

PRATICA N°4327

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROV. DI BRINDISI

GESTIONE I N A C A S A

BRINDISI - LOCALITÀ CASALE - C A N T I E R E N° 2011 -

R E L A Z I O N E

Per il complesso di alloggi LOTTO I, cantiere n. 2011 LOTTO "F" in Brindisi, località Casale, costituito da 1 palazzina, erano state previste le seguenti somme al lordo:

- a) per lavori a base d'asta £. 21.119.000,00
- b) acquisto area " 420.000,00
- c) spese generali, imprevisti, compensi al progettista, direzione lavori e collaudo" 1.299.100,00
- d) per opere accessorie e imprevisti . . " 1.176.000,00

In totale £. 24.014.100,00

=====

I lavori furono eseguiti dalla impresa Schiavone Samuele fu Luca, il quale si aggiudicò i lavori con il ribasso del 8,55%. Durante l'esecuzione fu redatta una perizia suppletiva per un ammontare al netto di £. 2.290.000.=

Si passò quindi alle previsioni seguenti: somme autorizzate per:

- a) lavori al netto contratto principale a base d'asta £. 19.313.326,00

b) lavori al netto perizia suppletiva . . . £. 2.290.000,00

c) costo area " 420.000,00

d) spese generali compensi al progettista;

stazione appaltante e collaudatore . . . " 1.419.100,00

Totale netto . . . £.23.442.426,00

=====

Secondo le risultanze del collaudo l'ammontare dei lavori

é stato al netto di £.21.567.786,71

=====

" Le spese generali e conseguenti risultano

dallo specchio seguente:

a) alla stazione appaltante sull'importo

netto dei lavori di £.21.600.000x3,65% = £. 788.400,00

b) per il progettista sull'importo lordo

di progetto, imprevisti esclusi:

£.21.219.000x2,05 = " 432.500,00

c) per il collaudo: sull'importo netto dei

lavori e rimborso spese (vedi parcella a

parte " 94.500,00

Totale spese £. 1.315.400,00

=====

Il costo totale del fabbricato risulta quindi come appresso:

1) importo netto dei lavori come dalle risul=

tanze del collaudo £. 21.567.786,71

2) spese generali come dallo specchio so=

praindicato £. 1.315.400,00

3) attacchi per i vari servizi pubblici

come appresso specificato£. 662.242,00
 4) importo area " 420.000,00
 Totale£. 23.965.428,71

ed in cifra tonda è quindi £.24.000.000

per
 Per i servizi pubblici si osserva che gli attacchi idrico

ed alla fognatura si sono spese £.162.242 già liquidate dal-
 la Gestione, oltre un contributo di £.2.500.000 da suddivi-
 dersi fra i cantieri della zona al n.759-855-856-2011-2835,

rappresentato in massima parte dalla costruzione di una cabina
 elettrica e sempreché non sia chiamato a parteciparvi lo
 Istituto per le Case Popolari di Brindisi, avendo anche esso
 costruzioni nella zona. Non avendo a disposizione gli im-
 porti di collaudo degli altri cantieri a quello in oggetto
 si attribuisce il valore di 1/5 e cioè £.500.000 ritenendo
 che uno spostamento in più o meno dell'aliquota non influen-
 sce sensibilmente sul valore totale. =

Il lotto si compone di un unico fabbricato composto di un
 corpo centrale e due ali laterali con forma quasi "C", con
 simpatico movimento planimetrico, su tre piani, con scanti-
 nato parziale. =

La superficie coperta è di mq.480; quella dell'intero lotto
 di mq. 1.600 , quindi quella cortilizia a giardino ri-
 sulta in mq. 1.120 . =

L'altezza del fabbricato del piano di campagna alla linea
 di gronda del cornicione è di ml.11,80.

— questo dato
 che si dice per
 liquidato non
 risulta dalla
 cartella
 contabile
 e perciò
 non è stato
 messo nell'
 Relazione finale

Ne risulta quindi che il volume dell'intero ~~asw~~ fabbricato vuoto per pieno é di mc. 5.664.

La palazzina ha due scale, ogni scala serve due appartamenti di cui uno distribuito nel corpo centrale, e l'altro nelle ali; gli appartamenti del corpo centrale e quelli delle ali sono rispettivamente fra loro identici, come distribuzione e dimensioni ambienti; tutti indistintamente gli appartamenti sono costituiti da tre ambienti utili, oltre cucina; ingresso servizi e ~~quelli~~ quindi per vani legali 5 per ogni appartamento e precisamente:

piano ammezzato: appartamenti centrali: n° 2 a 5 vani = 10

" laterali " 2 a 5 " = 10

1° piano " centrali " 2 a 5 " = 10

" laterali " 2 a 5 " = 10

2° piano " centrali " 2 a 5 " = 10

" laterali " 2 a 5 " = 10

Complessivamente N° 12 N° 60

Volendo rapportare il costo totale del fabbricato al costo per ambiente legale ed al costo a mc. vuoto per pieno si ha:

a) costo per vano legale : $\frac{£. 24.000.000}{60} = £. 400.000$

mentre quello limite stabilito dalla Gestione Ina Casa era di £. 390.000 (il maggior costo di £. 10.000 a vano é essenzialmente dovuto all'incidenza notevole dell'aliquota per

i servizi pubblici, in special modo per gli elettrici).

b) costo di a mc. vuoto per pieno : $\frac{£.24.000.000}{5.664} = £.4.325$

=====

Nello specchio allegato sono riportati:

le aree effettive, quelle virtuali di ogni singolo appartamento, il valore effettivo e quello perequato del medesimo, i vani legali perequati, ed infine le quote di condominio in millesimi afferenti a ciascun appartamento.

