



COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

==.==.==.==.==.

N. 150

OGGETTO: LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL PALAZZO COMUNALE. PROPOSTA DI ACCORDO BONARIO CON LA DITTA CIMAS ENGINEERING. PRESA D'ATTO.

=====

L'anno **DUEMILAOTTO** il giorno **DICIANNOVE** del mese di **NOVEMBRE** ore **17,00** in Villasimius nella Sede Comunale si è adunata la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. Sanna Salvatore

Sono presenti i Sigg. Assessori:

Assenti i signori

UTZERI ROBERTO
VARGIOLU EFISIO

MASSA FABRIZIO
SECCI GIOVANNA

Assiste il Segretario *Dott. Michele Lavra.*

..*.*.*.*.*.*

Il Presidente assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Oggetto: LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL PALAZZO COMUNALE. PROPOSTA DI ACCORDO BONARIO CON LA DITTA CIMAS ENGINEERING

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

PREMESSO CHE

*La ditta **CIMAS** s.r.l con sede in Roma, Viale Città d'Europa 74 P. IVA 06857601006 legalmente rappresentata dal Dott. Patrizio Congiu, amministratore pro tempore, si è aggiudicata la gara d'appalto per i lavori di ampliamento del Palazzo Comunale e che il Comune di Villasimius ha affidato gli stessi alla medesima con contratto d'appalto del 25.11.2004;*

L'Impresa ha iniziato i lavori in data 12.01.2005 come risulta dal verbale di consegna redatto in pari data;

A causa della presenza di un armadio ENEL e di cavi di bassa tensione ancorati alla struttura della vecchia pescheria l'impresa non ha potuto dar corso alla demolizione della stessa sino alla rimozione degli stessi, che è avvenuta solo alla fine del mese di marzo e dopo che l'impresa aveva provveduto alla realizzazione del nuovo impianto necessario per la rimessa in servizio delle utenze servite dalle strutture da demolire, compresa quella dell'edificio comunale.

I primi giorni di aprile l'impresa dà inizio alla demolizione dell'edificio e si appresta a dare corso agli scavi per la realizzazione dello scantinato della nuova ala del palazzo comunale. Le lavorazioni si presentavano oltremodo difficoltose data la presenza di un edificio costruito a confine caratterizzato da muratura in pietrame, risalente ai primi anni del millenovecento che avrebbe potuto essere danneggiato dalle operazioni di scavo.

Poiché per tale fabbricato era stata presentata una richiesta di demolizione l'impresa attendeva che la demolizione venisse effettuata e che venisse rimosso un cavo Telecom allocato nella parete dell'edificio riprendendo i lavori solo il venti giugno, dovendo poi nuovamente sospendere gli scavi per realizzare un'uscita di emergenza per la struttura esistente non prevista dal progetto.

Le operazioni di scavo, anche se agevolate dall'avvenuta demolizione del fabbricato vicino, dovevano essere realizzate a piccoli avanzamenti, così come previsto dal capitolato, dovendo scavare in adiacenza delle strutture preesistenti, e vennero ulteriormente ritardate dalla demolizione del trave di fondazione della pescheria e dal ritrovamento di una vecchia cisterna sotterranea.

Alla fine di luglio i lavori vennero nuovamente interrotti in osservanza dell'ordinanza comunale che vietava le lavorazioni edili rumorose nel periodo estivo e poterono riprendere solo dal mese di settembre, mese in cui gli stessi avrebbero dovuto essere consegnati.

L'impresa ottenne una proroga della data di consegna sino a tutto il 30.06.2006 e il riconoscimento che i ritardi non erano addebitabili alla sua responsabilità.

All'emissione del 1°SAL l'impresa avanzava riserve, annotate nel registro di contabilità, per la mancata produzione giornaliera programmata per i motivi sopra esposti. Di fatto la Cimas lamentava che, a fronte di un impegno organizzativo dell'azienda, previsto per una produzione media di € 1.275,63 gli impedimenti a lei non addebitabili le facevano produrre una media giornaliera di soli € 276,16, (argomentando tale fatto con l'importo del 1°SAL che a fronte delle giornate lavorative impegnate portava a tale cifra) con una perdita produttiva del 78,351%.

