



COMUNE DI NAPOLI
AREA PATRIMONIO

**Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali
e Interventi di Sicurezza Abitativa**

OGGETTO: Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza del fabbricato sito in vico San Geronimo civico 2. Verbale di somma urgenza del 27 gennaio 2023 (art.163 del Dlgs n.50/2016 smi).

Impresa affidataria: La Ross SRL (partita IVA n.10093371218) con sede legale in NAPOLI (NA) VICO MORTELLE 10 con rappresentante legale il perito edile IOVINE Gianfranco

Contratto: Repertorio n.6059 del 11/12/2023 e 6372 del 13/02/2024 (addendum contrattuale)

Importo contrattuale al netto del ribasso €237.070,77 oltre IVA al 22%

CUP: B69B23001380004

CIG: 9838293039

Direzione dei Lavori: ing. Pietro Raguso

R.U.P. ing. Andrea Foti/arch. Valeria Vanella

RELAZIONE SUL CONTO FINALE

(art.14 D.M. 49/2018)

Premessa

A seguito di accertamenti tecnici eseguiti dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Napoli e dal Servizio Protezione Civile in data 10/12/2022 presso il fabbricato sito in vico San Geronimo civico n.2 è stata constatata la caduta di alcuni conci di tufo e lo spanciamiento con fessurazioni del cantonale all'altezza del terzo piano del suddetto edificio e sono stati emessi i consequenziali provvedimenti (rispettivamente fono VVF n.58168 del 10/12/2022 e PG/895014 del 10/12/2022). Tali provvedimenti sono stati notificati ad alcuni comproprietari dell'immobile come da nota PG/2023/51323 del 19/01/2023 del Servizio Polizia Locale.

Agli atti del Servizio Sicurezza Abitativa (oggi Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali e interventi di sicurezza abitativa), non è risultato acquisito idoneo certificato di regolare esecuzione dei lavori di eliminato pericolo relativo a quanto disposto con i provvedimenti indicati.

In data 26/01/2023 risultano pervenuti nota della Protezione Civile PG/2023/72434 e fono del VVF n.4308 del 26/01/2023, nel quale, in particolare, si sottolinea che, rispetto alla data del 10/12/2022, il fenomeno dello spanciamiento e delle fessurazioni della muratura è in evidente evoluzione.

In data 27 gennaio 2023 sono intervenuti sui luoghi oggetto dei dissesti alcuni tecnici del Comune di Napoli, i quali hanno eseguito sopralluogo constatando la presenza di evidenti lesioni e distacco di conci di tufo dalla parete muraria prospiciente il terrazzo sovrastante il laboratorio di pasticceria del civico 5 di vico San Geronimo e pertinente al fabbricato di via San Giovanni Maggiore Pignatelli 15, nonché dal cantonale che fa angolo tra detta parete e quella principale prospiciente vico S. Geronimo in corrispondenza del terzo piano dell'edificio.

I dissesti rilevati rappresentavano un pericolo per la pubblica incolumità e risultava indispensabile e urgente mettere in sicurezza le strutture dissestate al fine di rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità che interessa il medesimo fabbricato e quelli limitrofi, nonché il tratto stradale di vico S. Geronimo.

Sono state emesse ai sensi dell'articolo 54, comma 4 del Decreto legislativo n.267 del 18 agosto 2000 smi, le Ordinanze Sindacali nei confronti dei comproprietari individuati - OOSS n.59,60,61,62,63 e 64 del 24/01/2023 (repertorate all'Indice Generale n.65,66,67,68,69 e 70 del 02/02/2023). In tali provvedimenti è stato ordinato ai medesimi soggetti di «eseguire immediatamente senza alcun indugio tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità dei beni da temuti crolli/cedimenti della struttura stessa, mediante l'esecuzione dei relativi accertamenti tecnici con le eventuali opere di messa in sicurezza dei

luoghi, in ottemperanza al Regolamento edilizio, e di quanto ritenuto necessario per rimuovere lo stato di pericolo».

Tali circostanze hanno reso necessario eseguire, senza alcun indugio, lavori di somma urgenza, ai sensi dell'articolo 163 del D.lgs. n.50/2016 smi, indispensabili per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità che interessa il medesimo fabbricato e quelli limitrofi, nonché il tratto stradale sottostante di vico San Geronimo.

Con Verbale di somma urgenza (art.163 del Dlgs n.50/2016 smi) del 27 gennaio 2023 si è proceduto ad affidare l'immediata esecuzione dei lavori all'impresa LA ROSS S.R.L. (P. IVA n.10093371218), inserita nell'elenco degli operatori economici del Comune di Napoli.

Le difficoltà di accesso ai luoghi, la complessità della problematica da affrontare e il particolare rischio da tenere sotto controllo, non hanno consentito un'individuazione immediata delle lavorazioni da prevedere che cambiavano giorno dopo giorno sulla base di come evolveva il dissesto dell'immobile e sulla base di quanto era eseguibile in sicurezza di volta in volta.

Il nucleo tecnico di cui alla Disp. Dirg. n.2/2023 ha potuto, pertanto, elaborare la Perizia giustificativa dell'intervento di somma urgenza solo in data 31 marzo 2023.

Per la determinazione dell'importo complessivo dei lavori sono stati applicati i costi unitari riportati nell'Elenco prezzi unitari con riferimento al Prezzario Regione Campania dei lavori pubblici anno 2023 adottato con Delibera della Giunta Regionale n.50 del 8 febbraio 2023 e revisionati ai sensi del punto 15 lett.C e del punto 13.c delle Avvertenze del citato Prezzario.

