

AREA Unità territoriale di CARBONIA

POR FESR 2014 -2020, AZIONI 4.1.1 E 4.3.1 – Linea di Intervento 2.

Interventi di efficientamento energetico nell'ERP di proprietà dell'AREA e negli edifici pubblici di proprietà regionale” - Fabbricati di proprietà AREA siti nel Comune di Iglesias, via Pasteur nn. 2, 4, 6 (26 alloggi)

CUP J57C16000000002 – CIG 8552799901

* * *

LAVORI: Interventi di efficientamento energetico nell'ERP di proprietà dell'AREA e negli edifici pubblici di proprietà regionale” - Fabbricati di proprietà AREA siti nel Comune di Iglesias, via Pasteur nn. 2, 4, 6 (26 alloggi), compresi nel POR FESR 2014 -2020, AZIONI 4.1.1 E 4.3.1 – Linea di Intervento 2.

SOGGETTO ATTUATORE: AREA Unità territoriale di Carbonia – Servizio Tecnico.

IMPRESA ESECUTRICE: GANGI Impianti srl (C.F. e P.IVA 005738830826), con sede legale in Via Contrada Piano snc - 90024 - Gangi (PA).

CONTRATTO E IMPORTO CONTRATTUALE: stipulato in data 23/04/2021 nella forma di scrittura privata non registrata per l'importo complessivo di € 860.000,99 di cui € 737.833,37 per lavori ed € 122.167,62 per oneri per la sicurezza.

RELAZIONE, VERBALI DI VISITA, CERTIFICATO DI COLLADO

RELAZIONE

Descrizione lavori

L'appalto ha avuto per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati i lavori di efficientamento energetico di 3 fabbricati siti nel Comune di

Iglesias (SU), in Via Pasteur nn. 2, 4, 6 relativi agli “Interventi di efficientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA e negli edifici pubblici di proprietà regionale” - Fabbricati di proprietà AREA siti nel Comune di Iglesias, via Pasteur nn. 2,4,6 (26 alloggi) - POR FESR 2014 - 2020, AZIONI 4.1.1 E 4.3.1 – Linea di Intervento 2”. Sono stati ricompresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto. Precisamente i lavori sono consistiti in:

- Isolamento termico del solaio di copertura con pannelli in EPS con soluzione tecnica di impermeabilizzazione tipo MAPEPLAN TM - Polyglass;
- Isolamento delle pareti opache verticali con sistema a cappotto con pannelli in EPS;
- Isolamento dell'intradosso del solaio del piano pilotis con pannelli isolanti in EPS;
- Sostituzione serramenti con nuovi infissi in alluminio a taglio termico e frangisole sui balconi a nord-est;
- Installazione di impianto fotovoltaico posizionato nella copertura piana su zavorre tipo Sun Ballast;
- Installazione di impianto di climatizzazione (per ciascun corpo di fabbrica);
- Adeguamento dell'impianto elettrico ed installazione di dispositivi di misura e monitoraggio del consumo energetico.

Finanziamento degli interventi

Gli interventi in oggetto sono ricompresi nel POR FESR 2014 – 2020 – D.G.R. n. 46/7 del 10.8.2016: I) Azione 4.1.1. Linea d'intervento 2 “Interventi di efficientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA e negli edifici pubblici di proprietà regionale”; II) Azioni 4.1.1. e 4.3.1., e precisamente nella linea d'intervento 5 “Realizzazione di un intervento di efficientamento energetico e smart grid degli immobili di proprietà dell'Amministrazione Regionale afferenti all'area Viale Trento – Via Cesare Battisti – Viale

Trieste”. Il programma preliminare degli interventi è stato approvato con Deliberazione della Giunta regionale n.27/2 del 06/06/2017, mentre quello definitivo con Deliberazione della Giunta regionale n.64/28 del 28/12/2018. Tra essi è inserito l’intervento in oggetto per complessivi €. 1.600.000,00.

Approvazione progetti

Con Determina del Direttore del Servizio Tecnico di Carbonia. n. 1618 del 10/05/2019, è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell’intervento comportante una spesa complessiva di €. 1.600.000,00 tra cui €. 1.000.000,00 di lavori ed €. 150.000,00 per oneri della sicurezza;

Con Determina del Direttore del Servizio Tecnico di Carbonia. n. 2683 del 28/10/2019, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo dell’intervento comportante una spesa complessiva di €. 1.600.000,00 tra cui €. 1.027.891,42 di lavori ed €. 122.108,58 per oneri della sicurezza;

Il progetto è stato redatto da progettisti interni AREA (Ing. Valentina Carboni, Arch. Elisabetta Pani, Ing. Carla Sacchitella - CSP), nominati con Determinazione n. 1898 del 30/05/2019 e dagli affidatari del servizio di progettazione delle specialistiche componenti impiantistiche (RTP “Cara-Fadda” – CIG Z6A28BBB90, per un importo complessivo di €. 22.071,49 oltre cassa e IVA di cui alla Determinazione di efficacia dell’aggiudicazione n. 3106 del 11/09/2019).