*Il totale delle riserve presentate dall'impresa ammontava a € **178.588,77** così articolato:*

- *Per improduttivo vincolo delle spese generali dell'azienda* 68.207,74
- *Per improduttivo vincolo del personale*
31.830,28
- *Per improduttivo vincolo delle attrezzature e mezzi*
22.735,91
- *Per improduttivo vincolo delle spese fisse*
8.755,75
- *Per improduttivo vincolo delle polizze*
700,46
- *Per mancato guadagno*
45.471,83
- *Per ritardata acquisizione dell'utile*
886,79

Nel 1°SAL l'impresa si appellava inoltre alla normativa vigente per quanto riguardava il riconoscimento degli aumenti delle materie prime quali ferro, rame ecc. così come previsto dall'art. 26, commi 4 bis 4 quater e 4 quinquies della Legge Merloni. Tale legittima richiesta veniva accolta e soddisfatta nel successivo 2°SAL.

*Sempre nel 1° SAL la Cimas avanzava ulteriori riserve per la ritardata emissione dello stesso che era stato emesso dopo un anno mentre il capitolato d'appalto prevedeva una cadenza di 45 giorni a prescindere dalla cifra allibrata, chiedendo quindi gli interessi per il ritardato pagamento, oltre una somma, quantificata in € **9.827,23** per il pagamento della quantità di calcestruzzo effettivamente fornita, che secondo l'impresa eccederebbe la quantità prevista nel computo di mc 92,57 (mc 300,50 forniti contro mc 212,93 previsti).*

Oltre a questo l'impresa presentava ulteriori riserve per le opere da lei eseguite e non previste dall'appalto relative allo spostamento dei cavi e delle infrastrutture dell'Enel nonché ai cavi Telecom e alle opere provvisorie necessarie all'approntamento di una rete idrica e fognaria provvisoria necessaria per il funzionamento dell'edificio comunale.

Alla fine l'ammontare delle riserve espresse nel 1° SAL ammontavano a circa 200.000 euro ad esclusione di quanto poi ristorato nel 2° SAL relativamente alla variazione dei prezzi delle materie prime (acciaio e rame).

Alle riserve apposte dalla Cimas rispondeva nello stesso registro di contabilità la Direzione dei Lavori con le proprie controdeduzioni precisando che l'impresa, sia all'atto della formulazione dell'offerta sia al momento della consegna dei lavori aveva preso visione delle difficoltà di esecuzione dei lavori stessi che dovevano essere condotti in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici circostanti destinati ad uffici pubblici che non potevano in alcun modo interrompere la loro funzione.

CONSIDERAZIONI DEL R.U.P. sulle riserve al 1° SAL

In realtà le difficoltà che si sono presentate nel corso delle operazioni di demolizione della vecchia struttura del mercatino sono state superiori a quanto si potesse preventivare e lo spostamento delle infrastrutture Enel e del cavo ammarato alla stessa hanno comportato tempi ed oneri non previsti né prevedibili sia all'atto della predisposizione del progetto sia al momento della presentazione dell'offerta da parte della ditta aggiudicataria. Altrettanto si può dire per le infrastrutture tecnologiche presenti nel sottosuolo, poiché non erano presenti rilievi di ultima pianta degli stessi e lo stesso trave di fondazione del mercatino (realizzato nei primissimi anni sessanta non appariva in nessun progetto depositato in Comune .

Le riserve espresse dalla Cimas hanno pertanto una buona base di ragionevolezza e possono essere in una certa misura accolte anche perché se venissero discusse in un contenzioso arbitrale o giudiziario potrebbero essere riconosciute in misura non inferiore al 50-60%.

Nel mese di luglio 2006 la Direzione Lavori emetteva il 2° SAL e l'impresa apponeva nuove riserve che così si esplicitano in sintesi:

- *Richiesta di € 14.838,00 per l'esecuzione di tracce necessarie per la realizzazione dell'impianto di condizionamento.*
- *Richiesta di € 601,68 per le ore impiegate dalla ditta per effettuare n°22 prove di colore (8 esterne e 14 interne) richieste dalla Direzione lavori.*
- *Richiesta di € 9.050,27 per ore in economia necessarie alla esecuzione di opere varie non previste dal contratto.*
- *Richiesta di € 1.610,00 per l'applicazione di intonaco REI certificato.*
- *Richiesta di € 583,00 per ritardata contabilizzazione del SAL.*

La Cimas richiedeva inoltre che gli venisse riconosciuta la maggiorazione dei prezzi prevista dalla normativa per i materiali quali ferro e rame sulle quantità effettivamente installate.

Totale riserve al 2°SAL € 26.682,95.

