

INDICE

PARTE PRIMA: Incarico e cronologia delle fasi d'indagine

- 1.1 – *Incarico*
- 1.2 – *Cronologia delle fasi di indagini*

PARTE SECONDA: Atti acquisiti, esame della documentazione in atti e metodologia di indagine

- 2.1 – *Atti acquisiti*
 - 2.1.1 - *Documentazione fornita dalla parte attrice*
 - 2.1.2 - *Documentazione fornita dalla parte convenuta*
 - 2.1.3 – *Documentazione acquisita presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza in data*
 - 2.1.4 – *Documentazione già agli atti di causa*
- 2.2 – *Esame ed osservazioni sulla documentazione in atti*
 - 2.2.1 - *D.I.A. prot. (fascicolo parte attrice e parte convenuta)*
 - 2.2.2 - *Computo metrico (fascicolo parte attrice)*
- 2.3 – *Metodologia d'indagine*

PARTE TERZA: Descrizione dello stato dei luoghi

- 3.1 – *Stato dei luoghi*
- 3.2 – *Descrizione generale dei lavori effettuati*

PARTE QUARTA: Risposte ai quesiti

- 4.1 – **QUESITO N°1:** *Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa corredando l'elaborato peritale di idonea documentazione fotografica*
 - 4.2.1 – *Aspetti normativi che definiscono la manutenzione straordinaria*
 - 4.2.2 – *Risposta al quesito*
- 4.2 – **QUESITO N°2:** *Dica il C.T.U. se i lavori eseguiti dall'attrice sull'immobile per cui è causa e previa loro descrizione, erano urgenti ed improrogabili e se trattasi di lavori di manutenzione straordinaria*
- 4.3 – **QUESITO N°3:** *Quantifichi il C.T.U. l'importo complessivo dei lavori di che trattasi*

- 4.4 – QUESITO N°4:** *Accerti il C.T.U. quale sia il corrispettivo mensile ed annuo di mercato per l'utilizzazione ed il godimento della struttura denominata "Complesso" con riferimento agli anni dal 01.01.2005 in poi, secondo la destinazione impressale*
- 4.5 – QUESITO N°5:** *Accerti il C.T.U. le categorie dei lavori e la quantificazione degli stessi, secondo la legislazione vigente in materia di lavori pubblici, quali indicati nella Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del (in atti)*
- 4.6 – QUESITO N°6:** *Accerti il C.T.U. se i lavori effettivamente eseguiti ricadono o meno negli interventi realizzabili a mezzo Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) secondo il D.P.R. n° 380/1001 (T.U. edilizio) e successive modifiche ed integrazioni*
- 4.7 – QUESITO N°7:** *Accerti il C.T.U. se e quali lavori eseguiti rientrano tra quelli indicati nella comunicazione del (in atti) ex art. 6 D.P.R. n°380/2001 (T.U. edilizio)*
- 4.8 – QUESITO N°8:** *Accerti il C.T.U. in quali tempi, ai sensi del Decreto Ministeriale del 18.09.2002 (prevenzione incendi), i lavori di adeguamento della struttura de qua avrebbero dovuto essere eseguiti*
- 4.9 – QUESITO N°9:** *Accerti il C.T.U. se per i lavori indicati nella Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) delsia stata effettuata comunicazione di ultimazione degli stessi e sia stato emesso il relativo certificato di collaudo.*

PARTE QUINTA: Tabelle N°1 e N°2 rappresentative degli interventi

5.1 – *Precisazioni introduttive*

5.2 – *Elenco note*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE DISTACCATA DI SAN MARCO ARGENTANO

OGGETTO: causa civile n° vertente tra (parte attrice) ed (parte convenuta)

PARTE PRIMA

Incarico e cronologia delle fasi di indagini

1.1 - Incarico

Con provvedimento del 18.12.2008 il sottoscritto ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°1391, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 05.02.2009 (spostata al 06.02.2009) per il prescritto giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Dopo aver prestato giuramento, la S.V. si riservava la formulazione dei quesiti e, per il deposito della relazione peritale, concedeva 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali.:

In data 17.03.2009, a scioglimento della riserva del 06.02.2009, emessa fuori udienza in data 21.02.2009 (Giudice), perveniva la comunicazione contenente i seguenti quesiti formulati dal sig. Giudice nonché quelli formulati dalla parte convenuta:

- 1) *Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa corredando l'elaborato peritale di idonea documentazione fotografica;*
- 2) *Dica il C.T.U. se i lavori eseguiti dall'attrice sull'immobile per cui è causa e previa loro descrizione, erano urgenti ed improrogabili e se trattasi di lavori di manutenzione straordinaria;*
- 3) *Quantifichi il C.T.U. l'importo complessivo dei lavori di che trattasi;*
- 4) *Accerti il C.T.U. quale sia il corrispettivo mensile ed annuo di mercato per l'utilizzazione ed il godimento della struttura denominata "Complesso" con riferimento agli anni dal 01.01.2005 in poi, secondo la destinazione impressale;*
- 5) *Accerti il C.T.U. le categorie dei lavori e la quantificazione degli stessi, secondo la legislazione vigente in materia di lavori pubblici, quali indicati nella Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del (in atti);*

6) Accerti il C.T.U. se i lavori effettivamente eseguiti ricadono o meno negli interventi realizzabili a mezzo Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) secondo il D.P.R. n° 380/1001 (T.U. edilizio) e successive modifiche ed integrazioni;

7) Accerti il C.T.U. se e quali lavori eseguiti rientrano tra quelli indicati nella comunicazione del 1..... (in atti) ex art. 6 D.P.R. n°380/2001 (T.U. edilizio);

8) Accerti il C.T.U. in quali tempi, ai sensi del Decreto Ministeriale del 18.09.2002 (prevenzione incendi), i lavori di adeguamento della struttura de qua avrebbero dovuto essere eseguiti;

9) Accerti il C.T.U. se per i lavori indicati nella Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) delsia stata effettuata comunicazione di ultimazione degli stessi e sia stato emesso il relativo certificato di collaudo.

Il sottoscritto fissava e comunicava alle parti la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 08.04.2009 alle ore 15:00, direttamente sui luoghi di causa.

I verbali delle visite di sopralluogo e delle indagini esperite sono allegati alla presente relazione nell'allegato N°1 (verbali n°1, 2, 3, 4, 5, 6).

Osservazione

I quesiti n° 4,5,6,7,8,9 sono quelli formulati dalla parte convenuta ed ammessi dal sig. Giudice, come riportati con la numerazione 1, 2, 3, 4, 5, 6 sul foglio allegato al verbale dell'udienza del 06.02.2009.

1.2 - Cronologia delle fasi di indagini

Le indagini, per la loro complessità ed estensione, in dipendenza dei quesiti posti e della struttura sanitaria interessata, sono state condotte in più fasi ed è stato necessario, altresì, acquisire un'ampia documentazione utile ai fini di causa (confr. paragrafo 2.1); in particolare dette fasi si sono svolte come di seguito specificato.

1) In data 08.04.2009 (verb. N°1) sulla scorta della documentazione agli atti di causa, hanno avuto inizio le operazioni peritali effettuando un'ispezione generale dei luoghi al fine di individuare, di massima, i lavori eseguiti, sia interni che esterni alla struttura sanitaria. Considerato che la documentazione agli atti non consentiva di identificare in maniera certa e comprensibile i lavori di cui è causa (mancanza di elaborati grafici che ne stabilissero lo stato dei luoghi prima degli interventi indicati dalla parte attrice), il sottoscritto richiedeva alle parti, senza che le stesse si opponessero, di fornire ogni possibile elaborato grafico utile allo scopo. In tale sede l'ing. gli consegnava la seguente documentazione cartacea relativa alla Residenza Sanitaria, raffiguranti lo stato attuale dei luoghi:

a) Elaborato N° 01 dal titolo: Piante con individuazione mezzi ed impianti di

estinzione degli incendi-vie di esodo-prospetti intero edificio;

b) Elaborato N° 02 dal titolo: Schema esecutivo impianto idrico antincendio a naspi.

2) In data 17.04.2009 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di (ove l'ing., CTP di parte convenuta, ha svolto fino al termine del mandato del Sindaco pro-tempore, il ruolo di Responsabile del Servizio Tecnico, quale Professionista esterno all'Ente) al fine di richiedere ed acquisire *".....gli elaborati grafici raffiguranti lo stato di fatto dell'immobile oggetto di causa al momento della sua consegna agli attuali attori, in virtù del contratto del"* (All. N°2-Tav.

N°14, con acclusa istanza).

3) In data 01.05.2009 l'ing., Tecnico Progettista e D.L. delle opere di cui è causa (nonché Consulente Tecnico di Parte attrice) faceva pervenire (via mail) la documentazione tecnica richiesta dal sottoscritto (elaborati grafici raffiguranti lo stato di fatto prima della realizzazione dei lavori di cui è causa – All. N°2-Tav. N°19).

4) In data 26.05.2009 (verb. N°2), sulla scorta degli elaborati acquisiti e di quelli in atti di causa, utilizzando l'apposita tabella predisposta dal sottoscritto, veniva eseguito il secondo sopralluogo (protrattosi per l'intera giornata) finalizzato al rilievo dettagliato, (sia all'esterno che all'interno della struttura, piano per piano) degli interventi indicati negli atti di causa. Si provvedeva, altresì, a verificare le lavorazioni riguardanti l'impianto elettrico indicate con i numeri 1-20 del piano primo, effettuate dall'ing., Tecnico di fiducia del sottoscritto, esperto in materia di impiantistica elettrica.