La verifica progettuale è stata effettuata dalla TAU Engineering srl, avente sede legale nel comune di Milano, in via Oslavia Privata n. 18/7, P.Iva n. 05500190961, con prestazione affidata con contratto del 29/06/2020 per l’importo complessivo di €. 6.214,24 oltre cassa e IVA.

Il quadro economico dell’esecutivo è:

A) CONTRATTO D’APPALTO SERVIZI E LAVORI		IMPORTO	
A1)	Lavori	€	1.027.891,42
A2)	OOSS	«	122.108,58
Sommano		€	1.150.000,00
 B) SOMME A DISPOSIZIONE PER L’AMMINISTRAZIONE			

B1)	Spese tecniche per progettazione, CSP	€	22.071,49
B2)	Verifica progetto	«	14.546,44
B3)	Altre spese tecniche	«	0,00
B4)	Altre spese tecniche	«	165.714,51
B5)	Contributi previdenziali su spese tecniche 4%	«	8.093,30
B6)	IVA su lavori e OOSS 10%	«	115.000,00
B7)	IVA su spese tecniche 22%	«	46.293,66
B8)	incentivi e competenze A.R.E.A.	«	23.000,00
B9)	Spese per centrale committenza 0,5%	«	5.750,00
B10)	Spese per pubblicità e Autorità di Vigilanza (ANAC)	«	3.600,00
B11)	Imprevisti	«	45.930,60
TOTALE		€	450.000,00
C)	IMPORTO DI FINANZIAMENTO	€	1.600.000,00

Gara d'appalto

Con D.D.S.T. di Carbonia n.3673 del 14/12/2020 è stato indetto, ai sensi dell'art.1 comma 2 della Legge n.120/2020, l'affidamento del contratto (CUP: J57C16000000002 – CIG: 8552799901) per la realizzazione dei lavori di efficientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA e negli edifici pubblici di proprietà regionale - Fabbricati siti nel Comune di Iglesias, 26 alloggi in via Pasteur nn. 2, 4, 6. POR FESR 2014 -2020, AZIONI 4.1.1 4.3.1 – Linea di Intervento 2, mediante procedura negoziata senza bando, per l'importo complessivo a base di gara di € 1.150.000,00, al netto dell'I.V.A. di cui € 1.027.891,42 per lavori ed € 122.108,58 per oneri della sicurezza;

Il quadro economico posto a base di gara è:

A)	CONTRATTO D'APPALTO SERVIZI E LAVORI	IMPORTO
A1)	Lavori	€ 1.027.891,42
A2)	OOSS	« 122.108,58
Sommano		€ 1.150.000,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE PER L'AMMINISTRAZIONE	
B1)	Spese tecniche per progettazione, CSP	€ 22.071,49
B2)	Verifica progetto	« 14.546,44
B3)	Altre spese tecniche	« 0,00

B4)	Altre spese tecniche	«	165.714,51
B5)	Contributi previdenziali su spese tecniche 4%	«	8.093,30
B6)	IVA su lavori e OOSS 10%	«	115.000,00
B7)	IVA su spese tecniche 22%	«	46.293,66
B8)	incentivi e competenze A.R.E.A.	«	23.000,00
B9)	Spese per centrale committenza 0,5%	«	4.600,00
B10)	Spese per pubblicità e Autorità di Vigilanza (ANAC)	«	0,00
B11)	Imprevisti	«	50.680,60
TOTALE			€ 450.000,00
C) IMPORTO DI FINANZIAMENTO			<u>€ 1.600.000,00</u>

Con Determinazione del Direttore del Servizio Lavori della Centrale di Committenza RAS. n. 40 del 01/02/2021, è stata disposta l'aggiudicazione dell'appalto in oggetto in favore dell'operatore economico GANGI Impianti srl (C.F. e P.IVA 005738830826), con sede legale in Via Contrada Piano snc - 90024 - Gangi (PA), che ha offerto un ribasso del 28,213%

Con Determinazione del Direttore del Servizio Lavori della Centrale di Committenza RAS. n. 115 del 18/03/2021, è stata disposta l'efficacia dell'aggiudicazione dell'appalto in oggetto in favore dell'operatore economico summenzionato.

Pareri e Autorizzazioni

Con nota prot. 23299 del 11/06/2021 è stata data comunicazione di inizio lavori al Comune di Iglesias.

È stata concessa l'occupazione temporanea del suolo pubblico con autorizzazione n.16 del 01/06/2021 del Comune di Iglesias.

Contratto di appalto

In data 23/04/2021, l'Azienda regionale per l'edilizia abitativa e l'operatore economico GANGI Impianti srl hanno stipulato il contratto d'appalto riguardante l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, per l'importo complessivo di € 860.000,99 di cui € 737.833,37 per lavori ed € 122.167,62 per oneri per la sicurezza.

