

OFFICINA PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO

T. 02 99 04 52 91

durante@officinaprogettazione.it

orianofabrizio.durante@archiworldpec.it

VERBALE DI RIPRESA DEI LAVORI N°1 DEL 09/06/2023

art. 10 comma 4 DM 07/03/2018 n. 49

**LAVORI: RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX
PALAZZO COMUNALE – COMUNE DI SUISIO (BG) – CIG 941160809F**

**IMPRESA: ART.EDIL di Campenni Rocco & C. srl, via Roma 65, 24030, Medolago (BG), tel.:
0354397160, fax: 0354399747, email: info@artedilrocco.it , PEC: artedilcampenni@legalmail.it**

Contratto: sottoscritto in data 01/02/2023.

Intervento di "ristrutturazione e recupero funzionale del compendio immobiliare ex palazzo comunale in località Suisio (BG), importo lavori € 767.169,19, oneri della sicurezza € 45.000,00, totale importo lavori € 812.169,19.

L'anno duemilaventitre (2023) il giorno nove (9) del mese di giugno

Il sottoscritto Direttore dei lavori

CONSIDERATO

- che con verbale del 23 marzo 2023 è stata effettuata la consegna dei lavori di cui sopra;
- che con verbale del 11 aprile 2023 veniva disposta la sospensione dei lavori (dal giorno 7 aprile 2023) a seguito di formale richiesta da parte dell'Impresa ART.EDIL di Campenni Rocco & C. srl, dopo che la stessa aveva eseguito le opere elencate all'interno del verbale di consegna/inizio lavori ;


ARTEDIL S.R.L.

OFFICINA PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO
T. 02 99 04 52 91
durante@officinaprogettazione.it
orianofabrizio.durante@archiworldpec.it

VISTA

- la formale comunicazione di richiesta di ripresa dei lavori inviata a mezzo PEO dall'Impresa ART.EDIL di Campenni Rocco & C. srl in data 18/05/2023;

SEGNALATO CHE

- la perizia di variante non è stata ancora perfezionata ma che tuttavia ad oggi non risulta necessaria e verrà valuta durante il proseguo dei lavori;

TUTTAVIA IN CONSIDERAZIONE

- la formale comunicazione inviata dall'Impresa ART.EDIL di Campenni Rocco & C. srl citata ai punti precedenti;

PRESO ATTO

- che i lavori sono rimasti sospesi complessivamente dal giorno 07/04/2023 al giorno 12/06/2023 ovvero per n°66 giorni solari e consecutivi;
- che i luoghi risultano essere accessibili, e dovranno essere sgomberati dalle suppellettili così come da affidamento diretto della Stazione Appaltante all' Impresa ART.EDIL di Campenni Rocco & C. srl;
- che in assenza di fornitura di energia elettrica (quadro di cantiere) è stato richiesto all'Impresa di avvalersi di gruppo elettrogeno come da offerta sottoposta dall'Esecutore e per il quale si attende la relativa documentazione e certificazione da inviare al CSE;
- si rammenta che per quanto riguarda l'impianto di adduzione del gas esistente lo stesso verrà rimosso dal gestore in quanto già contattato dal RUP;
- che le attrezzature presenti in cantiere risultano in uno stato di conservazione ottimo;
- che i materiali depositati in cantiere risultano adeguatamente conservati;
- che non sono emersi e non sono stati segnalati dall'Esecutore elementi ostativi alla ripresa dei lavori;
- che non è stata chiesta, alla data odierna, dall'Esecutore alcuna proroga dei tempi contrattuali;
- che per lo stato dei luoghi e del relativo avanzamento dei lavori si rimanda al precedente verbale di sospensione dei lavori del 11/04/2023 (lavori sospesi dal giorno 7 aprile 2023);

 **ARTEDIL** S.R.L.

OFFICINA PROGETTAZIONE
ARCHITETIURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO

T. 02 99 04 52 91

durante@officinaprogettazione.it

orianofabrizio.duranta@arehiworldpac.it

DISPONE

- la ripresa dei lavori invitando l'Esecutore ART. EDIL di Campenni Rocco & C. srl a riprendere, a partire dalla data del 12/06/2023, tutte le attività previste dal contratto.

