

REGIONE PUGLIA

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

BARI

Istituto Autonomo Case Popolari -Brindisi-.

Legge 5/8/78 n.457 -4° Biennio.

Impresa: EDIL SAR.TOM. s.r.l. -FASANO (BR).

Contratto: in data 22/7/87 n.6130 di rep., reg.to a Brindisi
il 14/9/87 al n.3866.

1° Atto di Sottomissione: in data 21/12/87.

Direttore dei Lavori: dr.ing.Antonio LONGO, dell'IACP di
Brindisi.

Commissione Collaudatrice:

- dr.ing.Gennaro ROSATO

- dr.ssa Marina CANCELLARA.

RELAZIONE RISERVATA DELLA COMMISSIONE COLLAUDATRICE SULLA RI-
CHIESTA DI MAGGIORI COMPENSI AVANZATA DALL'IMPRESA.

Nell'atto unico di collaudo la sottoscritta Commissione si
é fatta carico di riferire, con relazione a parte, sulle ri-
serve che l'Impresa EDIL.SAR.TOM. s.r.l. di Fasano (BR) ha
inserito nel registro di contabilità e richiamato nel conto
finale per eccepire fatti onerosi che, a suo parere, sono
perdurati nell'esecuzione dei lavori provocando alla stessa
eccessiva onerosità con conseguente lesione patrimoniale
abnorme.

Le ragioni sono state dall'Impresa sottoposte all'atten-

ful

zione della stazione appaltante ed esplicitate nel loro contenuto nonché determinate nel loro quantum previamente all'epoca della sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori, quindi nel registro di contabilità in occasione dell'emissione del 1° certificato di acconto, richiamate nei successivi e reiterate nello stato finale con esposizione schematico-valutativa che qui si intende come integralmente riportata.

In merito il direttore dei lavori ha controdedotto esprimendo il proprio giudizio nella relazione che é qui allegata e che, parimenti, si intende come trascritta.

Durante le more delle operazioni di collaudazione e di certificazione l'appaltatore ha trasmesso alla sottoscritta Commissione memoriali di esplicazione nonché note di spese extracontrattuali sopraggiunte alla chiusura della contabilità, che vengono così cronologicamente annotate ed allegate alla presente:

- 1° - nota '1/a' s.d. - racc.A.R.n.3304 del 15/05/90
- 2° - " '2/a' 31/05/90- idem 6097 " 02/06/90
- 3° - " '3/a' 07/06/90- idem 6653 " 07/06/90
- 4° - " '4/a' 30/06/90- idem 9755 " 05/07/90
- 5° - " '5/a' s.d. - idem (illeg.)" 12/07/90
- 6° - " '6/a' 24/08/90- idem 4151 " 23/08/90
- 7° - " '7/a' 24/08/90- idem 4149 " 28/08/90

Tutto ciò premesso, si osserva, innanzi tutto, che l'ap-

appaltatore, nel proporre le eccezioni a proprio beneficio, pur ottemperando alla voluta ritualità formale della loro proposizione in contabilità, sarebbe incorsa, per talune di esse, nella intempestività e nell'impronobilità posto che le riserve nn.1,2,3 e 4 attengono a motivi di giurisdizione amministrativa, presso la quale é pendente procedimento di opposizione ad atti emanati dal CO.RE.CO.

Tuttavia, la sottoscritta Commissione ritiene di dover egualmente esprimere il proprio parere essendo dell'opinione che la ritardata consegna dei lavori, per fatto colpevole e ritardante della Committente, abbia comunque influito negativamente nell'economia dell'appaltatore, posto che dalla reiterata delibera di riaggiudicazione dell'appalto n.5147 dell'8/10/1986 e fino alla consegna dei lavori, avvenuta il successivo 4/7/87, é decorso un lasso di tempo, di circa nove mesi, durante il quale il potenziale produttivo dell'impresa, già compromesso dall'inattività seguita alla prima aggiudicazione, ha subito ulteriore nocumento pari alla mancata produttività e, pertanto, pari al lucro che avrebbe conseguito se l'appaltatore avesse potuto impiegare più utilmente l'apparato tecnico-strumentale.

Il parere di questa Commissione é che la lesione patrimoniale onerosa sia sopraggiunta alla riaggiudicazione dell'8/10/1986, donde il contratto del 22/7/87, n.6130, e che, pertanto, il verbale di aggiudicazione, segnando la con-

f. c. h.

clusione del procedimento di gara, diviene fonte del vincolo contrattuale e che "... pertanto, rispetto all'aggiudicazione la stipulazione del contratto si pone come semplice formalità dovuta, in conformità del disposto dell'art.4 del c.g. di appalto -D.P.R. 16 luglio 1962, n.1063 -(Tribun.Roma, 7 marzo 1984; Cass.Civ.,4 marzo 1987, n.2255).