Il quadro economico di aggiudicazione e contrattuale è:

A) CONTRATTO D'APPALTO SERVIZI E LAVORI		IMPORTO	
A1)	Lavori	€	737.892,41
A2)	OOSS	«	122.108,58
Sommano		€	860.000,99
B) SOMME A DISPOSIZIONE PER L'AMMINISTRAZIONE			
B1)	Spese tecniche per progettazione, CSP	€	22.071,49
B2)	Verifica progetto	«	6.214,24
B3)	Altre spese tecniche	«	0,00
B4)	Altre spese tecniche	«	165.766,44
B5)	Contributi previdenziali su spese tecniche 4% e 5%	«	8.287,09
B6)	IVA su lavori e OOSS 10%	«	86.000,10
B7)	IVA su spese tecniche 22%	«	41.369,16
B8)	incentivi e competenze A.R.E.A.	«	23.000,00
B9)	Spese per centrale committenza 0,5%	«	4.600,00
B10)	Spese per pubblicità e Autorità di Vigilanza (ANAC)	«	0,00
B11)	Imprevisti e accantonamenti	«	63.692,47
B12)	Ribasso	«	318.998,01
TOTALE		€	739.999,01
C) IMPORTO DI FINANZIAMENTO		IMPORTO	
		€	1.600.000,00

Il quadro economico è stato poi variato in seguito alla perizia n.1 approvata in data 07/06/2021, resasi necessaria ante lavori per aggiornare gli importi della sicurezza alla situazione pandemica, risultando:

A) CONTRATTO D'APPALTO SERVIZI E LAVORI		IMPORTO	
A1)	Lavori	€	737.892,41
A2)	OOSS	«	131.115,28
Sommano		€	869.007,69
B) SOMME A DISPOSIZIONE PER L'AMMINISTRAZIONE			
B1)	Spese tecniche per progettazione, CSP	€	22.071,49
B2)	Verifica progetto	«	6.214,24
B3)	Altre spese tecniche	«	0,00
B4)	Altre spese tecniche	«	165.766,44
B5)	Contributi previdenziali su spese tecniche 4%	«	8.287,09
B6)	IVA su lavori e OOSS 10%	«	86.900,77
B7)	IVA su spese tecniche 22%	«	41.369,16

B8)	incentivi e competenze A.R.E.A.	«	23.000,00
B9)	Spese per centrale committenza 0,5%	«	4.600,00
B10)	Spese per pubblicità e Autorità di Vigilanza (ANAC)	«	0,00
B11)	Imprevisti e accantonamenti	«	53.785,11
B12)	Ribasso	«	318.998,01
TOTALE			€ 730.992,31
C)	IMPORTO DI FINANZIAMENTO		€ 1.600.000,00

Deposito cauzionale definitivo

L'Appaltatore, ai termini dell'art. 7 del contratto d'appalto, ha costituito, ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ha costituito una garanzia fideiussoria (cauzione definitiva) di €. 156.650,00, con polizza n. 1758355 in data 29/03/2021, rilasciata dalla Compagnia Elba Assicurazioni spa (Ag. Lopes Salvatore - Palermo Cod. 048), a copertura degli oneri derivanti per mancato o inesatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto.

Inoltre l'Appaltatore ha stipulato una polizza assicurativa nella forma <<Contractors All Risks>> (C.A.R.) che tenga indenne la Stazione Appaltante da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore dell'importo di €. 860.000,99 (polizza n. 1758875 rilasciata dalla Compagnia Elba Assicurazioni spa (Ag. Lopes Salvatore - Palermo Cod. 048)). Inoltre è stata stipulata una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori dell'importo di € 500.000,00 (polizza n.0472412286 emessa da HDI Assicurazioni agenzia di Gangi (PA) il 01/10/2020).

Responsabile del procedimento

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.471 del 08/02/2019, è stato affidato all'ing. Cecilia Gilardi dipendente di AREA, l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento.

Direttore dei Lavori e Ufficio Direzione Lavori

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.1898 del 30/05/2019 è stato istituito l'ufficio della direzione lavori assegnando l'incarico di direttore dei lavori al geom. Massimiliano Saiu.

Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.747 del 17/03/2021, è stata attivata la procedura di affidamento all'esterno mediante affidamento diretto dell'incarico di coordinatore per l'esecuzione dei suddetti lavori, CIG: 8628145A7D; con la medesima determina si è proceduto ad aggiudicare l'incarico predetto al geom. Mirko Bacchiddu (P.IVA 02841050905), Via Olbia, 19 – 07100 – Ossi (SS), iscritto al Collegio dei geometri e Geometri laureati della Provincia Sassari al n. 3586, avendo offerto l'importo complessivo contrattuale di complessivi €. 10.500,03 al netto degli oneri previdenziali e dell'IVA di Legge.

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.870 del 30/03/2021 è stata disposta l'efficacia dell'aggiudicazione e con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.1132 del 23/04/2021 è stato effettuato l'impegno di spesa per complessivi €. 11.025,03.

