

PRATICA 4327

G E S T I O N E I . N . A . C A S A

Brindisi - Località Commenda - Cantiere 803 -

=====

R E L A Z I O N E

Per il complesso di alloggi Lotto A, cantiere 803 in Brindisi, località Commenda, costituito di due palazzine di uguali dimensioni, erano state previste le seguenti somme al lordo :

a) per lavori a base d'asta	L.59.000,000
b) " area	" I.180.000
c) " spese generali, imprevisti	
spese progetto, direzione lavori e collaudo	" <u>6.627.000</u>

In totale : L.66.807.000

=====

I lavori furono eseguiti dalla Impresa ANTONUCCI Alberto fu Leucio, che si aggiudicò i lavori con il ribasso dell'II,57 %. Durante l'esecuzione dei lavori fu redatta una perizia suppletiva con un maggiore importo di lavori al netto di L.4.317.875,=.

Si passò quindi alle previsioni seguenti : somme autotizzate per :

a) lavori al netto: contratto principale	L.52.173.300
--	--------------

A riportare L.52.173.300

o/o

Riporto	L.52.173.300
b) perizia suppletiva al netto	" 4.317.785
c) costo aree	" 1.180.000
d) spese generali, imprevisti, spese progetto, direzione lavori e collaudo	" <u>6.627.000</u>
In totale	<u>L.64.298.175</u>

Secondo le risultanze del collaudo l'ammontare dei lavori é stato al netto di L.52.653.380,51

Le spese generali e conseguenti, risultano dallo specchio seguente :

a) alla Stazione Appaltante sull'importo netto dei lavori $52.653.380,51 \times 3,074 =$ L. 1.618.565,10

b) per il progettista, sull'importo lordo di progetto :

$\frac{59.000.000}{2} \times 1,985 =$ " 585.575,00

c) per il collaudo : sull'importo netto dei lavori e rimborso

spese (vedi particella a parte) =

" 127.524,00

Totale spese L. 2.331.664,10

Il costo totale dei fabbricati risulta quindi come appresso:

1) Importo dei lavori, come dalle

risultanze di collaudo L.52.653.380,51

2) Spese generali " 2.331.664,10

A riportare L.54.985.044,61

Riporto L.54.985.044,61

3) Attacchi vari per servizi

pubblici " 431.212,00

4) Importo area " L.180.000,00

In totale L.56.596.256,61

Quanto alle aree per le costruzioni esse furono messe a disposizione da parte dell'Amm.ne Comunale di Brindisi; la Gestione I.N.A. CASA per contro rinunciava alla somma di L. 7.500.000,= corrispondente al 2,50 % dello stanziamento di 300 milioni assegnato al 1° anno. Comunque il prezzo globale dell'area é stato manetnuto uguale a quello comunicato dalla Gestione I.N.A. CASA con Mod. I C 180 in data 13 -3- 1950.

Il lotto si compone di due fabbricati a pianta rettangolare, a quattro piani ciascuno, identici fra loro, la superficie coperta di ciascuno di essi é di mq. 469,70 complessivamente di mq.939,40; inoltre quella totale, compresa l'area cortilegia é di mq. 2370.

L'altezza dei fabbricati dal;piano di campagna alla linea di gronda del cornicione é di m.15,15, ne risulta quindi che il volume di ciascuna palazzina é di mc. 7.115,95 complessivamente per le due palazzine di mc.14.231,90. Ciascuna palazzina

é dotata di due scale di accesso agli appartamenti, che sono distribuiti due per ogni pianerottolo, ne consegue che ogni scala serve otto appartamenti. Ogni palazzina con due scale si compone quindi di 16 appartamenti; il numero totale quindi degli alloggi compresi nelle due palazzine é di 32. In ogni piano di ciascuna palazzina sono distribuiti 4 appartamenti di cui 2, quelli sulla parte centrale, sono costituiti da 4 camere utili, oltre accessori, W C e cucina, mentre quelli nelle parti laterali sono costituiti di 3 camere oltre accessori; quindi in definitiva in ogni palazzina si realizzano 8 appartamenti di 4 camere utili ed accessori, ed 8 appartamenti di 3 camere utili ed accessori; complessivamente per le 2 palazzine si hanno n° 16 appartamenti di 4 camere utili oltre accessori, e n° 16 appartamenti di 3 camere utili oltre accessori. Passando al conteggio di vani legali si ha :