Il legale rappresentante dell'impresa LA ROSS S.R.L. (partita IVA n.10093371218) con Atto di sottomissione del 28 aprile 2023 ha accettato senza riserva alcuna l'esecuzione dei lavori di cui alla predetta perizia giustificativa. A tal fine il corrispettivo delle prestazioni ordinate è stato definito consensualmente con lo stesso affidatario che ha applicato per i medesimi un ribasso del 20%, sui costi unitari riportati nel citato Prezzario Regione Campania dei lavori pubblici anno 2023 e nell'analisi dei nuovi prezzi delle lavorazioni.

Dal computo metrico estimativo dei lavori risulta che l'importo complessivo dell'intervento è pari a €318.373,97 comprensivo di IVA al 22% decurtato del ribasso del 20,0%.

Con nota PG/375310 del 04/05/2023, è stato chiesto l'istituzione di un nuovo capitolo con il relativo finanziamento per l'intervento in argomento.

Con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 04/07/2023, di approvazione dello schema di previsione di bilancio 2023/2025 del Comune di Napoli è stato predisposto, per la copertura finanziaria dell'intervento di somma urgenza per la messa in sicurezza dell'immobile di vico San Geronimo 2, apposito capitolo di spesa 105224, codice 11.01-1.03.02.09.008 denominato "SOMMA URGENZA PER MESSA IN SICUREZZA IMMOBILE SITO IN VICO SAN GERONIMO CIVICO 2- CAP ENTRATA 305222" con importo di €318.373,97 comprensiva di IVA al 22%.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.265 del 03 agosto 2023 si è preso atto dei "Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza del fabbricato di vico San Geronimo 2" ai sensi del combinato disposto degli articoli 191 comma 3 e 194 del Dlgs n.267/2000 smi e dell'avvenuta copertura nel citato capitolo 105224.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 7 settembre 2023 è stata approvata la su citata Delibera di Giunta Comunale n.265/2023.

Il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali e Interventi di Sicurezza Abitativa, con nota PG/751774 del 21/09/2023 ha trasmesso la citata deliberazione di Consiglio Comunale alla Ragioneria che ha predisposto l'impegno n.4459/2023 in favore della ditta La Ross Sri.

Perizia giustificativa

L'intervento previsto comporta la messa in sicurezza dell'immobile di vico San Geronimo civico 2 prevedendo le seguenti lavorazioni per la messa in sicurezza classificabili come categoria OG1:

1. applicazione di una rete contenitiva in corrispondenza del cantonale dissestato mediante cestello come prima e parziale opera di messa in sicurezza;
2. installazione di ponteggi in corrispondenza delle facciate dissestate;
3. realizzazione di prime opere contenitive (fasce di acciaio) delle murature dissestate per la sicurezza degli operai;
4. apertura di vani luce tompagnati, tra cui l'ingresso principale, per accedere all'interno del fabbricato;
5. puntellamenti provvisori dei solai d'interpiano per la sicurezza dei luoghi di lavoro;
6. rimozione delle masserizie rinvenute in molti ambienti dell'edificio, per consentire le lavorazioni e la movimentazione degli operai e per alleggerire i solai;

7. eventuale puntellamento senza recupero di parte di alcuni solai;
8. demolizione manuale della muratura ormai giunta al limite della stabilità;
9. ricostruzione della stessa mediante muratura listata riutilizzando, per quanto possibile, il materiale di recupero della demolizione;
10. parziale demolizione di alcuni solai in legno;
11. esecuzione di diversi saggi sulle strutture;
12. ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura piana dell'immobile con la sistemazione del relativo pluviale per il deflusso delle acque;
13. spicconatura delle facciate prospicienti vico San Geronimo, il terrazzo di proprietà [redacted] e il cortile di proprietà [redacted];
14. eventuale messa in opera di catene in corrispondenza di alcuni livelli del corpo scale.

Impresa appaltatrice

I lavori in argomento sono stati affidati alla ditta *La Ross SRL* (partita IVA n.10093371218) con sede legale in NAPOLI (NA) VICO MORTELLE 10 con rappresentante legale il perito edile IOVINE Gianfranco.

Quadro economico a valle della procedura di affidamento

LAVORI			
A.1	Importo lavori al lordo del ribasso	€ 245.012,26	
A.1.1	di cui lavori a misurazioni (soggetti a ribasso)	€ 137.390,89	
A.1.2	di cui oneri speciali sicurezza (non soggetti ribasso)	€ 82.138,97	
A.1.3	di cui liste in economia (dei quali soggetti a ribasso solo utile)	€ 25.482,40	
A.1.3.1	utile liste in economia (soggetto a ribasso)	€ 2.316,58	
A.2	Ribasso	20,00%	
A.3	Totale lavori ribassati (A.1 - A.2x(A.1.1+A.1.3.1))		€ 217.070,77
A.4	oneri di smaltimento rifiuti		€ 20.000,00
A	Totale lavori (A.3 + A.4)		€ 237.070,77
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE			
B.1	Imprevisti (10% di A)		€ 23.707,08
B.2	Contributi ANAC Stazione Appaltante (per A.1)		€ 225,00
B.3	IVA sui lavori (22% di A.3)		€ 47.755,57
B.4	IVA su oneri di discarica (22% di A.4)		€ 4.400,00
B.5	IVA su imprevisti (22% di B.1)		€ 5.215,56
B	Totale somme a disposizione		€ 81.303,20
IMPORTO TOTALE (A+B)			€ 318.373,97