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.2553 del 30/08/2022, successivamente all'emissione della perizia di variante, è stato adeguato l'onorario del CSE ad €. 11.634,60 oltre oneri previdenziali ed IVA.

Certificatore energetico

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.2582 del 31/08/2022, è stata attivata la procedura di affidamento all'esterno mediante affidamento diretto dell'incarico di certificazione energetico dei suddetti lavori, CIG: 9357815939; con la medesima determina si è proceduto ad aggiudicare l'incarico predetto al geom. Eugenio Speciale (P.IVA 01473190922), Via del Pozzetto, 6 – 09100 – Cagliari (CA), avendo offerto l'importo complessivo contrattuale di complessivi €. 3.040,12 al netto degli oneri previdenziali e dell'IVA di Legge.

Con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.2766 del 16/09/2022 è stato effettuato l'impegno di spesa per complessivi €. 3.894,39.

Notifica preliminare

Ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., è stata inviata la notifica preliminare allo S.PRE.S.A.L. della ASSL e alla Direzione Provinciale del Lavoro di Cagliari. (prot. 197293/2021 del 11/06/2021). Sono state eseguite le necessarie e successive integrazioni.

Consegna dei lavori

I lavori, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 49/2018, sono stati consegnati in data 14/06/2021, giusto verbale in pari data firmato senza riserve dall'Impresa appaltatrice.

Tempo utile per l'esecuzione del progetto, dei lavori e penale in caso di ritardo

L'art. 9 del contratto d'appalto stabilisce in giorni 140 (centoquaranta) il tempo utile per l'esecuzione dei lavori. L'applicazione delle penali è disciplinata dall'art. 2.10 del CSA.

Perizie di variante e atti di sottomissione

Sono state redatte 4 perizie:

1. Per adeguamento OOSS alla situazione epidemiologica, per un nuovo importo di lavori pari ad €. 869.007,69 di cui €. 131.115,28 per OOSS (approvata con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.1620 del 07/06/2021, quindi ante consegna dei lavori). Atto aggiuntivo del 25/05/2021. Tempo contrattuale invariato.
2. Per esecuzione di nuove lavorazioni non previste in progetto ed aumento OOSS, per un nuovo importo di lavori pari ad €. 1.113.875,53 di cui €. 142.438,15 per OOSS (approvata con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.3708 del 13/12/2021). Atto aggiuntivo del 22/11/2021. Tempo contrattuale aumentato di 60 giorni.
3. Per assestamento finale, per un nuovo importo di lavori pari ad €. 1.311.684,33 di cui €. 142.438,15 per OOSS (approvata con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di

Carbonia n.1286 del 29/04/2022). Atto aggiuntivo del 27/04/2022. Tempo contrattuale aumentato di 15 giorni.

4. Per adeguamento prezzi come richiesto dal “Decreto aiuti” (D.L. 50/2022), per un nuovo importo di lavori pari ad €. 1.378.092,55 di cui €. 142.438,15 per OOSS (approvata con Determinazione del Dirigente del Servizio tecnico di Carbonia n.2886 del 28/09/2022 – importi corretti con nota prot n.8137 del 24/02/2023, con riscontro Gangi prot n. 8332 del 27/02/2023). Atto aggiuntivo del 22/09/2022. Tempo contrattuale invariato.

Il Quadro economico in seguito all’ultima perizia risulta essere:

A) CONTRATTO D’APPALTO SERVIZI E LAVORI		IMPORTO	
A1)	Lavori	€	1.230.567,29
A2)	OOSS	«	142.438,15
Sommano		€	1.373.005,44
B) SOMME A DISPOSIZIONE PER L’AMMINISTRAZIONE			
B1)	Spese tecniche per progettazione, CSP	€	22.071,49
B2)	Verifica progetto	«	6.214,24
B3)	Occupazione suolo pubblico	«	39.369,00
B4)	Altre spese tecniche	«	14.674,72
B5)	Contributi previdenziali su spese tecniche 4%	«	1.865,17
B6)	IVA su lavori e OOSS 10%	«	137.300,54
B7)	IVA su spese tecniche 22%	«	3.441,78
B8)	incentivi e competenze A.R.E.A.	«	10.858,77
B9)	Spese per centrale committenza 0,5%	«	4.540,00
B10)	Spese per pubblicità e Autorità di Vigilanza (ANAC)	«	10,00
B11)	Imprevisti e accantonamenti	«	10.000,00
TOTALE		€	250.345,71
C) IMPORTO DI FINANZIAMENTO		€	1.623.351,15

La cifra di €. 23.351,15, risultante aggiuntiva rispetto all’importo di finanziamento iniziale, trova copertura finanziaria tra le somme disponibili relative all’intervento ultimato di competenza del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia, denominato “Lavori di recupero delle strutture esistenti per il completamento di n. 8 alloggi di edilizia pubblica siti nel PEEP167 di Santadi Basso- CUP J73J03000030002 – CIG 66428827A3”.

