



Proposta	n. PDET-2026-644 del 10/08/2026
Determinazione dirigenziale	n. DET-2026-604 del 11/08/2026
Oggetto	Approvazione definitiva del collaudo tecnico amministrativo dei lavori di realizzazione di nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud - unita' minima di intervento n. 3 - uffici comunali e uffici arpa. CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC. Liquidazione del saldo e presa d'atto del cambio di denominazione sociale della Ditta Appaltatrice.
Dirigente adottante	Servizio Acquisti E Patrimonio - Bortolotti Elena
Dirigente proponente	Servizio Acquisti e Patrimonio - Pollicino Francesco
Responsabile del procedimento	Bortolotti Elena

Questo giorno 11/08/2026 il Responsabile di Servizio Acquisti e Patrimonio, Bortolotti Elena, ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 19 del 26/02/2026 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

RICHIAMATI:

- la Deliberazione del Direttore Generale n. 56 del 28.05.2003 che approva lo schema di convenzione tra il Comune di Ravenna e Arpa per l'attuazione di parte del progetto urbanistico esecutivo "CORSO SUD" unità minima d'intervento n.3 e lo schema dell'accordo di programma nel quale vengono definite le modalità di realizzazione dell'intervento, trasmessa alla Regione Emilia Romagna con lettera Prot.2126/2003;
- l'atto di Rep. 1927 del 30.12.2003 con il quale è stato sottoscritto detto accordo di programma tra il Comune di Ravenna e l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna (ARPA) per l'attuazione di un polo di uffici nell'ambito del progetto di cui sopra e reso noto con apposito comunicato, pubblicato sul BURER n.12 del 21.01.2004;
- la Deliberazione del Direttore Generale n.61 del 06.09.2010 con la quale si approvava il nuovo schema dell'Accordo di Programma Comune di Ravenna - Arpa per la realizzazione di un polo di uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico esecutivo "Corso Sud" unità minima di intervento n. 3, nel quale viene modificato, nonché ridotto, l'elenco degli immobili oggetto di permuta e si concordano le modalità di pagamento da parte di Arpa circa il trasferimento in proprietà dell'area di sedime dell'edificio;
- la Deliberazione del Direttore Generale n. 98 del 20.12.2013 con la quale si approvava la sottoscrizione del contratto di appalto;
- il Contratto d'appalto Rep. 1180 del 15.01.2014, registrato a Ravenna, sottoscritto tra il Comune di Ravenna, ARPA Emilia Romagna e l'Impresa Passarelli S.p.A., e avente ad oggetto i lavori di realizzazione di nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud - unita' minima di intervento n. 3 - uffici comunali e uffici arpa. CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC per un importo contrattuale originario di € 18.510.585,31 al netto del ribasso d'asta del 3,21%;
- la Deliberazione del Direttore Generale n. 67 del 09.07.2021 di approvazione dell'ultima variante e riepilogativa dell'ultimo quadro tecnico economico dell'opera;

RICHIAMATE inoltre:

- la Deliberazione del Direttore Generale n. 159 del 30/12/2025: Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2026-2028, del Piano Investimenti 2026-2028, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2026, del Budget generale e della Programmazione di Cassa per l'esercizio 2026;

- la Deliberazione del Direttore Generale n.160 del 30/12/2025: Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l'esercizio 2026, come modificata dalla D.D.G. n. 24 del 26/02/2026;
- la Deliberazione del Direttore Generale n.70 del 29/05/2026 avente ad oggetto "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Integrazione del Piano degli Investimenti 2026-28 e revisione del Budget Investimenti 2026 a seguito della D.D.G. n. 48/2026";
- la Determinazione Dirigenziale n. 1008 del 30/12/2025: Direzione Amministrativa. Assegnazione del budget 2026 ai Servizi della Direzione Amministrativa;
- il "Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia" (R53001/ER), approvato con n. DEL-2026-19 del 26/02/2026, da cui si ravvisa la competenza all'assunzione del presente atto;

PREMESSO:

- che in relazione ai lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud - unita' minima di intervento n. 3 - uffici comunali e uffici arpa. CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC:
 - la funzione di Responsabile Unico del Procedimento è stata assunta dall'Ing. Angela Marchetti, nominata con provvedimento del Comune di Ravenna n. 4204 del 13.08.2020, in sostituzione dell'Ing. Claudio Bondi (RUP dal maggio 2015);
 - la Direzione dei Lavori è stata svolta dall'Arch. Giuseppe Cacoza di Politecnica Ingegneria Architettura Soc. Coop.;
 - la funzione di Collaudatore Statico e Tecnico Amministrativo dei lavori in oggetto è stata assunta dall'Ing. Luca Leonelli del Comune di Ravenna, nominato con provvedimento n. P.G. n. 79319/2014, dello stesso Comune;

ATTESO che:

- con il Verbale di Constatazione e Conclusione delle Opere del 06/12/2021, è stata accertata la conclusione dei lavori relativi al Palazzo Uffici Comunale e parte delle opere di urbanizzazione e con il Verbale di Constatazione e Conclusione delle Opere del 09.03.2023 (P.G. n. 66938), è stata accertata la conclusione dei lavori relativi al Palazzo ARPAE e opere di urbanizzazione;
- con la Determina Dirigenziale del Comune di Ravenna n. 1805/2023 del 25.07.2023 è stata accolta la richiesta dell'Impresa Passarelli S.p.A. di disapplicazione totale della penale per ritardo (81 giorni naturali e consecutivi riferiti al fabbricato ARPAE e alle opere di urbanizzazione connesse), acquisito il parere favorevole di ARPAE (nota del 07.06.2023 P.G.

118092, integrata con parere del 05.07.2023 P.G. 143418) e il parere del Collaudatore Ing. Luca Leonelli espresso in data 10.07.2023 (P.G. 148113);

VISTO

- il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo (art. 141 D.Lgs. 163/2006), sottoscritto in data 10.06.2026 dal Collaudatore Ing. Luca Leonelli, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con il quale il Collaudatore:
 - certifica che i lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici, eseguiti dall'Impresa Passarelli S.p.A. in base al contratto Rep. 1180 del 15.01.2014, sono collaudabili, e collauda l'opera con presa in consegna definitiva da parte della Stazione Appaltante, senza eccezioni e facendo salve tutte le garanzie di legge;
 - certifica il credito residuo dell'Impresa come segue: Importo contrattuale € 24.820.141,06, di cui per la sede del Comune di Ravenna € 9.745.157,28 ed € 15.074.983,78 per la sede Arpae; a detrarre oneri manutenzione triennale € 36.500,00; a detrarre opere non eseguite fabbricato ARPAE € 21.870,54; a detrarre opere non eseguite (gruppo elettrogeno) € 26.389,58; rimborso Waldner comprensivo di IVA € 21.350,00; per un credito residuo dell'Impresa pari a € 95.763,46, salva l'approvazione del presente atto da parte delle stazioni appaltanti;
 - dà atto che il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza di tale termine;

CONSIDERATO che:

- il Comune di Ravenna e ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna, risultano quali co-committenti dell'opera, secondo il riparto delle competenze economiche definito negli accordi in premessa richiamati;
- il Comune di Ravenna ha trasmesso via pec in data 5/8/26 la Determinazione Dirigenziale n.1970/2026 del 3/8/26, recante: “Approvazione del collaudo tecnico amministrativo nell'ambito dei lavori di realizzazione di nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud - unita' minima di intervento n. 3 - uffici comunali e uffici Arpa. CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC. Ammissibilita' delle risultanze del collaudo tecnico amministrativo e presa d'atto della polizza assicurativa decennale postuma n. 51185932. Rinvio della liquidazione del saldo e dell'approvazione definitiva ad ARPAE”;
- in particolare nella suddetta determinazione il Comune di Ravenna dà atto dell'acquisizione della polizza assicurativa n. 51185932 – “Decennale postuma indennitaria Legge Merloni” (Schema Tipo 2.4 di cui al D.M. 16 settembre 2022 n. 193), rilasciata da Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA (Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia, Via G.B.

Cassinis 21, Milano), emessa in data 16.04.2026 e conservata agli atti del Comune di Ravenna, avente le seguenti caratteristiche principali:

- Contraente indicato in polizza: Genesi Costruzioni S.p.A. con Socio Unico (P.IVA 04777691215), sede in Roma, Via Gaetano Marini n. 48 – nuova denominazione sociale di Passarelli S.p.A. con Socio Unico (medesima P.IVA 04777691215), impresa esecutrice dei lavori individuata con tale precedente denominazione nel Certificato di Collaudo, in persona del legale rappresentante Ing. Giuseppe Passarelli;
- l'efficacia definitiva del sopra richiamato provvedimento n.1970/2026 del 3/8/26 resta subordinata alla successiva approvazione del Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo da parte di ARPAE, quale co-committente dell'opera;
- nel richiamato provvedimento si dà atto che la liquidazione del credito residuo dell'Impresa esecutrice, pari a € 95.763,46, sarà curata da ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna, quale Ente co-committente competente per la relativa quota;

RICHIAMATO:

- la nota trasmessa ad Arpae in data 29 luglio 2026, rubricata al prot.n.138997 che integrava la precedente comunicazione del 24/07/2026 (prot.1360) concernente il cambio di denominazione sociale della Passarelli S.p.A con Genesi Costruzioni S.p.A. con Socio Unico (P.IVA 04777691215), con sede in Roma, Via Gaetano Marini n. 48, in persona del legale rappresentante Ing. Giuseppe Passarelli;
- la Visura Ordinaria Società di Capitale relativa a Genesi Costruzioni S.p.A. (C.F./P.IVA 04777691215, REA RM- 1721176), estratta dal Registro Imprese della Camera di Commercio di Roma in data 22.05.2026, dalla quale risulta che, con verbale di assemblea straordinaria del 25.03.2025 a rogito del Notaio Ludovico Maria Capuano (Rep. n. 18622, Racc. n. 10891), l'assemblea ha deliberato di modificare la denominazione sociale della “Passarelli S.p.A.” in “Genesi Costruzioni S.p.A.” e di trasferire la sede sociale nel Comune di Roma,

RITENUTO, per tutto quanto sopra esposto:

- di approvare, per quanto di competenza, il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo dei lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del Progetto Urbanistico Corso Sud – Unità Minima di Intervento n. 3 – Uffici Comunali e Uffici ARPA, sottoscritto dal Collaudatore Ing. Luca Leonelli in data 10/6/2026, approvato dal Comune di Ravenna con Determinazione Dirigenziale n.1970/2026, acquisito agli atti dell'amministrazione ed allegato in copia al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con il quale il Collaudatore:
 - certifica che i lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici, eseguiti dall'Impresa Passarelli S.p.A. in base al contratto Rep. 1180 del 15.01.2014, sono collaudabili, e collauda

l'opera con presa in consegna definitiva da parte della Stazione Appaltante, senza eccezioni e facendo salve tutte le garanzie di legge;

- certifica il credito residuo dell'Impresa come segue: Importo contrattuale € 24.820.141,06 di cui per la sede del Comune di Ravenna € 9.745.157,28 ed € 15.074.983,78 per la sede Arpae; a detrarre oneri manutenzione triennale € 36.500,00; a detrarre opere non eseguite fabbricato ARPAE € 21.870,54; a detrarre opere non eseguite (gruppo elettrogeno) € 26.389,58; rimborso Waldner comprensivo di IVA € 21.350,00; per un credito residuo dell'Impresa pari a € 95.763,46;
- dà atto che il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza di tale termine;
- di prendere atto che con verbale di assemblea straordinaria del 25.03.2025 a rogito del Notaio Ludovico Maria Capuano (Rep. n. 18622, Racc. n. 10891), la società “Passarelli S.p.A.”, impresa appaltatrice del Contratto Rep. 1180 del 15.01.2014 avente ad oggetto i lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del Progetto Urbanistico Corso Sud – Unità Minima di Intervento n. 3 – Uffici Comunali e Uffici ARPA, CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC, ha cambiato la propria denominazione sociale in “Genesi Costruzioni S.p.A.” ed ha trasferito la sede sociale nel Comune di Roma,
- di liquidare pertanto all'Impresa Appaltatrice il credito di Euro 95.763,46 oltre ad IVA pari al 22%, per complessivi Euro 116.831,42 e di disporre pertanto il pagamento della fattura n.49E del 21/07/2026 emessa da GENESI COSTRUZIONI SpA di importo corrispondente;