L'ing....., CTP parte convenuta, faceva riportare sul verbale testualmente *"....il computo metrico agli atti non è datato, timbrato e firmato dal Direttore dei Lavori ma solo dalla ditta, sempre senza data, né dal Comune di"* e che *".....è necessario controllare, oltre che le quantità e le lavorazioni eseguite, anche le caratteristiche dei materiali impiegati al fine di verificare i prezzi unitari adoperati"*.

Il sottoscritto, in accordo con le parti, richiedeva alle stesse di produrre, ove possibile, idonea documentazione di quelle apparecchiature e forniture in genere, dalla quale si potesse evincere ogni dato utile ai fini di causa (data di acquisto, di installazione, fatture, ecc..).

5) In data 27.05.2009 il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di al fine di visionare, vagliare ed estrarre copia di atti e documenti che, in parte, saranno riportati come allegati alla Relazione di Consulenza (All. N°2 -Tav. N°10-11-12-13-1, con acclusa istanza). Detta documentazione (confr. parag. 2.1), in pari data, veniva consegnata (senza la

dovuta nota di risposta all'istanza) in copia al sottoscritto direttamente dall'ing., Responsabile del Servizio Tecnico, che provvedeva a firmarla e datarla.

- 6) In data 28.05.2009, considerata la necessità di esperire specifiche e dettagliate indagini a carico dell'impianto elettrico della struttura sanitaria oggetto di causa, il sottoscritto si recava presso il Tribunale di S. Marco Argentano per depositare la richiesta la signor Giudice di potersi avvalere di Professionista di fiducia del sottoscritto, esperto in materia di impiantistica elettrica (All. N°4).
- 7) In data 28.05.2009 (verb. N°3) e 29.05.2009 (verb. N°4) sono proseguite (seguendo la stessa scrupolosa metodologia adottata per le indagini descritte nel verbale n°2), le operazioni peritali che hanno permesso di identificare e descrivere gli interventi di natura edilizia eseguiti sull'immobile di cui è causa, ivi compresi (su segnalazione e richiesta del CTP della parte attrice) quelli non riportati nel computo metrico in atti. In sede di redazione del verbale n°4 i CTP della parti in causa si riservavano di esibire qualsiasi documentazione utile per meglio definire ed identificare le lavorazioni eseguite. Il dott. - Medico responsabile della residenza sanitaria – consegnava al sottoscritto CTU gli elaborati grafici a corredo dell'istanza per il rilascio del C.P.I. del 02.03.1999, a firma del geom.dell'Ufficio Tecnico Comunale di, precisamente gli allegati N°1 (Relazione Illustrativa) e N°2 (Disegni), ad oggetto: "Adeguamento ed ampliamento di (ex Motel San Felice) da adibire a servizi socio-assistenziali e riabilitativi".
- 8) In data 06.06.2009 (verb. N°5) sono state condotte le indagini degli interventi eseguiti a carico dell'impianto elettrico dell'immobile e della cabina elettrica ad esso esterna; a tal scopo, vista la complessità e specificità delle lavorazioni, il sottoscritto si è avvalso di un Tecnico di fiducia specializzato in materia (l'ing.), per la cui attività è stata richiesta l'autorizzazione al sig. Giudice come già specificato al precedente punto 6.
In sede di redazione del verbale il sottoscritto restituiva all'ing. gli elaborati consegnati e richiamati nel verbale n°1 ed al dott. quelli richiamati nel verbale n°4.
- 9) In data 24.06.2009 (verb. N°6) venivano completate le indagini degli interventi eseguiti a carico dell'impianto elettrico e veniva attentamente ispezionato l'impianto idrico antincendio, il gruppo di pompaggio, e gli annessi dispositivi per la segnalazione delle emergenze e la posizione degli idranti. In sede di redazione del verbale il sottoscritto faceva presente alle parti di riservarsi qualsiasi decisione in merito alla valutazione degli altri interventi eseguiti e segnalati dalla parte attrice che, sebbene rilevati dal sottoscritto, non trovano alcuna corrispondenza sia nel

computo metrico che nelle planimetrie in atti. Ad ogni buon fine il sottoscritto concedeva alla parti 15 giorni per far pervenire ogni documentazione utile alla corretta valutazione sia degli interventi valutati a corpo (impianto antincendio) che di quelli non contenuti negli atti di causa (computo metrico, planimetrie), allo stato privi di qualsiasi documentazione che ne attesti qualità, dimensioni, data di realizzazione, ecc.).

- 10) In data 31.07.2009 il sottoscritto si recava ancora presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ove acquisiva copia del Regolamento Edilizio annesso alla Variante al Programma di Fabbricazione (All. N°2 -Tav. N°15, non consegnatogli con la richiesta del 27.05.2009) al fine di verificare la presenza di norme più specifiche circa la definizione e classificazione della tipologia degli interventi edilizi .
- 11) In data 04.08.2009, considerata la complessità ed ampiezza delle indagini effettuate il sottoscritto trasmetteva al sig. Giudice una nota informativa sull'andamento delle indagini e chiedeva una proroga di 45 giorni del termine per il deposito del proprio elaborato peritale.
- 12) In data 26.08.2009 il sottoscritto eseguiva, senza la presenza delle parti, un sopralluogo finale inteso alla sola verifica di alcune misure già riportate negli elaborati grafici aggiornati a seguito dei precedenti sopralluoghi, nonché per accertare la corrispondenza della nutrita documentazione fotografica con la classificazione degli interventi.
- 13) In data 27.08.2009 il sottoscritto si recava presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza al fine di verificare e confrontare la documentazione già acquisita dalla parte attrice (confr. parag. 1.2 – verb. N°1) ed estrarre copia degli atti riguardanti l'inizio di attività di cui al DPR 37/98 (All. N°2-Tav. N°16-17).

Si fa presente che durante tutti i sopralluoghi sono state effettuate numerose fotografie tra le quali sono state scelte quelle più utili all'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi, allegati alla presente Relazione (All. N°5 -Foto dal N°1 al N°49).

Inoltre, considerata la vastità dei rilievi, durante le operazioni di sopralluogo il sottoscritto, oltre che essere coadiuvato dai CTP di parte, si è avvalso di collaboratori di propria fiducia menzionati nei relativi verbali.

Sulla scorta di tutta la documentazione acquisita e di quella agli atti di causa, attentamente studiate e vagliate per trarne ogni elemento utile, nonché degli esiti dei sopralluoghi e rilievi effettuati, il sottoscritto ha tratto tutti gli elementi per poter rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Prima Osservazione

La documentazione richiesta al Comune con istanza del è stata rilasciata senza la nota di risposta attestante “...lo stato fatto dell’immobile oggetto di causa al momento della sua consegna agli attuali attori...”. Trattasi comunque di elaborati (planimetrie e piante dei piani) in scala 1:200 allegate ad una perizia estimativa della residenza sanitaria, redatta dai Tecnici arch. ed approvata dall’..... con delibera di G.M. n°..... Il sottoscritto ha potuto accertare -- dopo aver visionato, in data 27.08.2009 presso l’ufficio prevenzione del Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza, i disegni (piante piano terra, primo, secondo e terzo) allegati alla istanza per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi prodotta dal Comune di in data 0..... ed acquisita presso dal Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza in data ad oggetto: Adeguamento ed ampliamento di (ex) da adibire a servizi socio-assistenziali e riabilitativi – che detti disegni corrispondono proprio a quelli a firma del geom. allegati alla citata istanza per il rilascio del C.P.I. del, che il Comando dei VV. F di Cosenza ha restituito al Comune in allegato al parere di conformità favorevole (sebbene condizionato ad una serie di ulteriori adempimenti) in data, acquisito dal Comune in pari data, prot. N°3307 (All. N°2--Tav. N°1).

In definitiva, per quanto sopra riportato, è certo che i disegni acquisiti dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di, riportano lo stato di fatto riferito agli anni che vanno dal 1999 al 2004, comprensivi delle modifiche imposte dal Comando dei Vigili del Fuoco durante l’istruttoria della pratica (compartimentazione scale, strutture REI separanti, ecc..).

Seconda Osservazione

Dall’esame degli atti acquisiti e da quelli agli atti di causa, tenuto conto del certificato di agibilità della struttura “.....” (All. N°2-Tav. N°10) e del contratto per il suo affidamento del 09.02.1999, si deduce che i lavori relativi al progetto di “Adeguamento ed ampliamento del” approvato con delibera di G.M n°....., sono stati realizzati prima del 15.09.1999.

Terza Osservazione

I disegni forniti dall’ing. (confr. parag. 1.2 – 1; disegni allegati alla D.I.A. prot. 1459/2005; All. 2-Tav. 19) riportano, oltre alla distribuzione degli ambienti, anche la collocazione dei sanitari prima e dopo gli interventi oggetto di causa. In particolare le piante relative allo stato di fatto prima della realizzazione degli interventi di cui è causa, dal punto di vista della distribuzione interna, non si discostano da quelli acquisiti presso il Comune (All. N°2-Tav.N°14), a meno di lievi differenze rilevate e chiarite durante i sopralluoghi unitamente ai CTP (confr. verb. N°2). Considerato però che la rappresentazione della preesistente collocazione e tipologia dei sanitari all’interno dei bagni è utile al fine della corretta quantificazione dei lavori effettivamente eseguiti, il sottoscritto ha utilizzato, a tal fine, i disegni forniti dall’ing., fermo restando che, per ogni intervento indicato sulle piante allegate agli atti di causa (All. N°2-Tav. N°18) il sottoscritto ha proceduto, alla presenza dei CTP di parte, a verificarne (attraverso gli esiti dei riscontri effettuati in loco, per ogni singolo intervento, raffrontandoli con i suddetti disegni dello stato preesistente e di quello riportato nei disegni allegati alla D.I.A. prot. 1459/2005 del fascicolo parte convenuta) l’esattezza o meno della rappresentazione grafica, annotando ed aggiornando detti disegni di ogni altro differente riscontro per come riportato nell’All. N°3-Tav. N°2-3-4-5-6.