Circa il valore attuale delle aree limitrofe a quella occupato dal fabbricato in oggetto, da informazioni assunte risul

ta che i prezzi delle medesime si aggirano intorno alle

£.1.800 a mq. e quindi il valore attuale di tutta l'area

del lotto è di £.2.880.000,00 (= 1/2 area)

Quanto al procedimento adottato per passare dai costi effettivi

degli appartamenti a quelli perequati, in virtù delle

disposizioni a carattere generale della Gestione Ina Casa,

la quale tassativamente prescrive che fra i valori di appa-

tamenti in uno stesso fabbricato e di uguale numero legale

di vani, non debba esservi uno scarto superiore del 7,50%

fra quello più quotato e il più depresso, si fa notare quanto

segue:

dall'esame della colonna n) dell'annesso specchio relativa

al costo effettivo dei singoli appartamenti risulta che la

differenza dell'appartamento di più alto costo e cioè al

n° d'ordine 6 in £.2.209.682 e quello più depresso al n°

d'ordine 9 in £.1.829.010, é di £.370.000 circa mentre lo scarto ammesso: con la quota del 7,50% calcolato nell'appartamento del più alto costo é di circa £.157.000.=

Per passare dal costo effettivo dell'appartamento a quello perequato si é operato sulle aree virtuali, in quanto queste, a parere dello scrivente, sono le più adatte ad una trasformazione in quanto fra esse già omogenee a seguito dell'applicazione dei coefficienti correttivi di piano ed esposizione.

Per tale trasformazione si é seguito il procedimento seguente:

L'area totale virtuale degli appartamenti, risultante dalla colonna l) é di mq. 806,96, l'area media virtuale dell'appartamento medio sarà quindi $\frac{806,96}{12} = \text{mq. } 67,25$, che al prezzo di £.29.740 a mq. di area virtuale (come indicato nella colonna m) importa £.2.000.000.=

Lo scarto ammesso del 7,50% fra l'appartamento più quotato ed il più depresso é sul valore precedente di £.150.000 che tradotto in area virtuale importa $\frac{£.150.000}{29.740} = \text{mq. } 5,00$.

Viceversa, come già detto sopra, lo stesso scarto sui costi effettivi é di £.370.000 e su area virtuale $\frac{370.000}{49.042} = \text{mq. } 12$.

Ne consegue che per arrivare al costo perequato si dovrà soddisfare alla condizione che scaturisce dal rapporto

$\frac{12}{5} = 2,4$ e in cifra tonda 2,5.

Si può concludere quindi che l'unità di perequazione in area virtuale è di 2,5 ed in $£.2,5 \times 29.740 = £.74.350$; in cifra tonda $£.74.000.=$

In pratica, per gli appartamenti molto prossimi alla media di mq. 67,25 non si è operato alcun mutamento mentre per gli altri si sono eseguiti aumenti o decrementi di 1 od $1/2$ di unità di perequazione.

Si è così giunti nella colonna o) ai nuovi valori di aree virtuali perequate e nella colonna p) al costo perequato degli appartamenti.

Da esso risulta che quello di più alto costo è di lire

£. 2.061.682

quelle di minor costo è di " 1.908.660

con una differenza di £. 153.022

=====

il quale ora è contenuto nel limite ammesso del 7,50%.

Quanto ai vani virtuali legali si osserva:

l'area media virtuale del vano legale è $\frac{806,96}{60} = 1,33$

dividendo i valori delle aree perequate virtuali di cui

alla colonna o) per l'area media 13,30 si ha nella colonna

q) il n° dei vani legali perequati.

Infine si ritiene utile una osservazione di carattere generale e cioè : sarebbe molto opportuno che per disposizione generale della Gestione gli Enti appaltanti fossero costretti (in quanto questi spesso sono restii a farlo

spontaneamente) a far passare tutte le fatture e spese per gli attacchi relativi ai servizi pubblici per tramite delle operazioni di collaudo, onde mettere in condizioni il collaudatore (che deve eseguire la ripartizione di tutte le spese) di avere a disposizione tutti gli elementi per uno esatto calcolo di esse.

Ciò in specie é tanto più necessario quando si tratti (come nel caso specifico per la parte elettrica che implica la costruzione della cabina di trasformazione) di opere di una certa importanza e non di semplici contributi a forfait a fondo perduto.=

Brindisi, lì. 29 agosto 1952

IL COLLAUDATORE