Proroghe e sospensioni dei lavori

Durante l'esecuzione dei lavori sono state concesse le seguenti proroghe:

- con nota di prot. n.36273 del 06/10/2021 è stata concessa la proroga n.1 al termine di ultimazione dei lavori di giorni 45 (quarantacinque), portando il termine di ultimazione al 16/12/2021;
- con nota di prot. n.3845 del 03/02/2022 è stata concessa la proroga n.2 al termine di ultimazione di giorni 70 (settanta), portando il termine di ultimazione al 16/04/2022;
- con nota di prot. n.12924 del 073/04/2022 è stata concessa la proroga n.3 al termine di ultimazione di giorni 45 (quarantacinque), portando il termine di ultimazione al 31/05/2022;
- con nota di prot. n.21453 del 09/06/2022 è stata concessa la proroga n.4 al termine di ultimazione dei lavori di giorni 30 (trenta), portando il termine di ultimazione al 30/06/2022.

Ultimazione dei lavori

Con nota del 01/07/2022 l'operatore economico GANGI Impianti srl ha comunicato l'avvenuta ultimazione dei lavori, avvenuta il 30/06/2022.

Con nota prot. 36311 del 14/10/2022 è stata comunicata al Comune di Iglesias la fine dei lavori.

Il direttore dei lavori e l'appaltatore, in seguito ai riscontri in contraddittorio, hanno attestato che l'ultimazione dei lavori è avvenuta entro il termine contrattuale. Il verbale di ultimazione dei lavori, attivazione degli impianti fotovoltaici esclusi, è stato emesso il 01/07/2022 a firma del RUP, del DL e dell'Appaltatore senza riserve.

L'attivazione degli impianti fotovoltaici, è stata certificata ultimata dal direttore dei lavori il 08/03/2023, con la consegna di tutti i verbali di allaccio.

Subappalti, subaffidamenti e noli a caldo

La richiesta di subappalto inoltrata dall'Appaltatore con nota di prot. n.22038 del 04/06/2021 è stata accettata ed è stato regolarmente autorizzato il subappalto per l'esecuzione di lavorazioni in

categoria OG1 e OS28 per complessivi €. 240.000,00 compresi €. 35.000,00 per OOSS, alla ditta “Intercos S.r.l.” con sede legale in Quartu Sant’Elena (CA), Via Italia n° 11, C.F. e P. I.V.A. 03255480927. Il contratto di subappalto è stato siglato in data 31/06/2021.

Successivamente con nota prot. 3913 del 04/02/2022, il subappalto è stato esteso per complessivi €. 389.841,80 di lavori, comprensivi di €. 56.000,76 per OOSS.

Infine con nota prot. 18042 del 17/05/2022, il subappalto è stato esteso per complessivi €. 523.698,76 di lavori, comprensivi di €. 56.000,76 per OOSS.

Vi è stata la presa d’atto dei seguenti subaffidamenti:

1. “2PSG Ponteggi Soc. Coop.” con sede in Perdaxius (SU) Via Bingixedda n.3, cod fiscale/partiva iva 03948780923, per €. 9.500,00 compresi €. 865,00 di OOSS.
2. “Caddeo Enzo”, con sede legale in Assemini (CA), Via Tagliamento n.1/B, C.F. e P. I.V.A. 02972070920, per €. 13.253,00 compresi €. 1.000,00 di OOSS.
3. “Giacomo Cadelano” con sede in Settimo S. Pietro (CA) Via Toscana n.14 cod fiscale CDLGCM73S15I752M partiva iva 039001980921, per €. 3.000,00 compresi €. 200,00 di OOSS.
4. “Corona Costruzioni Elettriche” con sede in Cagliari (CA) Via Copenaghen n.4 cod fiscale CRNMRC67S03H974T partiva iva 02031860923, per €. 14.187,00 compresi €. 927,00 di OOSS.
5. “Edil Metal Gronda Srl”, con sede legale in Cagliari (CA), Via Isonzo n.12, C.F. e P. I.V.A. 02714150923, per €. 4.420,00 compresi €. 237,00 di OOSS.
6. “ENGENA GROUP SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE” con sede legale in Via Saturnino n.4, Cagliari (CA) Codice Fiscale e Partita IVA 03932540929, per €. 14.187,00 compresi €. 927,00 di OOSS (poi annullato);

7. “Euroasfalti S.r.l.” con sede in Settimo San Pietro (CA) Via Pacinotti n.24, cod fiscale/partiva iva 02542310921, per €. 13.860,00 compresi €. 1.358,00 di OOSS.
8. “Girardo Ponteggi Srl” con sede legale in Guspini (SU), Via Martiri delle Fosse Ardeatine n.3, C.F. e P. I.V.A. 03554600928, per €. 15.810,00 (poi annullato);
9. “PAU G.F.M. Costruzioni S.r.l.” con sede in Sinnai (CA) Via Soleminis n.112 cod fiscale/partiva iva 03955620921, per €. 12.460,00 compresi €. 960,00 di OOSS.
10. “Enrico Scalas” con sede in Quartucciu (CA) Zona Industriale Pill’e Matta, cod fiscale SCLNRC57M11B354Y, partiva iva 00566140927, per €. 12.658,00 compresi OOSS.