Tale scelta è stata dettata dalla constatazione che l’indicazione degli interventi per come rappresentata graficamente dalla parte attrice (All. N°2-Tav. N°18), sono stati riprodotti in maniera non completamente comprensibile e comunque non raffrontabili con lo stato dei luoghi, mancando (sia nella citata D.I.A. che negli atti di causa) i disegni raffiguranti lo stato dei luoghi effettivamente preesistente. Trattasi di disegni in scala 1:200 (quelli prodotti dalla parte attrice, in atti) con “cerchiature” indicanti gli interventi, con misure e destinazioni degli ambienti

appena leggibili per le loro ridottissime dimensioni ed ove non si distinguono in modo univoco le demolizioni e ricostruzioni.. Tutto ciò ha comportato, per il sottoscritto (come si comprenderà) un ulteriore non in differente impegno al fine di rappresentare in modo univoco e certo la situazione dei luoghi prima e dopo gli interventi effettuati dagli attori e per rispondere ai quesiti posti dal sig. Giudice ed a quelli posti dalla parte convenuta.

PARTE SECONDA

Atti acquisiti, esame della documentazione in atti e metodologia di indagine

2.1 – Atti acquisiti

In conseguenza della complessità dei quesiti posti, al fine di rilevare ogni altro elemento utile ed indispensabile per la giusta valutazione degli argomenti in questione, il sottoscritto ha acquisito la documentazione di seguito elencata (prodotta in copia di quella originale), non contenuta nei fascicoli di causa, in parte allegata alla presente Relazione.

2.1.1 - Documentazione fornita dalla parte attrice

A) Il dott. Medico Responsabile della Struttura
“.....”, presente a tutti i sopralluoghi, ha fornito i seguenti atti:

a.1) elaborato N°1 allegato alla richiesta per il rilascio del parere di conformità antincendio del, acquisita presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza

.....omissis.....

B) l'ing. Antonio., CTP di parte attrice e Direttore dei Lavori delle opere di cui è causa, ha fornito la seguente documentazione:
.....omissis.....

2.1.2 - Documentazione fornita dalla parte convenuta

Presso l'Ufficio Tecnico Comune di è stata acquisita la seguente documentazione (in allegato anche le richieste prodotte dal sottoscritto CTU):

- a) certificato di agibilità dell'edificio "....." delrilasciato dalomissis.....

i

I

2.1.3 – Documentazione acquisita presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza in data 27.08.2009

Presso l'Ufficio Prevenzione del Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza, il sottoscritto, dopo aver attentamente esaminato l'intero fascicolo riguardante la struttura di cui è causa (pratica n°.....), ha estratto copia della seguente documentazione:

.....omissis.....

2.1.4 – Documentazione già agli atti di causa

La documentazione agli atti di causa, stante la vastità degli allegati, pur essendo richiamata nel corso della presente relazione non verrà riprodotta, ad eccezione delle piante dei piani della struttura allegate al fascicolo di parte attrice, sulle quali è indicata la localizzazione, ad ogni piano, degli interventi per i quali la parte attrice chiede di *“.....accertare la quantità delle opere eseguite e quantificare l'ammontare della spesa, nonché accertare l'urgenza delle stesse e la natura delle opere straordinarie”* (confr. atto di citazione agli atti di causa); detta documentazione è di seguito elencata.

A) Fascicolo parte attrice:

a.1) c.....omissis.....

.....

B) Fascicolo parte convenuta:

b.1) denuncia di Inizio Attività, completa di relazione ed elaborati grafici (planimetrie, piante), acquisita al protocollo del Comune n°

b.2)omissis.....

2.2 – Esame ed osservazioni sulla documentazione in atti

Come già accennato al parag. 1.2, il sottoscritto ha attentamente esaminato la documentazione agli atti di causa, ha eseguito i dovuti riscontri con lo stato dei luoghi e con gli atti acquisiti al fine di dare ordine alle questioni poste in causa e rilevare ogni altro elemento utile ad assolvere il suo mandato. Di seguito si riporta il risultato dell'esame effettuato.

2.2.1 - D.I.A. prot. (fascicolo parte attrice e parte convenuta)

La Denuncia di Inizio di Attività a firma del dott., nella sua qualità di legale rappresentante della, acquisita al protocollo del Comune di al N°1....., riporta i seguenti i dati ed allegati di seguito elencati.

Dati:

-l'attività viene inquadrata nei "Lavori di manutenzione straordinaria" ai sensi del DPR 380/2001, art. 22, comma 1;

- l'impresa esecutrice dei lavori risulta la

Allegati:

.....omissis.....

In merito a tale documentazione il sottoscritto osserva in primo luogo l'incompletezza degli allegati in ordine a quanto descritto nella relazione tecnica ed, in secondo luogo, l'evidente discordanza con quanto, invece, contenuto nel fascicolo di parte attrice che (pur riferendosi alla D.I.A.) contiene elaborati grafici (piante in sc. 1:200) con indicazione degli interventi differenti da quelli riportati sulle piante effettivamente depositata al Comune. In particolare trattasi di consistenti "aggiunte" di lavori il cui riconoscimento è stato posto a base dell'atto di citazione del 1..... dall'avv.

Per quanto attiene alla carenza degli allegati tecnici, il sottoscritto, richiamando l'art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), ritiene che la citata D.I.A. doveva essere corredata dalla seguente ulteriore documentazione:

- a) relazione di asseveramento sull'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge13 del 9/01/1989 - Circ. esplicativa LL.PP. del 22.06.1989 n°1669/UL - D.M. 14.06.1989 n°236 - D.P.R. 24.07.1996 n°503 - L. Reg.le 23.07.98 n°8);
- b) relazione e dichiarazione sulla non produzione di inerti ai sensi dell'Ordinanza n°1495 del 3.7.2001 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale del territorio della Regione Calabria;
- c) progetto o dichiarazione sugli impianti elettrici di cui alla ex L. 46/90;
- d) progetto dell'impianto idrico antincendio

Prima Osservazione

L'incompletezza della D.I.A. e la difformità tra i disegni agli atti di causa prodotti dalla parte attrice e quelli depositati al Comune con la citata D.I.A., sono state evidenziate anche nella Relazione redatta dall'ing. datata, nella sua qualità di responsabile del Servizio Tecnico del Comune di, allegata al fascicolo di causa (parte convenuta).

Seconda Osservazione

E' evidente che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha esaminato la D.I.A. di che trattasi che, ai sensi dell'art.23, comma 1, del DPR 380/2001 necessitava della dovuta documentazione integrativa, in assenza della quale, ai sensi. del comma 6 dello stesso articolo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico avrebbe dovuto comunicare all'interessato di non dare inizio ai lavori. All'uopo si riporta quanto testualmente contenuto nei suddetti comma dell'art. 23 del DPR 380/2001:

art. 23, comma 1:

“ Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie”

art. 23, comma 6:

“Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.....”

Dal raffronto tra i disegni allegati alla D.I.A. con quelli relativi allo stato di fatto prima della esecuzione dei lavori di cui è causa (All. N°2-Tav. N°19) e con lo stato dei luoghi, si evince che **alcuni interventi** (poi indicati dalla parte attrice nei disegni agli atti di causa - All. N°2-Tav. N°18, piante della struttura) **sono stati sicuramente realizzati prima della stessa Denunci di Inizio Attività prot. 1459/2005**. Tale constatazione è rilevabile, per esempio, per i seguenti interventi:

- interventi n°5-6 al piano terra (ridimensionamento bagni);
- interventi n°13-16 al piano primo (eliminazione bagni e creazione di apertura per porta su muro separante le camere);
- interventi n°9-11 al piano secondo (eliminazione bagni e creazione di apertura per porta su muro separante le camere).

Terza Osservazione

A conferma di quanto dedotto può essere utile far osservare che la D.I.A. relativa ai lavori di cui è causa, è stata presentata in data, cioè nello stesso giorno in cui è stato stipulato il contratto di appalto tra la (confr. atti di causa parte attrice). Detto contratto, nella sua premessa, richiama espressamente la documentazione annessa alla *“D.I.A. presentata al Comune di Torano in data”* ed all'art. 3 – Ammontare del contratto – stabilisce un *“.... importo complessivo presunto delle opere pari ad € 220.352,92, soggetto al ribasso del 15% per un importo netto di € 187.299,98”*. Orbene è evidente che se gli interventi fossero stati solo quelli indicati nella D.I.A., **l'importo dei lavori riportato nel contratto** (coincidente esattamente con quello risultante dal *“computo metrico dei lavori effettuati”* richiamato nell'atto di citazione del 16.04.2007) **non poteva essere raggiunto**.

Inoltre il sottoscritto ritiene che il breve tempo contrattuale stabilito all'art. 8 del citato contratto (inizio dei lavori entro il 09.02.2005 -data della stipula del contratto stesso -ed ultimazione entro il 09.05.2008) non poteva essere sufficiente all'esecuzione e completamento dei lavori di cui è causa.

In ogni caso i lavori di che trattasi non potevano iniziarsi prima dei trenta giorni dalla presentazione della D.I.A. al Comune (art. 23, comma 1, DPR 380/2001).