CONSIDERAZIONI DEL R.U.P. sulle riserve al 2°SAL

Per quanto attiene l'esecuzione delle tracce necessarie per la realizzazione dell'impianto di condizionamento bisogna far presente che il progetto prevedeva, per mancanza di copertura economica, la sola predisposizione dei cavidotti e delle tubazioni ma non la provvista e messa in opera dell'impianto e pertanto conteneva solo gli allegati contabili dove erano elencate le specifiche e le quantità dei tubi che dovevano essere realizzati in attesa della fornitura dell'impianto stesso.

In fase di realizzazione la ditta richiese gli elaborati progettuali al fine di poter procedere alla messa in opera di tubazioni cavidotti con lettere datate 23.05.2006, 02.05.2006 e 22.05.2006. La stazione appaltante si è immediatamente attivata affidando l'incarico per la progettazione dell'impianto rimettendo il progetto all'impresa in data 24.05.2006 quando l'impresa aveva già provveduto a completare gli intonaci e a realizzare i massetti.

Per quanto attiene la riserva inerente le prove di colore la stessa non dovrebbe essere accolta in quanto rientra nel pieno diritto della Direzione Lavori la scelta dei colori anche se non obbligatoriamente enumerati dal capitolato, pur essendo abbastanza inusuale per un lavoro pubblico un così vasto assortimento di tinte come quello realizzato nell'opera.

Per quanto concerne le riserve inerenti le opere varie (ammontante ad € 9.050,27) queste riguardano:

- *l'esecuzione di velette alle finestre nei piani 2 e 3:*
- *Demolizione di un trave (n°4 – 91 delle tavole progettuali 26- 43 nel punto 58 - 71)*

- *Demolizione di calcestruzzo e ripristino per la realizzazione della rampa per i disabili.*
- *Chiusura di un'asola in muratura sul balcone del terzo piano.*
- *Modifica di vani finestra già intonacati al piano terra.*
- *Modifica di apertura aerazione ascensore.*
- *Modifica di vani finestra nei piani terra, primo e secondo, richieste dalla D.L. all'impresa quando le opere erano già ultimate.*

La questione è complessa poiché la ditta e la D.L. danno diverse interpretazioni sulla lettura dei progetti strutturali che avrebbero causato la modifica di alcune parti della struttura in calcestruzzo che a sua volta avrebbe causato i disguidi che hanno poi portato alle modifiche anzi dette. Pertanto si ritiene di poterle parzialmente accogliere per la somma di € 4.000,00.

Sugli intonaci REI esiste una discrepanza tra quanto previsto dal progetto (che li prevede in tutti i piani nelle aree esterne agli ascensori) e dal capitolato che ne riconosce solo una quantità di 7 metri quadrati, sufficiente per un solo piano.

La ditta richiede pertanto il riconoscimento della differenza di mq 23 oltre a quanto riconosciute in capitolato. Tale riserva è accoglibile.

Per quanto attiene le riserve avanzate sui ritardi di approntamento dei SAL esistono diverse lettere di sollecito trasmesse dall'impresa alla D,L. pervenute per conoscenza alla stazione appaltante che sostengono le ragioni contrattuali dell'impresa stessa anche se il ristoro ammonta a poche centinaia di euro.

L'impresa presenta riserve anche all'atto dell'emissione del 3°SAL così sintetizzabili:

- *Riserva n°1 € 1.203,36 elevazione soglie piano seminterrato,*
- *Riserva n°2 € 1.203,36 abbassamento travi piano seminterrato,*
- *Riserva n°3 € 1.180,00 modifica porta finestra fronte strada,*
- *Riserva n°4 € 1.303,36 esecuzione nicchie per contenimento collettori impianto di climatizzazione,*
- *Riserva n°5 € 633,04 esecuzione tracantoni per contenimento cassetta antincendio locale interrato e locale tecnico ascensore,*
- *Riserva n°6 € 4.112,00 per oneri aggiuntivi per l'applicazione di sei colori nella facciata esterna dell'edificio,*
- *Riserva n°7 € 12.000,00 per oneri aggiuntivi per l'applicazione di ventisei colori nelle pareti interne dell'edificio,*
- *Riserva n° 8 € 1.150,00 per oneri aggiuntivi per l'impermeabilizzazione dei cornicioni e di parte del solaio del vecchio edificio,*

