

STUDIO TECNICO

Ingegnere

Antonio Gianniello

Via Toledo n. 156 - 80141 Napoli

Cellulare 328 8115345

P. IVA 03136950619 - C.F. GNNNTN72S18F839F

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN NAPOLI ALLA VIA FORIA N. 103

COMMITTENTE: CONDOMINO VIA FORIA 103, NAPOLI AMM. PT AVV. DE LUCA DIEGO.

IMPRESA: IMPRESA MEF COSTRUZIONI GENERALI SRL PIVA 09662841213

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLO STATO DI CONSISTENZA DEI LAVORI

Con la presente il sottoscritto Ing. Antonio Gianniello, n.q. di Direttore dei lavori in intestazione, considerato:

- l'offerta formulata in sede di gara dalla Impresa COSTRUZIONI GENERALI SRL;
- la delibera di approvazione delle opere;
- il Contratto di Appalto tra le parti;
- lo stato di consistenza redatto dal sottoscritto in data 09.02.2024;

RELAZIONA QUANTO SEGUE

- L'impresa ha più volte sospeso i lavori in maniera autonoma ed arbitraria.
- Le numerose settimane di assenza sono state intervallate da alcune fasi di lavoro durate non più di due giorni; circostanza determinata dalla carenza di maestranze.
- L'Impresa ha completamente disatteso i numerosi ordini di servizio verbali e scritti della Direzione dei Lavori, nonché le richieste della committenza, centrate essenzialmente sui tempi di esecuzione delle opere (cfr. ordini di servizio 1,2,3,4 e 5).
- L'impresa non ha completato le lavorazioni nei termini contrattuali, né entro il termine essenziale indicato dall'amministrazione (cfr. missiva del).
- Lo stato di consistenza è stato redatto su richiesta della committenza in considerazione degli inadempimenti dell'impresa e del sostanziale abbandono del cantiere.
- Dall'analisi del contratto, dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con gli ordini di servizio impartiti all'impresa è emerso che molte delle lavorazioni appaltate

STUDIO TECNICO

Ingegnere

Antonio Gianniello

Via Toledo n. 156 - 80141 Napoli

Cellulare 328 8115345

P. IVA 03136950619 - C.F. GNNNTN72S18F839F

sono state realizzate parzialmente o in difformità, pertanto non utilmente completate e per l'effetto non accettate.

- La parcellizzazione delle lavorazioni iniziate e mai completate ha pregiudicato la buona esecuzione di quanto realizzato. A riprova di ciò accorrono le infiltrazioni che, presenti prima della esecuzione delle opere, che hanno indotto il condominio a disporre gli interventi di cui al contratto, non sono state risolte. L'intervento appare, pertanto, ictu oculi inefficace;
- Non sono state eseguite correttamente lavorazioni che si ritengono indispensabili per la corretta riuscita dell'intervento, ad esempio:
 - Gli imbocchi delle acque pluviali sono stati realizzati a quote non adeguate al deflusso. Nella muratura è stata utilizzata una tubazione non conforme; infatti per gli imbocchi pluviali non sono stati montati i bocchettoni in neoprene per la posa della guaina. Nonostante i numerosi ordini impartiti all'impresa per le vie brevi e formalmente, nonostante il parere contrario espresso dalla DL, le attività sono proseguite con la posa delle pavimentazioni, che hanno coperto le lavorazioni errate. Inoltre, dopo la posa, l'imbocco è stato danneggiato dalla stessa impresa per effetto della messa in opera di ulteriori interventi anomali.
 - Le pluviali esterne, indispensabili per il deflusso delle acque, non sono state sostituite.
 - I nuovi intonaci sulle porzioni di facciate al III, IV e V piano non sono stati realizzati.
 - La temporalità delle lavorazioni ha generato un aggravio delle infiltrazioni nei vani sottostanti ai terrazzi, posti al III ed al IV ed al V piano.
 - Durante le demolizioni di massi e pavimentazioni dei terrazzi al V piano sono state generate numerose fessure e lesioni a tutti gli intonaci di intradosso del solaio sottostante posto nell'appartamento al IV piano.

In conclusione, delle opere previste ne è stata realizzata solo una minima parte; quanto fatto presenta le criticità su indicate e ha generato i danni descritti.

Nello stato di consistenza sono state computate le opere realizzate anche solo parzialmente, sono state computate in detrazione le opere non conformi ed i danni cagionati.

STUDIO TECNICO

Ingegnere

Antonio Gianniello

Via Toledo n. 156 - 80141 Napoli

Cellulare 328 8115345

P. IVA 03136950619 - C.F. GNNNTN72S18F839F

Al momento non si è tenuto conto dei costi di smobilizzo del cantiere, per la rimozione degli apprestamenti lasciati in cantiere. Nell'ipotesi non siano rimossi dall'impresa, saranno valutati i costi necessari alla dismissione degli stessi e al trasporto. Ci si riserva altresì di valutare la tenuta delle porzioni di impermeabilizzazione messe in opera per le quali non è stato possibile ottenere un riscontro esaustivo e completo in occasione delle prove realizzate.

In conclusione dallo stato di consistenza allegato si

CERTIFICA QUANTO SEGUE:

A1	Totale importo dei lavori eseguiti	€ 15.161,06
A2	Detrazioni per lavori difformi e per danni	€ <u>-8.964,85</u>
A3	Parziali	€ 6.196,21
A4	IVA su A3	€ <u>619,62</u>
TOTALE compreso di IVA		€ <u>6.811,83</u>

Dalle somme sopraesposte devono essere detratte le rate di acconto già corrisposte e all'occorrenza le penali, per la ritardata esecuzione, da calcolare sull'intero periodo successivo alla scadenza originaria dei termini contrattuali.

In fede

Napoli, lì 09.02.2024

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(Ing. Antonio Gianniello)