Alcuni interventi che la parte attrice ha voluto si rilevassero al fine di una possibile quantificazione, non trovano alcuna corrispondenza con gli atti di causa, né con la D.I.A. del Trattasi di lavorazioni effettivamente eseguite ma prive di qualsiasi indicazione progettuale, descrizione e caratteristiche e per le quali la parte attrice ha fornito (come stabilito in sede di verbale n°4 e 6) la documentazione delle spese sostenute (All. N°2-Tav. N°8-9, fatture). In particolare le suddette lavorazioni riguardano:

- a)-Tettoia in legno lamellare finalizzata a proteggere dai raggi solari la riserva idrico-sanitaria (All. N°3-Tav. N°2-3; All. N°5-Foto N°37);

b)-Realizzazione di un bagno a servizio degli uffici amministrativi posto al piano terzo (All. N°3-Tav.N°6; All. N°5-Foto N°36);

c)-Nuovo quadro elettrico generale posto nel locale centrale elettrica e relative linee elettriche di alimentazione del gruppo di pressurizzazione antincendio e tra questo ed il gruppo elettrogeno (All. N°3-Tav.N°2; All. N°5-Foto N°40-41).

Considerato che dette lavorazioni non sono riconducibili agli interventi per come esposti negli atti di causa e che le stesse (a meno di quella di cui alla precedente lett. b) sono state realizzate dopo l'atto di citazione del 16.04.2007 (confr. data fatture), **il sottoscritto CTU ritiene di non poter procedere alla loro quantificazione.** Tuttavia il sottoscritto, avendo comunque eseguito un dettagliato delle suddette lavorazioni, qualora il sig. Giudice disponesse diversamente, possiede tutti gli elementi per effettuare, in seguito, una successiva valutazione.

Quarta Osservazione

Tra gli interventi non risultanti nel computo metrico vi è la realizzazione del locale lavaggio padelle al piano secondo (All. N°3 -Tav. N°5; All. N°5-Foto N°28-29). Il sottoscritto ha ritenuto di dover quantificare detto intervento in quanto strettamente connesso con la funzionalità della struttura in quanto previsto tra i *“requisiti minimi strutturali e tecnologici delle aree specifiche”* (confr. delibera di Giunta Reg. n°3137 del 07.09.1999). Trattasi comunque di lavorazioni di modestissima entità (confr. quantificazione in tabella).

2.2.2 - Computo metrico (fascicolo parte attrice)

Il computo metrico agli atti di causa, posto a base della valutazione dei lavori eseguiti dalla parte attrice (importo totale € 220.352,92), come ha osservato giustamente l'ing. ... nella sua Relazione (agli atti di causa, relazione già richiamata nella prima osservazione del paragrafo precedente) non riporta né la data né la firma di un Professionista abilitato. E' inusuale che sul suo frontespizio, sotto la scritta "IL TECNICO" sia stato apposto il timbro dell'impresa esecutrice dei lavori (la) senza che si sappia se sia effettivamente un tecnico abilitato a questa attività. Detto computo, ciò nonostante, rappresenta un atto di riferimento del quale il sottoscritto ha verificato, con la dovuta diligenza, il contenuto (caratteristiche delle lavorazioni, dimensioni, quantità ed importi) attraverso lo scrupoloso raffronto con lo stato dei luoghi.

2.3 – Metodologia d'indagine

In considerazione di quanto finora argomentato, considerata la vastità e complessità dei quesiti, il sottoscritto ha individuato una metodologia d'indagine che gli ha consentito di rilevare ed annotare in ogni sopralluogo, dati e riscontri finalizzati a dare risposte certe ai quesiti postigli. A tal scopo ha predisposto una apposita tabella

composta di 14 colonne e relative righe, ove sono riportati, per ogni lavorazione eseguita:

- il numero d'ordine del computo metrico e la descrizione sintetica dei lavori eseguiti (colonna 1 e 2)
- la corrispondenza o meno con lo stato dei luoghi (colonna 3);
- le misure esposte nel computo metrico in atti (colonna 4) ed il relativo importo (colonna 5);
- la quantificazione del sottoscritto CTU, dei lavori classificati di manutenzione ordinaria (colonna 6) e di manutenzione straordinaria (colonna 7-8);
- le note alle lavorazioni, ove necessarie (colonna 9);
- il riferimento alle foto accluse nell'All. N°5 (colonna 10);
- le risposte al quesito n°5 (colonna 11), al quesito n°6 (colonna 12), al quesito n°7 (colonna 13) ed al quesito n°2 (colonna 14).

In tal modo il sottoscritto ritiene anche di poter fornire al sig. Giudice un quadro più chiaro ed organico dei fatti di causa ed agevolargli ogni decisione in merito.

Sulla scorta del computo metrico e degli elaborati grafici allegati agli atti di causa, (All. N°2-Tav.N°18 e disegni allegati alla D.I.A.) raffrontati con lo stato dei luoghi preesistente l'esecuzione dei lavori di cui è causa (All. N°2-Tav. N°19) e con quello riscontrato durante i sopralluoghi (stato attuale), il sottoscritto, con la continua presenza dei CTP, ha esaminato dettagliatamente ed individuato (iniziando dal piano terra della struttura sanitaria) le lavorazioni eseguite, indicate come "interventi" nel computo metrico e nelle planimetria agli atti di causa (confr. All. N°2-Tav.N°18, cerchiature numerate corrispondenti alle zone di intervento); dati e misure sono stati riportati su elaborati cartacei nonché sull'apposita tabella sopra descritta.

Quinta Osservazione

La suddetta tabella (contraddistinta con il N°1) riporta, conformemente a quanto risulta dal computo metrico, le lavorazioni di natura edilizia (realizzate all'interno, piano per piano, ed anche all'esterno della struttura), da quelli tecnologici (impianto antincendio ed elettrico); analoga distinzione è stata adottata per gli importi totali delle lavorazioni.

Per una corretta lettura dei dati contenuti nella tabella, è necessario leggere il contenuto delle "NOTE" e le precisazioni introduttive.

Nella Tabella N°2 (denominata tabella di raffronto) il sottoscritto CTU ha raggruppato gli importi totali delle lavorazioni eseguite, distinte per piano, nonché degli impianti antincendio ed elettrico

PARTE TERZA

Descrizione dello stato dei luoghi

3.1 - Stato dei luoghi

La Struttura Sanitaria “.....” è collocata in C.da (località Scalo) del Comune di su un'area prospiciente la s.s. 19 delle Calabrie. La località, inoltre, è interessata dalla presenza dello svincolo autostradale Salerno–Reggio Calabria, posta a pochi chilometri dalla città di Cosenza, nonchè dalla presenza della linea ferroviaria (All. N°3-Tav. N°1).

Detta struttura si sviluppa su quattro livelli per una superficie complessiva lorda (esclusi locali quadro elettrico e gruppo elettrogeno) pari a mq 4.454,5 ed ospita n°95 posti letto di cui n°55 di R.S.A. e n°40 per Riabilitazione Estensiva Extraospedaliera a ciclo diurno e/o continuativo, così suddiviso:

- a) il piano terra (mq 1.287 - All. N°3-Tav. N°3) è destinato agli ambienti per i servizi generali per l'intera struttura (ingresso reception, spazi per servizi di vita collettiva e per il culto, servizi igienici, sala pranzo, locali adibiti a cucina, dispensa, stireria, lavanderia, deposito sporco, centrale termica e riserva idrico-sanitaria) con presenza di n°8 camere di degenza per un totale di 14 posti letto per Riabilitazione Extraospedaliera;
- b) il piano primo (mq 1.171 - All. N°3-Tav. N°4) è destinato esclusivamente a degenza RSA con presenza di n°22 camere per n°34 posti letto; sono inoltre localizzati i locali spogliatoio per il personale, per i medici, per la biancheria, per il deposito del materiale sanitario, per l'infermeria, wc assistito e spazi sociali;
- c) al piano secondo (mq 1.180 - All. N°3-Tav. N°5) sono allocate n°14 camere di degenza di RSA per un totale di 21 posti letto con servizio, bagno assistito, infermeria, box terapia, locale spogliatoio e palestra, ws assistito;
- d) al piano terzo (mq 629- All. N°3-Tav. N°6) ed al piano quarto (mq 70,50) sono collocati i locali destinati agli uffici amministrativi, servizi e locale per i servizi sociali e n°26 posti letto di Riabilitazione Extraospedaliera.

I suddetti livelli sono collegati verticalmente da due vani scala protetti dall'incendio (REI 120) contenenti un ascensore/monta lettighe ed un ascensore.

Sono, inoltre, presenti tre scale esterne di sicurezza antincendio, a rampe regolari, che consentono l'evacuazione della struttura in caso di emergenza, in maniera ordinata e nel rispetto delle vigenti leggi in materia di sicurezza antincendio.

La struttura portante è in c.a., i solai sono in latero-cemento e la tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota costituita da mattoni forati disposti a doppio foglio con interposta camera d'aria. Gli infissi esterni sono in parte in legno e vetro semplice ed in parte in alluminio preverniciato e vetro camera, completi di avvolgibili; le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo civile, a tre strati, con relativa tinteggiatura (All. N°4-Foto dal N°42-43-44-45-48-49).