Per la valutazione del danno patrimoniale si ritiene, in conclusione, di far ricorso alla valutazione equitativa ex art.1664,2° comma cod.civ., con la quantificazione "una tantum" come appresso indicata.

Alla luce di quanto precede, si passa alla disamina delle singole richieste.

RISERVA N.1

Così come iscritta la riserva n.1, per la sua indeterminatezza e per la sua genericità, può essere accolta solo parzialmente per quella parte esplicitata nel memoriale '1/a' e riferita al mancato utile d'impresa, sulla base della quale si ritiene potersi applicare l'art.1664, 2° comma cod. civ., per determinare il giusto compenso, in considerazione anche del consistente importo dell'appalto e del volume economico-finanziario immobilizzato per la ritardata consegna dei lavori.

Si ritiene che il maggiore costo sopravvenuto possa essere compensato con il 20% del richiesto e, quindi, così determinato:

per mancato utile	L.100.678.000=
per maggiori s.g.	" 151.018.000=
per immobilizzazioni delle	
macchine e del personale	" 133.098.000=
sommano	L.384.794.000=x20%=L.76.958.800=

IMPORTO DELLA RISERVA N.1 L.76.958.800=

RISERVA N.2

Non si accoglie la presente domanda, perché
assorbita dalla valutazione equitativa prece-
dente.

=====

RISERVA N.3

La presente richiesta, tesa al rimborso
delle spese per onorario professionale, non é
ammissibile, perché esula dallo specifico
campo del presente collaudo e, per di più,
perché attinente ad un procedimento di giustizia
amministrativa non ancora concluso e definito.

=====

RISERVA N.4

Si respinge la presente richiesta di interessi
commerciali per ritardata corresponsione dell'an-
ticipazione del prezzo dell'appalto, perché com-
presa nella valutazione compensativa della riser-
va n.1

=====

RISERVA N.5

Con la presente eccezione l'appaltatore eccepisce sostan-

of 16

ziale discordanza tra la superficie complessiva non residenziale, realizzata secondo misure, volumi e indicazioni di cui al progetto generale ed esecutivo, e quella di massima indicata dallo standard edilizio ex L.457/78.

L'impresa rileva in proposito di aver realizzato mq.1422,75 di s.n.r. a fronte di mq.1108,80 previsti e solo determinati aritmeticamente dalla stazione appaltante in applicazione dell'art.7 del D.M. 24/3/1981, e così risultanti:

$\text{mq. } 88 \times \text{n.28 alloggi} = \text{mq. } 2.464 \text{ di s.r.}$

$\text{mq.2.464} \times 45\% = \text{mq.1.108,80 di s.n.r.}$

Da misurazione ripetuta e puntuale, eseguita in sede di collaudazione dell'opera, é stata accertata la quantità dell'eseguito per s.n.r. pari a un totale di mq.1.353,42 (cavedi mq.190,96 + balconi e verande mq.224,00 + porticato e zone esterne coperte mq.228,56 + centrali termiche e idriche mq.10,20 + box mq.452,14 + atri e androni mq.104,04 + sale macchine e vani ascensori mq.51,52 = totale mq.1.353,42), con una maggiore differenza, pertanto, di mq.244,62.

Il fatto che i lavori in elevazione siano remunerati a forfait non esime la stazione appaltante, pena l'addebito di ingiusto arricchimento, da corrispondere il giusto prezzo per il di più eseguito a causa di erronea e contraddittoria indicazione dei dati.

L'impresa richiede al titolo il prezzo di L.420.000= al mq., pari al costo E.R.P. di previsione.

In merito, la sottoscritta commissione ritiene più pertinente, adeguato e remunerativo corrispondere il prezzo di L.477.064, così desunto, in modo certo ed incontrovertibile, dall'effettivo costo finale dell'opera, che, depurato del ribasso d'asta dell'11,72%, quantifica il credito dell'impresa per s.n.r. in :

$L. 477.064 \times mq.244,62 \times (1-0,1172) = L.103.022.226$ suscettibile di revisione prezzi.