Descrizione dei lavori

In conformità alla perizia giustificativa del 31 marzo 2023, si è proceduto essenzialmente alla realizzazione di prime opere contenitive (fasce di acciaio) delle murature dissestate, alla rimozione di tutte le masserizie rivenute all'interno dell'immobile e che appesantivano i solai, al puntellamento degli stessi, alla demolizione e ricostruzione della muratura ormai completamente dissestata, al ripristino dell'impermeabilizzazione dell'intera copertura dello stabile, alla ricucitura di alcune lesioni presenti su parte della parete muraria del corpo scale e prospiciente il cortile di proprietà [redacted] e spicconatura delle facciate prospicienti vico San Geronimo, il terrazzo di proprietà [redacted] e il cortile di proprietà [redacted].

L'intervento eseguito in danno riguarda le opere provvisorie strettamente necessarie per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità (art.163 del Dlgs n.50/2016 smi). Alla data del 16/06/2023 è stato redatto un certificato di eliminato pericolo in cui si affermava che le citate opere di messa in sicurezza devono permanere fino al ripristino dell'agibilità dell'edificio e/o ad ulteriori interventi di messa in sicurezza, da eseguirsi a cura degli aventi titolo degli immobili interessati, precisando in particolare che:

- in merito al fabbricato, fatta eccezione per le unità immobiliari site al piano terra dell'immobile in corrispondenza dei civici 3 e 4 per le quali è possibile rimuovere l'impraticabilità imposta con le diffide di cui in premessa, permane l'impraticabilità totale di tutte le altre parti del medesimo immobile con le relative unità immobiliari fino agli avvenuti adempimenti in materia di sicurezza delle costruzioni esistenti da cui risulti l'agibilità del

medesimo fabbricato e, pertanto, sono state eseguite le relative opere per rendere inaccessibile lo stesso immobile (è stato murato l'ingresso principale al civico n.2);

- in merito alle aree scoperte pubbliche e private limitrofe al fabbricato, fatta eccezione per il cortile di pertinenza di una unità immobiliare dell'immobile sita al piano primo e allo stato inaccessibile, possono essere praticate tutte le altre zone senza alcuna limitazione e, pertanto, è stato possibile procedere alla rimozione delle impraticabilità delle aree limitrofe non pertinenti al fabbricato e imposte con le diffide di cui in premessa.

Con le pec del 19 e del 20 luglio 2023 sono stati avvisati della rimozione dell'impraticabilità imposta con i provvedimenti dei Vvf e della Protezione Civile di cui in premessa alcuni fruitori delle aree limitrofe e non pertinenti del fabbricato soggette a rischio e diffidate dal Servizio di Polizia Locale. Per tutti gli altri diffidati dal Servizio di Polizia Locale alla praticabilità delle aree limitrofe e non pertinenti del fabbricato soggette a rischio, con nota PG/591006 del 18/07/2023 è stato chiesto al Servizio Protocollo, URP e Albo pretorio (oggi Servizio Protocollo, Urp e Albo pretorio) di procedere alla notifica delle comunicazioni di ripristino delle praticabilità.

Con pec del 03/11/2023 (PG/2023/0892145 del 03/11/2023) è stato reso edotto di quanto accaduto e responsabilizzato sull'onere della manutenzione e conservazione del proprio bene in modo da garantire la sicurezza e la tutela della salute delle persone un nuovo comproprietario dell'immobile: la società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.~~ (C.F. n. ~~XXXXXXXXXXXX~~).

Contratto

Il contratto principale è stato repertoriato al n.6059 del 11/12/2023 e che è stato rettificato con un addendum contrattuale, repertoriato al n.6372 del 13/02/2024, in quanto, per mero errore materiale, all'art.6 veniva indicato quale "codice univoco ufficio" a cui indirizzare le fatture il codice "5B5S16" in luogo del corretto codice "5B5SI6" e, per un mero errore materiale, all'art.7 del CONTRATTO veniva indicato quale IBAN del conto corrente dedicato alla commessa "IBAN ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~" in luogo del corretto codice IBAN ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

Importo contrattuale

In base all'applicazione del ribasso d'asta del 20.0%, l'importo contrattuale è risultato di €237.070,77 oltre IVA al 22%.

Tempo stabilito per l'ultimazione dei lavori

Le lavorazioni risultano terminate il 29/05/2023.

Consegna dei lavori

La consegna dei lavori è avvenuta in somma urgenza ex art.163 del Dlgs n.50/2016 smi in data 27 gennaio 2023.

Sospensione e ripresa dei lavori

Durante i lavori non si sono verificate sospensioni.

Proroghe

Durante l'esecuzione dei lavori non vi sono state proroghe.

Ultimazione dei lavori

L'ultimazione delle lavorazioni è stata effettuata il giorno 29 maggio 2023.

Danni di forza maggiore

Durante l'esecuzione dei lavori non si sono verificati danni di forza maggiore.

Liste in economia

Durante l'esecuzione dei lavori sono state eseguite delle liste in economia per apporre la rete contenitiva sul cantonale in fase di caduta e per rimuovere le macerie e gli arredi presenti in tre piani.

Anticipazioni dell'impresa



Nel corso dell'appalto non è stata richiesta ai sensi dell'art.35 c.18 del Dlgs n.50/2016 e smi un'anticipazione di somme.

Andamento dei lavori

I lavori si sono svolti in conformità con le disposizioni date dalla direzione dei lavori.