Le caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti:

- le pareti interne sono costituite da mattoni forati o da cartongesso, rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura del tipo lavabile;
- le porte sono in legno tanganica o legno verniciato, del tipo sia scorrevole che ad anta mobile;
- i pavimenti sono in parte in mattonelle monocottura, in parte in gres semilucido (All. N°5-Foto N°46-47 e quelle relative ai vari interventi)
- i soffitti dei corridoi sono dotati di controsoffittatura, costituita da pannelli in fibre minerali sorretti da pendini in acciaio, idonea a garantire i parametri microclimatici (ex D. L.vo 626/94 e 277/91) e ricoprire le tubazioni dell'impianto di climatizzazione; in detta controsoffittatura sono allocate, altresì, plafoni e diffusori ad incasso;
- gli angoli di muratura emergenti dai corridoi sono ricoperti da paraspigoli in legno;
- i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di sanitari in vetro-china, ad eccezione dei piatti doccia che sono realizzati in opera, complanari al pavimento;
- le aree compartimentate e gli accessi ai locali speciali sono dotati di porte REI 120 dotate di fermi elettromagnetici, in grado di rilasciarle in caso di incendio;
- i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere sporgenti o non, a lampade fluorescenti lineari in modo da garantire il prescritto livello di illuminamento

Le suddette caratteristiche di finitura sono evincibili dal repertorio fotografico relativo ai vari interventi riportati in tabella 1.

All'esterno dell'edificio (ma all'interno dell'area di pertinenza) sono ubicati i seguenti manufatti:

- un corpo di fabbrica ad un livello (mq 117) in cui sono collocati la camera ardente, un magazzino ed il gruppo pompe antincendio (All. N°3-Tav.N°2; All. N°5-Foto N°1-3);
- ex cabina Enel ove è collocato il quadro generale di consegna (All. N°3-Tav.N°2; All. N°5-Foto N°40);
- un locale in cui è collocato il gruppo elettrogeno (All. N°3-Tav.N°2; All. N°5-Foto N°38);
- una tettoia in legno lamellare idonea a proteggere la riserva idrica sanitaria da 26.000 lt (All. N°3-Tav.N°2; All. N°5-Foto N°37);
- una piscina in disuso posta in prossimità del fronte ovest dell'edificio.

L'impianto idrico antincendio è costituito da un gruppo di pompaggio (confr. nota 29 alla tabella 1) collegato ad una rete idranti (con naspo idrico) costituita da una rete di tubazioni ad anello (All. N°5-Foto N°42-43-44-45); la riserva idrica è costituita da n°7 serbatoi in acciaio zincato per un totale di 35.000 lt.(All. N°5-Foto N°3). Il gruppo di

pressurizzazione è alimentato sia dal quadro generale con linea elettrica preferenziale che direttamente dal gruppo elettrogeno. Inoltre l'edificio è dotato (D.M. 18.09.2002; D.M. 18.09.2003):

-dell'impianto di rilevazione, segnalazione ed allarme antincendi;

-dell'impianto di diffusione sonora;

-di pulsanti manuali a rottura vetro per allarme antincendio a sirene elettroniche.

Per quanto attiene l'impianto elettrico, si rimanda al contenuto della specifica relazione redatta dall'ing.Tecnico di fiducia del sottoscritto CTU (All. N°4).

Prima Osservazione

La tettoia di cui alla Foto N°37 risulta essere stata costruita in assenza di titolo abilitativo; come specificherà più avanti (parag. 4.2.1.) la sua realizzazione è assoggettata al rilascio del permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001 (confr. All. N°2-Tav.N°15, art. 4).

3.2 – Descrizione generale dei lavori effettuati

I lavori effettuati, per come riportati e contabilizzati nella Tabella N°1, riguardano essenzialmente:

A) variazioni della distribuzione interna di alcune camere degenti conseguenti all'adeguamento dimensionale imposto dalla normativa in funzione dei posti letto; tali interventi sono identificabili (confr. parag. 2.2.1):

a.1) interventi n°5-6 al piano terra (ridimensionamento bagni allo scopo di adeguare le dimensioni delle camere);

a.2) interventi n°13-16 al piano primo (eliminazione bagno e creazione di apertura di porta per il collegamento delle camere al restante bagno);

a.3) interventi n°9-11 al piano secondo (eliminazione bagno e creazione di apertura di porta per il collegamento delle camere al restante bagno);

B) realizzazione di nuovi ambienti all'interno delle varie aree funzionali e specificatamente:

b.1) locale barbiere-parrucchiere, deposito sporco, adeguamento dei servizi igienici collettivi, (piano terra, interventi n°1-2-3);

b.2) deposito biancheria pulita, attrezzature sanitarie, compartimentazione vano scala ed ascensore (piano primo, interventi n°17-18-19-20);

b.3) locali sala visita, accertamenti medici, terapia individuale, spogliatoi del personale, deposito materiale sanitario, lavaggio padelle, compartimentazione vano scala ed ascensore (piano secondo, interventi 3,13,14, 15);

b.4)) realizzazione di nuovi servizi igienici al piano terzo per le relative camere e posti letto (interventi N°1-2-3)

Tutti gli altri interventi di natura edilizia (per i quali si rimanda ai disegni prodotti, All. N°2-Tav. N°3-4-5-6 ed alle relative foto, nonché alle specifiche lavorazioni riportate in Tabella 1) riguardano, nel complesso:

- ripristino della funzionalità di servizi igienici, ivi compresi l'adeguamento delle aperture (porte scorrevoli o con anta mobile), il rifacimento di parte del rivestimento, del pavimento, dell'impianto idrico e di scarico, ecc.);
- la controsoffittatura lungo i corridoi, costituita da pannelli in fibre minerali sorretti da pendini in acciaio;
- l'installazione di porte REI per le aperture verso le aree compartimentate e verso i locali a destinazione diversa (deposito, cucina, ecc..).

Per quanto attiene gli impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico è stato necessariamente adeguato in quegli ambienti ove è stata variata la distribuzione interna (confr. interventi correlati);
- l'impianto antincendio (descritto al precedente paragrafo) è stato quasi completamente rifatto, ove si eccettuino i collegamenti interni tra le colonne montanti ed i punti in cui sono posti gli idranti con naspo idrico.

Seconda Osservazione

La realizzazione dell'impianto idrico antincendio, come descritto al precedente paragrafo, è stata accertata oltre che da riscontri oggettivi dello stato dei luoghi, anche dall'esame della documentazione esistente presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza. Infatti gli elaborati progettuali a corredo dell'originaria pratica (n°.....) erano privi del progetto esecutivo dell'impianto idrico antincendio (confr. All. N°2-Tav. N°1). Detta pratica (poi volturata alla a seguito di istanza del 2....., in virtù del contratto del 09.02.1999) è stata correttamente integrata per la richiesta di sopralluogo e rilascio del C.P.I. (confr. Prima Osservazione del parag. 1.2).

Considerato che l'integrazione della suddetta pratica si è protratta fino alla data della citata istanza del 21.11.2007, non è escluso che parte dei lavori relativi all'impianto idrico antincendio e dei dispositivi di sicurezza, possano essere stati realizzati anche dopo la data dell'atto di citazione della parte attrice (16.04.2007).

PARTE QUARTA

Risposte ai quesiti

4.1 – QUESITO N°1: *Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa corredando l'elaborato peritale di idonea documentazione fotografica*

In merito a questo quesito, il sottoscritto ritiene di aver risposto con l'ampia argomentazione esposta nella terza parte della presente Relazione. Per quanto attiene la documentazione fotografica, si rimanda all'ampio repertorio (All. N°5-Foto dal N°1 al N°49) le cui foto numerate in Tabella N°1, sono correlate ai relativi interventi.

Osservazione

Nel rispondere alla maggior parte dei quesiti postigli, il sottoscritto farà espresso riferimento

alla Tabella N°1, parte integrante della presente Relazione, nonché alle relative “note” e “precisazioni introduttive”.

4.2 – QUESITO N°2: *Dica il C.T.U. se i lavori eseguiti dall'attrice sull'immobile per cui è causa e previa loro descrizione, erano urgenti ed improrogabili e se trattasi di lavori di manutenzione straordinaria*

Per rispondere a questo quesito, in via preliminare è opportuno sottolineare alcuni aspetti che definiscono e inquadrano in sede normativa e giurisprudenziale, i lavori di manutenzione straordinaria

4.2.1 – Aspetti normativi che definiscono la manutenzione straordinaria

La legge n° 457/1978 “Norme per l’Edilizia Residenziale” definisce all’art. 31, comma 1, lett. “a” e “b” (richiamata all’art. 3, comma 1, lett “a” e “b” del DPR 380/2001), le diverse tipologie di interventi ed in particolare:

- la manutenzione ordinaria riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- la manutenzione straordinaria comprende invece le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento dello stato di efficienza della struttura nonché degli elementi di finitura, degli impianti tecnologici e loro componenti, attraverso opere di riparazione e/o sostituzione dell’esistente (ad esempio, la sostituzione del manto di copertura del tetto rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell’aspetto o delle caratteristiche originarie, che configurerebbe un’ipotesi di manutenzione straordinaria - Cass. Pen. Sez. III, n. 2935 del 19 dicembre 2005).

In sintesi, le opere che rientrano in tale tipologia, dalla riparazione alla pulitura, dalla tinteggiatura al rifacimento, dalla sostituzione al rimaneggiamento non debbono alterare i materiali esistenti, le tinte e le tecnologie.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono caratterizzati da un duplice limite: uno di ordine funzionale costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell’edificio, l’altro, di ordine strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutare la loro destinazione (Cons. Stato Sez. V, n. 644 del 23 aprile 1991). In sostanza, vanno considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere che non comportano

aumenti di superfici e volumi e, comunque, indipendentemente dall'entità delle stesse opere, non determina alcuna modifica dello stato originario (Cons. Stato, Sez. V, n. 194 del 7 aprile 1989);

Non possono essere considerati lavori di manutenzione straordinaria quelli che hanno alterato, sia pure in misura modesta, i volumi delle unità immobiliari preesistenti (Cass. Pen. Sez. III, n. 9139 del 13 ottobre 1982). Analoga preclusione si ha nella realizzazione di una tettoia (Cass. Pen. Sez. III, n. 1029 del 27 gennaio 1998) e nella installazione di una veranda formata da intelaiatura di alluminio anodizzato e vetro (Cass. Pen. Sez. III, n. 4357 del 12 maggio 1983).