Andamento dei lavori

I lavori si sono svolti in conformità dei patti contrattuali, delle prescrizioni di capitolato e delle disposizioni della Direzione Lavori. Nel corso dei lavori vennero impartite all'impresa tutte le disposizioni volte ad ottenere la migliore riuscita dei lavori ed il rispetto della normativa sulla sicurezza sul lavoro, compresi gli ordini di servizio n.1 del 30/08/2021 e n.2 del 28/09/2021.

Danni di forza maggiore

Durante il corso dei lavori non si sono registrati danni di forza maggiore.

Danni a terzi

Si registra la richiesta di risarcimento danni, presumibilmente dovuti ad infiltrazioni, avanzata all'Appaltatore dall'inquilino Ignazio Pipia, affittuario dell'appartamento sito al piano quarto del civico 4 della Via Pasteur. La controversia è in corso di definizione.

Lavori in economia

Durante il corso dei lavori non è stato necessario eseguire lavori in economia.

Assicurazione, contributi e cassa previdenza operai

L'impresa GANGI Impianti srl ha assicurato i propri operai presso:

INAIL – Sede di Palermo – n. 14682578;

INPS – Sede di Palermo – n. 5525927133;

CASSA EDILE – PALERMO – matricola n. 10312, codice cassa PA00.

L'impresa subappaltatrice Intercos S.r.l. ha assicurato i propri operai presso:

INAIL – Sede di Cagliari – n. 20931846/71;

INPS – Sede di Cagliari – n. 1708522481.

Infortuni

Durante il corso dei lavori non si sono verificati infortuni.

Riserve

L'Impresa ha firmato regolarmente gli atti contabili non ascrivendo alcuna riserva.

Avviso ai creditori

È stata trasmesso l'avviso ai creditori per la pubblicazione in data 17/10/2022 (art. 218 del DPR 207/2010). Numero registro affissioni 4358 (pubblicazione dal 18/10/2022 al 17/12/2022). Non vi sono state opposizioni e/o osservazioni.

Cessione del credito

Non risulta che l'Impresa abbia ceduto l'importo dei crediti, né rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori in questione né che esistano atti impeditivi di altro genere.

Collaudo tecnico amministrativo

Con D.D.S.T.CI. n.1796 del 21/06/2021 è stato incaricato del collaudo tecnico amministrativo l'ing.

Andrea Branca, funzionario AREA. La visita di collaudo è stata effettuata il 20/07/2022.

Certificazione Impianti

IMPIANTI ELETTRICI

Impianti fotovoltaici condominiali e a servizio degli alloggi

n. 26 DICO per impianti FV a servizio di alloggi rilasciate in data 29/08/2022 dalla Ditta “Corona

Costruzioni Elettriche di Marco Corona” (P.IVA 02031860923), con sede legale in Copenaghen, 4 – 09100 - Cagliari (CA), iscrizione C.I.A.A. di Cagliari REA n. CA-155894. NOTA: gli inquilini di Via Pasteur n.4 sub 18 e 21 non hanno installato impianto FV.

n. 3 DICO per impianti FV a servizio delle utenze condominiali rilasciate in data 29/08/2022 dalla Ditta “Corona Costruzioni Elettriche di Marco Corona” (P.IVA 02031860923), con sede legale in Copenaghen, 4 – 09100 - Cagliari (CA), iscrizione C.I.A.A. di Cagliari REA n. CA-155894.

Impianti ricezione TV

n. 3 DICO per impianti condominiali di ricezione segnali TV a servizio delle singole utenze rilasciate in data 29/08/2022 dalla Ditta “Corona Costruzioni Elettriche di Marco Corona” (P.IVA 02031860923), con sede legale in Copenaghen, 4 – 09100 - Cagliari (CA), iscrizione C.I.A.A. di Cagliari REA n. CA-155894.

IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

Impianto di climatizzazione multisplit per n.26 alloggi

n. 26 DICO rilasciate in data 31/05/2022 dalla Ditta individuale “Caddeo Enzo” (P.IVA 02972070920), con sede legale in Via Tagliamento, 1/B – 09032 - Assemini (CA), iscrizione C.I.A.A. di Cagliari REA n. CA-237287, iscrizione imprese artigiane ambo di Cagliari n. 76033.

Liquidazione spese tecniche

Ai progettisti esterni (Rif. det det_00520_18-02-2020; det_03275_23-11-2020; det_00031_14-01-2021; det_03530_17-11-2022), ai verificatori (Rif. det_03317_24-11-2020), al coordinatore dell'esecuzione (Rif det_03529_17-11-2022) e al certificatore energetico (Rif. det_03231_21-10-2022) sono stati integralmente liquidati i corrispettivi contrattuali per le prestazioni svolte.