DATO ATTO INFINE:

- che Responsabile Unico del Procedimento ai fini del presente atto è la sottoscritta Dott.ssa Elena Bortolotti, Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio;
- che è stato acquisito il parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi del regolamento sull'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'agenzia, dal Responsabile del Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico, dott. Giuseppe Bacchi Reggiani;

SU PROPOSTA:

- del Responsabile del Servizio Prevenzione Protezione e Servizi Tecnici Ing. Francesco Pollicino il quale ha espresso il proprio parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa della presente determinazione;

DETERMINA

1. di approvare, per quanto di competenza, il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo dei lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del Progetto Urbanistico Corso Sud – Unità Minima di Intervento n. 3 – Uffici Comunali e Uffici ARPA, sottoscritto dal Collaudatore Ing. Luca Leonelli in data 10/6/2026, approvato dal Comune di Ravenna con Determinazione Dirigenziale n.1970/2026, acquisito agli atti dell'amministrazione ed allegato in copia al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con il quale il Collaudatore:

- certifica che i lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici, eseguiti dall'Impresa Passarelli S.p.A. in base al contratto Rep. 1180 del 15.01.2014, sono collaudabili, e collauda l'opera con presa in consegna definitiva da parte della Stazione Appaltante, senza eccezioni e facendo salve tutte le garanzie di legge;
- certifica il credito residuo dell'Impresa come segue: Importo contrattuale € 24.820.141,06 di cui per la sede del Comune di Ravenna € 9.745.157,28 ed € 15.074.983,78 per la sede Arpae; a detrarre oneri manutenzione triennale € 36.500,00; a detrarre opere non eseguite fabbricato ARPAE € 21.870,54; a detrarre opere non eseguite (gruppo elettrogeno) € 26.389,58; rimborso Waldner comprensivo di IVA € 21.350,00; per un credito residuo dell'Impresa pari a € 95.763,46;
- dà atto che il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza di tale termine;

2. di prendere atto che con verbale di assemblea straordinaria del 25.03.2025 a rogito del Notaio Ludovico Maria Capuano (Rep. n. 18622, Racc. n. 10891), la società “Passarelli S.p.A.”, impresa appaltatrice del Contratto Rep. 1180 del 15.01.2014 avente ad oggetto i lavori di realizzazione del nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del Progetto Urbanistico Corso Sud – Unità Minima di Intervento n. 3 – Uffici Comunali e Uffici ARPA, CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC, ha cambiato la propria denominazione sociale in “Genesi Costruzioni S.p.A.” ed ha trasferito la sede sociale nel Comune di Roma,

3. di liquidare pertanto all'Impresa appaltatrice il credito di Euro 95.763,46 oltre ad IVA pari al 22%, per complessivi Euro 116.831,42 e di disporre pertanto il pagamento della fattura n.49E del 21/07/2026 emessa da GENESI COSTRUZIONI SpA di importo corrispondente;

4. di dare atto che il costo relativo al presente provvedimento, pari complessivamente ad euro 116.831,42 (IVA al 22% inclusa), avente natura di “investimenti”, di competenza del Centro di costo SAP, trova copertura nel Budget Investimenti 2026 e nel Piano Investimenti 2026-2028 e le

relative quote di ammortamento, a partire dall'esercizio 2026 sono a carico del centro di responsabilità APA EST;

5. di trasmettere il presente atto al Comune di Ravenna.

LA DIRIGENTE ADOTTANTE

Firmato digitalmente

Bortolotti Elena

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI RAVENNA

STAZIONE APPALTANTE: COMUNE DI RAVENNA – Servizio Edilizia Pubblica con sede a
Ravenna Viale Berlinguer n. 68 e PIVA/CF 00354730392;

COMITTEENTI: COMUNE DI RAVENNA Servizio Edilizia Pubblica – ARPAE Agenzia
Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna

LAVORI DI: REALIZZAZIONE DI NUOVO POLO UFFICI PUBBLICI NELL'AMBITO DEL
PROGETTO URBANISTICO CORSO SUD UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.3 UFFICI
COMUNALI E UFFICI ARPA.

CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC

IMPRESA APPALTATRICE: PASSARELLI SpA – Corso Italia n. 374 – Sant'Agnello (NA)
Cod. Fisc e P.IVA 0477769215

CONTRATTO: Rep. 1180 in data 15.01.2014 registrato a Ravenna

PROGETTISTI: studi Behnisch & Partners – Stoccarda (gruppo mandante)
e Politecnica Firenze (gruppo mandatario).

DIRETTORE DEI LAVORI: Arch. Giuseppe Cacoza – di Politecnica Ingegneria Architettura
Soc. Cop..

RUP: Ing. Claudio Bondi – Ing. Angela Marchetti (a far data del 13.08.2020)

CERTIFICATO DI COLLAUDO

(art. 141 D.Lgs. 163/2006)

Premessa:

Iter preliminare: Con delibera di Consiglio Comunale n.47/13951 del 08.04.1999 veniva approvata la variante "Corso Sud", composta da n.17 unità minime di intervento. Nell'ambito del suddetto progetto urbanistico l'unità minima di intervento indicata n.3 che comprendeva un'area di complessivi mq. 46562, delimitata a nord da Viale Berlinguer, a sud dallo scolo Lama, ad est da via Fontana ed ovest da via Marconi. Con deliberazione di Consiglio Comunale n°113/34246 del 26.06.2001, esecutiva in data 17.07.2001, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.LGS. N°267 del 18.08.2000, veniva approvato, ai sensi dell'art. 21 L.R. 47/78 e successive modificazioni, il Progetto Urbanistico Corso Sud – unità minima di intervento n. 3 – avente per oggetto le aree di terreno site sul via E. Berlinguer. L'unità minima di intervento n. 3 venne suddivisa in tre stralci attuativi di cui: stralcio A da adibire a uffici comunali con potenzialità edificatoria pari a mq 3.750 di Su, stralcio B da adibire a commerciale/direzionale con una potenzialità edificatoria pari a mq 4.700 di Su e stralcio C da adibire a uffici pubblici/direzionale con una potenzialità edificatoria pari a mq 10.900 di Su per un totale complessivo di mq 19.350 di Su.

In data 30/12/2003 – Rep. 1927, veniva sottoscritto un accordo tra il Comune di Ravenna e l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna (Arpa) per la realizzazione di un polo per uffici nell'ambito del summenzionato progetto urbanistico esecutivo "Corso sud", unità minima di intervento n. 3; in data 24/10/2008 e in data 15/09/2010, rispettivamente Rep. 3724 e Rep. 490, venivano sottoscritti due accordi integrativi all'accordo di cui sopra in cui venivano rimodulate le modalità di finanziamento per i lavori per ciascun Ente.

L'intervento previsto nel progetto originario consisteva nella:

	realizzazione di un complesso di uffici pubblici per una superficie complessiva di mq	
	10.900 di cui mq 5.450 destinati alla costruzione di un polo uffici comunali e mq 5.450	
	destinato alla costruzione della nuova sede provinciale ARPA;	
	realizzazione di un parcheggio coperto per 71 posti auto e un parcheggio scoperto per	
	169 posti auto; sistemazione dell'area esterna di pertinenza con la costruzione di tutte	
	le opere di urbanizzazione necessarie: parcheggi secondo gli standard previsti.	
	Descrizione dei lavori	
	L' area a suo tempo individuata dal progetto urbanistico Corso Sud con l'unità minima di	
	intervento n.3 è delimitata a nord da via Berlinguer, a sud dallo scolo Lama, a est da via	
	Fontana e a ovest da via Marconi.	
	a) Complesso uffici Comune di Ravenna	
	L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra con una superficie di mq 5.450 (SU).	
	Concepito come un cortile "urbano", con un cono visivo nella hall est-ovest che, attraverso le	
	grandi vetrate, inquadra l'area verde posta a nordest dell'edificio. L'entrata principale è sul	
	lato nord dell'edificio. All'area di ricevimento, front office-URP, si accede dall'entrata principale.	
	Le aree uffici nei piani superiori si affacciano sulla grande hall a tutt'altezza dell'ingresso, che	
	collega le varie ali del complesso. Le ali dell'edificio sono disegnate come unità più piccole e	
	indipendenti che possono però essere ulteriormente suddivise in accordo con le varie	
	necessità contingenti. Gli uffici sono stati progettati nel rispetto delle normative vigenti in	
	materia di igiene e sicurezza e in grado di soddisfare diverse esigenze funzionali quali: uffici	
	singoli, doppi, tripli, uffici per assessorati, uffici dirigenziali, uffici per ricevimento pubblico,	
	corridoi, disimpegni, attese, biblioteca, archivi, sale riunioni e quant'altro. La superficie	
	realizzata è pari a mq 5.450 (SU).	
	b) Complesso uffici ARPAE-Ravenna	
	L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra con una superficie di mq 5.450 (SU).	
3		

All'edificio si accede da nord, attorno alla hall centrale si sviluppano le aree comuni, le aree di servizio, gli spazi di lavoro e di attesa e gli spazi ricreativi. L'intero complesso è differenziato e denso di strutture e spazi socializzanti con ambiti specifici, camminamenti, aree transitorie pubbliche e private. Della superficie utile complessiva di mq 5.450 (SU), circa 1200 mq sono adibiti a uffici, 1875 mq comprendono laboratori per analisi (chimiche, fisiche, microbiologiche) mentre i restanti 2.375 mq sono adibiti a deposito, magazzino, archivi, sale riunioni, sale ristoro, locali tecnici e connettivo. Gli uffici sono caratterizzati da metrature di vario tipo, in rispondenza alle esigenze organizzative dell'Agenzia: uffici per quattro, tre, due persone o uffici singoli dirigenziali (direzione, segreteria di direzione). Nelle adiacenze di questi ultimi sono ubicate sale di attesa e salette riunioni. Sono inoltre presenti punti di ristoro e locali per fotocopiatrici, stampanti, depositi, spogliatoi e servizi igienici ai vari piani. Al piano terra, all'entrata, sono ubicate la reception, l'accettazione campioni e l'Ufficio Relazioni con il Pubblico. Tutti i posti lavoro sono dotati di sufficienti punti di alimentazione elettrica, fonia, dati, in grado di permettere l'installazione di postazioni informatizzate. I laboratori sono localizzati ai piani superiori, insieme agli uffici per i tecnici e i relativi locali accessori. La ripartizione degli stessi è stata realizzata con pareti divisorie modulari e/o in cartongesso, secondo le specifiche tecniche comunicate dall'ente.

3) Opere di urbanizzazione

PARCHEGGIO VIA FONTANA: ampio parcheggio pubblico per 246 posti auto;

PARCHEGGIO VIA MARCONI: parcheggio ad uso esclusivo di ARPAE e Comune per 73 posti auto.

Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo del complesso redatto nel 2008 dagli studi Behnisch & Partners – Stoccarda (gruppo mandante) e Politecnica Firenze (gruppo mandatario) veniva approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.547 del 02/12/2008 e riapprovato con Deliberazione di Giunta Comunale n. G.C. n 388 del 10/08/2010 per un importo complessivo di €

				26.382.266,28 (ventiseimilionitrecentoottantaduemiladuecentosessantasei/28) di cui €
				11.919.544,00 a carico del Comune di Ravenna e € 14.462.712,28 a carico di ARPA, così
				ripartiti:
	ONERI	TOTALE	COMUNE	ARPAE
	A)LAVORI			
	Edifici	€ 16.634.855,24	€ 7.072.012,15	€9.562.843,09
	Urbanizzazioni	€ 1.063.810,09	€ 532.905,05	€ 531.905,04
	Parcheggio coperto	€ 829.143,53	€ 480.904,99	€ 348.241,54
	Manutenzione Triennale	€ 60.000,00	€ 30.000.00	€ 30.000,00
	Importo soggetto ribasso	€ 18.587.811,86	€ 8.114.822,19	€ 10.472.299,67
	Oneri della sicurezza	€ 541.657,97	€ 239.794,00	€ 301.863,97
	Sommano Lavori	€ 19.129.469,83	€ 8.354.616,19	€ 10.774.853,64
	B)SOMME A DISPOSIZIONE			
	IVA 20%	€ 3.601.131,95	€ 1.558.542,23	€ 2.042.589,72
	IVA 10%	€ 106.381,01	€ 53.190,51	€ 53.190,50
	IVA 20% manutenzione	€ 12.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
	Competenze spese tec.	€ 1.493.056,44	€ 682.597,66	€ 810.458,78
	Allacci pubblici servizi	€ 378.000,00	€ 189.000,00	€ 189.000,00
	Forniture	€ 268.288,00	€ 204.094,00	€ 64.194,00
	Validazione	€ 39.657,60	€ 19.828,80	€ 19.828,80
	Incentivi art.92D.Lgs.	€ 65.026,67	€ 32.513,34	€ 32.513,33
	Collaudi	€ 149.338,35	€ 74.669.17	€ 74.669,18
	Imprevisti	€ 1.139.916,43	€ 744.502,10	€ 395.414,33
	Totale Somme a disp.	€ 7.252.796,45	€ 3.564.937,81	€ 3.687.858,64
	TOTALE	€ 26.382.266,28	€ 11.919.554,00	€14.462.712,28
	5			

	Aggiudicazione dei lavori: a seguito di procedura aperta, il cui verbale di gara approvato	
	con Determina Dirigenziale n. 15/F7 del 09/06/2011, P.G. n.62548/2011, l'appalto dei lavori	
	in oggetto veniva aggiudicato in data 15/06/2011 all'Impresa Passarelli S.p.A. a socio unico,	
	per aver presentata l'offerta qualitativamente ed economicamente più vantaggiosa, alle	
	condizioni tutte previste nel bando di gara, del disciplinare di gara, negli elaborati di progetto	
	posto a base gara e nella propria offerta tecnica ed economica. Prima della sottoscrizione del	
	contratto di appalto sono sorte contestazioni tra le parti in merito all'interpretazione e	
	all'attuazione di alcune clausole del Capitolato Speciale di Appalto (CSA). Non essendo	
	intervenuta una composizione in merito a dette contestazioni, la Passarelli comunicava il	
	proprio recesso dal contratto per avvenuta decorrenza dei termini temporali mentre il Comune	
	chiedeva alla compagnia assicurativa dell'impresa, la SACE BT SpA, l'escussione della polizza	
	fidejussoria per la mancata sottoscrizione del contratto.	
	Nell'autunno 2013 le due parti raggiungono un'intesa e sottoscrivono un Atto Transattivo	
	(Rep. n° 1151 del 22.10.2013) i cui contenuti sono parte integrante del Contratto d'Appalto.	
	Contratto di appalto: in data 15.01.2014 n. di rep. 1180 registrato a Ravenna veniva	
	sottoscritto il contratto di appalto tra il Comune di Ravenna, l'Arpa ER e l'Impresa Passarelli	
	S.p.A. aggiudicatrice delle opere; firmatari:	
	- l'Ing. Claudio Bondi per il Comune di Ravenna	
	- l'Ing. Claudio Candeli per Arpa Emilia Romagna	
	- l'Ing. Giuseppe Passarelli per l'Impresa	
	L'importo contrattuale originario delle opere di appalto, al netto del ribasso offerto	
	dall'Appaltatore pari al 3,21%, ammonta ad € 18.510.585,31	
	(diciottomilionicinquecentodiecimilacinquecentottantacinque/31) così suddiviso:	
	- € 12.925.381,49 per Opere Edili e Urbanizzazioni;	
	- € 3.513.776,96 per Impianti Meccanici;	
	6	

	- € 1.493.268,89 per Impianti Elettrici;	
	- Per un totale di importo opere pari a € 17.932.427,34;	
	- € 541.657,97 di costi per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008.	
	- € 35.000,00 per la Manutenzione conservativa triennale;	
	- € 1.500,00 di costi per la Sicurezza afferenti alla Manutenzione triennale;	
	Cauzione definitiva: L'impresa appaltatrice ha costituito cauzione definitiva di € 923.704,27	
	(diconsi euro novecentoventitremilasettecentoquattro/27) mediante polizza fidejussoria	
	assicurativa rilasciata in data 13/01/2014 dalla ALPHA INSURANCE A/S -- Sundkrogsgade 21,	
	DK - 2100 Copenhagen - Denmark - garanzia fidejussoria n. 02-100449. Ai sensi dell'art. 75	
	del D.Lgs. 163/2006 la predetta cauzione è stata ridotta del 50% in quanto l'Impresa	
	Passarelli SpA risultava in possesso della Certificazione (art. 3, comma 1, lettera mm DPR	
	207/2010) valida sino al 19/05/2016 rilasciata da S.I.C.I.V., come si evince dall'Attestazione	
	di Qualificazione n. 12900/11/00 rilasciata dalla PROTOS SOA.	
	Anticipazioni: all'inizio dei lavori la Stazione Appaltante ha riconosciuto all'Impresa una	
	congrua anticipazione pari a € 1.397.908,53 pari a circa il 7,5% dell'Importo contrattuale. Le	
	anticipazioni sono state suddivise per fabbricato (Uffici Comunali e Uffici Arpa) e per porzione	
	di urbanizzazioni secondo lo schema seguente:	
	- Edificio Arpa: 989.445,95 €	
	- Edificio Comune: 334.193,64 €	
	- Urbanizzazioni q.p. Arpa: 51.481,25 €	
	- Urbanizzazioni q.p. Comune: 22.787,69 €	
	Le suddette anticipazioni sono state recuperate attraverso opportune detrazioni applicate ad	
	ogni SAL sino al loro completo esaurimento.	
	Attestazione stato dei luoghi e consegna dei lavori: in data 24 gennaio 2014, il RUP	
	Ing. Bondi dispone la consegna dei lavori e il 4 febbraio 2014 il Direttore dei Lavori invita	
	7	

	l'Impresa in per la successiva consegna delle aree. Le prime pulizie dell'area per l'esecuzione	
	della bonifica bellica mettono però in evidenza l'esistenza di numerose vecchie fondazioni	
	interrate interferenti con l'esecuzione delle palificazioni oltre alla presenza di una conduttura	
	SNAM per il gas; tutto ciò ha determinato l'esigenza di una modifica generale del	
	posizionamento dei due edifici nel contesto mentre, nel corso del 2014, viene comunque	
	espletata l'intera operazione di bonifica bellica. In data 4 maggio 2015, avviene la consegna	
	ufficiale delle aree di cantiere in presenza dell'arch. Giuseppe Cacoza in qualità di Direttore	
	dei Lavori, dell'ing. Claudio Bondi in veste di Responsabile del Procedimento, dell'ing. Angelo	
	Michele Torre in qualità di Direttore Tecnico di Cantiere dell'Impresa Passarelli.	
	Varianti atti di sottomissione e atti aggiuntivi: durante l'esecuzione dei lavori sono state	
	redatte ed approvate n.5 perizie suppletive e di variante.	
	Variente 1 - Con determina dirigenziale DD n. DO/89 del 11.06.2015 veniva approvata la	
	Perizia Suppletiva e di Variante n. 1 con un aumento degli importi di euro € 872.477,59	
	(ottocentosettantaduemilaquattrocentosettantasette/59) oltre IVA di cui € 483'964,17 a	
	carico dell'amministrazione Comunale ed € 388'516,42 a carico di ARPAE, che ha portato	
	l'ammontare complessivo del contratto ad euro € 19.383.062,90	
	(diciannovemilionitrecentottantatre milasessantadue /90) oltre IVA;	
	Le modifiche che hanno formato oggetto di perizia sono imputabili a trovanti rinvenuti durante	
	la fase di bonifica bellica, consistenti in numerose porzioni di fondazioni interrate non presenti	
	nei disegni strutturali che interferivano con la realizzazione delle palificazioni e platee di	
	fondazione determinato la necessità di eseguire una specchiatura e rotazione di circa 20° del	
	complesso del Comune e al leggero spostamento verso nord dell'edificio Arpa, in modo da	
	evitare interferenze e maggiori aggravii di costi nell'esecuzione delle opere; - Si sono resi	
	necessari adeguamenti normativi degli impianti elettrici e speciali, quali i rilevatori sopra	
	8	

	controsoffitto, i cavi termosensibili a protezione delle dorsali sotto gli igloo,. Variazione che di	
	fatto non mutano la natura dei lavori compresi nell'appalto.	
	Con la Perizia Suppletiva e di Variante n. 1, è stato sottoscritto l'atto di sottomissione in data	
	04/05/2015.	
	Variente 2-3 - Con deliberazione di Giunta Comunale n.565 in data 03.10.2017 veniva	
	approvata la Perizia Suppletiva e di Variante n.2 e n. 3 con un aumento degli importi di €	
	3.545.254,14 (tremilionicinquecentoquarantacinquemiladuecentocinquantaquattro/14) oltre	
	IVA di cui 467'867',81 a carico dell'amministrazione Comunale e 3'077'386,33 di competenza	
	di ARPAE.	
	Le modifiche che hanno formato oggetto della perizia sono derivanti da sopravvenute	
	disposizioni legislative che hanno determinato un aumento del personale degli enti,	
	comportato la necessità di ulteriori spazi e superfici aggiuntive, modifiche al lay out,	
	ampliamenti sui terrazzi e diverse tecnologie di separazione degli spazi interni.	
	In considerazione di cambiamenti delle attività di laboratorio nell'edificio Arpae, si sono rese	
	necessarie modifiche impiantistiche in relazione alla tipologia di gas utilizzati.	
	Si è resa necessaria la realizzazione di un nuovo locale dove collocare le macchine frigorifere,	
	su richiesta dell'ente gestore Hera si sono dovute ridefinire le modalità di scarico delle acque	
	bianche e reflue, con modifica degli allacci.	
	Inoltre il mancato trasferimento del metanodotto interrato da parte dell'Ente gestore, per	
	accordi intercorsi con l'amministrazione, non ha consentito la realizzazione di aree a	
	parcheggio rendendo necessarie modifiche alle sistemazioni esterne.	
	E' inoltre stata riconosciuta all'impresa la somma aggiuntiva di € 400.000,00 di cui € 200.000	
	a carico dell'Amministrazione Comunale e € 200.000,00 a carico di ARPAE, per manifesta	
	eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art.1467 CC.	
	9	

A seguito dell'approvazione della variante n.2-3 in data 11/12/2017 è stato stipulato il Contratto Aggiuntivo Pg.205875/2017.

Variante 4 - Con determina dirigenziale n. DO/2280 del 03.10.2018, veniva approvata la Perizia Suppletiva e di Variante n.4 con un aumento degli importi di euro € 918.862,53

(novecentodiciottomila ottocentosessantadue/53) oltre IVA che ha portato l'ammontare complessivo del contratto ad euro € 23.847'179,57

(ventitremilionioctocentoquarantasettemilacentosettantanove/57) oltre IVA, di cui € 367'166,10 a carico dell'amministrazione Comunale e € 551'696,43 di competenza ARPAE;

Le modifiche per l'edificio ARPAE prevalentemente di carattere tecnologico, hanno riguardato gli impianti meccanici, in linea con le eventuali esigenze future, nell'ottica di avere laboratori

con la massima flessibilità di utilizzo; implementazione dell'impianto di rivelazione fumi con un sistema ad aspirazione, per la protezione delle zone sopra i controsoffitti nei laboratori;

Implementazione impianti elettrici per le modifiche apportate agli impianti meccanici, inserimento di corpi illuminanti con sorgente a led; lavori propedeutici opere edili resisi

necessari a seguito delle modifiche impiantistiche. Le modifiche per l'edificio Comune hanno riguardato l'impianto di illuminazione in quanto erano previsti solo punti luce ed è stato

sviluppato un nuovo progetto illuminotecnico, individuando i corpi illuminanti necessari.

Modifiche all'impianto di teleriscaldamento: nel progetto iniziale l'energia termica degli edifici era prevista mediante allaccio adiacente centrale di teleriscaldamento di proprietà e gestione

di Hera, era pertanto previsto che tutti gli allacci dovevano essere realizzati da Hera stessa sulla base di un corrispettivo che il Comune di Ravenna doveva riconoscere ad Hera. In data

20/12/2017 il Comune di Ravenna ha acquisito la suddetta centrale pertanto è stato necessario eseguire direttamente tutte le opere impiantistiche e civili che interessavano gli

edifici e porzioni esterne del complesso, con scavi, rinterri posa di tubazioni e scambiatori.

Con la perizia di variante n.4 è stato sottoscritto l'Atto di Sottomissione in data 25/06/2018.

	<i> Variante 5</i> – Con deliberazione di Giunta Comunale n.701 del 17/12/2019 e successiva	
	Determinazione n. DO/1752 in data 07/07/2021 veniva approvata la Perizia Suppletiva e di	
	Variante Finale n. 5 con un aumento degli importi di euro € 972.961,49	
	(novecentosettantaduemilanovecentosessantuno/49) oltre IVA di cui € 343.098,85 a carico	
	del Comune e € 629.862,64 a carico di ARPAE che ha portato l’ammontare complessivo del	
	contratto ad euro € 24.820.141,06 (ventiquattromilaottocentoventicentoquarantuno/06)	
	oltre IVA.	
	Le modifiche che hanno interessato l’edificio ARPAE sono: integrazioni al sistema di	
	supervisione e controllo per una uniformità aziendale a livello regionale; ulteriori integrazioni	
	al sistema di controllo prevedono la miglioria della gestione della temperatura per singolo	
	ambiente e non più di zona; per ulteriori esigenze tecniche derivanti dall’uso dei laboratori, si	
	è vista necessaria la realizzazione di due nuove linee di distribuzione dei gas tecnici in aggiunta	
	a quelle stimate di progetto; per esigenze tecniche di laboratorio è emersa la necessità di	
	modifica di arredamento tecnico e conseguente modifica impiantistica associata;	
	implementazione dell’impianto di teleriscaldamento; implementazione degli impianti elettrici	
	e antincendio con sistemi di sicurezza avanzati; inghisaggi di rinforzo in corrispondenza del	
	grande lucernaio a soffitto e della vetrata strutturale di ingresso.	
	Le modifiche che hanno interessato l’edificio Comune sono: implementazione impianti elettrici	
	e antincendio con sistemi di sicurezza avanzati; diverse controsoffittature nell’atrio; piccole	
	modifiche di porzioni di parti interne; sostituzione di quasi tutte le porte in hpl con porte vetrate	
	di uguale dimensione; implementazione impianti di servizio della zona ingresso.	
	La variante include inoltre i Maggiori oneri sulla sicurezza a causa dell’emergenza COVID, per	
	un importo di € 78.946,80 di cui € 38.496,26 afferenti all’edificio per gli uffici del Comune e €	
	40.450,54 afferenti all’edificio Arpe.	
	11	

	E' inoltre stata riconosciuta all'impresa la somma aggiuntiva di € 150.000,00 di cui € 50.000	
	a carico dell'Amministrazione Comunale e € 100.000,00 a carico di ARPAE per manifesta	
	eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art.1467 CC.	
	Con la perizia di Variante n.5 è stato stipulato in data 20/07/2021 il Contratto Aggiuntivo	
	Repertorio n. 2221 del 20/07/2021 P.G. 149532/2021.	
	Verbali di concordamento nuovi prezzi unitari: nell'ambito dello svolgimento dell'appalto	
	è risultato necessario procedere al concordamento di n. 130 nuovi prezzi di cui n. 52 afferenti	
	alle opere edili e di sistemazione esterna, n. 63 riguardanti gli impianti elettrici e speciali e n.	
	15 attinenti agli impianti meccanici. Si riepilogano gli atti formali con i quali si è provveduto al	
	relativo concordamento con l'Appaltatore:	
	- <i>verbale di concordamento nuovi prezzi n. 1</i> allegato all'Atto di Sottomissione n. 1 del	
	04/05/2015 riferito alla Perizia Suppletiva e di Variante n. 1;	
	- <i>verbale di concordamento nuovi prezzi n. 2</i> allegato all'Atto di Sottomissione n. 2 del	
	03/10/2017 riferito alla Perizia Suppletiva e di Variante n. 2;	
	- <i>verbale di concordamento nuovi prezzi n. 3</i> allegato all'Atto di Sottomissione n. 3 del	
	03/10/2017 riferito alla Perizia Suppletiva e di Variante n. 3;	
	- <i>verbale di concordamento nuovi prezzi n. 4</i> allegato all'Atto di Sottomissione	
	n. 4 del 25/06/2018 riferito alla perizia suppletiva e di variante n. 4;	
	- <i>verbale di concordamento nuovi prezzi n. 5</i> allegato all'Atto di Sottomissione	
	n. 5 del 16/07/2021 riferito alla perizia di variante n. 5.	
	Compensazione prezzi ai sensi dell'art.1 septies del DL 73/2021 convertito con	
	modificazioni dalla Legge n.106.2021: sono state riconosciute all'impresa le somme	
	spettanti in conseguenza dei notevoli rincari dei materiali da costruzione come rilevati dal	
	Ministero delle Infrastrutture e dalla Mobilità Sostenibili per i seguenti periodi:	
	12	

	- Secondo semestre 2021 per un importo totale di € 4.533,53, di cui 1.862,10 a carico del		
	Comune e € 2671,43 a carico di ARPAE comprensivi di IVA;		
	- Primo semestre 2022 per un importo totale di € 123.537,70 di cui € 22.833,93 di		
	competenza al Comune e € 100.703,77 di competenza ARPAE comprensivi di IVA.		
	- Secondo semestre 2022 per un importo di € 20.593,99 comprensivi di IVA di competenza		
	ARPAE.		
	Gli importi calcolati dal D.L. in ottemperanza alle disposizioni normative riferite al caro		
	materiali per l'anno 2021 e 2022 non hanno modificato l'importo contrattuale, si configurano		
	pertanto come riconoscimenti economici estranei al valore complessivo del contratto di		
	appalto seppur riferiti alle corrispondenti opere realizzate.		
	Somma autorizzata per i lavori		
	Per effetto delle perizie di variante sopra richiamate la somma complessiva per l'esecuzione		
	dei lavori è divenuta:		
	ONERI	TOTALE	COMUNE
			ARPAE
	A)LAVORI		
	Lavori	€ 17.967.427,34	€ 7.842.519,35
	Sicurezza	€ 543.157,97	€ 240.544,00
	SOMMANO	€ 18.510.585,31	€ 8.083.063,35
	Variantе 1	€ 872.477,59	€ 483.961,17
	Variantе 2-3	€ 3.545.254,14	€ 467.867,81
	Variantе 4	€ 918.862,53	€ 367.166,10
	Variantе 5	€ 972.961,49	€ 343.098,85
	SOMMANO LAVORI	€ 24.820.141,06	€ 9.745.157,28
	B)SOMME A DISPOSIZIONE		
13			

	mezzo Verbale di Ripresa dei Lavori viene ordinata la riapertura delle operazioni anche	
	all'interno dell'edificio Arpae per lo stesso giorno di emissione del Verbale;	
	<i>Seconda sospensione totale</i> - a partire dal giorno 11/03/2020 e valida per tutto il cantiere, ,	
	a causa dell'epidemia Covid in tutto il Paese. Sin dal giorno 11 l'Impresa è costretta a rallentare	
	le attività di cantiere a causa delle numerose assenze registrate fra le maestranze e, dal giorno	
	20/03/2023, è la stessa Direzione Lavori a emettere Verbale di Sospensione Totale dei Lavori	
	con decorrenza a partire proprio dall'11/03/2020. A maggio, sopraggiunta la fine del lockdown	
	e dunque considerata la cessazione dell'evento di forza maggiore e delle condizioni speciali	
	che costituivano impedimento alla regolare prosecuzione dei lavori pur nel permanere di	
	condizioni di emergenza sanitaria, considerata altresì l'avvenuta trasmissione all'Appaltatore	
	dell'aggiornamento al Piano di Sicurezza e Coordinamento effettuata dal Coordinatore per la	
	sicurezza in Esecuzione in data 27/04/2020 e in via definitiva trasmesso a mezzo pec il	
	23/05/2020 all'Impresa a seguito di approvazione da parte dell'Amministrazione con	
	Determina n. 1050 del 22.5.2020, la DL trasmette Verbale di Ripresa dei Lavori il giorno	
	25/05/2020 valevole per tutto il cantiere.	
	<i>Una terza sospensione dei lavori</i> , per cause indipendenti dal contesto del cantiere, è intercorsa	
	a giugno 2020 in coincidenza con la ricezione del provvedimento interdittivo antimafia - n.	
	161017 del 9/6/2020 emesso dalla Prefettura di Napoli - a carico dell'Ing. Giuseppe Passarelli	
	il quale, in data 24/06/2020 con pec - prot. 292U/2020 - ha comunicato la sospensione di	
	qualunque attività.	
	Il cantiere riapre 13 mesi dopo durante i quali sono proseguite le visite periodiche della	
	Direzione Lavori al fine di constatare lo stato generale dei lavori fin lì eseguiti e la sicurezza	
	delle aree. L'iter che porta alla riapertura è il seguente: con nota del 23/03/2021 l'Impresa	
	Passarelli comunica l'ammissione al controllo giudiziario di cui all'art 34 bis del Dlgs 159/2011	
	(Decreto della Corte di Appello di Napoli n. 52bis del 19/03/2021) per il quale viene nominata	
	15	

	la dott.ssa Antonella De Luca dell'Ordine dei Commercialisti di Napoli; a mezzo pec prot.	
	N.0106733/2021, a partire dal giorno 21/04/2021 il nuovo RUP, ing. Angela Marchetti,	
	stabilisce in 60 giorni la sospensione dei lavori per addivenire alla revisione del Contratto	
	Aggiuntivo relativo alla Variante n. 5.	
	Scadenza definitiva del tempo utile: sulla base delle sospensioni dei lavori intervenute e	
	delle reiterate dilazioni conseguenti ai maggiori lavori commissionati con le perizie suppletive	
	e di variante emesse (dalla 1 alla 5), il termine definitivo del tempo contrattualmente utile per	
	dare conclusi i lavori è il giorno 11/02/2022.	
	Ultimazione dei lavori:	
	Uffici Comunali parcheggio via Fontana: in data 06/12/2021 l'Impresa Passarelli a mezzo	
	pec prot. 252581/2021 (prot 47U/2021) ha inviato formale comunicazione di conseguita	
	fine dei lavori. Il successivo 20/12/2021, il Direttore dei Lavori procedeva, in contraddittorio	
	con i rappresentanti dell'Appaltatore e alla presenza del RUP Ing. Angela Marchetti, alla	
	ricognizione dei locali al fine di accertare l'effettiva conclusione dei lavori previsti dal progetto	
	esecutivo in appalto e di quelli suppletivi commissionati con le perizie di variante approvate in	
	corso d'opera. Sulla base degli accertamenti compiuti veniva constatata la sostanziale	
	ultimazione delle opere di appalto alla data del 06/12/2021 e quindi in tempo utile e per la cui	
	formalizzazione il Direttore dei Lavori predisponenza il relativo Certificato di Ultimazione Parziale	
	dei Lavori del 21/12/2021. Con il medesimo Certificato venivano concessi all'Appaltatore, ai	
	sensi dell'art. 199, comma 2, del D.P.R. 207/2010, ulteriori 60 gg naturali consecutivi di	
	calendario per procedere all'esecuzione dei lavori di completamento non inficianti la	
	funzionalità delle opere realizzate, il cui elenco veniva allegato al suddetto Certificato di	
	Ultimazione Lavori. Con nota prot. 486U/2022 del 23/02/2022 dell'Impresa Passarelli	
	comunicava che i lavori residuali elencati nel verbale di fine lavori erano conclusi e l'11 marzo	
	16	

e viene effettuata dalla DL la constatazione in contraddittorio delle opere eseguite al fine di redigere e sottoscrivere il Certificato di fine Lavori.

Edificio ARPAE: In data 03/03/2022, con nota pec prot.490U/2022, l'Impresa comunica l'avvenuta sostanziale conclusione dei lavori nell'edificio Arpae entro i termini stabiliti dal Contratto d'Appalto e s.m.; Il giorno 11, in contraddittorio, viene esaminato dalla DL lo stato generale delle lavorazioni interne ed esterne al fabbricato, riscontrando le incompletezze meglio elencate nel Certificato di Ultimazione Parziale dei Lavori redatto lo stesso giorno, mancanze sulla base delle quali si è conclamata la non funzionalità dell'immobile alla data dell'11/03/2022.

La Direzione Lavori quantificava in circa 600.000 euro il totale delle lavorazioni da completare - corrispondenti al 4% del costo complessivo del fabbricato, cifra poi regolarmente riportata sul Certificato. Preso atto che i tempi contrattuali risultavano scaduti l'11/02/2022 e non avendo l'Impresa inviato formale richiesta di proroga, viene segnalato nel suddetto Certificato il decorrere delle penali a partire da tale data e sino all'ingresso in cantiere della ditta Waldner il 2 maggio 2022, incaricata direttamente da ARPAE, per l'installazione delle cappe dei laboratori e opere impiantistiche specializzate, in assenza delle quali la ditta Passarelli non può procedere con le lavorazioni di competenza (dunque per un ammontare di 81 giorni naturali e consecutivi), previo accordo tra Comune, Arpae e la stessa Impresa.

Con nota del 16/01/2023, pec prot. 518U/2023, l'Impresa Passarelli comunicava l'avvenuta sostanziale ultimazione dei lavori dell'edificio Arpae.

Il 24 gennaio al fine di eseguire gli accertamenti di competenza alla presenza del Rup, Ing. Angela Marchetti e dei rappresentanti di Arpa, Dott.ssa Elena Bortolotti e Arch. Lena Taddia, viene verificata l'effettiva sostanziale ultimazione delle opere ad eccezione di pochi dettagli - minuziosamente elencati nell'apposito Certificato di Ultimazione Parziale dei Lavori che non inficiano la funzionalità dell'opera. A tal proposito il Direttore dei Lavori assegna un periodo di

	30 giorni per ultimare i suddetti piccoli interventi. Il 24/02/2023 a mezzo pec prot.520U	
	l'Appaltatore dichiara la conclusione generale dei lavori e la DL convoca le parti in cantiere per	
	il successivo 9 marzo al fine di verificare in contraddittorio quanto asserito dall'Impresa e	
	redigere il Verbale di Constatazione e Conclusione delle Opere, come poi avviene il medesimo	
	giorno 09/03/2023 con Pg. 66938.	
	Ritardo nella conclusione dei lavori – penali: per quanto già descritto al punto	
	precedente i lavori previsti dall'appalto sono stati conclusi in tempo utile per quanto riguarda	
	il fabbricato degli Uffici Comunali e con un ritardo di 81 giorni naturali e consecutivi per quanto	
	riguarda il fabbricato Arpa e alcune opere di urbanizzazione a esso connesse.	
	Con D.D. 1805/2023 del 25-07-2023, visto il verbale di fine lavori dell'edificio ARPAE	
	conclusivo dell'appalto in data 09/03/2023 sul quale l'impresa appaltatrice non ha apposto	
	alcuna riserva, preso atto che il periodo di 81 giorni per il quale sono state calcolate le penali	
	di cui trattasi è stato impiegato a sviluppare attività propedeutiche all'esecuzione del contratto	
	Waldner-Arpa che hanno coinvolto l'impresa Passarelli che si sono rese necessarie per	
	coordinare le lavorazioni ed effettuare approfondimenti per interfacciare i sistemi cappe	
	(appalto Waldner) e impianti realizzati dalla Passarelli, acquisito il parere favorevole alla	
	disapplicazione totale delle penali espressa dall'Agenzia Regionale per l'ambiente Emilia	
	Romagna, con nota del 07/06/2023 Pg. 118092 integrata con parere del 05/07/2023 Pg.	
	143418, visto il parere del collaudatore Ing. Luca Leonelli (Dirigente del Servizio Edilizia	
	Pubblica) espresso in data 10/07/23 (p.g. n. 148113), vista la relazione del RUP Ing. Angela	
	Marchetti PG. 148292 del 11/07/2023 il Comune di Ravenna accoglie la domanda presentata	
	dalla impresa Passarelli s.p.a e procede alla disapplicazione totale delle penali ai sensi dell'art	
	22 del DM 145/2000 e successivamente dall'art.145 del DPR n.207/2010 relative all'appalto	
	in oggetto.	
	18	

- Impresa FTC TARANTINO ROCCO & C SNZ con sede Rotondella(MT) via Fabbris , P.IVA 0000588950774, per le opere relative a lavori a terra, arredo e verde urbano, acquedotti e gasdotti, impianti idraulici, entro l'importo di € 460.000,00 con Provv.to n.2814/LO del 31.05.2018;
- Impresa GINO LUSZCZYNSKI & WEGMULLER con sede In San Carlo di Cesena (FC) via Piccioni Attilio, P.IVA 01565590401 le opere relative fondazioni speciali, entro l'importo di € 25.000,00 con Provv.to n.123/LO del 15.09.2017;
- Impresa PONZI SRL con sede Bagnara di Romagna (RA) via A. Gramsci, 26/a, P.IVA 02144690390 per i serramenti interni ed esterni, entro l'importo di € 1.724.817,00 con Provv.to n.59/LO del 06.05.2016 e Provv.to n.2024 del 10.04.2019;
- Impresa BIESSE SRL con sede Ghibullo (RA) via S. Babini, 59, P.IVA 02277610396 sistemazioni esterne e verde, entro l'importo di € 70.000,00 con silenzio assenso del 10.10.21;
- Impresa MARCHESE GROUP SRL con sede Cervinara (AV), P.IVA 01397980662 , per i lavori di trivellazione ad elica per pali di fondazione, entro l'importo di € 135.000,00 con Provv.to n.32/LO del 18.05.2025;
- Impresa LINOLEUM WORLD SRL con sede a Napoli via F. Crispi, 26/a, P.IVA 07853980634 posa di pavimentazioni in linoleum, entro l'importo di € 120.000,00 con Provv.to n.6914/LO del 05.12.2018;
- Impresa CAMERO SRL con sede Boschi Sant'Anna (VR), P.IVA 02312240233 , per i lavori di strutture in acciaio zincato per frangisole ligneo, entro l'importo di € 260.000,00 con Provv.to n.151/LO del 21.10.2016; Provv.to n.594/LO del 27.11.2017;

- Impresa TUTTOLAVORO SOCIETA' COOPERATIVA A RL con sede Ravenna, Via Trieste P.IVA 02360540393 , per i lavori di finitura vernice ignifuga delle strutture in ferro, entro l'importo di € 4.850,00 con Provv.to n.127/LO del 17.10.2017;
- Impresa KONE SPA con sede Pero (MI), Via Figino, 41, P.IVA 005069070158, per i lavori di fornitura e posa di impianti elevatori, entro l'importo di € 75.000,00 con Provv.to n.11/LO del 09.02.2017;
- Impresa GLOBAL CONSTRUCTION SRL – CONSIDER SPA con sede Medesano (PR), Via Vittorio, 14, P.IVA 00456950344, per i lavori di realizzazione e posa di strutture in acciaio e lamiera grecate di copertura, entro l'importo di € 265.400,00 con Provv.to n.595/LO del 27.11.2017;
- Impresa SIEME SRL con sede Napoli, Via Traversa San Giovanni de Matha, 37 P.IVA 04015920400, per i lavori di posa manufatti in cartongesso, entro l'importo di € 149.000,00 con Provv.to n.2433/LO del 27.11.2017;
- Impresa MAX PRONTO ARREDO con sede Bellaria Igea Marina (RN), Via Marco Polo, 10h P.IVA 00295800635, per i lavori di impianti elettrici, impianti meccanici presso edificio ARPAE, entro l'importo di € 2.209.096,28 con Provv.to n.601/LO del 10.05.2018;
- Impresa RIVOIRA GAS SRL/Thermosystem con sede in Milano, Via Benigno Crespi, 10h P.IVA 08418350966, per i lavori di fornitura e posa impianto centralizzato gas puri, gestione e gestione attività di installazione per impianto centralizzato per la distribuzione di gas tecnici atto ad alimentare i nuovi laboratori presso edificio ARPAE, entro l'importo di € 300.000,00 con Provv.to n.661/LO del 21.12.2017;
- Impresa MAX ARREDAMENTO SRL con sede in San Mauro Pascoli (FC), Via Selve, 1233 P.IVA 04241690406, per i lavori di posa lattonerie, entro l'importo di € 85.000,00 con Provv.to n.661/LO del 21.12.2017;

- Impresa EDILTECNA SRL con sede in Cava dei Tirreni (SA), Via M. della Corte, 1233
P.IVA 03648480658, per i lavori di impermeabilizzazione e carpenterie metalliche,
entro l'importo di € 85.000,00 con Provv.to n.3872/LO del 20.07.2018;
- Impresa COOPERATIVA TRASPORTI IMOLA SCRL con sede in IMOLA (BO), Via Ca' di
Guzzo, 1, P.IVA 00498341205, per i lavori di asfaltatura parcheggi, entro l'importo di
€ 132.000,00 con Provv.to n.5467/LO del 11.10.2018;
- Impresa MASCAGNI SPA / EURO MONTAGGI SERVICE con sede in IMZAGO (MI), Via
Facheris, 27, P.IVA 10056580961, per posa di infissi, entro l'importo di € 132.000,00
con Provv.to n.6342/LO del 16.11.2018; Provv.to n.2127/LO del 15.04.2019;
- Impresa GLOBAL MONTAGGI SRL con sede in San Mauro Pascoli (FC), Via Selve 1233,
P.IVA 01888691209, per montaggio pali frangisole e pavimenti in legno di €
149.000,00 con Provv.to n.407/LO del 23.01.2019;
- Impresa SIMEI SRL - ITALCOVER con sede Imola (BO), Ca' di Guzzo 6-8, P.IVA
04368800407, fornitura e posa di resine poliuretaniche per rivestimenti superficiali di
pavimentazioni e pareti di € 149.000,00 con Provv.to n.7241/LO del 18.12.2018;
- Impresa GLASSFIRE SRL con sede Lecce, Via Pietro Marti, 9, P.IVA 03972870756,
fornitura e posa vetrate tagliafuoco e sistemi attinenti di € 265.000,00 con Provv.to
n.1842/LO del 02.04.2019;
- Impresa VETROLUX SRL – DALL'OSSO SRL con sede Ravenna, Via Sansovino, 23/a,
P.IVA 00599580396, fornitura e posa parapetti in vetro, di € 75.667.50, con Provv.to
n.5366/LO del 24.09.2019;
- Impresa WALDNER SRL con sede Biassono (MB), Via Friuli, 7, P.IVA 00694200965
fornitura e posa di arredi tecnici per laboratori inclusi di allacci elettrici idrici e gas e
realizzazione impianti di regolazione per aspirazioni, di € 1.086.074,25, con Provv.to
n.152/LO del 10.01.2020; con Provv.to n.206/LO del 14.01.2020;

Andamento dei lavori: i lavori e l'area di intervento sono stati consegnati all'Appaltatore in

data 04/05/2015 mediante la redazione del relativo Verbale di Consegna Lavori. Durante i

mesi precedenti è stata effettuata la Bonifica Bellica e redatta la Perizia di Variante e Suppletiva

n. 1. Con l'avvio integrale dei lavori, a giugno iniziano gli scavi di sbancamento mentre a fine

dello stesso mese si passa alla realizzazione dei pali di fondazione per entrambe i fabbricati.

In autunno vengono effettuate le prove sui pali e avviate le lavorazioni strutturali con il getto

del magrone e quello della platea di fondazione. I lavori sono poi proseguiti per tutto l'inverno

con la realizzazione delle strutture in conglomerato cementizio armato per entrambe gli edifici,

travi di fondazione, setti in elevazione, pilastri, solette interpiano con alleggerimento a mezzo

u-boot, il tutto portato avanti nucleo per nucleo. La pioggia e alcune rettifiche in corso d'opera

disposte dalla DL sulle varie realizzazioni (saldature ferri, inghisaggi, piegature, copriferri

adeguati eccetera) rallentano i lavori. In primavera intanto cominciano i rinterri e la posa delle

impermeabilizzazioni controterra, incluse le guaine bugnate di protezione e la posa – in

maggio – del vespaio ad igloo. Per il fabbricato Comune viene raggiunta la quota copertura.

A maggio la DL controllando il Cronoprogramma constatava un ritardo di circa 4 mesi

sull'andamento dei lavori dell'Arpa e di circa 3 mesi su quello del fabbricato Comune. A giugno

comincia il montaggio degli infissi esterni in alcune zone del fabbricato Comune mentre a luglio

si inizia l'installazione dei primi controsoffitti in cartongesso ove possibile e il tracciamento delle

pareti dei corridoi interni.

Autunno 2016: continua la posa degli infissi nel fabbricato Comune, si comincia la posa degli

impianti meccanici ed elettrici a piano terra del medesimo stabile e la stesa dei massetti; nel

fabbricato Arpa si concludono gran parte delle strutture, si comincia la posa della

coibentazione esterna, degli infissi esterni, si posano le scale aeree metalliche dell'atrio e si

cominciano gli impianti meccanici; viene portata a termine la chiusura esterna del fabbricato

	"Casamatta". Proseguono intanto i lavori di stesura della Perizia di Variante 2 (vedasi	
	paragrafo apposito).	
	Anno 2017: posa degli impianti (idraulici, elettrici e meccanici in entrambe gli edifici) e	
	realizzazione partizioni interne in cartongesso; avanzamento guaine in copertura e posa	
	marmettoni in graniglia nelle aree in cui verrà montato l'impianto fotovoltaico; terminata	
	realizzazione spina tecnica in copertura Arpa e successivo allagamento per prove di tenuta	
	(non vengono registrate infiltrazioni); si incomincia il montaggio della struttura metallica	
	esterna di sostegno del frangisole nel fabbricato Comune.	
	Primavera 2017: prosegue il montaggio degli infissi esterni nelle varie zone dei due fabbricati	
	principali, posa igloo Casamatta e successivo getto della pavimentazione; prosegue il	
	montaggio della struttura di sostegno dei frangisole, l'infilaggio dei cavi dell'impianto elettrico	
	e la posa dei cartongessi interni; inizia la posa del tetto verde; in maggio viene collocato il	
	primo ascensore in Arpa e inizia anche qui il montaggio delle strutture metalliche del	
	frangisole.	
	Posa ascensori edificio Comune, continua la posa delle strutture di sostegno dei frangisole e	
	degli impianti per entrambe i fabbricati; il 26 luglio 2017 viene consegnato l'intero pacchetto	
	della PV n. 3 e l'Impresa si rifiuta di sottoscrivere la PV n. 2. Autunno 2017: fino al 18	
	settembre il cantiere rimane fermo senza convincenti	
	motivazioni – a parte la parziale sospensione per l'edificio Arpa in attesa di capire gli sviluppi	
	delle trasformazioni interne da includere nella PV n. 3; il 26/09/2017 la DL emette Verbale di	
	Ripresa Lavori e tra fine settembre e ottobre si opera prevalentemente nell'edificio Arpa, con	
	gli interventi di modifica strutturale intervenuti con la Perizia di Variante n. 3 e col	
	completamento dei locali Hera; a fine ottobre si interviene sulle scale e sulle passerelle	
	metalliche e la hall del fabbricato Comune con trattamenti intumescenti e pulizie; vengono	
	portate avanti le prove sulle saldature della struttura di sostegno del frangisole;	
	24	

Anno 2018: l'anno comincia con la segnalazione da parte della DL di deterioramenti sui materiali di copertura edificio Arpa – in particolare guaine – e su edificio Comune – tetto verde.

Iniziano le lavorazioni sulle reti impiantistiche esterne, viene portato a termine l'appendice dello stabile Arpa verso la Casamatta, inizia il montaggio delle carpenterie metalliche di copertura dell'Arpa, degli elementi frangisole e continua la posa degli impianti e l'installazione dei cartongessi in entrambe i fabbricati. Viene richiesta dalla DL la realizzazione di un ufficio tipo nel fabbricato Comune comprensivo di illuminazione al fine di campionare tutti i materiali di finitura per il prosieguo delle lavorazioni.

Nell'autunno del 2018 viene emessa la Perizia Suppletiva e di Variante n. 4 per intercorse esigenze impiantistiche soprattutto in ambito Arpa. Da segnalare, in accordo con Hera, la realizzazione dell'impianto di Teleriscaldamento per l'edificio Comune.

Anno 2019: prosegue l'attività sugli elementi frangisole, sugli impianti, sulle finiture e sulle sistemazioni esterne (viene portato a termine il parcheggio oltre il fosso Lama); viene installato il grande lucernario della hall del fabbricato Arpa; vengono completate le facciate strutturali di entrambe gli edifici; si riscontrano problemi su alcuni dettagli quali lo smaltimento delle acque meteoriche con il loro convogliamento nelle piazzole di ingresso dei due edifici.

L'anno si chiude con l'elaborazione della Perizia di Variante n. 5 che però non si riesce a sottoscrivere per tempo; in questo documento, oltre a modifiche di natura impiantistica generale, si evidenzia in particolare l'adozione dell'impianto di Teleriscaldamento anche per l'edificio Arpa. Anno 2020: il primo semestre verrà caratterizzato dal blocco imposto a tutte le attività dall'epidemia Covid-19; il giorno 20 marzo la Direzione Lavori emette Verbale di Sospensione generale con decorrenza dal giorno 11/03/2020 per causa di forza maggiore. Il cantiere riapre, all'inizio comprensibilmente a rilento, a partire dal 25 maggio successivo; i lavori rimanenti a questo punto vertono prevalentemente attorno alle finiture e agli impianti (rasature cartongessi, posa parapetti, tinteggiature, pavimentazioni, serramenti interni,

- *Ordine di Servizio n. 2 del 17/11/2015*: Direttore dei Lavori ordina all'Impresa di fornire e posare delle lastre in lamiera di acciaio (larghezza 3 metri e spessore pari a 15 mm) per un tratto di lunghezza pari a 100 metri lineari, in corrispondenza degli attraversamenti della linea del gas SNAM.

	- <i>Ordine di Servizio n. 3</i> del 24/11/2015 con cui il Direttore dei Lavori ordina all'Impresa di	
	spostare la recinzione di cantiere fino al filo del marciapiede in bitume per circa 40 metri di	
	lunghezza e di prendere possesso della relativa area, che diventerà a tutti gli effetti parte	
	integrante dell'area di cantiere complessiva.	
	- <i>Ordine di Servizio n. 4</i> del 29/11/2016 con cui il Direttore dei lavori ordina all'Impresa di	
	riprendere i lavori precedentemente sospesi a causa dei rilievi da effettuarsi da parte dei tecnici	
	Arpa in merito ad ampliamenti degli spazi uffici presso il medesimo stabile ed inerenti la	
	realizzazione delle facciate vetrate.	
	Consegna anticipata delle opere:	
	UFFICI COMUNALI PARCHEGGIO VIA FONTANA: quale facoltà prevista dall'art. 11.3 del	
	Capitolato Speciale di Appalto, ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010, formalizzata	
	l'ultimazione dei lavori con il Certificato dell'11/03/2022 e accertata l'esecuzione delle opere	
	di modesta entità ordinate il 21/12/2021, in data 12/05/2022 la Stazione Appaltante prende	
	in consegna anticipata il medesimo immobile, come da relativo Verbale redatto e sottoscritto	
	in contraddittorio con l'Appaltatore, alla presenza del Direttore dei Lavori e del RUP Ing. Angela	
	Marchetti.	
	UFFICI ARPAE E PARCHEGGIO PERTINENZIALE: quale facoltà prevista dall'art. 11.3 del	
	Capitolato Speciale di Appalto, ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010, formalizzata	
	l'ultimazione dei lavori con il Certificato del 09/03/2023 e accertata l'esecuzione delle opere di	
	modesta entità ordinate il 24/01/2023, in data 12/04/2023 la Stazione Appaltante prende in	
	consegna anticipata il medesimo immobile, come da relativo Verbale redatto e sottoscritto in	
	contraddittorio con l'Appaltatore, alla presenza del Direttore dei Lavori, del RUP Ing. Angela	
	Marchetti e del Rappresentante dell'Arpa E.R. Dott.ssa. Elena Bortolotti.	
	Con la presa in consegna anticipata l'Appaltatore viene sollevato da qualsiasi responsabilità	
	per danni a persone o cose che si possano verificare durante l'uso del nuovo fabbricato	
	27	

	rimanendo altresì responsabile per la cattiva qualità dei materiali impiegati, per le carenze	
	derivanti dall'inosservanza delle prescrizioni del Capitolato Speciale di Appalto e per tutti i	
	difetti di costruzione che eventualmente si potranno riscontrare in sede di Collaudo Provvisorio	
	delle opere d'appalto.	
	Certificati di pagamento in acconto: durante lo svolgimento dell'iter dell'appalto in	
	ottemperanza alle disposizioni del contratto sono stati liquidati n. 28 certificati di pagamento	
	in acconto per il fabbricato Comune (più il 50% del costo Urbanizzazioni) e n. 28 certificati di	
	pagamento in acconto per il fabbricato Arpa (più il 50% del costo Urbanizzazioni), oltre al	
	pagamento delle anticipazioni contrattuali (334.193,55 € per l'edificio Comune e	
	1.040.927,20 € per l'edificio Arpa) per un ammontare complessivo pagato all'Appaltatore	
	pari a € 24.615.610,74.	
	Stato finale dei lavori: il Conto Finale dei Lavori è stato redatto dal Direttore dei Lavori in data	
	07 giugno 2023 indicando un importo netto complessivo dei lavori realizzati e contabilizzati	
	comprensivi delle somme aggiuntive riconosciute all'impresa pari a € 24.615.611,07; rilevato	
	uno scostamento negli importi effettivamente corrisposti all'impresa si riportano gli importi	
	corretti, per un credito rimanente spettante all'Appaltatore così determinato:	
	CONTO FINALE DEI LAVORI	
	<i>FABBRICATO COMUNE INCLUSO 50% URBANIZZAZIONI</i>	
	Riscontrate alcune difformità negli importi corrisposti all'impresa riportate nel Conto Finale del	
	Direttore dei Lavori si riportano i valori esatti:	
	- Anticipazione del 11/08/2015 –	€ 356.981,33
	- Certificato di pagamento n.1 del 30/06/2015 – 1^ rata acc.	€ 57.528,31
	- Certificato di pagamento n.2 del 31/07/2015 – 2^ rata acc.	€ 385.552,23
	- Certificato di pagamento n.3 del 21/12/2015 – 3^ rata acc.	€ 526.546,20
	- Certificato di pagamento n.4 del 30/03/2016 – 4^ rata acc.	€ 404.520,79
	28	

	- Certificato di pagamento n.5 del 30/06/2016 – 5^ rata acc.	€ 729.130,22
	Certificato di pagamento n.6 del 06/09/2016 – 6^ rata acc.	€ 803.275,81
	- Certificato di pagamento n.7 del 31/10/2016 – 7^ rata acc.	€ 385.225,69
	- Certificato di pagamento n.8 del 20/12/2016 – 8^ rata acc.	€ 192.430,66
	- Certificato di pagamento n.9 del 15/02/2017 – 9^ rata acc.	€ 198.137,42
	- Certificato di pagamento n.10 del 04/04/2017 – 10^ rata acc.	€ 420.893,30
	- Certificato di pagamento n.11 del 15/02/2018 – 11^ rata acc.	€ 187.183,32
	- Certificato di pagamento n.12 del 24/04/2018 – 12^ rata acc.	€ 177.257,17
	- Certificato di pagamento n.13 del 26/07/2018 – 13^ rata acc.	€ 178.830,69
	- Certificato di pagamento n.14 del 27/09/2018 – 14^ rata acc.	€ 278.038,19
	- Certificato di pagamento n.15 del 20/10/2018 – 15^ rata acc.	€ 511.888,94
	- Certificato di pagamento n.16 del 10/12/2018 – 16^ rata acc.	€ 658.438,07
	- Certificato di pagamento n.17 del 15/02/2019 – 17^ rata acc.	€ 290.941,31
	- Certificato di pagamento n.18 del 15/03/2019 – 18^ rata acc.	€ 307.976,71
	- Certificato di pagamento n.19 del 15/05/2019 – 19^ rata acc.	€ 339.939,73
	- Certificato di pagamento n.20 del 15/07/2019 – 20^ rata acc.	€ 389.247,57
	- Certificato di pagamento n.21 del 15/11/2019 – 21^ rata acc.	€ 315.659,90
	- Certificato di pagamento n.22 del 15/12/2019 – 22^ rata acc.	€ 99.174,77
	- Certificato di pagamento n.23 del 11/03/2020 – 23^ rata acc.	€ 231.001,14
	- Certificato di pagamento n.24 del 31/11/2021 – 24^ rata acc.	€ 826.599,65
	- Certificato di pagamento n.25 del 14/02/2022 – 25^ rata acc.	€ 291.152,67
	- Certificato di pagamento n.26 del 18/05/2022 – 26^ rata acc.	€ 111.636,01
	- Certificato di pagamento n.27 del 01/08/2022 – 27^ rata acc.	€ 13.845,91
	- Certificato di pagamento n.28 del 09/03/2023 – 28^ rata acc.	€ 57.873,43
	- Sommano acconti corrisposti	€ 9.726.907,28
	29	

	- Totale acconti corrisposti € 9.726.907,28	
	- Totale appalto (quota parte Comune) € 9.745.157,28	
	- Ancora da corrispondere € 18.250,00	
	- A detrarre oneri manutenzione triennale - € 18.250,00	
	- A detrarre opere non eseguite risultanti da Conto Finale - € 2.656,74 che in virtù della	
	permuta saranno detratte sullo Stato Finale ARPAE.	
	Permuta: premesso che l'appalto prevedeva, ai sensi del Dlgs. 163/2006, che parte del	
	corrispettivo per la quota Comune e precisamente per una quota pari a € 4.495.000,00	
	(quattromilioniquattrocentonovantacinquemila), fosse versato per il tramite del trasferimento	
	in proprietà di alcuni beni immobili e precisamente: immobile via Sant'Agata catastalmente	
	individuato al Fg. 78 map.63 sub 7; Area sul prolungamento di via Fontana individuata	
	catastalmente Fg. 125 mapp. 621 e 965; Area Corso Nord Via Severini, catastalmente	
	individuata al Fg. 46 mapp. 1432 e 1781 di proprietà del Comune di Ravenna e Fg. 46 mapp.	
	1380 di proprietà di Ravenna Holding; in data 31 agosto 2023, con atto di cessione Rep 14526	
	del Notaio Andrea Dallo Russo, si è provveduto al trasferimento della proprietà di detti beni	
	immobili come corrispettivo dovuto all'impresa, in ossequio all'art.3 bis del contratto di	
	appalto.	
	Rimane il credito dell'Appaltatore FABBRICATO COMUNE € - 2.656,74	
	QUANTO AL FABBRICATO ARPA INCLUSO 50% URBANIZZAZIONI	
	- Anticipazione del 11/08/2015 –	€ 1.040.927,20
	- Certificato di pagamento n.1 del 01/07/2015 – 1^ rata acc.	€ 274.898,82
	- Certificato di pagamento n.2 del 31/07/2015 – 2^ rata acc.	€ 135.754,26
	- Certificato di pagamento n.3 del 21/12/2015 – 3^ rata acc.	€ 546.052,76
	- Certificato di pagamento n.4 del 30/03/2016 – 4^ rata acc.	€ 401.142,67
	30	

	- Certificato di pagamento n.5 del 30/06/2016 – 5^ rata acc.	€ 133.241,66	
	- Certificato di pagamento n.6 del 27/09/2016 – 6^ rata acc.	€ 101.901,52	
	- Certificato di pagamento n.7 del 29/11/2016 – 7^ rata acc.	€ 203.739,75	
	- Certificato di pagamento n.8 del 22/12/2016 – 8^ rata acc.	€ 717.324,61	
	- Certificato di pagamento n.9 del 01/03/2017 – 9^ rata acc.	€ 548.169,17	
	- Certificato di pagamento n.10 del 13/04/2017 – 10^ rata acc.	€ 200.628,56	
	- Certificato di pagamento n.11 del 01/03/2018 – 11^ rata acc.	€ 661.900,07	
	- Certificato di pagamento n.12 del 04/05/2018 – 12^ rata acc.	€ 564.130,51	
	- Certificato di pagamento n.13 del 26/07/2018 – 13^ rata acc.	€ 699.264,35	
	- Certificato di pagamento n.14 del 04/10/2018 – 14^ rata acc.	€ 786.546,71	
	- Certificato di pagamento n.15 del 14/11/2018 – 15^ rata acc.	€ 635.008,58	
	- Certificato di pagamento n.16 del 10/12/2018 – 16^ rata acc.	€ 1.425.832,78	
	- Certificato di pagamento n.17 del 15/02/2019 – 17^ rata acc.	€ 853.359,30	
	- Certificato di pagamento n.18 del 15/03/2019 – 18^ rata acc.	€ 966.588,58	
	- Certificato di pagamento n.19 del 31/05/2019 – 19^ rata acc.	€ 1.052.454,55	
	- Certificato di pagamento n.20 del 25/07/2019 – 20^ rata acc.	€ 1.004.270,71	
	- Certificato di pagamento n.21 del 15/11/2019 – 21^ rata acc.	€ 426.287,70	
	- Certificato di pagamento n.22 del 15/12/2019 – 22^ rata acc.	€ 481.957,06	
	- Certificato di pagamento n.23 del 11/03/2020 – 23^ rata acc.	€ -----	
	- Certificato di pagamento n.24 del 22/12/2021 – 24^ rata acc.	€ 113.708,96	
	- Certificato di pagamento n.25 del 24/03/2022 – 25^ rata acc.	€ 433.592,24	
	- Certificato di pagamento n.26 del 03/06/2022 – 26^ rata acc.	€ 244.261,65	
	- Certificato di pagamento n.27 del 01/08/2022 – 27^ rata acc.	€ 235.758,74	
	- Certificato di pagamento n.28 del 09/03/2023 – 28^ rata acc.	€ -----	
	- Sommano acconti corrisposti:	€ 14.888.703,46	
31			

	- Totale acconti corrisposti € 14.888.703,46	
	- Totale appalto (quota parte Arpa) € 15.074.983,78	
	- Ancora da corrispondere € 186.280,32	
	- A detrarre oneri manutenzione triennale fabbricato ARPAE- € 18.250,00	
	- A detrarre opere non eseguite fabbricato ARPAE - € 21.870,54	
	- A detrarre rimborso Waldner - € 21.350,0	
	- Rimane il credito dell'Appaltatore FABBRICATO ARPAE € 124'809,78	
	Riserve avanzate dall'Appaltatore: in data 27 luglio 2016, in occasione della sottoscrizione	
	dei documenti dello stato di avanzamento dei lavori n. 5, l'Appaltatore firmava con riserva i	
	modelli di contabilità esplicitando le relative richieste economiche sul Registro di Contabilità.	
	Con l'apposizione di n. 9 riserve – per la descrizione puntuale delle quali si rimanda alle pagine	
	del Registro di Contabilità n. 1 - veniva richiesto dallo stesso un importo complessivo pari a €	
	485.519,06. Il successivo 08/08/2016, in sede di controdeduzioni, il Direttore dei Lavori	
	respingeva le richieste di indennizzi e di maggiori oneri avanzate dall'Appaltatore, forniva le	
	opportune precisazioni in merito ai contenuti della contabilità del 5° stato di avanzamento dei	
	lavori e dava ampie spiegazioni in relazione alle giuste modalità applicate per la	
	formalizzazione delle lavorazioni (Registro Di Contabilità n. 1).	
	In data 7 ottobre 2016, in concomitanza con la sottoscrizione dello stato di avanzamento dei	
	lavori n. 6, l'Appaltatore firmava con riserva i modelli di contabilità esplicitando le relative	
	richieste sul Registro di Contabilità. Con l'apposizione della riserva n. 10 e la conferma delle	
	precedenti 9, l'Appaltatore chiedeva un importo complessivo pari a € 523.414,98. Il	
	10/10/2016 il Direttore dei Lavori oltre che reiterare il diniego per le 9 riserve afferenti il SAL	
	n. 5, respingeva in toto anche le richieste di indennizzi e di maggiori oneri avanzate	
	dall'Appaltatore per la riserva n. 10 fornendo le opportune precisazioni in merito (Registro Di	
	Contabilità n. 1).	
	32	

In data 9 dicembre 2016, in occasione della sottoscrizione dello stato di avanzamento dei lavori n. 7, l'Appaltatore firmava il medesimo con riserva, esplicitando le relative richieste sul Registro di Contabilità. Con l'apposizione della riserva n. 11 e la conferma delle precedenti 10, l'Appaltatore chiedeva un importo complessivo pari a € 1.126.395,54. Il 16/12/2016 il Direttore dei Lavori oltre che reiterare il diniego per le 10 riserve afferenti il SAL n. 5 e 6, respingeva in toto anche le richieste di indennizzi e di maggiori oneri avanzate dall'Appaltatore per la riserva n. 11 fornendo le opportune precisazioni in merito (Registro Di Contabilità n. 1).

In data 27 dicembre 2016, con la sottoscrizione dello stato di avanzamento dei lavori n. 8, l'Appaltatore firmava il medesimo con riserva, esplicitando le relative richieste sul Registro di contabilità. Con l'apposizione della riserva n. 12 e la conferma delle precedenti 11, l'Appaltatore ribadiva la sua richiesta di un importo complessivo pari a € 1.126.395,54. Il 04/01/2017 il Direttore dei Lavori respingeva ancora tutte le richieste dell'Appaltatore fornendo opportune precisazioni in merito (Registro Di Contabilità n. 2).

In data 08 marzo 2017, l'Appaltatore firma il SAL n. 9 con riserva, esplicitando le relative richieste sul Registro di Contabilità. Con l'apposizione della riserva n. 12bis e 14, conferma delle precedenti 11, e richiede un indennizzo complessivo pari a € 1.233.980,63. Il 20/03/2017 il Direttore dei Lavori respingeva ancora tutte le richieste dell'Appaltatore fornendo opportune precisazioni in merito (Registro Di Contabilità n. 2).

In data 26 aprile 2017, l'Appaltatore firma il SAL n. 10 con riserva, esplicitando le relative richieste sul Registro di Contabilità. Con l'apposizione della riserva n. 15, e conferma delle precedenti 13 richiede un indennizzo complessivo pari a € 1.289.664,07. Il 05/05/2017 il Direttore dei Lavori respingeva ancora tutte le richieste dell'Appaltatore fornendo opportune precisazioni in merito (Registro Di Contabilità n. 2).

In data 15/02/2018, in concomitanza della sottoscrizione del SAL n. 11 e la recente firma delle Perizie Suppletive e di Variante n. 2 e 3 l'Impresa rinuncia alle riserve precedentemente apposte ai documenti contabili precedenti.

In data 13 giugno 2019, l'Appaltatore firma il SAL n. 19 con riserva, esplicitandole relative richieste sul Registro di Contabilità. Con l'apposizione della riserva n. 1 e n. 2 richiede un indennizzo complessivo pari a € 1.116.000,00. Il 20/06/2019 il Direttore dei Lavori respinge le richieste dell'Appaltatore fornendo opportune precisazioni in merito - (Registro Di Contabilità n. 2).

Infortuni sul lavoro: durante il corso dei lavori non si è verificato nessun infortunio grave, in merito relazionerà eventualmente il Coordinatore per la Sicurezza in Fase Esecutiva.

Assicurazione degli operai: la Ditta Appaltatrice dei lavori ha assicurato i propri operai come di seguito specificato:

· Sede INAIL Castellammare di Stabia (NA) – cod. cliente 013936974/61

PAT 91525302;

· Sede INPS Castellammare di Stabia (NA) – n. matricola 5129483543

· Sede CASSA EDILE di Salerno (SA) – n. matricola 17119

Cessione di credito da parte dell'Appaltatore: per i lavori in argomento non sono state autorizzate da parte della Stazione Appaltante cessioni di credito di alcun tipo;

Avviso ai creditori: durante l'esecuzione dei lavori non sono occorse occupazioni né temporanee né permanenti e non si sono verificati danneggiamenti di stabili privati in quanto i lavori stessi si sono sviluppati unicamente su aree di proprietà della Stazione Appaltante. Dal 12.04.23 al 11.06.23 è stato pubblicato l'avviso in riscontro del quale, non risultano presentati reclami comportanti crediti nei confronti dell'esecutore dei lavori, come da documentazione in atti;

	Direzione dei Lavori: i lavori di realizzazione di un “nuovo polo uffici pubblici nell’ambito del	
	progetto urbanistico Corso Sud unità minima di intervento n. 3, Uffici Comunali e uffici Arpa”	
	sono stati diretti dall’Arch. Giuseppe Cacoza di Politecnica Ingegneria Architettura Soc. Coop..	
	Coordinamento sicurezza in fase esecutiva: il ruolo di Coordinatore per la Sicurezza in	
	Fase di Esecuzione (CSE) è stato affidato dalla Stazione Appaltante al Geom. Francesco	
	Senzani.	
	Responsabile Unico del Procedimento: il Responsabile Unico del Procedimento, dal	
	maggio 2015 al luglio 2020 è stato l’Ing. Claudio Bondi del Comune di Ravenna; dal 13 agosto	
	2020 con provvedimento n. 4204 è stata nominata l’Ing. Angela Marchetti del Comune di	
	Ravenna.	
	Collaudo statico	
	Per le operazioni relative al collaudo statico delle opere strutturali il sottoscritto ing. Luca	
	Leonelli, iscritto all’Ordine degli ingegneri di Ravenna al n. 1230 ed ho rilasciato il Collado	
	Statico in data 27.11.2019;	
	Collaudo Tecnico funzionale Impianti Elettrici	
	Per le operazioni relative al Collaudo Tecnico funzionale Impianti Elettrici è stato incaricato	
	l’ing Franco Errani con Determina Dirigenziale 1728 del 20.07.2018, iscritto all’ordine degli	
	Ingegneri della provincia di Ravenna al n. 545 che ha rilasciato in data 01/05/2024 e	
	trasmesso in data 16.06.2025 Pg. 126906, il relativo certificato allegato agli atti.	
	Collaudo Tecnico funzionale Impianti Meccanici	
	Per le operazioni relative al Collaudo Tecnico funzionale Impianti Elettrici è stato incaricato il	
	PI Nicola Rivizzigno con Determina Dirigenziale 1590 del 06.07.2018, iscritto all’Albo dei Periti	
	Industriali della provincia di Forlì Cesena al n. 1 che ha rilasciato in data 14.07.2025 e	
	trasmesso in data 25.11.2025 Pg. 252234 il relativo certificato allegato agli atti.	
	35	

Valutazioni

DETRAZIONI DA APPORTARSI AL CONTO FINALE

Per quanto riguarda i difetti o le manchevolezze riscontrate sia per guasti verificatisi, sia riscontrati nelle visite del collaudatore, nell'edificio ARPAE, riportati nei verbali di sopralluogo, che hanno comportato un intervento diretto di ARPAE, dato il mancato intervento dell'impresa, si apportano le seguenti detrazioni al lordo di IVA:

1. Problematiche del gruppo elettrogeno che richiedono intervento Importo € 16.474,73
2. A seguito della mancata pulizia dell'area esterna di cantiere con presenza di rifiuti, ARPAE si è attivata in via sostitutiva all'impresa con un costo totale per lo smaltimento e pulizia di

€ 9.914,85

Pertanto l'ammontare complessivo delle detrazioni è pari a € 26.389,58.

VARIANTI E LAVORI NON PREVISTI

Le opere eseguite corrispondono a quelle progettate e approvate, salvo modeste variazioni quantitative rientranti nei poteri discrezionali della direzione lavori e ammissibili.

PENALE PER RITARDO

Come risulta dalle premesse è stata applicata da DL una penale per 81 gg di ritardo, ma che D.D. 1805/2023 del 25-07-2023 è stata accolta dall'Amministrazione la richiesta dell'impresa Passarelli di disapplicazione della penale stessa.

Certificazione

Considerato che:

- I lavori eseguiti corrispondono sostanzialmente alle previsioni del progetto e alle perizie di variante approvate, salvo lievi modifiche nei limiti dei poteri discrezionali della direzione lavori, e si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione;

	- I lavori sono stati eseguiti a regola d'arte con impiego di idonei materiali, secondo le	
	disposizioni impartite dal direttore dei lavori ed in conformità alle prescrizioni contrattuali,	
	salvo i notati difetti e mancanze che sono stati giudicati non pregiudizievoli e per i quali	
	sono state apportate dal direttore dei lavori congrue detrazioni al Conto Finale;	
	- Le opere di completamento /ripristino ordinate all'impresa in occasione delle visite di cui	
	ai verbali del 24/11/2022, 02/10/2023, sono state eseguite;	
	- Per quanto non più ispezionabile, di difficile ispezione o non è stato ispezionato, l'impresa	
	ha assicurato la perfetta corrispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti e	
	contabilizzati e l'impresa per gli effetti dell'art. 1667 del C.C. ha in particolare dichiarato	
	non esservi difformità o vizi ;	
	- Nella contabilità dei lavori sono stati applicati unicamente i prezzi contrattuali e quelle	
	successivamente approvati e concordati;	
	- L'importo dei lavori eseguiti è contenuto nel limite delle spese autorizzate;	
	- Gli operai sono stati regolarmente assicurati contro gli infortuni sul lavoro e che i DURC	
	risultano positivi;	
	- L'impresa ha adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto e ha ottemperato agli ordini	
	e alle disposizioni date dalla direzione dei lavori durante il corso di essi;	
	- Per l'esecuzione dei lavori non è stato necessario occupare né sono stati prodotti danni	
	diretti o indiretti a terzi;	
	- L'opera è stata diretta con la necessaria e dovuta diligenza da parte del personale	
	addetto alla direzione lavori;	
	- L'impresa ha firmato la liquidazione finale dei lavori senza riserva;	
	Viste le tempistiche trascorse dalla data di ultimazione lavori e che la ditta SIEME non ha	
	confermato crediti nei confronti dell'esecutore;	
	37	

	In seguito ai riscontri contabili effettuati e alle risultanze della visita di collaudo l'importo del	
	conto finale deve essere rettificato come segue:	
	Importo contrattuale € 24.820.141,06	
	- A detrarre oneri manutenzione triennale - € 36.500,00	
	- A detrarre opere non eseguite fabbricato ARPAE - € 21.870,54	
	- A detrarre opere non eseguite fabbricato Comune - € 2.656,74	
	- Acconti corrisposti: - € 24.615.610,74	
	- Spese sostenute da ARPAE per ripristini e collaudi (Gruppo elettrogeno) - € 26.389,58	
	- Rimborso Waldner comprensivi di IVA - € 21.350,00	
	Resta il credito dell'impresa € 95.763,46	
	Non risulta che l'impresa abbia ceduto i crediti derivanti dall'appalto cui si riferisce il presente	
	atto, né che siano avvenuti atti impeditivi al pagamento delle somme ancora dovute	
	all'impresa;	
	IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE	
	CERTIFICA	
	Che i lavori di nuova costruzione NUOVO POLO UFFICI PUBBLICI NELL'AMBITO DEL	
	PROGETTO URBANISTICO CORSO SUD UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.3 UFFICI	
	COMUNALI E UFFICI ARPA, eseguiti dall'impresa Passarelli spa con sede in Corso Italia n. 374	
	- Sant'Agnello (NA)- Cod. Fisc e P.IVA 0477769215 in base al contratto Rep 1180 del	
	15.01.2014 Registrato a Ravenna, sono collaudabili, come in effetti col presente atto	
	COLLAUDA	
	E ne liquida il credito residuo dell'impresa come segue:	
	Importo contrattuale € 24.820.141,06	
	- A detrarre oneri manutenzione triennale - € 36.500,00	
	- A detrarre opere non eseguite fabbricato ARPAE - € 21.870,54	
	38	

	- A detrarre opere non eseguite fabbricato Comune	- € 2.656,74	
	- Acconti corrisposti:	- € 24.615.610,74	
	- Spese sostenute da ARPAE per ripristini e collaudi (Gruppo elettrogeno)	- € 26.389,58	
	- Rimborso Waldner comprensivi di IVA	- € 21.350,00	
	Resta il credito dell'impresa	€ 95.763,46	
	che può ad essa essere corrisposto a saldo di ogni suo avere di dipendenza dei lavori eseguiti,		
	salva la superiore approvazione del presente atto.		
	Con il presente atto di collaudo, il sottoscritto Ing. Luca Leonelli, dichiara, in rappresentanza		
	della Stazione Appaltante di accettare, la definitiva presa in consegna dell'opera, senza		
	eccezione alcuna e facendo salve tutte le garanzie di legge.		
	Il presente certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo		
	decorsi due anni dalla data di emissione. Decorsi due anni il collaudo si intende approvato		
	ancorchè l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza		
	del suddetto termine.		
	Nell'arco di tale periodo l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera		
	indipendentemente dall'avvenuta liquidazione del saldo.		
	Letto confermato sottoscritto		
	Ing. Luca Leonelli		
	in Ravenna il 10.06.2026		
	L'Appaltatore Ing. Giuseppe Passerelli		
	Il Direttore dei Lavori Arch. Giuseppe Cacoza		
	Visto accertato e confermato		
	La Responsabile del Procedimento: Ing. Angela Marchetti		
	La Dirigente del Servizio Acquisti e Patrimonio ARPAE: Dott.ssa Elena Bortolotti		
	39		

PROPOSTA N. PDET 644 del 10/08/2026

OGGETTO: Approvazione definitiva del collaudo tecnico amministrativo dei lavori di realizzazione di nuovo polo uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud - unita' minima di intervento n. 3 - uffici comunali e uffici arpa. CUP: C69D1000070004 - CIG: 05299787AC. Liquidazione del saldo e presa d'atto del cambio di denominazione sociale della Ditta Appaltatrice.

PARERE CONTABILE

Il sottoscritto Bacchi Reggiani Giuseppe - Servizio Amministrazione Bilancio e Controllo economico esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpa per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 10/08/2026

Bacchi Reggiani Giuseppe