La nozione di manutenzione straordinaria, in definitiva ingloba gli interventi strutturali sugli edifici e/o sulle opere pubbliche che aggiungono un *quid pluris* alla loro consistenza originaria così da aumentarne stabilmente anche la capacità originaria di soddisfare i bisogni pubblici ai quali sono funzionalizzati.

Al contrario, costituiscono spese di "ordinaria manutenzione" quelle che non danno luogo a significativi interventi strutturali sull'edificio, in quanto volti solo ad assicurare la normale funzionalità del bene, del tutto conforme all'iniziale capacità dello stesso di soddisfare i bisogni pubblici ai quali è stato destinato.

Osservazione

Il Regolamento Edilizio del Comune di, non fornisce un elenco significativo di opere classificabili di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitandosi a richiamare l'art. 31 della L. n° 457/1978 (All. N°2-Tav. N°15).

4.2.2 – Risposta al quesito

Alla luce di quanto argomentato al paragrafo precedente è evidente che spesso ci si può trovare al limite tra il concetto di opera manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, sussistendo obiettive difficoltà di codificare tutte le possibili combinazioni delle opere che generalmente vengono eseguite.

In riferimento agli interventi di cui è causa, il sottoscritto ha ritenuto corretto classificare come manutenzione straordinaria quegli interventi composti da una serie di lavorazioni, fra loro interconnesse, che compongono un'opera compiuta, sebbene alcune di esse, prese singolarmente, sarebbero classificabili come manutenzione ordinaria (per esempio gli interventi di ridimensionamento dei servizi igienici n°5-6 al piano terra).

Per stabilire l'urgenza e l'improrogabilità dei lavori il sottoscritto ha esaminato e tenuto conto:

a) della ampia normativa che regola le procedure ed i requisiti per l'accreditamento della struttura ".....";

b) delle comunicazioni della Regione Calabria e dell'ASP di Cosenza intese a sollecitare il rispetto degli adempimenti di cui alla D.G.R. N°695/03 e 364/04, fissando il termine ultimo per gli adeguamenti ai "nuovi parametri strutturali entro il" (All. N°2-Tav. N°4-5);

c) della richiesta di proroga prodotta in data dalla alla Regione Calabria ed alla Commissione Tecnico-Consultiva e di Vigilanza per la *".....eliminazione di alcune deficienze riscontrate presso la struttura"* emerse a seguito di visita ispettiva (All. N°2-Tav. N°3);

d) della comunicazione riguardante il rinnovo dell'accreditamento prodotta in data 24.10.2005 dalla alla Regione Calabria ed al Commissario Straordinario ASP di Cosenza (All. N°2-Tav. N°6);

d) del contenuto del Decreto del Dirigente della Regione Calabria n°.....delcon il quale viene rinnovato l'accreditamento alla R.S.A. per anziani e Centro di Riabilitazione *"....."* (All. N°2-Tav. N°7).

In riferimento ai suddetti atti, considerato che:

- la normativa imponeva come obiettivo a breve termine quello di intervenire sugli ambienti per migliorare il confort degli ospiti e dotare la struttura di quei requisiti previsti dalla D.G.R. N°695/03;

-i degenti ospiti nelle RSA sono in massima parte anziani non autosufficienti, impossibilitati alla deambulazione e che, quindi, **la mancata attuazione di alcuni interventi poteva causare il concretizzarsi di una situazione potenziale di pericolo** (per esempio il mancato funzionamento dell'impianto antincendio in caso di emergenza;

- **la mancata attuazione degli adeguamenti previsti dalle citate norme, anche in riferimento anche alle scadenze imposte, poteva causare conseguenze negative ed effetti indesiderati con la perdita dei diritti vantati** (per esempio, il non riconoscimento dell'accreditamento e la conseguente chiusura della struttura).

Tutto ciò considerato e valutato, **il sottoscritto ritiene che:**

a) i lavori di cui è causa, distinti per interventi, fossero urgenti ed improrogabili e meno di quelli indicate nella tabella N°1, colonna 14;

b) i lavori di cui è causa sono da classificarsi in gran parte, nella tipologia "manutenzione straordinaria", ai sensi della Legge n° 457/1978, art. 31, comma 1, lett. b), recepito dal DPR 380/2001 all'art. 3, comma 1, lett. b), secondo quanto indicato nella tabella N°1, colonna 8.

Seconda Osservazione

La normativa in materia sanitaria che il sottoscritto ha esaminato è la seguente:

Provvedimento Ministero Sanità 07.05.1998 relativo a “Linee guida del Ministero della Sanità per le attività di riabilitazione”

Deliberazione di Giunta Regionale n°133 del 15.02.1999 relativa a “ Accredитamento delle strutture pubbliche e private che erogano prestazioni in regime ambulatoriale, di ricovero ospedaliero a ciclo continuato e/o diurno per acuti e delle strutture che erogano prestazioni in regime residenziale, a ciclo continuativo e/o diurno – Approvazione requisiti e procedure”

Deliberazione di Giunta Regionale n°3137 del 07.09.1999 relativa a “ del. G. R. N°133/99: integrazione e parziale revisione dei requisiti e delle procedure previsti per l’accreditamento delle strutture che erogano prestazioni e riabilitazione

Deliberazione di Giunta Regionale n°695 del 10.09.2003 relativa a “Criteri per la programmazione ed il funzionamento delle RSA per anziani e disabili”

Deliberazione di Giunta Regionale n°364 del 01.06.2004 relativa a “Criteri per la programmazione ed il funzionamento delle RSA per anziani e disabili – Integrazione D.G.R. n°695 del 10.09.2003”

Legge Regionale 19 marzo 2004, n° 11: “Piano Regionale per la Salute 2004/2006”

Legge Regionale 22 dicembre 2004, n° 32: “Modifiche ed integrazioni alla Legge regionale 19 marzo 2004, n. 11, recante: “Piano Regionale per la Salute 2004/2006”.

Legge Regionale n° 24 del 18 luglio 2008: “Norme in materia di autorizzazione, accreditamento, accordi contrattuali e controlli delle strutture sanitarie e socio-sanitarie pubbliche e private”

Terza Osservazione

Il termine di cui alla D.G.R. N° 364/04 è stato successivamente prorogato al 20.03.2006 dal regime transitorio biennale previsto dalla sopravvenuta nuova normativa regionale.

Quarta Osservazione

L'improrogabilità e l'urgenza dei lavori non escludeva, tuttavia, l'obbligo della parte attrice della dovuta e corretta richiesta degli atti autorizzativi ai sensi del DPR 380/2001.

Quinta Osservazione

La necessità dell'esecuzione degli adeguamenti di che trattasi è stata accertata anche dall'ing. ...
..... che nella sua già richiamata Relazione afferma “....per ciò che riguarda la realizzazione dei servizi igienici al terzo piano, in osservanza alla DGR 3137/99, si vuole evidenziare che tali lavori sono necessari per ottenere l'accreditamento delle strutture che erogano prestazioni di riabilitazione.”

4.3 – QUESITO N°3: *Quantifichi il C.T.U. l'importo complessivo dei lavori di che trattasi*

L'importo complessivo dei lavori di cui è causa, desumibile anche dalla Tabella N°2, calcolato con le modalità esposte nelle “precisazioni introduttive” e nell’“elenco note” della Tabella N°1 (parag. 5.1 e 5.2) , ammonta ad **€ 193.897,87** di cui € 19.302,37 relativi a lavori di manutenzione ordinaria ed € 174.595,50 relativi a lavori di manutenzione straordinaria.

Qualora si volesse tener conto di quanto stabilito nel contratto di appalto delstipulato tra la e l'Impresa, a detti importi va applicato il ribasso d'asta del 15% (confr. atti parte attrice).

4.4 – QUESITO N°4: *Accerti il C.T.U. quale sia il corrispettivo mensile ed annuo di mercato per l'utilizzazione ed il godimento della struttura*

denominata "Complesso" con riferimento agli anni dal 01.01.2005 in poi, secondo la destinazione impressale

Per rispondere a questo quesito il sottoscritto ha svolto un'indagine conoscitiva a carico di strutture simili a ".....", o comunque ad essa riconducibili. In particolare ha acquisito dati relativi a condizioni intrinseche (dimensioni dei vani e regolarità dimensionale distribuzione, accessibilità, presenza locali accessori, il grado di finitura, lo stato di manutenzione) e condizioni estrinseche (posizione, vicinanza di una buona viabilità di accesso e di servizio, l'esclusività del bene nel contesto del mercato di riferimento. ecc.); il sottoscritto ha inoltre raccolto altri dati riguardanti canoni annui e superficie lorda. Detta indagine, di non facile svolgimento, ha interessato strutture presenti nell'ambito provinciale, in Comuni diversi, anche non immediatamente vicini a quello di C'è da far osservare, tuttavia, che per questa tipologia di edifici, a parere del sottoscritto, è anomalo parlare di un vero e proprio "mercato" come comunemente si fa per le attività commerciali o per gli alloggi. Infatti, trattandosi di strutture di proprietà pubblica, l'affidamento a terzi si concretizza attraverso una procedura aperta (ai sensi dell'art. 55, per come definita dall'art. 3 – comma 37 – del D.Lgs. n°163/2006, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 - comma 1 del suddetto D.-Lgs.), partendo da un canone annuo che l'Ente proprietario fissa con criteri spesso non riconducibili ad una indagine di mercato, ma anche in base alle proprie risorse finanziarie ed investimenti effettuati. Inoltre si fa osservare che il paziente interessato può solo indicare la struttura a lui congeniale, ma non sceglierla in quanto è l'ASP che decide, in base ad una lista di attesa, a quale struttura affidare il paziente, in dipendenza anche dei posti che si rendono liberi.