Variazioni apportate

Rispetto al progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.265 del 3 agosto 2023, nell'ambito della discrezionalità della direzione lavori, sono state apportate delle variazioni accettate dall'impresa esecutrice senza riserve e che non hanno comportato un aumento dell'importo preventivato. Dette lavorazioni hanno previsto un intervento di scuci e cucì in corrispondenza di parte della muratura della cassa scala e hanno evitato l'esecuzione delle messa in opera di catene in corrispondenza di alcuni livelli del corpo scale.

Certificati di acconto

E' stato emesso n.1 certificato di pagamento per complessivi euro 229.142,88 oltre iva al 22%, così suddivisi:

1° certificato di pagamento (SAL n.1)	in data 22.02.2024 di	euro	<u>229.142,88</u>
	Sommano	euro	229.142,88

Stato finale

Lo stato finale al 29/05/2023 è stato redatto in data 14/03/2024, per l'importo complessivo di euro 258.737,02, così ripartito:

a) per lavori a misura non ribassati	euro	140.205,07
b) lavori in economia	euro	25.482,40
c) costi sicurezza speciali non soggetti a ribasso e privati dell'utile	euro	80.779,80
d) oneri smaltimento incrementati del 15% ex tariffa Reg. Camp. 2023	euro	12.269,75
	Totale Euro	258.737,02

da cui sono dedotte:

e) ribasso del 20% sulle lavorazioni e su utile liste economia	euro	28.504,33
f) per certificati d'acconto già emessi al netto della ritenuta (0,5%) e dell'iva	euro	229.142,88

Totale deduzioni (e+f) euro	257.647,21
Totale credito netto Euro	1.089,81

Secondo il suddetto stato finale resta, quindi, il credito netto dell'impresa in euro **1.089,81** (euro milleottantanove/81) oltre iva al 22%.

Riserve dell'impresa

L'impresa ha firmato il registro di contabilità senza alcuna riserva.

Infortuni nel corso dei lavori

Durante il corso dei lavori non si è verificato alcun infortunio.

Assicurazione degli operai

L'impresa appaltatrice ha assicurato i propri operai contro gli infortuni sul lavoro con posizione assicurativa: Inail di Napoli - n.096527689/25, con decorrenza continuativa.

Assicurazioni sociali e previdenziali degli operai

L'impresa appaltatrice è in regola con tutti gli adempimenti assicurativi e previdenziali relativi ai lavoratori impiegati per l'esecuzione dei lavori in oggetto come da DURC positivo emesso in data 11/09/2023 dall'INAIL con n. protocollo INAIL_40174545 e in data 09/01/2024 dall'INAIL con n. protocollo INAIL_41965909.

Cessione di crediti da parte dell'impresa

Non risulta a questa direzione dei lavori che l'impresa appaltatrice abbia ceduto i suoi crediti né abbia rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori indicati in epigrafe, come da dichiarazione dalla stessa impresa rilasciata e acquisita al PG/1054351 del 29/12/2023.

Avviso ai creditori

A partire dal 11 luglio 2023 è stato pubblicato per 30 giorni sull'Albo pretorio del Comune di Napoli l'Avviso ai Creditori relativo a i lavori in esame, senza che sia pervenuta alcuna comunicazione in merito alla data odierna, né risulta che vi siano state opposizioni da parte di alcuno.

Napoli, il 21/03/2024

Il direttore dei lavori
Ing. Pietro Raguso



Visto il RUP

Il dirigente del

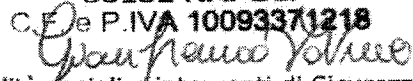
Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali e interventi di Sicurezza Abitativa
arch. Valeria Vanella

L'impresa esecutrice La Ross SRL
p. edile Gianfranco Iovine

LA ROSS S.R.L.

VICO MORTELLE, 10
80132 NAPOLI

C.F. e P.IVA 10093371218



CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

(art.102 del Dlgs. n.50/2016 smi - art.237 del D.P.R. n. 207/2010 smi)

OGGETTO: Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza del fabbricato sito in vico San Geronimo civico 2. Verbale di somma urgenza del 27 gennaio 2023 (art.163 del Dlgs n.50/2016 smi).

Impresa affidataria: La Ross SRL (partita IVA n.10093371218) con sede legale in NAPOLI (NA)

VICO MORTELLE 10 con rappresentante legale il perito edile IOVINE Gianfranco

Contratto: Repertorio n.6059 del 11/12/2023 e 6372 del 13/02/2024 (addendum contrattuale)

Importo contrattuale al netto del ribasso €237.070,77 oltre IVA al 22%

CUP: B69B23001380004

CIG: 9838293039

Direzione dei Lavori: ing. Pietro Raguso

R.U.P.: ing. Andrea Foti/arch. Valeria Vanella

PREMESSE

Perizia giustificativa

La perizia giustificativa è stata approvata dalla Giunta Comunale con delibera n.265 del 3 agosto 2023 per l'importo complessivo di €318.373,97 così ripartito:

LAVORI			
A.1	Importo lavori al lordo del ribasso	€ 245.012,26	
A.1.1	di cui lavori a misurazioni (soggetti a ribasso)	€ 137.390,89	
A.1.2	di cui oneri speciali sicurezza (non soggetti ribasso)	€ 82.138,97	
A.1.3	di cui liste in economia (dei quali soggetti a ribasso solo utile)	€ 25.482,40	
A.1.3.1	utile liste in economia (soggetto a ribasso)	€ 2.316,58	
A.2	Ribasso	20,00%	
A.3	Totale lavori ribassati (A.1 - A.2x(A.1.1+A.1.3.1))		€ 217.070,77
A.4	oneri di smaltimento rifiuti		€ 20.000,00
A	Totale lavori (A.3 + A.4)		€ 237.070,77
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE			
B.1	Imprevisti (10% di A)		€ 23.707,08
B.2	Contributi ANAC Stazione Appaltante (per A.1)		€ 225,00
B.3	IVA sui lavori (22% di A.3)		€ 47.755,57
B.4	IVA su oneri di discarica (22% di A.4)		€ 4.400,00
B.5	IVA su imprevisti (22% di B.1)		€ 5.215,56
B	Totale somme a disposizione		€ 81.303,20
IMPORTO TOTALE (A+B)			€ 318.373,97

Si osserva che è stato utilizzato il prezzario della Regione Campania 2023, approvato con DGR n.50 del 08/02/2023, applicando ai prezzi unitari la maggiorazione del 10% di cui al punto 15 lettera C) delle Avvertenze del prezzario, svolgendosi i lavori nel centro storico di Napoli e, in particolare, nella ZTL di Mezzocannone. Ad alcuni prezzi, quando relativi a lavorazioni ritenute costi speciali della sicurezza, è stato anche applicato lo scorporo dell'utile di impresa come stabilito dal punto 13.c delle medesime Avvertenze di cui sopra. Pertanto, nel computo metrico alcuni prezzi in alcune lavorazioni risulteranno invariati in quanto amplificati del 10% (punto 15 lettera C) ma anche scorporati dell'utile del 10% (punto 13.c), mentre gli stessi prezzi in altre lavorazioni, non ritenute costi speciali della sicurezza, risulteranno solo amplificati del 10%.

Finanziamento del progetto

Con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 04/07/2023, di approvazione dello schema di previsione di bilancio 2023/2025 del Comune di Napoli è stato predisposto, per la copertura finanziaria dell'intervento di somma urgenza per la messa in sicurezza dell'immobile di vico San Geronimo 2, apposito capitolo di spesa **105224**, codice 11.01-1.03.02.09.008 denominato "SOMMA URGENZA PER MESSA IN SICUREZZA IMMOBILE SITO IN VICO SAN GERONIMO CIVICO 2- CAP ENTRATA 305222" con importo di €318.373,97 comprensiva di IVA al 22%.

La deliberazione di Giunta Comunale n.265 del 03 agosto 2023 si è preso atto dei "Lavori di emergenza per la messa in sicurezza del fabbricato di vico San Geronimo 2" ai sensi del comma disposto degli articoli 191 comma 3 e 194 del Dlgs n.267/2000 smi e dell'avvenuta copertura nel citato capitolo 105224.

Il Consiglio Comunale, con delibera n.58 del 7 settembre 2023, ha approvato la su citata Delibera di Giunta comunale n.265/2023 ed è stato creato il seguente impegno: **4459/2023**.

Nel corso dei lavori, nell'ambito della discrezionalità della direzione lavori, sono state apportate delle variazioni a quanto previsto nella perizia giustificativa del 31/03/2023.

Tali variazioni non hanno comportato un incremento dell'importo delle lavorazioni previste nella medesima perizia e sono state accettate senza riserva dall'impresa.

Assuntore dei lavori

La Ross SRL (partita IVA n.10093371218) con sede legale in NAPOLI (NA) VICO MORTELLE 10 con rappresentante legale il perito edile IOVINE Gianfranco. Il Quadro Economico di aggiudicazione è il seguente:

LAVORI			
A.1	Importo lavori al lordo del ribasso	€ 245.012,26	
A.1.1	di cui lavori a misurazioni (soggetti a ribasso)	€ 137.390,89	
A.1.2	di cui oneri speciali sicurezza (non soggetti ribasso)	€ 82.138,97	
A.1.3	di cui liste in economia (dei quali soggetti a ribasso solo utile)	€ 25.482,40	
A.1.3.1	utile liste in economia (soggetto a ribasso)	€ 2.316,58	
A.2	Ribasso	20,00%	
A.3	Totale lavori ribassati (A.1 - A.2x(A.1.1+A.1.3.1))		€ 217.070,77
A.4	oneri di smaltimento rifiuti		€ 20.000,00
A	Totale lavori (A.3 + A.4)		€ 237.070,77
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE			
B.1	Imprevisti (10% di A)		€ 23.707,08
B.2	Contributi ANAC Stazione Appaltante (per A.1)		€ 225,00
B.3	IVA sui lavori (22% di A.3)		€ 47.755,57
B.4	IVA su oneri di discarica (22% di A.4)		€ 4.400,00
B.5	IVA su imprevisti (22% di B.1)		€ 5.215,56
B	Totale somme a disposizione		€ 81.303,20
IMPORTO TOTALE (A+B)			€ 318.373,97

Contratto principale

Il contratto principale è stato repertoriato al n.6059 del 11/12/2023 e che è stato rettificato con un addendum contrattuale, repertoriato al n.6372 del 13/02/2024, in quanto, per mero errore materiale, all'art.6 veniva indicato quale "codice univoco ufficio" a cui indirizzare le fatture il codice "5B5S16" in luogo del corretto codice "5B5SI6" e, per un mero errore materiale, all'art.7 del CONTRATTO veniva indicato quale IBAN del conto corrente dedicato alla commessa "IBAN ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~" in luogo del corretto codice "IBAN ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~".