Sulla base di quanto esposto è stato redatto il presente verbale in unica copia che viene sottoscritto anche dall'Esecutore in segno della più ampia accettazione.

Suisio (BG). 09/06/2023

"L'impresa firma apponendo le successive note e riserve al presente verbale di ripresa lavori del 12.06.2023"

1. Si richiama quanto riportato nel verbale di sospensione del 11.04.2023 nel quale si giustificava la sospensione dei lavori con la necessità di porre in opera una **perizia di variante**. Si prende atto che tale perizia non sia stata ancora perfezionata e neppure condivisa con la scrivente. Visto che talune lavorazioni necessitano di essere riviste per le variate situazioni riscontrate, e di seguito sommariamente elencate, si attende di avere la formale conferma di eseguire le lavorazioni che risultano non a progetto. Senza tale conferma non sarà possibile programmare con coerenza le lavorazioni e quindi si chiederà, ultimate le lavorazioni che restano certe e non interferenti con quelle indefinite, una sospensione dei lavori;
2. Si annota che sui prospetti dell'edificio non sono stati ancora rimossi gli **impianti esistenti**. Oltre alla tubazione del gas, già oggetto di conversazione nell'ultimo incontro con la RUP del 08.06.2023 e citata nel presente verbale dal DL, facciamo presente che vi sono anche cavi elettrici in tensione. Tali servizi non permettono la libera esecuzione dei lavori salvo prescrizioni che il CSE vorrà dare in argomento. Ne deriva che il presente verbale di ripresa è inteso come parziale. Anche ai fini delle tempistiche di ultimazione dei lavori se ne vorrà tener conto;


ARTEDIL S.R.L.

3. Confermando la richiesta di avere da parte del CSE la conferma che le fasi di demolizione e ricostruzione previste a progetto garantiscano la sicurezza dei lavoratori e delle strutture esistenti con la riemissione del PSC che ne dia formale evidenza e constatando purtroppo la che il CSE non ha dato riscontro, ci siamo attivati per proporre un **piano delle demolizioni** che prevede, al fine di tutelare sia le strutture esistenti che i lavoratori, fasi e lavorazioni diverse da quanto previsto a progetto. Di tale documento trasmesso alla DL in data 05.05.2023 si attende di avere una formale accettazione unitamente alla verifica statica che confermi di poter procedere alle lavorazioni senza pericoli di crolli o danni. Senza tale accettazione non riteniamo di poter dare inizio alle opere di demolizione programmate e si chiede sin da ora e, per allora se non assolto quanto richiesto, la sospensione dei lavori. Nel caso venga approvato il nostro piano delle demolizioni si dovrà prevedere un incremento delle tempistiche di esecuzioni pari a 60 giorni e il maggior onere che scaturisce per le lavorazioni aggiuntive ed eseguite in fasi successive, per quantità parziali e a lotti, nonché i maggiori oneri derivanti da procedure di salvaguardia e movimentazioni di materiale da effettuarsi con modalità particolari che è pari a **€ 33.402,00**;
4. Si ricorda alla DL la segnalazione già effettuata in merito alla verifica del materiale di cui sono costituite le presunte **canne fumarie** che fuoriescono dalla copertura con i relativi comignoli (vedi presunto amianto da smaltire con procedure a norma). Si attende formale disposizione con lo strumento dell'ORDINE DI SERVIZIO per effettuare sondaggi ed analisi che constatino l'effettivo materiale di cui sono formate tali canne fumarie. Ci duole prendere atto che tale verifica non sia stata effettuata in fase di progetto. Il maggior onere sarà da definire in base a quanto si riscontrerà e quanto verrà richiesto;
5. Si ricorda alla DL la segnalazione già effettuata in merito al ritrovamento di un **vano al di sotto della pavimentazione del piano interrato** che potrebbe interferire con le lavorazioni a progetto. Si attende formale disposizione con lo strumento dell'ORDINE DI SERVIZIO per effettuare sondaggi ed analisi che constatino l'effettiva conformazione. Il maggior onere sarà da definire in base a quanto verrà richiesto e si riscontrerà;
6. Rispetto allo stato dei luoghi previsti in fase di gara si annota una **maggiore quantità di guano** e la presenza di carcasse di volatili : la necessità di effettuare una pulizia degli ambienti maggiore rispetto a quanto previsto a progetto comporta una maggior onere di **€ 3.908,00**;

*Premettendo di aver ricevuto in data **17/03/2023** dalla Committente una integrazione progettuale consistente in una sommaria relazione con richiamate tavole e che andavano ad **integrare e correggere** quanto*

insufficientemente riportato negli elaborati di progetto palesandone una errata e carente redazione, si è preso atto di talune lavorazioni aggiuntive che di seguito riportiamo e che considerandole non comprese nell'appalto sono oggetto di maggiore onere che di seguito puntualmente andiamo ad inserire.