Ciò detto è fuori dubbio che la presenza o meno di altre strutture simili nell'area interessata dall'indagine influenza notevolmente il mercato, concretizzandosi la possibilità di una maggiore domanda in presenza, per esempio, di una sola struttura in una più vasta area.

In riferimento all'anno 2005, tenuto conto di quanto sopra esposto, della destinazione della struttura (RSA e Riabilitazione) ed il contesto del mercato di riferimento, il sottoscritto è pervenuto ad determinare il seguente corrispettivo mensile ed annuo per l'utilizzazione ed il godimento della struttura "Complesso" secondo la destinazione impressale:

- corrispettivo annuo: € 73.499,25
- corrispettivo mensile € 6.124,94

Per gli anni successivi detto corrispettivo va ricalcolato applicando l'adeguamento Istat come per legge.

4.5 –QUESITO N°5: *Accerti il C.T.U. le categorie dei lavori e la quantificazione degli stessi, secondo la legislazione vigente in materia di lavori pubblici, quali indicati nella Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del(in atti)*

Questo quesito trova la sua risposta nella tabella N°1, nella quale, dettagliatamente, intervento per intervento, è stata accertata la categoria dei lavori, la quantificazione degli stessi e la loro indicazione o meno nella D.I.A.
(colonne 6-8-11)

4.6 – QUESITO N°6: *Accerti il C.T.U. se i lavori effettivamente eseguiti ricadono o meno negli interventi realizzabili a mezzo Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) secondo il D.P.R. n° 380/1001 (T.U. edilizio) e successive modifiche ed integrazioni*

Anche questo quesito (come si è stato specificato nel corso della presente Relazione, trova la sua risposta nell'attenta lettura della colonna 6 della Tabella N°1.

4.7 –QUESITO N°7: *Accerti il C.T.U. se e quali lavori eseguiti rientrano tra quelli indicati nella comunicazione del 12.10.2004 prot. 6929 (in atti) ex art. 6 D.P.R. n°380/2001 (T.U. edilizio)*

La comunicazione a cui fa riferimento il quesito (comunicazione che la parte attrice ha prodotto sebbene non necessaria in quanto trattasi proprio di attività libera, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001), contiene (su un unico foglio) un elenco di interventi privi di riferimenti circa la loro localizzazione ed entità e, stante la dimensione dell'immobile interessato, **non risulta possibile accertarne la riconducibilità con lo stato dei luoghi**. Il sottoscritto, tuttavia, ha potuto, in parte, individuare i seguenti possibili lavori indicati in detta documentazione:

- riparazione parziale e rappezzi delle facciate (All.N°5-Foto N°48-49);
- tinteggiatura della porte locale gruppo elettrogeno e centrale termica;
- riparazioni localizzate del pavimento (All. N°5-Foto N°46-47).

Nella colonna 13 della tabella N°1 è riportato il risultato delle valutazioni del sottoscritto rispondendo al quesito (nei termini esposti e per ogni intervento indicato dalla parte attrice), in modo negativo o con la dicitura "non accertabile".

4.8 –QUESITO N°8: *Accerti il C.T.U. in quali tempi, ai sensi del Decreto Ministeriale del*

18.09.2002 (prevenzione incendi), i lavori di adeguamento della struttura de qua avrebbero dovuto essere eseguiti

Il D.M. 18.09.2002, pubbl. G.U. n°227 del 27.09.2002 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private) all'art. 6, stabilisce " *le strutture sanitarie esistenti.....sono adeguate entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del decreto*". Pertanto, considerato che il decreto entrava in vigore il novantesimo giorno successiva alla data di pubblicazione sulla G. U. della Repubblica Italiana (26.09.2002), **risulta che il termine ultimo per la esecuzione dei lavori di adeguamento della struttura di che trattasi rimaneva fissato per il 26.12.2007.**

Tale termine è comunque riportato sia nella Relazione a corredo della D.I.A. prot. 1459/2005 che nella Relazione a firma dell'ing.

4.9 – QUESITO N°9: *Accerti il C.T.U. se per i lavori indicati nella Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 09.02.2005 sia stata effettuata comunicazione di ultimazione degli stessi e sia stato emesso il relativo certificato di collaudo.*

Dalla documentazione esaminata ed acquisita presso il Comune di risulta che (All. N°2 –Tav. N°11-12-13):

- a) la comunicazione di fine lavori (priva di data), è stata acquisita da Comune di con nota prot. N°2477 del 15.03.2009, a firma, legale rappresentante della
- b) il certificato di collaudo finale dei lavori (privo di data), ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. 380/2001, è stato anch'esso acquisito da Comune di con nota prot., a firma del Direttore dei Lavori ing.

Osservazione

Dall'esame dei suddetti atti, pervenuti al Comune comunque dopo la scadenza della D.I.A. prot. (art. 23, comma 2, del D.P.R. 380/2001) si evince che tutti gli interventi in essa non indicati, risultano eseguiti in assenza di atti autorizzativi. Inoltre, considerate le variazioni interne apportate, nonché quelle relative all'impianto elettrico, sarà necessario, ad avviso del sottoscritto, dotare l'immobile di un nuovo certificato di agibilità corredato dalla documentazione di cui all'art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

PARTE QUINTA

Tabelle N°1 e N°2 rappresentative degli interventi

5.1 – Precisazioni introduttive

Per una chiara lettura ed interpretazione di quanto riportato nella tabella N°1 si tenga presente che:

- a) la numerazione degli interventi corrisponde a quella riportata sia nel computo che nelle planimetrie agli atti di causa (queste ultime riproposte in copia in allegato alla presente relazione All.N°2-Tav.N°18)
- b) l'ordine di trattazione degli interventi è quello seguito durante i sopralluoghi;
- c) la dicitura "in parte" è stata adottata per indicare il riscontro di quantità diverse da quelle riportate nel computo, od anche per indicare la non corrispondenza della descrizione della lavorazione con quella effettivamente riscontrata nello stato dei luoghi o, infine, per indicare la non corretta applicazione del prezzo;
- d) la dicitura "*non accertabile*" quando riportata nelle colonne n°3 e/o n°13, adottata per alcune lavorazioni, indica l'assenza di riscontri oggettivi che ne giustificano la riconducibilità a quelle semplicemente "elencate" nella comunicazione della parte attrice del
- e) considerato che tutti gli interventi edilizi di cui è causa sono quasi tutti costituiti da una serie di lavorazioni fra loro interconnesse che definiscono un'opera compiuta (per es. la modifica funzionale di un bagno con dimensioni diverse da quelle originarie) il sottoscritto ha ritenuto corretto rispondere ai quesiti n°2, 5, 6, 7, riferendosi all'intero intervento, come riportato nelle ultime quattro colonne della tabella (le risposte SI/NO, sono poste lungo la riga che contiene l'indicazione della numerazione dell'intervento);
- f) il sottoscritto ha ritenuto corretto valutare quelle lavorazioni (per la verità di entità modesta) non riportate nel computo agli atti di causa, ma che comunque sono state effettivamente realizzate al fine di ottenere un intervento compiuto (per es.: la preparazione del fondo su nuovo intonaco interessato da tinteggiatura);
- g) per addivenire alla quantificazione dei lavori (quesiti n°3 e 5) il sottoscritto ha applicato i prezzi riportati nel Prezziario Regionale della Calabria di riferimento per il settore lavori pubblici, approvato con delibera di Giunta Regionale n°1176 del 17.12.2002, pubblicato in data 29.01.2003 sul suppl. straordinario n°6 al B.U.R. Calabria n°1 del 16.01.2003; pertanto i codici riportati nelle note contenute in tabella sono esclusivamente riferiti a detto prezziario;
- h) per la determinazione dei prezzi attinenti a lavorazioni a corpo, o comunque di lavorazioni non presenti nel Prezziario Regionale, il sottoscritto ha analizzato le singole lavorazioni (ivi comprese le caratteristiche dei materiali), accertando la loro riconducibilità alle singole voci del prezziario regionale

anno 2003 (per es. impianto elettrico ed antincendio); per apparecchiature più complesse (per esempio il gruppo antincendio), il sottoscritto ha svolto una indagine di mercato, consultando apposite aziende (confr. nota n°29) ed eseguendo la quantificazione tenendo conto anche di ogni altro elemento rilevato.

5.1 – Elenco note

NOTA N°1 - Importo così ridotto (€ 500,00) in quanto è stata accertata l'installazione di un nuovo gruppo di pompaggio compensato a parte in altra voce; inoltre il casotto di protezione di detto gruppo, a seguito del riscontro dei condotti alla presenza delle parti, risultava già esistente al momento della realizzazione dei lavori e comunque non corrispondente alle dimensioni ed alla tipologia descritte

NOTA N°2 – Si applica il prezzo corrispondente alla voce di elenco R.01.040 (€ 5,28) in quanto trattasi di rivestimento in ceramica e non in “pietra naturale”

NOTA N°3 –Descrizione non esistente nel PR 2003 che riporta mattoni forati dello spessore 12÷13 cm (voce E.05.013c); tuttavia si conferma comunque il prezzo unitario applicato in quanto trattasi di spessore inferiore

NOTA N°4 –Prezzo così ridotto (€ 151,68) per tener conto della circostanza che il prezzo applicato in computo include erroneamente la presenza della rubinetteria, compensata a parte in altra voce.