In base all'applicazione del ribasso d'asta del 20,0%, l'importo contrattuale è risultato di euro €237.070,77 oltre IVA al 22%.

Responsabile Unico del Procedimento e Direttore dei Lavori

Le funzioni Responsabile Unico del Procedimento sono state svolte dall'ing. Andrea Foti fino al 30/07/2023 e successivamente dall'arch. Valeria Vanella, dirigente del Servizio Gestione Programmi destinati a finalità sociali e interventi di Sicurezza Abitativa. I lavori sono stati diretti per tutta la loro durata dall'ing. Pietro Raguso del Servizio Tecnico Patrimonio (attuale Servizio Gestione Tecnica del Patrimonio) incaricato con disposizione dirigenziale n.1750/2023.

Consegna dei lavori

La consegna dei lavori è avvenuta in somma urgenza ex art.163 del D.lgs. n.50/2016 smi in data 27 gennaio 2023.

Variazioni apportate

Rispetto al progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.265 del 3 agosto 2023, nell'ambito della discrezionalità della direzione lavori, sono state apportate delle variazioni accettate dall'impresa esecutrice senza riserve e che non hanno comportato un aumento dell'importo preventivato. Dette lavorazioni hanno previsto un intervento di scuci e cucì in corrispondenza di parte della muratura della cassa scala e hanno evitato l'esecuzione delle messa in opera di catene in corrispondenza di alcuni livelli del corpo scale.

Tempo utile per la esecuzione dei lavori

Non è stato stabilito nel contratto un tempo di ultimazione delle lavorazioni, in quanto le stesse risultano terminate il 29/05/2023.

Sospensione e ripresa dei lavori / Proroghe

Durante i lavori non si sono verificate sospensioni né proroghe.

Ultimazione dei lavori

L'ultimazione delle lavorazioni è stata effettuata il giorno 29 maggio 2023.

Danni di forza maggiore

Durante l'esecuzione dei lavori non si sono verificati danni di forza maggiore.

Liste in economia

Durante l'esecuzione dei lavori sono state eseguite delle liste in economia per apporre la rete contenitiva sul cantonale in fase di caduta e per rimuovere le macerie e gli arredi presenti in tre piani.

Anticipazione in denaro

Nel corso dell'appalto non è stata richiesta ai sensi dell'art.35 c.18 del Digs. n.50/2016 e smi un'anticipazione di somme.

Andamento dei lavori

I lavori si sono svolti in conformità alle disposizioni del Direttore dei Lavori.

Certificati di acconto

E' stato emesso n.1 certificato di pagamento per complessivi euro 229.142,88 oltre iva al 22%, così suddivisi:

1° certificato di pagamento (SAL n.1)	in data 22.02.2024 di	euro	229.142,88
	Somma	euro	229.142,88

Stato finale

Lo stato finale al 29/05/2023 è stato redatto in data 14/03/2024, per l'importo complessivo di euro 258.737,02, così ripartito:

a) per lavori a misura non ribassati	euro	140.205,07
b) liste in economia	euro	25.482,40
c) costi sicurezza speciali non soggetti a ribasso e privati dell'utile	euro	80.779,80
d) oneri smaltimento incrementati del 15% ex tariffa Reg. Camp. 2023	euro	12.269,75
Totale Euro	euro	258.737,02

da cui sono dedotte:

e) ribasso del 20% sulle lavorazioni e su utile liste economia	euro	28.504,33
f) per certificati d'acconto già emessi al netto della ritenuta (0,5%) e dell'iva	euro	229.142,88

Totale deduzioni (e+f) euro 257.647,21

Totale credito netto Euro 1.089,81

Secondo il suddetto stato finale resta, quindi, il credito netto dell'impresa in euro **1.089,81** (euro milleottantanove/81) oltre iva al 22%.

Confronto fra la somma preventivata e quella spesa al netto dell'iva al 22%

- Importo netto preventivato per lavori	€	237.070,77
- Importo netto dei lavori eseguiti	€	230.232,69
- Minore spesa di	€	6.838,08

Assicurazione degli operai

L'impresa appaltatrice ha assicurato i propri operai contro gli infortuni sul lavoro con posizione assicurativa: Inail di Napoli - n.096527689/25, con decorrenza continuativa.

Infortuni in corso di lavoro

Durante il corso dei lavori non risulta essersi verificato alcun infortunio.

Assicurazioni Sociali e Previdenziali e Regolarità Contributiva

L'impresa appaltatrice è in regola con tutti gli adempimenti assicurativi e previdenziali relativi ai lavoratori impiegati per l'esecuzione dei lavori in oggetto come da DURC positivo emesso in data 11/09/2023 dall'INAIL con n. protocollo INAIL_40174545 e in data 09/01/2024 dall'INAIL con n. protocollo INAIL_41965909.

Avvisi ai creditori

A partire dal 11 luglio 2023 è stato pubblicato per giorni 30 sull'Albo pretorio del Comune di Napoli l'Avviso ai Creditori relativo a i lavori in esame, senza che sia pervenuta alcuna comunicazione in merito alla data odierna, né risulta che vi siano state opposizioni da parte di alcuno.

Cessioni di credito da parte dell'Impresa

Non risulta a questa direzione dei lavori che l'impresa appaltatrice abbia ceduto i suoi crediti né abbia rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori indicati in epigrafe, come da dichiarazione dalla stessa impresa rilasciata e acquisita al PG/1054351 del 29/12/2023.

Riserve dell'Impresa

L'impresa ha firmato tutti gli atti contabili senza inserire riserve di sorta.