- *Riserva n° 9 € 6.000,00 per oneri aggiuntivi per il posizionamento nelle scale dell'ala vecchia dell'impianto antincendio in tubazioni in ferro (non previsto dal progetto),*
- *Riserva n°10 € 500,00 per oneri aggiuntivi per demolizione vecchio cornicione,*
- *Riserva n°11 € 1.200,00 compenso per n°2 travi in acciaio,*
- *Riserva n° 12 € 800,00 compenso per modifiche agli ingressi dell'ascensore al piano terra,*
- *Riserva n°13 € 1.460,00 compenso per la fornitura di marmo biancone sui cordoli della scala di emergenza (non previsto dal progetto)*

Totale riserve al 3°SAL € 32.745,12

CONSIDERAZIONI DEL R.U.P. sulle riserve al 3°SAL

Delle voci sopra indicate si potrebbe riconoscere solamente una minima parte relativa alle opere non previste dal progetto originario perché tutte le altre sono riconducibili agli screzi e alle difficoltà di rapporto tra l'impresa e la Direzione dei lavori che ha caratterizzato quasi l'intero corso dell'appalto.

CONCLUSIONI

Bisogna premettere che per la realizzazione del progetto di ampliamento della sede comunale era stata indetta una prima gara d'appalto che era andata deserta perché le imprese non avevano ritenuto l'importo remunerativo rispetto alle opere da realizzare.

Nella riproposizione della gara con prezzi maggiorati la ditta Cimas si è aggiudicata l'appalto con un ribasso del 15,632% che risultava inferiore al precedente prezzo a base d'asta. Ciononostante la ditta non ha mai accusato nessuno delle proprie scelte e non emerge mai in nessun contesto che lamenti i prezzi bassi dell'appalto. Da quanto da lei sempre asserito si può presumere che intendesse accreditarsi sulla piazza di Villasimius.

Si deve innanzitutto considerare che la ditta Cimas ha, nonostante le difficoltà oggettive, portato a termine l'appalto di un'opera che prevedeva la realizzazione di opere che hanno oggettivamente un valore superiore all'importo contrattuale di poco superiore a 320.000 euro, che rapportato alla superficie complessiva dell'opera realizzata, pari a 518 metri quadrati, porta il prezzo di costruzione a circa 625 €/mq.

La ditta stessa ha comunque realizzato anche una serie di opere in più rispetto a quanto previsto dall'appalto, con lavorazioni effettivamente richieste dall'Amministrazione che verranno riconosciute a parte per un importo di € 25.000 e vanta ancora il credito delle opere non ancora contabilizzate per via del contenzioso extragiudiziale in atto che

ammonta, salvo deduzioni per opere non completate approssimativamente a 22-25.000 euro.

Come ampiamente argomentato sopra la ditta Cimas ha espresso riserve per circa 250.000 euro (senza contare quelle che prevedibilmente apporrebbe nell'ultimo SAL) che sommate ai circa 50.000 euro sopra indicati portano le pretese della ditta di oltre 300.000 euro oltre l'IVA di legge.

Considerato che la Direzione Lavori ha puntualmente controdedotto a tutte le riserve e che in caso di eventuale contenzioso giudiziale il comune vedrebbe riconosciute molte delle ragioni contenute nella relazione del suddetto D.L. ma che alcune delle riserve poste potranno essere sicuramente accolte.

Affrontare un contenzioso giudiziario che difficilmente ci potrà vedere del tutto perdenti per l'intera cifra pretesa dalla ditta, ma che sulla scorta dei documenti e degli atti dell'appalto, non ci potrà vedere totalmente vincenti potrebbe voler dire che dovremmo riconoscere all'impresa un importo superiore ad una proposta di transazione che è stata avanzata all'impresa e che viene ritenuta accettabile dalla stessa e dal sottoscritto conveniente per l'Amministrazione.

PROPONE

pertanto un accordo bonario con l'impresa Cimas per chiudere ogni contenzioso in essere sulla base di € 70.000,00 più € 25.000,00 per i lavori commissionatele in più dall'Amministrazione, oltre a quanto ancora da contabilizzare, il tutto oltre l'IVA di legge.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la suestesa proposta di deliberazione del Settore Edilizia Pubblica e Privata ;
- Acquisito in merito il parere ex art. 49 del T.U.E.L. da parte del Responsabile del servizio interessato;
- Con il consenso unanime dei presenti;

DELIBERA

1. Di prendere atto della proposta e demandare al Responsabile del Servizio proponente per le conseguenti determinazioni di competenza;
2. di dichiarare con separata votazione unanime la deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L..