NOTA N°5 – Prezzo così aumentato (€ 5,58 al mq) solo per la tinteggiatura effettuata a carico delle pareti sulle quali è stato applicato il nuovo intonaco, per tener conto della preparazione del fondo; la tinteggiatura effettuata negli ambienti non interessati dagli interventi indicati dalla parte attrice va classificata nella manutenzione ordinaria e, pertanto, andrà distinta dalla tinteggiatura effettuata sulle parti modificate.

NOTA N°6 – Si applica la voce T.01.027b (€ 98,41) in quanto trattasi di miscelatore per doccia e non per vasca da bagno

NOTA N°7 –Si applica il prezzo corrispondente alla voce di elenco E.17.015a (€ 351,03) in quanto trattasi di porta color legno e non di porta “laccata bianca”

NOTA N°8 – Il piatto doccia è stato realizzato in opera; tuttavia si ritiene congruo valutare detta lavorazione allo stesso prezzo applicato (€ 255,58)

NOTA N°9 – Si applica il prezzo corrispondente alla voce di elenco E.17.010a (€ 351,03) in quanto trattasi di porta ad anta color legno e non di porta “a libro laccata bianca”

- NOTA N°10** – Si applica il nuovo prezzo (€ 5,50 /mq) alla lavorazione “tonachino di fondo” dell’intonaco grezzo, rilevata in loco, necessaria per l’esecuzione della tinteggiatura
- NOTA N°11** –Prezzo così ridotto (€ 198,00/mq) in quanto la descrizione della lavorazione in computo include erroneamente la presenza di vetro camera 4/12/4 invece che di vetro retinato, come effettivamente rilevato
- NOTA N°12** – Si applica il prezzo corrispondente alla voce di elenco E.05.013c (€23,27) in quanto trattasi di muratura in forati 12x25x25
- NOTA N°13** – Si valuta l’effettiva presenza del rivestimento in piastrelle, non riportata nel computo
- NOTA N°14** – Lavorazione non accertabile in quanto non sono emersi riscontri certi ad essa riconducibili; in tali casi la lavorazione non verrà quantificata (trattasi comunque di lavori di manutenzione ordinaria)
- NOTA N°15** – Trattasi di condizionatore ubicato nel locale portineria-ricezione, marca Rhoss S.p.A., mod Artemio Fly UE 09Y cod. A8403252009 capacità raffr. 2.64Kw – capacita risc. 3.22 Kw, il cui prezzo applicato si ritiene congruo
- NOTA N°16** – Si applica il prezzo corrispondente alla voce di elenco E.09.023 (€ 22,55/mq) corrispondente alla lavorazione descritta ed effettivamente eseguita
- NOTA N°17** – Trattasi di pittura eseguita lungo le pareti del corridoio e non su legno; in ogni caso trattasi di lavori di manutenzione ordinaria di cui se ne conferma il prezzo (€ 5,60/mq)
- NOTA N°18** – Dai riscontri in loco risultano smontate e rimontate, con cambio del verso di apertura, n°7 porte dei bagni, per le cui lavorazioni se ne conferma il prezzo applicato (€ 11,32/mq; € 80,00 cad.)
- NOTA N°19** – Si conferma il prezzo applicato per la fornitura e posa in opera dei parasigoli effettivamente presenti (€ 3,98/ml)
- NOTA N°20** – Si valuta l’intonaco effettivamente eseguito su una faccia della muratura adeguata in spessore, non riportato nel computo
- NOTA N°21** – Si valuta la parete in cartongesso effettivamente presente che include la porta di accesso alla camera, non riportata nel computo
- NOTA N°22** – Trattasi di plafoniera 2x36 W per la quale si applica il prezzo di € 65,00 cad., già riscontrato per questa tipologia di plafoniera
- NOTA N°23** –Si riconosce l’esecuzione della tinteggiatura senza preparazione del fondo sull’intonaco; si applica invece il prezzo di € 5,58/mq relativamente alla tinteggiatura eseguita sul nuovo intonaco, per tener conto della preparazione del fondo

NOTA N°24 –Il punto acqua e relativo scarico effettivamente realizzato nel locale “lavaggio padelle”, non riportato in computo, viene compensato con lo stesso prezzo di quello realizzato nel locale “infermeria” (€ 240,00 - n°ordine 151 del computo)

NOTA N°25 –Prezzo così ridotto (€ 198,00/mq) in quanto la descrizione della lavorazione in computo include erroneamente la presenza di vetro camera 4/12/4 invece che di vetro semplice, come effettivamente rilevato

NOTA N°26 – Si conferma il prezzo esposto per i due condizionatori Marca Riello, capacità nominale raffreddamento 6450W, capacità nominale riscaldamento 7000W

NOTA N°27 – Per i condizionatori non contenuti nel computo (AS Mod. AUS-09HR53CALE, ECOFIX Mod. EY-MW12-HIN) si applica il prezzo esposto per il condizionatore presente al piano terra, locale portineria.

NOTA N°28 – (lavori esterni) Il sottoscritto ha potuto accertare, a seguito di dettagliato rilievo in loco e sulla base di riscontri oggettivi (per es. tracce dei tagli effettuati sul massetto esistente per la posa delle tubazioni) che le quantità ed i prezzi riportati per le singole lavorazioni indicate in computo con il numero d'ordine dal n°1 al n°7 corrispondono ampiamente alle lavorazioni effettivamente eseguite, fatta salva la correzione apportata al n° d'ordine 6.

NOTA N°29 - (impianto antincendio) - Il gruppo di antincendio (voce non contenuta nel PR 2003) installato, prodotto dalla Elettromeccanica Bonucci & C .S.n.c. (Ta), corrisponde alla descrizione riportata nel computo a meno della potenza dichiarata; infatti il computo riporta una potenza delle pompe di 11+11+1,5 Kw, mentre quella riportata sulla targhetta affissa al gruppo è pari a Kw 7,5+7,5+0,9. Tuttavia avendo preventivamente consultato aziende produttrici di gruppi antincendio simili, al fine di verificarne il costo, il sottoscritto ritiene di poter confermare il prezzo applicato anche in considerazione della completezza delle lavorazioni eseguite, comprensive di tutti gli elementi accessori. Ugualmente si ritengono ampiamente congrue le lavorazioni indicate in computo con il numero d'ordine 178 e 181, mentre per le rimanenti la quantificazione è quella esposta in colonna 8.

NOTA N°30 – (impianto elettrico - confr. relazione ing. Francesco Ceci - All. N°4) L'ispezione dettagliata dei lavori eseguiti a carico dell'impianto elettrico interessato dagli interventi richiamati nel computo metrico in atti, ha confermato la congruità dei prezzi applicati alle lavorazioni effettivamente eseguite

Alla presente relazione sono allegati:

ALLEGATO N°1 – Verbali delle visite di sopralluogo (verbali n°1-2-3)

ALLEGATO N°2 – Atti acquisiti

- TAV. N°1 -parere di conformità rilasciato dal Comando VV.F di Cosenza del.....
- TAV. N°2 – certificato di prevenzione incendi prot.
- TAV. N°3 - richiesta di proroga prodotta alla AS N°4 di Cosenza in riscontro al verbale del 05.07.2004
- TAV. N°4 - comunicazione della Regione Calabria prot.
- TAV. N°5 - comunicazione della AS N°4 di Cosenza prot. N°.....
- TAV. N°6 -comunicazione della a firma del dott. prodotta alla Regione Calabria in data
- TAV. N°7 - Decreto del Dirigente della Regione Calabria n°.....
- TAV. N°8 - fattura n°..... emessa dalla
- TAV. N°9- fattureemesse dalla
- TAV. N°10 - certificato di agibilità dell'edificio “.....” del
- TAV. N°11 - nota di trasmissione atti finali inerente la D.I.A. prot.
- TAV. N°12 - comunicazione di ultimazione lavori finali inerente la D.I.A. prot.
- TAV. N°13 - certificato di collaudo finale inerente la D.I.A. prot.
- TAV. N°14 - delibera di G.M. n°..... con allegati grafici
- TAV. N°15- stralcio del Regolamento Edilizio annesso alla Variante del Programma di Fabbricazione del Comune di
- TAV. N°16 - dichiarazione di inizio di attività, ai sensi del DPR 37/98, prot. N°.....
- TAV. N°17 - dichiarazione adempimenti gestionali del, a firma del dott.
- TAV. N°18 - Piante piani terra, primo, secondo e terzo dell'immobile interessato (già agli atti di causa)
- TAV. N°19 - Piante piani terra, primo, secondo e terzo dell'immobile interessato raffiguranti lo stato dei luoghi prima della esecuzione dei lavori di cui è causa

ALLEGATO N°3 – Rappresentazione dello stato dei luoghi

- Tav. N°1- stralcio aerofotogrammetrico - sc. 1:2000
- Tav. N°2- planimetria generale – sc. 1:400
- Tav. N°3- pianta piano terra – sc. 1:200

Tav. N°4- pianta piano primo – sc. 1:200

Tav. N°5- pianta piano secondo – sc. 1:200

Tav. N°6- pianta piano terzo – sc. 1:200

ALLEGATO N°4 – Relazione sui lavori relativi all’impianto elettrico

)

ALLEGATO N°5 – Rilievi fotografici (foto dal N°1 al N°49)

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto all’incarico conferitogli dal sig. Giudice con rigore scientifico e con la dovuta diligenza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

S. Marco Argentano, li 25.09.2009

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)