Verbali di visita

La visita di verifica della regolare esecuzione dei lavori è stata fatta il giorno 11/05/2023 alla quali, oltre al sottoscritto direttore dei lavori, è intervenuto l'ing. [REDACTED], tecnico di fiducia dell'impresa esecutrice.

Descrizione dei lavori eseguiti

In conformità alla perizia giustificativa del 31 marzo 2023, si è proceduto essenzialmente alla realizzazione di prime opere contenitive (fasce di acciaio) delle murature dissestate, alla rimozione di tutte le masserizie rivenute all'interno dell'immobile e che appesantivano i solai, al puntellamento degli stessi, alla demolizione e ricostruzione della muratura ormai completamente dissestata, al ripristino dell'impermeabilizzazione dell'intera copertura dello stabile, alla ricucitura di alcune lesioni presenti su parte della parete muraria del corpo scale e prospiciente il cortile di proprietà [REDACTED] e spicconatura delle facciate prospicienti vico San Geronimo, il terrazzo di proprietà [REDACTED] e il cortile di proprietà [REDACTED].

Durante i lavori è stato necessario occupare temporaneamente alcune aree private non pertinenti al fabbricato per installarvi dei ponteggi in adiacenza di facciate dell'immobile di vico San Geronimo 2. In particolare in data 30 gennaio 2023, la signora [REDACTED] consegnava l'area del terrazzo, immediatamente sottostante la muratura dissestata dell'immobile di vico San Geronimo 2 e necessaria per la posa di un ponteggio, al Comune di Napoli, il quale contestualmente la consegnava alla ditta La Ross srl. In data 15 maggio 2023, la citata area del terrazzo, liberata dal ponteggio e dai detriti crollati dalla muratura adiacente appartenente all'immobile di vico San Geronimo 2 nonché oggetto di accurata pulizia, veniva riconsegnata dalla ditta La Ross S.R.L. al Comune di Napoli, il quale la riconsegnava alla signora [REDACTED]. In data 2 maggio 2023, il sig. [REDACTED] consegnava (per un'occupazione temporanea di 30 giorni lavorativi a partire dal 04/05/2023) parte del cortile di pertinenza della propria unità immobiliare del Condominio di vico San Geronimo 1 e sottostante la muratura che delimita il corpo scale dell'immobile di vico San Geronimo 2 e necessaria per la posa di un ponteggio al Comune di Napoli, il quale contestualmente la consegnava alla ditta La Ross srl. In data 15 maggio 2023, la citata area del cortile, liberata dal ponteggio e da



qualsiasi mezzo e/o materiale della ditta, veniva riconsegnata dall'impresa La Ross S.R.L. al Comune di Napoli, il quale la riconsegnava al sig. [REDACTED].

Risulta opportuno e necessario evidenziare che tali aree erano già interdette con diffida del Servizio Protezione Civile PG/895014 del 10/12/2022 del Comune di Napoli per i pericoli derivanti dall'immobile di vico San Geronimo 2.

L'intervento eseguito in danno riguarda le opere provvisorie strettamente necessarie per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità (art.163 del Dlgs n.50/2016 smi). Allo stato le citate opere di messa in sicurezza devono permanere fino al ripristino dell'agibilità dell'edificio e/o ad eventuali ulteriori interventi di messa in sicurezza, da eseguirsi a cura degli aventi titolo degli immobili interessati. **Gli stessi aventi titolo e/o aventi causa sono, altresì, tenuti alla manutenzione delle citate opere provvisorie, nonché, come prescritto dalle leggi, alla cura e manutenzione dei propri immobili.**

Si precisa, infine, che:

- in merito al fabbricato, fatta eccezione per le unità immobiliari site al piano terra dell'immobile in corrispondenza dei civici 3 e 4 per le quali è possibile rimuovere l'impraticabilità imposta con le diffide di cui all'oggetto, permane l'impraticabilità totale di tutte le altre parti del medesimo immobile con le relative unità immobiliari fino agli avvenuti adempimenti in materia di sicurezza delle costruzioni esistenti da cui risulti l'agibilità del medesimo fabbricato e, pertanto, sono state eseguite le relative opere per rendere inaccessibile lo stesso immobile (è stato murato l'ingresso principale al civico n.2);
- in merito alle aree scoperte pubbliche e private limitrofe al fabbricato, fatta eccezione per il cortile di pertinenza di una unità immobiliare dell'immobile sita al piano primo e allo stato inaccessibile, possono essere praticate tutte le altre zone senza alcuna limitazione e, pertanto, è stato possibile procedere alla rimozione delle impraticabilità delle aree limitrofe non pertinenti al fabbricato e imposte con le diffide di cui in premessa.

Con la nota del 19 e del 20 luglio 2023 sono stati avvisati della rimozione dell'impraticabilità imposta con i provvedimenti del Vvf e della Protezione Civile di cui in premessa alcuni fruitori delle aree limitrofe e non pertinenti del fabbricato soggette a rischio e diffidate dal Servizio di Polizia Locale. Per tutti gli altri diffidati dal Servizio di Polizia Locale alla praticabilità delle aree limitrofe e non pertinenti del fabbricato soggette a rischio, con nota PG/591006 del 18/07/2023 è stato chiesto al Servizio Protocollo, URP e Albo pretorio (oggi Servizio Protocollo, URP e Albo pretorio) di procedere alla notifica delle comunicazioni di ripristino delle praticabilità.

