ove necessario le rettifiche e mancanze evitandone la successiva segnalazione;
- a partire dalla data odierna, l'Appaltatore è tenuto a condurre su tutti gli impianti installati, in aggiunta a quanto già verificato sommariamente in contraddittorio, tutte le prove e le verifiche tecniche necessarie ad accertare la corretta esecuzione delle opere e il regolare funzionamento di tutti i dispositivi e degli elementi di sicurezza; gli esiti di tali prove dovranno essere raccolti in appositi report di dettaglio da consegnare alla Direzione Lavori e da allegare agli atti del conto finale per la verifica del Collaudatore; in caso di indisponibilità dell'alimentazione elettrica definitiva, l'Appaltatore è tenuto comunque ad eseguire nell'immediato tutte le prove e le verifiche realizzabili in tale condizione, rinviando le sole prove che richiedono necessariamente l'allacciamento definitivo alla rete, le quali dovranno essere eseguite non appena tale condizione sarà soddisfatta;
- gli eventuali lavori di rettifica e finitura del marciapiede e viabilità sulla Via Nuova potranno essere eseguiti esclusivamente a seguito del completamento dell'allacciamento definitivo alla rete elettrica da parte del gestore della distribuzione, al fine di evitare la necessità di successivi interventi di scavo e ripristino sulla sede già ultimata. In ogni caso l'avvio di tali lavorazioni sarà disposto in contraddittorio con la DLG, previo accertamento effettivo della situazione di rilascio dal cantiere stradale in corso;
- resta da definire il perimetro protetto al di sotto dei balconi in pietra non appena saranno stati effettuati i controlli dei modiglioni tramite l'uso di apposita piattaforma aerea;
- Sarà ancora da posare tutta la segnaletica disabili da predisporre solo a completamento dei precedenti elementi di snag-list in modo da produrre la necessaria certificazione di accessibilità disabili dell'edificio a cura di questa DLG;

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

- le chiavi dell'intero complesso edilizio dovranno essere consegnate alla SA con nomenclatura abbinata ai codici dei locali, in coerenza con i grafici di progetto e con le tavole as-built prodotte dall'Appaltatore;
- salvo quanto già trasmesso, dovranno essere prodotte e consegnate alla DLG le seguenti documentazioni a titolo non esaustivo:
 - FIR – 4° copia;
 - dichiarazioni di corretta posa degli elementi edilizi;
 - CERT. REI, DICH. PROD, DICH IMP sottoscritti da tecnico abilitato unitamente alle dichiarazioni di corretta posa degli elementi, agli elaborati grafici di individuazione degli elementi, riferimento a tracciabilità prodotti, omologhe, certificazioni e manuali d'uso;
 - Libretti e manuali di uso e manutenzione;
 - documenti di tracciabilità dei materiali da costruzione, certificazioni materiali, certificati di prova di laboratorio e quant'altro necessario alla redazione della relazione a strutture ultimate a cura del D.O. Opere Strutturali;
 - DOP e marcatura CE delle opere strutturali in carpenteria metallica;
 - dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati (D.M. 37/2008);
 - tavole as-built aggiornate e firmate relative a tutte le discipline (formato editabile e .pdf);
 - F-Gas degli impianti;
 - report di prova delle reti dati e fibra ottica;
 - ogni altra certificazione relativa alle opere eseguite e dovuta ai sensi del contratto sottoscritto.
- sono inoltre da produrre e trasmettere alla Stazione Appaltante, ai fini della rendicontazione PNRR meglio individuate nel contratto sottoscritto:
 - relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile entro 6 mesi dalla conclusione del contratto (art. 47, commi 3, 3-bis, 9, L. 77/2021 convertita da L. 108/2021);
 - scansione dei libretti dei mezzi utilizzati;

* * *

Tutto ciò premesso e accertato, il sottoscritto Ing. Antonio PRESICCE, in qualità di Direttore Lavori delle Opere relative all'appalto in epigrafe,

CERTIFICA

1. **Che le opere relative all'appalto in epigrafe possono considerarsi complessivamente ultimate e complete a tutto il 24/03/2026, a meno delle mancanze accertate in contraddittorio, non influenti sulla funzionalità complessiva dell'opera, per le quali vengono assegnati all'Appaltatore 45 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data del termine contrattuale; le lavorazioni marginali mancanti dovranno pertanto essere integralmente ultimate entro e non oltre il giorno 08/05/2026;**
2. **Che, per quanto attiene la documentazione certificativa, si assegna un termine ultimo al 30/04/2026, invitando l'Appaltatore a produrla e trasmetterla con congruo anticipo rispetto alla scadenza, al fine di consentire a questa Direzione Lavori di verificarne la correttezza, la completezza e l'eshaustività;**
3. **Che, per quanto attiene alle prove funzionali degli impianti, queste saranno eseguite a partire dal 15/04/2026, data prevista per la disponibilità della fornitura elettrica definitiva, alla presenza della**

UFFICIO DI DIREZIONE LAVORI

Direzione Lavori; fermo restando che l'Impresa, anche in assenza dell'alimentazione elettrica definitiva, dovrà preventivamente verificare in autonomia il corretto funzionamento di tutti gli impianti, con produzione dei relativi report di prova da consegnare alla Direzione Lavori; le prove saranno eventualmente ripetute dal Collaudatore in data da concordarsi.

4. Che l'avanzamento della progressiva rettifica dei difetti, rilevati in data odierna sarà oggetto di verifiche periodiche da parte della Direzione Lavori;

Il mancato rispetto dei termini aggiuntivi sopra assegnati comporta l'inefficacia del presente certificato di ultimazione e la necessità di redazione di un nuovo certificato che accerti l'effettivo completamento delle lavorazioni sopraindicate e delle opere nel loro complesso. In difetto di completamento nei termini perentori assegnati, verranno applicate le penali contrattuali a decorrere dalla data di ultimazione contrattuale del 24/03/2026 e fino al momento in cui sarà accertato l'effettivo completamento.

L'Impresa prende atto di quanto certificato e senza eccezione alcuna si impegna a completare le lavorazioni mancanti in coerenza con i termini aggiuntivi indicati.

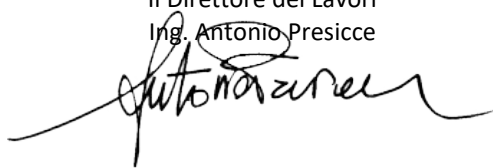
Il presente verbale, sottoscritto dalle parti, sarà trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento, che ne rilascerà copia conforme all'Appaltatore.

Si allegano al presente verbale i seguenti documenti:

- Allegato A – Stato di consistenza fotografico alla data odierna con snag list e mancanze;
- Allegato B – Comunicazione Appaltatore fine lavori contrattuali e convocazione da parte della Direzione Lavori per le verifiche di accertamento in contraddittorio.

Vinovo, il 27/03/2026

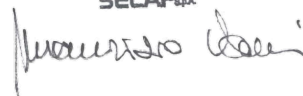
Il Direttore dei Lavori
Ing. Antonio Presicce



Per condivisione ed accettazione
L'Appaltatore

ATI: Secap Spa – Consorzio San Luca

SECAP S.p.A.



Il R.U.P.
Arch. Piera Razetto