Stato finale dei lavori

Nello Stato finale redatto dal Direttore dei Lavori, in data 13/12/2022, l'importo totale dei lavori eseguiti risulta pari ad € 1.373.005,44 (comprese somme aggiuntive D.L. 50/22), di cui €

142.438,15 per oneri sicurezza.

Anticipazione, Stati di Avanzamento Lavori e pagamenti effettuati

Nel corso dell'esecuzione dei lavori risulta quanto segue:

- **ANTICIPAZIONE** del 30% €. 260.702,31

- **1° S.A.L.** per lavori eseguiti a tutto il 28/09/2021

DURC regolare INPS n. 26895291 (Appaltatore) e INAIL n. 29025141 (subappaltatore)

Certificato di pagamento n. 1 emesso il 06/10/2021 €. 250.278,82

- **2° S.A.L.** per lavori eseguiti a tutto il 13/12/2021

DURC regolare INAIL n. 29896174 (Appaltatore) e INAIL n. 29025141 (subappaltatore)

Certificato di pagamento n. 2 emesso il 13/12/2021 €. 250.236,20

- **3° S.A.L.** per lavori eseguiti a tutto il 01/03/2022

DURC regolare INPS n. 30143155 (Appaltatore) e INPS n. 29331609 (subappaltatore)

Certificato di pagamento n. 3 emesso il 01/03/2022 €. 206.405,12

- **4° S.A.L.** per lavori eseguiti a tutto il 10/05/2022

DURC regolare INPS n. 30143155 (Appaltatore) e INAIL n. 32935805 (subappaltatore)

Certificato di pagamento n. 4 emesso il 10/05/2022 €. 235.554,55

- **5° S.A.L.** per lavori eseguiti a tutto il 26/08/2022

DURC regolare INPS n. 31937550 (Appaltatore) e INAIL n. 32632799 (subappaltatore)

Certificato di pagamento n. 5 emesso il 26/08/2022 €. 66.357,48

- **6° S.A.L.** straordinario D.L. 50/2022 (emesso il 25/11/2022)

DURC regolare INAIL n. 35296914 (Appaltatore) e INAIL n. 32632799 (subappaltatore)

Certificato di pagamento n. 6 emesso il 25/11/2022 €. 36.803,60

Totale pagamenti effettuati €. **1.306.338,08**

- **Finale** non ancora liquidato €. 66.667,36.

Per quanto rilevato e riportato:

Importo complessivo lavori	€.	1.373.005,44
Importo erogato	€.	1.306.338,08

* * *

VERBALE DI VISITA

A seguito della convocazione avvenuta per le vie brevi, alle ore 10,00 del giorno 20/07/2022, si sono ritrovati presso l'area oggetto dell'intervento, oltre al sottoscritto Collaudatore, i Signori:

- geom. Massimiliano Saiu (Direttore dei Lavori);
- ing. Cecilia Gilardi (Responsabile del procedimento);
- geom. Andrea Loizedda (per l'Impresa "GANGI Impianti S.r.l.").

Pertanto il Collaudatore, sulla scorta del progetto e delle varianti approvate, dei documenti contabili acquisiti, assieme agli intervenuti, procede alla visita per accertare l'effettiva ultimazione dei lavori e la consistenza delle opere eseguite.

Il DL riferisce che non è al momento possibile attivare il funzionamento degli impianti FV, in quanto non c'è allaccio, ma che gli stessi sono stati verificati dall'impresa e che per ognuno c'è la dichiarazione di conformità. Gli impianti verranno comunque attivati prima della redazione del certificato di collaudo. L'impresa si rende disponibile ad intervenire in caso di malfunzionamenti riscontrati all'atto del loro futuro effettivo utilizzo.

Il Collaudatore, per quanto è stato possibile accertare, verificata l'esecuzione delle opere previste in contratto, ha esplicitamente richiesto ai Direttore dei Lavori e all'Impresa appaltatrice di dichiarare che, per le parti non più ispezionabili, di difficile ispezione o non potute controllare, la conforme esecuzione delle opere realizzate secondo le prescrizioni contrattuali.

In particolare, il rappresentante dell'Impresa per gli effetti dell'art. 1667 del c.c., ha dichiarato non esservi difformità o vizi di sorta.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Per quanto sopra esposto, considerato l'intero svolgimento dell'appalto nelle premesse, da cui risulta:

- che i lavori sono stati eseguiti secondo il progetto e le varianti debitamente approvate;
- che lo Stato Finale dei lavori è stato redatto dal Direttore dei Lavori in data 13/12/2022;
- che dalla Relazione del Direttore dei Lavori sul Conto Finale, redatta in data 16/01/2023, risultano eseguiti lavori per un importo netto di € 1.373.005,44, compresi € 142.438,15 per oneri sicurezza;
- che la differenza, tra somme complessivamente contabilizzate per € 1.373.005,44 e l'importo autorizzato di € 1.373.005,44, è pari a € 0,00 (zero/00);
- che l'Impresa ha firmato gli atti contabili e lo stato finale dei lavori non apponendo alcuna riserva;
- che i prezzi (a misura) applicati sono quelli del contratto e degli atti di approvazione dei nuovi prezzi;
- che i lavori sono stati eseguiti entro il periodo contrattuale, tenuto conto delle sospensioni verbalizzate e del maggior tempo regolarmente concesso;
- che l'Appaltatore è da ritenersi in regola per quanto concerne l'obbligo delle assicurazioni degli operai contro gli infortuni sul lavoro e degli oneri contributivi e previdenziali richiesti dalle vigenti disposizioni di legge, come da certificazioni in atti;
- che non risulta che siano avvenuti infortuni nel corso dei lavori;
- che non si sono verificati danni di forza maggiore;
- che non sono state apportate detrazioni di sorta dal Direttore dei lavori in sede di redazione del conto finale, circa le lavorazioni realizzate;
- che a seguito di quanto emerso durante la visita di collaudo, non sono stati riscontrati difetti o

mancanze nell'esecuzione delle opere;

- che è stata accertata dal Collaudatore la sostanziale congruità della contabilità mediante il riscontro tecnico contabile che ha confermato l'importo complessivo riportato nello stato finale redatto dal Direttore dei Lavori;
- che per quanto è stato possibile accertare da riscontri e verifiche i lavori sono stati in genere eseguiti secondo il progetto e le variazioni approvate e si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione;
- che per quanto non più ispezionabile, di difficile ispezione o non ispezionato, la Direzione dei lavori e il rappresentante dell'Impresa hanno assicurato la perfetta corrispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti e contabilizzati, e in particolare l'Impresa per gli effetti dell'art. 1667 del c.c. ha dichiarato di non esservi difformità o vizi di sorta;
- che, a causa della mancanza di allacci, non è stato possibile collaudare e/o provare gli impianti fotovoltaici in sede di visita di collaudo e che l'impresa installatrice si obbliga a rendersi disponibile impegnandosi a sanare eventuali vizi e/o malfunzionamenti che dovessero insorgere all'atto della loro futura accensione/utilizzo, anche da parte di assegnatari delle abitazioni;
- che gli impianti fotovoltaici sono stati successivamente tutti resi operativi;
- che per quanto è stato possibile riscontrare, le annotazioni contabili corrispondono allo stato di fatto delle opere;
- che risultano acquisite e agli atti del Responsabile del Procedimento le certificazioni di conformità dei materiali, lavorazioni, pose in opera e degli impianti realizzati;
- che non risultano vantati crediti di sorta da parte di terzi a seguito dell'esecuzione dei lavori;
- che non risulta che l'Impresa abbia ceduto i crediti derivanti dall'appalto cui si riferisce il presente atto, né che siano intervenuti atti impeditivi al pagamento di eventuali altre somme dovute;

- viste le risultanze delle certificazioni energetiche post operam, redatte dal tecnico incaricato, che hanno evidenziato risultati ancora più soddisfacenti rispetto a quanto ipotizzato in sede progettuale (diminuzione consumo annuale di en. primaria da 36.067,20 kw/anno a 105.091,57 kw/anno – diminuzione annuale stimata di gas serra da 20,09 TEQ a 33,82 TEQ),

IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE

in adempimento a quanto stabilito nel Codice degli Appalti D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

CERTIFICA

che i lavori di “efficientamento energetico nell'ERP di proprietà dell'AREA e negli edifici pubblici di proprietà regionale” - Fabbricati di proprietà AREA siti nel Comune di Iglesias, via Pasteur nn. 2, 4, 6 (26 alloggi), di cui al POR FESR 2014 -2020, AZIONI 4.1.1 E 4.3.1 – Linea di Intervento 2, eseguiti dall'Impresa “GANGI Impianti srl (C.F. e P.IVA 005738830826), con sede legale in Via Contrada Piano snc - 90024 - Gangi (PA), giusto contratto in data 23/04/2021,

SONO COLLAUDABILI

come in effetti con il presente atto collauda e

LIQUIDA

Importo complessivo lavori (compresi oneri sicurezza)	€.	1.373.005,44
Importo corrisposto	€.	1.306.338,08
Detrazioni in sede di collaudo	€.	0,00
Resta il credito netto dell'impresa a saldo	€.	66.667,36

(diconsi euro sessantaseimilaseicentosessantasette/36).

Il presente certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i

vizi dell'opera, nei termini definiti dalla norma.

Letto, confermato e sottoscritto in copia unica digitale.

Cagliari, lì 22/03/2023.

Il Collaudatore

Ing. Andrea Branca

Per l'Impresa GANGI Impianti S.r.l.

Sig. Francesco Patti

Il Responsabile del Procedimento

ing. Cecilia Gilardi

Il Direttore dei lavori

Geom. Massimiliano Saiu