Con pec del 03/11/2023 (PG/2023/0892145 del 03/11/2023) è stato reso edotto di quanto accaduto e responsabilizzato sull'onere della manutenzione e conservazione del proprio bene in modo da garantire la sicurezza e la tutela della salute delle persone un nuovo comproprietario dell'immobile: la società [REDACTED] (C.F. n. [REDACTED]).

Risultati della visita in cantiere

Con la scorta della perizia giustificativa e dei documenti contabili, il sottoscritto direttore dei lavori, con gli altri intervenuti alla visita, ha effettuato un esame generale dei lavori.

Per le parti non più ispezionabili, di difficile ispezione o non potute controllare, l'Impresa ha assicurato, a seguito di esplicita richiesta verbale del sottoscritto, la perfetta esecuzione secondo le prescrizioni e le indicazioni della direzione lavori fornite in corso d'opera e la loro regolare contabilizzazione e in particolare l'Impresa, per gli effetti dell'art.1667 del Codice Civile, ha dichiarato non esservi difformità o vizi.

Penale per il ritardo

Come risulta dalle premesse, non è stata applicata dal Responsabile Unico del Procedimento alcuna penale.

Osservanza delle prescrizioni

Da quanto si è potuto riscontrare e accertare si è tratta la convinzione che le opere eseguite corrispondono alle prescrizioni fornite in corso d'opera; che nella loro esecuzione sono stati impiegati materiali idonei e seguite le indicazioni della direzione lavori; che la lavorazione è stata condotta a regola d'arte e infine che esiste la rispondenza, agli effetti contabili, tra le

opere eseguite e le registrazioni nei libretti delle misure, nei registri di contabilità e nello stato finale.

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Con premesso, considerato l'intero svolgimento dell'appalto riassunto nelle premesse da cui risulta che:

- a) le lavorazioni sono state eseguite secondo la perizia giustificativa del 31/03/2023 approvata con delibera di Giunta Comunale n.265/2023 e delibera di Consiglio Comunale n.58/2023 salvo modifiche che non hanno comportato un aumento dell'importo preventivato nella perizia del 31/03/2023;
- b) i lavori stessi sono stati eseguiti a regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri;
- c) per quanto non è stato possibile ispezionare o di difficile ispezione, l'Impresa ha in particolare dichiarato, agli effetti dell'art.1667 del Codice Civile, non esservi difformità o vizi;
- d) per quanto è stato possibile riscontrare, le notazioni contabili corrispondono, per dimensioni, forma, quantità e qualità dei materiali, allo stato di fatto delle opere;
- e) sul conto finale non è stata applicata alcuna penale;
- f) non vi sono verbali di danni di forza maggiore;
- g) l'ammontare dei lavori contabilizzati al netto nel conto finale di €230.232,69 oltre iva al 22% corrisponde alle somme autorizzate;
- h) l'impresa ha ottemperato all'obbligo delle assicurazioni degli operai contro gli infortuni sul lavoro e tutti gli oneri contributivi e previdenziali richiesti dalle vigenti disposizioni;
- i) le lavorazioni sono state compiute il 29 maggio 2023;
- j) i prezzi applicati sono quelli di cui alla perizia giustificativa del 31/03/2023;
- k) non risultano cessioni di credito da parte dell'Impresa né procure o deleghe a favore di terzi e non risultano altresì notificati atti impeditivi al pagamento da parte di terzi;
- l) come risulta dagli atti, è stato pubblicato l'avviso ai creditori in data 11/07/2023;
- m) l'impresa ha ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dal contratto rep. n.6059 del 11/12/2023 con l'addendum rep. n.6372 del 13/02/2024 e alle disposizioni date dalla Direzione dei Lavori durante il corso di essi;
- n) l'Impresa ha firmato la contabilità finale senza riserve;

Il sottoscritto Direttore dei Lavori certifica che i "Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza del fabbricato sito in vico San Geronimo civico 2" eseguiti dalla La Ross SRL (partita IVA n.10093371218) con sede legale in NAPOLI (NA) VICO MORTELLE 10 con rappresentante legale il perito edile IOVINE Gianfranco, in base al contratto *Repertorio n.6059 del 11/12/2023 con l'addendum rep. n.6372 del 13/02/2024 - delibera G.C. n.265 del 3 agosto 2023 e delibera C.C. n.53 del 7 settembre 2023* - sono stati regolarmente eseguiti e liquida il credito dell'Impresa come segue:

- Ammontare del conto finale	€	230.232,69
- A dedurre:		
a) per penale di ritardo	€	0,00
b) per n. 1 acconto già liquidato (SAL n. 1)	€	229.142,88
- Sommano	€	1.089,81

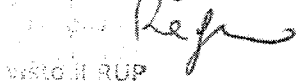
Resta il credito dell'Impresa in netti **€1.089,81** (diconsi euro milleottantanove/81) oltre I.V.A. al 22% che possono essere corrisposti alla La Ross SRL (partita IVA n.10093371218) a saldo di ogni suo avere e salvo la superiore approvazione del presente atto.

Redatto il seguente atto, previa lettura e conferma viene sottoscritto dalle parti.

Napoli, il 21/03/2024

Il direttore dei lavori/RUP

Dr. Pietro Raguso



Visto il RUP

Il dirigente del

Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali e interventi di Sicurezza Abitativa
arch. Valeria Vanella

L'impresa esecutrice La Ross SRL
p. edile Gianfranco Iovine

LA ROSS S.R.L.
VICO MORTELLE, 10
80132 NAPOLI

C.F. e P.IVA 10093371218