SPESE DI CUSTODIA E DI MANUTENZIONE

Con note, classificate 2/a, 3/a, 4/a, 5/a e 6/a, l'impresa ha, altresì, chiesto il rimborso dei maggiori costi sopravvenuti alla chiusura del conto finale e perduranti al momento della chiusura delle operazioni del presente collaudo, e riguardanti la spesa per la custodia e la vigilanza dell'opera completa e per la sua manutenzione per il periodo successivo all'ottavo mese dalla ultimazione dei lavori.

In merito si esprime, preliminarmente, la loro ammissibilità, posto che l'appaltatore, obbligato a consegnare il manufatto in perfette condizioni di uso e di abitabilità, ha dovuto far fronte a quei costi aggiunti ed extra contratto cui non era tenuto se la Committente avesse corrisposto, in termini adeguati e previsti, alla presa in consegna dell'opera ultimata.

RISERVA N.6 - SPESE DI CUSTODIA

Vista la documentazione giustificativa della spesa, tra-

smessa con note 2/a e 6/a relativa al periodo 1/10/88 fino al 31/7/90; e costituita dalla copia autenticata delle buste paga liquidata alle guardie giurate adibite all'uopo, si ritiene possa essere ammessa al totale reintegro economico-patrimoniale quale credito extracontrattuale.

Pertanto, si liquida il conto spesa, al titolo di cui alla presente richiesta, nella somma complessiva di L.211.885.281=

IMPORTO DELLA RISERVA N.6 L.211.885.281=

RISERVA N.7 - SPESE DI MANUTENZIONE

Con riferimento, poi, alla richiesta di liquidazione della spesa per la manutenzione dell'opera ultimata, di cui alle note 3/a, 4/a e 7/a indicata dall'impresa come sostenuta dall'1/10/88 a tutto 1/11/8/90, la sottoscritta Commissione RITIENE, pur avendo constatato in sede di visita di collaudo, la buona conservazione del manufatto e, soprattutto, il buon funzionamento degli impianti elettrici, idro-sanitari, tecnologici e delle serramenta, che la manutenzione in questione abbia richiesto la saltuaria ricognizione tecnica e occasionali interventi lungo l'arco temporale dei 21 mesi di custodia, e che, pertanto, la spesa può essere giustamente renumerata nella misura del 5% della somma di L.105.404.728 richiesta dall'impresa.

Pertanto, $L.105.404.728 \times 0,05 = \dots\dots\dots$ L. 5.270.235=

SOMMA LA RISERVA N.7 IN L. 5.270.235=

Per quanto riguarda, poi, la domanda di interessi legali e

moratori si esprime il parere che la richiesta in esame, rimanendo esclusa dall'area delle riserve in senso stretto, attinendo essa ad oggetto estraneo alle finalità di documentazione contabile, trovi, invece, soddisfazione automatica ed integrale, se e quando dovuti, ope legis (L.741/81; L.774/73 e successive modificazioni), non abbisognando neppure di apposita costituzione in mora né, tanto meno, di domanda giudiziale.

Tuttavia, essendo stata iscritta in contabilità richiesta con note in atti, su di essa si esprime piena legittimità, sempre che ricorrente nella fattispecie e per l'effettivo ritardo della liquidazione del dovuto contrattuale, e sulle somme da corrispondere per costi extra contrattuali.

La quantificazione sarà fatta al momento della liquidazione del credito complessivo, avendo riguardo al tempo maturato e a quello maturando.

A tale compenso sono ammesse quelle somme specificatamente relative alle riserve accolte a remunerazione in quanto debito di valuta.

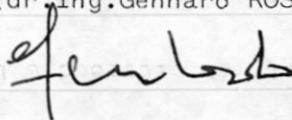
IN CONCLUSIONE, per tutto quanto precede, si ritiene potersi liquidare all'impresa EDIL.SAR.TOM. s.r.l. di Fasano (BR), per le pretese avanzate per maggiori costi sopraggiunti, con riguardo ai lavori di cui al presente collaudo, la somma complessiva di L.397.136.542= di cui alle riserve n.1,5,6 e 7

accolte dalla sottoscritta Commissione e rispettivamente negli importi di L.76.958.800 + L.103.022.226 + L.211.885.281 + L.5.270.235), comprensiva di ogni e qualsiasi altra pretesa per qualsivoglia titolo vantato, fatti salvi gli interessi moratori e compensativi e quant'altro ad essa dovuto per legge, in ragione del ritardato pagamento e della rivalutazione monetaria per il dovuto extracontrattuale.

Bari, lì **20 SET. 1990**

LA COMMISSIONE COLLAUDATRICE

(dr. ing. Gennaro ROSATO)



(dr. ssa Marina CANCELLARA)

