Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
VECCHI GIANALBERTO il 25/09/2026 14:52:04
GIACOMO DIANA il 25/09/2026 11:06:19
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005
PROTOCOLLO: 2026 V 21915 del 28/09/2026

CONTO FINALE DEI LAVORI SAL 4 –ASSESTAMENTO CONTABILE

1. Introduzione

Con riferimento al Conto finale dei lavori quale ultimo atto contabile trasmesso alla Stazione Appaltante in data 19.08.2026 (Vs prot. n. 19041), e sottoscritto dall'impresa appaltatrice al fine di poter procedere agli adempimenti di cui all'art. 12 dell'Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023 viene di seguito formulato il seguente addendum integrativo della contabilità finale già trasmessa, così da riscontrare la espressa richiesta del collaudatore.

Il presente documento non comporta alcuna modifica, revisione o alterazione dei contenuti della contabilità finale già trasmessa alla Stazione Appaltante, ma costituisce esclusivamente uno strumento integrativo di specificazione e chiarimento, volto a fornire riscontro alle richieste formulate dal Collaudatore dell'opera, ferma restando, pertanto, l'integrale validità ed efficacia della documentazione contabile già trasmessa.

Si evidenzia che dal momento che le lavorazioni previste in progetto hanno riguardato un edificio storico vincolato, durante l'esecuzione delle opere si sono resi necessari alcune precisazioni sulle tipologie delle lavorazioni da attuarsi, in quanto interventi assimilabili a quanto previsto nel CME di progetto, operazioni queste che hanno consentito di non apportare modifiche all'importo di contratto e conseguentemente al quadro economico generale.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente DL è emerso che alcune quantità precedentemente contabilizzate nei Sal 2 e 3 risultavano essere superiori alle quantità effettivamente eseguite. Tali quantità sono state pertanto rettificate nella contabilità finale, sulla base delle misurazioni e delle verifiche effettuate in contraddittorio con l'esecutore, mediante evidenza analitica delle quantità precedentemente contabilizzate e di quelle effettivamente accertate con le conseguenti differenze.

Detta contabilità presentata al Rup ed al Collaudatore, come già precisato nella stessa, contiene pertanto voci oggetto di adeguamento a seguito della puntuale verifica delle lavorazioni e della quantità eseguite, ciò nel rispetto del progetto e delle minime variazione di competenza dalla DL o a seguito delle indicazioni espresse in sede esecutiva dalla Soprintendenza.

Le voci relative alle lavorazioni oggetto di assestamento contabile non rientrano nell'art. 21, comma 1 dell'Allegato II.18 del Dlgs 36/2023 in quanto trattasi di interventi disposti dalla DL che non costituiscono variante, finalizzati alla tutela del bene, che non modificano quantitativamente l'opera e rispettano contemporaneamente i limiti quantitativi previsti dalla norma.

2. Esplicitazione delle variazioni intervenute

In particolare, le voci oggetto di storno nel 4 SAL, come già contabilizzate nel Sal 3, assommano in tutto a 15 posizioni, raggruppabili in 4 macrocategorie che vengono di seguito puntualmente specificate:

LAVORAZIONI IN COPERTURA

- 1C.01.060.0070.a: Disfacimento di manto impermeabile costituito da membrane bituminose, fogli sintetici, sia ad uno strato che a più strati alternati, su superfici orizzontali, verticali o comunque ...

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
VECCHI GIANALBERTO il 25/09/2026 14:52:04
GIACOMO DIANA il 25/09/2026 11:06:19
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005
PROTOCOLLO: 2026 V 21915 del 28/09/2026

timento. Per manti costituiti da: - membrane bituminose, fogli sintetici, sia ad uno strato che a più strati alternati. P.U. 4,46 €/mq Importo Tot. 262,03 €

- 1C.08.300.0040.a: Cappa di malta di cemento spessore 2,5 - 3 cm a protezione di manti impermeabili, divisa in quadrotti di 80 x 80 cm compresa sigillatura con mastice bituminoso: - con superficie tirata a frattazzo fine. P.U. 37,63 €/mq Importo Tot. 1.453,65 €