✓ Palazzina I appartamenti n. 8x6 = 48 vani legali

" " 8x5 = 40 " "

✓ " II " " 8x6 = 48 " "

" " 8x5 = 40 " "

In totale vani 176 legali

===

o/o

Nello specchio allegato sono riportati :

le aree effettive e quelle virtuali di ogni singolo appartamento, il valore del medesimo ed infine le quote in millesimi afferenti a ciascuno.

Volend~~o~~ rapportare il costo del fabbricato a mc.

vuoto per pieno, si ha 3.976 =

= 56.597.256,61 , mentre il costo medio di ogni

^{14.236}
vano legale é ~~di~~ L.321.575 = 56.597.256,61, esso ¹⁷⁶

é compreso nei limiti stabiliti dalla gestione

con Mod. I C I80 in data I3 -3- 950, in L.379.000

a vano.

Circa il valore attuale delle aree limitrofe a

quella occupata dai fabbricati, da informazioni

assunte risulta che i prezzi delle medesime, si

aggirano intorno alle L. I.200 (milleduecento)

al mq., e quindi il valore attuale di tutta l'area

del lotto é di 2.844.000,= .

Infine é da notare quanto segue :

Poiché perveniva al sottoscritto da parte della

Gestione INA, con lettera in data 6 marzo, copia

di reclamo di alcuni inquilini, riflettenti spe-

cialmente manchevolezze agli infissi di chiusure

esterne ed interne, agli scarichi, tiraggi cucine,

il sottoscritto, prima della visita del collaudo,

ha, in data I6 marzo, eseguito un controllo pre-

ventivo sia allo scopo di precisare l'effettiva entità degli inconvenienti segnalati, sia per constatare se erano state prese disposizioni per le riparazioni necessarie, per le quali era opportuno provveder prima dell'inizio delle operazioni di collaudo. Si sono quindi visitati molti appartamenti, e precisamente :

Palazzina n. I : appartamenti : Padalino, Rospi, Arigliano, Saponaro, Lanzillotti, Arsenio, Croce Pennetta, Petracca, Bernardi.

Palazzina n. 2 : Appartamenti; Ceccotti, Marinelli, Lorisio, Lumpp, Dal Maso; Abbalangelo, Romita, Gatti, Ricotta, De Filippi ecc.

In tutti gli appartamenti nulla di grave da ridire ; sugli infissi interni si notano alcuni parziali distacchi del telaio dal muro, in alcuni infissi esterni occorre ritoccare le spagnolette delle persiane e le cremonesi dei telai a vetri.

In sostanza sono inconvenienti di lieve entità che si verificano in tutte le nuove costruzioni. Comunque l'Impresa stava provvedendo affinché una squadra di operai eseguisse un controllo di tutte le ferramenta, ed al rinforzo del collegamento dei telai alla struttura muraria, nonché ad un più facile deflusso delle acque di scarico.

In effetto all'atto del collaudo si é riscontrato:

- Che l'Impresa stava provvedendo alla rimozione degli inconvenienti lamentati.

Infine la Direzione dei Lavori con dichiarazione del 3I -3- 952 attestava che si era provveduto alla revisione generale degli appartamenti eliminando le cause generali dei reclami.

Quanto alle spese di allacciamenti vari ai pubblici servizi, la Amministrazione appaltante ha direttamente inviato alla Gestione INA-CASE i vari elenchi di spesa. Per il Lotto 803 per spese e contributi per attacchi idrici di fognatura ed elettrici si ha un importo di L. 431.212; del quale è stato tenuto debito conto nella presente relazione per la formazione del costo globale dei fabbricati.

Roma, 6 aprile 1952

IL COLLAUDATORE

R. Guarnieri

Vedere

431.202

?