Ci sembra fare cosa gradita ricordare, al fine di avere riscontri che siano formalmente validi, che il COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI PROGETTO , così come definito nel CSA (art. 7, parag. 3, comma a), non ha valenza negoziale e quindi ogni riferimento ad esso risulta non essere pertinente per questa e per le future definizioni. Tuttavia ci riserviamo di ricordare, ed eventualmente puntualizzare nelle opportune sedi e ai soggetti interessati, che tale documento doveva essere di supporto per la validazione del progetto da inviare a gara per la determinazione dell'importo totale che si prevedeva dovesse avere l'opera e che la facesse considerare economicamente sostenibile dal mercato.

7. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva di dover procedere allo **scrostamento degli intonaci delle pareti esterne ed interne** . Il maggior onere che risulta è pari a **€ 9.564,00**;
8. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva di dover **rimuovere la zoccolatura in pietra esterna**. Il maggior onere che risulta è pari a **€ 271,00**;
9. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva di dover rimuovere e smaltire i **termosifoni presenti** all'interno dei locali; Il maggior onere che risulta è pari a **€ 578,00**.
10. Constatata la presenza di **pavimento e massetto piano interrato** si chiede venga riconosciuto il relativo onere per la demolizione e lo smaltimento del materiale. Importo dell'onere pari a **€ 1.250,00**;
11. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva di dover demolire la struttura in cemento armato a sostegno delle **rampe di scale** e dei pianerottoli. Il maggior onere che risulta è pari a **€ 2.417,00**;
12. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva di dover demolire la **parete divisoria nel piano interrato**. Il maggior onere che risulta è pari a **€ 450,00**;
13. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva di dover prevedere opere di **scavo aggiuntive e rimozione di pavimentazione stradale**

per l'esecuzione del corsello esterno e della scala di accesso all'interrato. Il maggior onere, comprensivo anche del **reinterro e ripristino del manto d'asfalto** risulta è pari a € 6.906,00;

14. Lo scavo sopra indicato sarà da eseguire in area di terzi : si chiede di avere il benessere ad occupare tale area e che il PSC venga corretto implementando nell'area di cantiere anche tale zona andando inoltre a definire tempistiche e modalità di intervento. Riteniamo quindi che la consegna dell'area di cantiere già avvenuta omettendo tale interferenza sia stata effettuata irregolarmente e quindi non valida. Il maggior onere che risulta per le **opere provvisorie** aggiuntive, da confermare dopo l'aggiornamento del PSC, potrebbe essere pari a € 340,00 ;
15. Si evidenzia che il progetto esecutivo di contratto continua ad avere delle mancate definizioni come ad esempio la **tipologia di sottofondazione** che non risulta definita (si riscontrano 2 soluzioni) : si richiede che venga dato prima dell'inizio delle lavorazioni la effettiva indicazione. L'impresa resta a disposizione per eseguire su richiesta eventuali sondaggi che la Direzione lavori vorrà richiedere. L'onere di tali sondaggi potrebbero essere pari a € 780,00;
16. Visto che la riprogrammazione delle lavorazioni in sicurezza non permette di posare a copertura del piano interrato un solaio in **PREDALLES ma in latero- cemento** sui resta in attesa di ricevere conferma da parte della DL si quantifica che l'eventuale maggior onere con quanto da noi ipotizzato è pari a € 746,00;
17. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si apprende che le **contropareti in cartongesso** presentano stratigrafie e sezioni diverse da quanto previsto a progetto . Il maggior onere che risulta è pari a € 1.222,00;
18. Prevedendo che i sottorampa delle **scale interne** siano da eseguire con finitura a **facciavista** si propone che il relativo maggior onere è pari a € 1.312,00;
19. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si apprende tipologia e quantità del **corrimano in acciaio per scala** sul lato muro. Il maggior onere che risulta è pari a € 3.139,00;
20. Si evidenzia la criticità relativa alla stabilità della gronda durante la fase di demolizione e ricostruzione della copertura. Al fine di scongiurare eventuali danni si propone di eseguire una **puntellazione a tale gronda**. Se la Direzione