- 1C.10.150.0010.c: Isolamento termico di sottotetti non praticabili realizzato con spandimento a pavimento di materiali isolanti sciolti in granuli, senza protezione superiore, compresa assistenza muraria: - perlite espansa granulometria 1 ÷ 5 mm. P.U. 187,17 €/mc Importo Tot. 948,95€

- 1C.13.160.0020: Manto impermeabile bituminoso per coperture pedonabili esposte e non ai raggi solari, costituito da una membrana elastoplastomerica dello spessore di mm 4, ad alto contenuto di po ... con cannello di sicurezza, compresi formazione di colli perimetrali di raccordo, sfridi, sormonti e assistenze murarie. P.U. 31,21 €/mq Importo Tot. 1.892,34 €

- 1C.13.160.0030: Manto impermeabile bituminoso ardesiato per coperture pedonabili esposte ai raggi solari, costituito da una membrana elastoplastomerica dello spessore di mm 4 + scaglie di ardesia ... con cannello di sicurezza, compresi formazione di colli perimetrali di raccordo, sfridi, sormonti e assistenze murarie. P.U. 32,80 €/mq Importo Tot. 181,06 €

SCALA METALLICA E LATTONERIE:

- NP10a: Rimozione accurata scala in elementi metallici per riuso. Compreso movimentazione all'interno del cantiere. compreso ogni onere e magistero per completare l'opera a regola d'arte. P.U. 342,54 €/a corpo Importo Tot. 342,54 €

- NP10b: Rimontaggio scala esistente in elementi metallici. compreso movimentazione all'interno del cantiere. compreso ogni onere e magistero per completare l'opera a regola d'arte. P.U. 481,00 €/a corpo Importo Tot. 481,00 €

- NP11: Smontaggio con recupero e rimontaggio delle lattonerie in rame esistenti (fermaguaine, coprimuro, etc). compreso rimozione delle siliconature e realizzazione di nuovi cordoli silic ... dei tasselli di fermo e delle minuterie in rame. compreso ogni onere e magistero per completare l'opera a regola d'arte. P.U. 26,72 €/m Importo Tot. 955,24 €

A seguito delle previste verifiche sia sulle lavorazioni in copertura che sulla scala metallica su tutte le partite ammesse in contabilità, la scrivente D.L. ha accertato la non esecuzione delle lavorazioni sopra riportate ma, per mero errore, già computate nel Sal precedenti.

IMPIANTI

- NP.SAB-CRC: Fornitura di ventilconvettore del tipo ad incasso a parete. Con motore brushless a magneti permanenti e inverter, bassa potenza sonora, regolazione continua della velocità, elettro ... leto di filtro elettrostatico a ionizzazione. Tipo o similare SABIANA CARISMA CRC ECM 73, VBPM, TDI,MBECMM, T2, CRYSTALL. P.U. 2.726,83 €/cad Importo Tot. 28.631,72 €

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
VECCHI GIANALBERTO il 25/09/2026 14:52:04
GIACOMO DIANA il 25/09/2026 11:06:19
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005
PROTOCOLLO: 2026 - 21915 del 28/09/2026

In cantiere, a seguito di sopralluogo con la Soprintendenza, che ha espresso la sua approvazione in merito, si è convenuto di non installare i ventilconvettori ad incasso previsti in progetto, bensì dei ventilconvettori a vista. Perciò la DL, al fine della miglior riuscita del progetto ha provveduto a dar corso alla variazione segnalata, introducendo una nuova voce nel Sal - NP01Mec, riconducibile ai prezzi di contratto (vedasi analisi prezzo allegata). Evidenziando che il prezzo di tale fornitura è ricavabile dal prezzo già previsto in sede contrattuale.

SERRAMENTI

- NP02a: Restauro serramenti in legno esistenti. la voce comprende e compensa: 1) Puliture lato esterno: rimozione a legno delle superfici tramite asportazione dei depositi superficiali inc ... tente. 4) rimontaggio serramenti in vano proprio. compreso ogni onere e magistero per completare l'opera regola d'arte. P.U. 602,21 €/mq Importo Tot. 30.730,78 €

- NP02b: Fornitura in opera di vetrate isolante termoacustica a camera secondo UNI7697 assemblate con lastre stratificate di sicurezza cristallo float 33.1 e interposto plastico 0.38, inter ... onere e magistero per completare l'opera a regola d'arte - vetrata doppia 33.1-9-33.1. per qualunque forma e dimensione. P.U. 196,30 €/mq Importo Tot. 10.017,19 €

- NP09a: Fornitura e posa in opera di serramenti, in parte fissi ed in parte apribili, per porte e finestre con apertura esterna o interna, costruiti con profili a taglio termico Secco Sist ... a regola d'arte. Elementi dati in opera completi e funzionanti. - Trasmittanza secondo UNI EN ISO 10077-1 Uw 1.3W/mqK P.U. 2.444,54 €/a corpo Importo Tot. 13.151,63 €

Le lavorazioni sui serramenti hanno richiesto l'intervento della Soprintendenza in cantiere per valutarne le più opportune attività di risanamento, tenuto conto del valore storico artistico dell'edificio sul quale si stava intervenendo. La Soprintendenza ha fornito indicazioni circa le attività da eseguire per la riqualificazione dei serramenti limitando le attività inerenti i vetri, tesa alla conservazione di quanto esistente. Tale variazione è stata supportata anche tecnicamente dalla relazione del D.L. impianti (l'efficientemente energetico dell'edifico risulta comunque perseguibile).

- 1C.01.140.0010.b: Rimozione di serramenti in legno interni ed esterni, impennate e simili, di qualunque forma e dimensione, incluse mostre, controtelai, 10.b imbotti ecc. compresa la movimentazione in ca ... etri e legno, carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica; esclusi gli oneri di smaltimento. P.U. 14,85 €/mq Importo Tot. 215,92 € da CME

Nel SAL3 era stata riconosciuta interamente la quantità inserita in computo, mentre nel SAL4 tale quantità è stata ridotta di circa il 75%, riconoscendo all'impresa un importo Tot. 56,13 €. Questa voce è legata al diverso tipo di lavorazione concordata in cantiere a seguito del sopralluogo della Soprintendenza, il quale ne ha determinato una diversa modalità di contabilizzazione con conseguente adeguamento dell'importo liquidato all'impresa.

- 1C.13.100.0020: Barriera al vapore con foglio in polietilene dello spessore di 0,3 mm, applicato a secco, compresi sormonti e assistenze murarie alla posa. P.U. 4,95 €/mq Importo Tot. 191,22 € da CME

In questo caso si tratta di un mero errore materiale/contabile di correzione di una quantità inserita nel SAL3 che era leggermente superiore rispetto a quanto riportato nel computo di progetto e che nel SAL4 è stata riportata alla quantità originale. La diminuzione è 0,02€, quindi del tutto irrilevante ai fini contabili.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
VECCHI GIANALBERTO il 25/09/2026 14:52:04
GIACOMO DIANA il 25/09/2026 11:06:19
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005
PROTOCOLLO: 2026 - 21915 del 28/09/2026

- 1C.04.455.0010.a: Barre di acciaio inox, utilizzabili per strutture in calcestruzzo armato in conformità a quanto previsto nelle "Norme tecniche per le costruzioni - paragrafo 11.3.2.8.1 - È ammesso ... mantenendo tutte le altre regole relative alla qualificazione degli acciai per calcestruzzo armato.", del tipo:- AISI 304L. P.U. 7,77 €/kg Importo Tot. 680,80 € da CME

Nel SAL3 è stato contabilizzato circa il 90% dell'importo totale relativo a questa lavorazione, mentre nel SAL 4 viene riconosciuto il 46% della quantità iniziale. Anche in questo caso si tratta di lavorazioni riconosciute in quantità provvisoria che sono poi state verificate puntualmente in cantiere e aggiornate in sede di contabilità finale, per riconoscere la lavorazione effettivamente realizzata.

Infine, nel Conto finale dei lavori - SAL4 sono state inserite 7 voci che seppur non esplicitamente inserite nell'elenco prezzi di progetto costituiscono una diversa applicazione dei prezzi unitari già presenti nel CME e dunque sottoscritti dall'Impresa ; nello specifico, non si tratta di nuovi prezzi nell'accezione letterale del termine, che richiederebbero un verbale di concordamento nuovi prezzi sottoscritto dall'impresa, ma si tratta di una riformulazione di prezzi unitari già sottoscritti in sede contrattuale e parametrizzati nel SAL 4 in funzione della specificità della lavorazione, in quanto il prezzo contrattuale rimane essenzialmente lo stesso e cambiano esclusivamente le quantità delle lavorazioni effettivamente eseguite, non comportando pertanto necessariamente un nuovo prezzo. A dimostrazione di quanto sopra si allegano di seguito le rispettive analisi. In altre parole, i prezzi elementari utilizzati nell'analisi originaria sono rimasti invariati, mentre le quantità delle singole componenti sono state adeguate alle effettive caratteristiche delle lavorazioni eseguite.

3. Conclusioni

I prezzi delle voci sopra riportate sono stati inseriti in contabilità in quanto assimilabili a lavorazioni già contrattualizzate e/o già ricavabili da un prezzo di contratto senza che ciò abbia comportata la definizione di nuovi prezzi.

Si tiene a specificare che i prezzi di progetto erano già composti da una serie di sottovoci, ognuna delle quali accompagnata da una specifica quantità, che consentiva la caratterizzazione alla lavorazione prevista; nell'aggiornamento dell'analisi prezzo, mantenendo invariati i prezzi unitari, sono stati nuovamente specificate le quantità, per renderle congruenti alla nuova tipologia di lavorazione.

Relativamente alla voce NP.P.01, si specifica che non si allega la relativa analisi prezzo, in quanto la voce afferisce a maggiori oneri per le opere provvisionali – Oneri della Sicurezza non soggetti a ribasso, che sono stati già oggetto di un precedente contraddittorio tra Stazione appaltante e Impresa (Riserva al SAL3) e risolta.

DISMA s.r.l.
Via E. Recina n.6
00183- Roma
Cod.Fisc./P.Iva: 09250581007
25/09/26 - FIRMA CON RISERVA

Direzione Lavori Architettonica _ Arch.Lorenzo Mazza

Direzione lavori strutture _ Ing. Gianalberto Vecchi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
Ing. G. VECCHI N. 3817

Direzione Lavori Impianti_ Ing. Tarciso Guffanti

ANALISI PREZZO – NP02c

Descrizione	NP02c – Restauro di serramenti in legno	
U.M.	m²	
Prezzo unitario SAL4		€ 489,28
Voce di riferimento	NP02a – Restauro serramenti in legno esistenti	
P.U. NP02a di riferimento		€ 602,21

Codice riferimento	Descrizione / componente	Q.tà NP02a	P.U.	Q.tà NP02c	Importo
2C.24.750.0050	Sverniciatura di qualsiasi tipo di superficie	2,000000	€ 18,92	1,624953	€ 30,74
1C.24.200.0020	Carteggiatura leggera di superfici in legno grezze	2,000000	€ 1,91	1,624953	€ 3,10
1C.24.220.0040.b	Verniciatura trasparente, a due mani, di superfici in legno	2,000000	€ 9,35	1,624953	€ 15,19
1C.21.700.0040.c	Medie riparazioni di infissi in legno, compresa sostituzione	1,000000	€ 69,98	0,812476	€ 56,86
1C.24.200.0010	Trattamento con impregnante alla nitro protettivo	2,000000	€ 3,77	1,624953	€ 6,13
1C.24.200.0030.a	Stuccatura saltuaria di nodi e fessure, con carteggiatura	2,00	€ 3,51	1,62	€ 5,70
1C.21.350.0020.c	Legname lavorato su misura, su diverse facce, con incastri	0,03	€ 6.967,94	0,02	€ 169,84
MA.00.035.0005	Operaio specializzato falegname	4,00	€ 33,48	3,25	€ 108,81
MA.00.035.0015	Operaio comune falegname	3,00	€ 28,75	2,44	€ 70,08
1C.25.100.0110	Asportazione a secco di depositi superficiali incoerenti	2,00	€ 14,05	1,62	€ 22,83
TOTALE ANALISI					€ 489,28

ANALISI PREZZO – NP.CT

Descrizione	Rinforzo solaio centrale termica per passaggio canna fumaria pompa di calore	
U.M.	a corpo	
Quantità SAL4		1
P.U. SAL4		€ 2.584,64
Importo SAL4		€ 2.584,64

Codice riferimento	Descrizione / componente	U.M.	P.U.	Quantità	Importo analisi
1C.22.020.0010.a	Carpenteria metallica limitata a parti di edifici per travature per solai, coperture, ossature, rampe e ripiani scale, pensiline, balconi e simili, in opera imbullonata o saldata. ... ni di opere murarie. Per strutture formate da: - profilati laminati a caldo S235JR - UNI EN 10025, altezza da	kg	€ 4,74	297,65	€ 1.410,87
1C.04.455.0010.a	Barre di acciaio inox per strutture in c.a.	kg	€ 7,77	4,79	€ 37,26
1C.06.580.0010.a	Fissaggio chimico di barre ad aderenza migliorata	cad	€ 31,39	4,79	€ 150,51
A25028a	Perforazione a sezione circolare in strutture murarie	cm	€ 68,32	4,79	€ 327,59
MA.00.005.0002	Operaio edile 4° livello	ora	€ 41,15	16,00	€ 658,40
				TOTALE ANALISI	**€ 2.584,64**

ANALISI PREZZO – NP.dis

Descrizione	Sistemazione con misto sotto rampa disabili	
U.M.	a corpo	
Quantità SAL4		1
P.U. SAL4		€ 650,00
Importo SAL4		€ 650,00

Codice riferimento	Descrizione / componente	U.M.	P.U.	Quantità	Importo analisi
1C.02.350.0010.c	Rinterro di scavi con mezzi meccanici, carico, trasporto e scarico	m³	€ 33,75	2,36	€ 79,81
1C.02.100.0030.b	Scavo parziale di fondazione a sezione obbligata	m³	€ 25,10	2,36	€ 59,36
1C.08.050.0020	Massetto per pavimento	m²	€ 16,07	2,36	€ 38,00
1C.04.020.0010.a	Sottofondazioni mediante getto di calcestruzzo	m³	€ 164,60	2,36	€ 389,25
1C.18.020.0020.a	Pavimento a semina/spolvero con granulato	m²	€ 35,34	2,36	€ 83,57
				TOTALE ANALISI	**€ 650,00**

ANALISI PREZZO – NP.GH.01

Descrizione	Ghiaia Torrino	
U.M.	m²	
Quantità SAL4		19,31
P.U. SAL4		€ 20,75
Importo SAL4		€ 400,68

Codice riferimento	Descrizione / componente	U.M.	P.U.	Quantità	Importo analisi
NP12	Stesa e modellazione manuale di ghiaia di frantumazione pezz. 3/6, spessore medio 5 cm	m²	€ 75,29	0,28	€ 20,75
				TOTALE ANALISI	**€ 20,75**

ANALISI PREZZO – NP01Mec

Descrizione	Fornitura e posa in opera di ventilconvettore residenziale Carisma Whisper CFF-ECM con motore elettronico brushless e scheda inverter
U.M.	cad
Quantità SAL4	17
P.U. SAL4	€ 2.160,00
Importo SAL4	€ 36.720,00

Codice riferimento	Descrizione / componente	U.M.	P.U.	Quantità	Importo analisi
NP.SAB-CRC	Fornitura di ventilconvettore ad incasso a parete, motore brushless a magneti permanenti e inverter	cad	€ 2.726,83	0,73	€ 1.992,00
1M.10.130.0020.a	Derivazioni per ventilconvettori a partire da collettori/rete principale	cad	€ 229,98	0,73	€ 168,00
				TOTALE ANALISI	**€ 2.160,00**

ANALISI PREZZO – 1E.02.040.0095.a

Descrizione	Cavo tripolare flessibile FG16OM16 0,6/1 kV, 3x1,5 mm²	
U.M.	m	
Quantità SAL4		40,135
P.U. SAL4		€ 2,97
Importo SAL4		€ 119,20

Codice riferimento	Descrizione / componente	U.M.	P.U.	Quantità	Importo analisi
1E.02.040.0095.b	Cavo tripolare flessibile FG16OM16 – altra sezione, voce già presente nel computo	m	€ 3,52	0,84	€ 2,97
				TOTALE ANALISI	**€ 2,97**