Lavori richiederà di eseguire tale opera provvisoria, che avrebbe dovuto rientrare tra quelle a progetto atte a salvaguardare le strutture esistenti, si anticipa il maggior onere che risulta è pari a € 4.681,00;

21. Dalle tavole integrative del 17.03.2023 si rilevano nuovi **contorni di finestre** da restaurare. Il maggior onere che risulta è pari a € 2.360,00 ;

22. Dalle tavole integrative del 17.03.2023 si rileva che si debba eseguire l'**intonaco pareti interne**. Il maggior onere che risulta è pari a € 20.852,00 ;

23. Dalle tavole integrative del 17.03.2023 si rileva che si debba eseguire l'**intonaco esterno**. Il maggior onere che risulta è pari a € 14.994,00;

24. Dalle tavole integrative del 17.03.2023 si rileva che vi sia da eseguire la sui prospetti esterni la **zoccolatura in pietra** serena. Il maggior onere che risulta è pari a € 5.937,00;

25. Dalle tavole integrative del 17.03.2023 si rileva la tipologia nel dettaglio della **pavimentazione in legno** di taluni ambienti interni. Per le **pedate e le alzate della scala interna**, pur ipotizzando di utilizzare gli stessi listoni indicati per le pavimentazioni degli ambienti, permane una indefinita finitura. Nel caso venga fatta richiesta di prevedere elementi monolitici in legno massello il maggior onere che si prevede è di € 20.439,00;

26. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 per la zoccolatura delle rampe delle scale interne non si evince sia previsto una **zoccolatura rampante**. Nel caso venga fatta richiesta di posizionare tale zoccolatura il relativo onere è di € 4.000,00;

27. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la effettiva consistenza e conformazione della **recinzione metallica e cancello** da eseguirsi. Il maggior onere che risulta è pari a € 5.047,00;

28. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rilevano le lavorazioni da eseguirsi per la **sabbiatura, verniciatura e zincatura delle grate, carpenterie recinzioni**. Il maggior onere è di € 7.058,00;

29. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione delle **tinteggiature interne**. Il maggior onere che risulta è pari a € **6.073,00**;
30. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione **integgiatura esterna ai silicati**. Il maggior onere che risulta è pari a € **4.516,00**;
31. Viste le indicazioni, pur sempre sommarie, sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione **canali e pluviali di gronda**. Il maggior onere che risulta è pari a € **6.608,00**;
32. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione **terminali in ghisa**. Il maggior onere che risulta è pari a € **420,00**;
33. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di **esalatori in copertura**. Il maggior onere che risulta è pari a € **1.170,00**;
34. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di lavorazioni relative alla nuova sistemazione esterna nella zona dell'ingresso dell'ingresso (**demolizioni pavimenti e massetti, scavi, teli, stabilizzati, griglia, cordoli, massetti, nuovi pavimenti in porfido**). Il maggior onere che risulta è pari a € **8.265,00**;
35. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di un **impianto di sollevamento** difforme da quanto previsto a progetto unitamente alla sua perimetrazione con elementi in acciaio e vetro tutt'ora non definiti nei dettagli. Le sommarie valutazioni informalmente condivise , se confermate, comportano un maggior onere di € **24.613,00**;
36. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 relativamente al **parapetto in acciaio inox e vetro** per vano scala si prende atto della effettiva tipologia, stratigrafia, spessori dei vetri e la tipologia degli ancoraggi. Inoltre le quantità di tali elementi , comprendendo anche quanto a delimitazione del vano scala al piano secondo risulta essere maggiore di quanto a progetto. Il relativo maggior onere è pari a € **26.690,00**;

37. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di varie opere per **impianti esterni : demolizione asfalto, scavo, oneri discarica, tubi pvc, pozzetti, cls rinfilanco, reinterri, chiusini ghisa, allacci fognari, pavimentazioni cls, asfalto, autobloccanti, tubazioni passacavi, etc.** Il maggior onere che risulta è pari a € **8.291,00** ;
38. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la fornitura e posa di uno **sportello in lamiera per contatore.** Il maggior onere che risulta è pari a € **229,00**;
39. Visto l'imminente **taglio degli alberi** si chiederà di condividere la effettiva loro estirpazione in quantità e posizione. Si auspica vi siano tutte le autorizzazioni necessarie ritenendoci sollevati da qualsiasi responsabilità;
40. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di varie lavorazioni di urbanizzazione nella **zona futuro fotovoltaico: scavo, discarica, strato separatore, stabilizzato, cordoli cls, cordoli in pietra, autobloccante** . Il maggior onere che risulta è pari a € **13.620,00**;
41. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di **nuove inferiate finestre e la sistemazione delle esistenti.** Il maggior onere che risulta è pari a € **2.739,00**;
42. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la fornitura e il posizionamento di **estintori da 6kg.** Il maggior onere che risulta è pari a € **372,00**;
43. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di opere di **esalazione bagni.** Il maggior onere che risulta è pari a € **200,00**;
44. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva sommariamente la esecuzione **carter di per giunti strutturali.** Il maggior onere che risulta è pari a € **450,00**;
45. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la esecuzione di **linea vita.** Il maggior onere che risulta è pari a € **800,00**;

46. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la presenza di **2 porte REI** al piano interrato. Il valore maggior valore di tale porte è di € 2.130,00;
47. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la necessità di eseguire una nuova **pavimentazione sul terrazzo esterno** a copertura dell'ingresso. Il valore di tale lavorazione è pari a € 1.850,00;
48. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 si rileva la effettiva esecuzione di opere propedeutiche **all'appoggio della futura pensilina fotovoltaico (scavo, cls, casseri ferri di armatura)**. Il maggior onere che risulta è pari a € 1.917,00 ;
49. Viste le indicazioni sugli elaborati integrativi del 17.03.2023 risultante ancora deficitaria in merito alla **struttura metallica della pensilina a supporto dei pannelli fotovoltaici** in quanto non indicato in alcun elaborato di progetto sezioni, spessori, tipologia di profilo, finitura unitamente alla verifica statica, ci siamo permessi di sottoporre quattro soluzioni di elementi prefabbricati di cui attendiamo la scelta. A secondo della tipologia che verrà scelta il maggior onere che scaturisce potrà essere pari a € 5.982,00;
50. Confermiamo la segnalazione già fatta in merito alla temperatura di uscita del fluido dalla **pompa di calore** che potrebbe non essere sufficiente a garantire la necessaria prestazionalità resa dai termoventilconvettori previsti a progetto. Nel caso si riceva indicazione di sostituire la tipologia di pompa di calore il relativo maggior onere sarà di € 5.105,00;
51. Vista la tipologia di intervento (ristrutturazione parziale) che non permette in primis l'ammortamento della **gru** (così come succede per lavorazioni globali su edifici ex novo) e visti i vincoli imposti dalla modalità e dalla successione delle lavorazioni di demolizione e ricostruzione per fasi tra loro interferenti si chiede la compartecipazione all'onere di installazione e nolo di gru a torre. L'importo che si espone è di € 8.500,00;
52. Si richiede di avere per ogni nuovo prezzo utilizzato in progetto la relativa analisi prezzi comprendendo , laddove richiamate, eventuali **offerte da mercato** e meglio precisando **quantificazioni soggettive** non avallate da effettivi riscontri;


ARTEDIL S.R.L.

53. Si coglie l'occasione per confermare la formale richiesta di veder riconosciuta la compensazione per l'incremento dei prezzi (**revisione prezzi**) come prevista dalla normativa vigente e chiediamo di avere già preliminarmente una valutazione di tale compensazione utilizzando i prezzi attuali. Ricordiamo che i prezzi di progetto sono stati rilevati nel 2 semestre 2021. Il valore di tale revisione a noi sembra pari a € **145.000,00**;

L'IMPRESA

**ARTEDIL S.R.L.**

IL DIRETTORE DEI LAVORI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA


ORIANO FABRIZIO
DURANTE
ARCHITETTO
1267

Visto: **L** RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO