



Reggio Emilia, 29 luglio 2022

**OGGETTO: P.G. 4756/2009 - RIZZO spa**

**opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato Ta 37 posto in via Villana a Roncocesi - QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DA REALIZZARE**

## **RELAZIONE SULLA PROPOSTA DI LIQUIDAZIONE DELLE FIDEJUSSIONI Zurich Insurance - Polizza n° 219R0595 - 219R0586**

### **Premesse**

Con referto in data 06/03/2018, allegato all'atto P.G. 4756/2009, il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana chiede allo scrivente servizio di quantificare e valutare il costo delle opere di urbanizzazione mancanti o da sistemare, al fine di escutere le fidejussioni prestate a garanzia ed eseguire i lavori necessari e concludere l'iter di presa in carico delle stesse da parte del Comune.

Tali opere si dividono in "Opere di Urbanizzazione" e "Opere Verde Pubblico", sulle quali sono state emesse, a favore del Comune, due distinte fidejussioni a garanzia lavori, rispettivamente di € 114.240,00 e € 229.800,00.

Richiamata la nota redatta dallo scrivente Servizio, PG 16589/2022 del 19/01/2022, con la quale veniva quantificata la somma di € 114.240,00 necessaria a dare compimento alle opere di urbanizzazione rimaste incomplete.

E' stato eseguito un sopralluogo in contraddittorio con il perito fiduciario della compagnia di Assicurazione Zurich, ed esaminato il progetto delle opere di urbanizzazione autorizzato, durante i quali sono emerse alcune incongruenze tra la stima redatta dal Comune e le valutazioni del perito, difformità oggettive che si possono ritenere accettabili.

A seguito della valutazione di parte, la compagnia di Assicurazione Zurich ha proposto al Comune una liquidazione di € 89.500,63 contro i richiesti € 114.240,00, quindi con una differenza in difetto di € 24.739,37.

### **Valutazioni**

Sono due i punti di discrepanza tra le stime delle parti, ovvero:

- A) parte della pavimentazione della piazza



- B) parte dell'arredo urbano

A) Pavimentazione della piazza: nella valutazione fatta da ACER per conto del Comune, come previsto nell'incarico di "collaudatore in corso d'opera" e validato dallo scrivente Servizio, viene considerata una superficie da pavimentare pari al computo metrico estimativo del progetto originale a suo tempo autorizzato, cioè 2.240 mq. Nella realtà, misurata sui disegni tecnici di progetto e anche sul posto, tale superficie si è dimostrata di 1.440 mq, ovvero inferiore di 800 mq. Tale discrepanza ha generato una differenza di stima dei costi di € 19.435,17, così esplicitata:

- stima Comune:  $2.240 \text{ mq} \times 24,28 \text{ €/mq} = € 54.387,20$

- stima Zurich:  $1.440 \text{ mq} \times 24,28 \text{ €/mq} = € 34.952,03$

B) parte dell'arredo urbano: si tratta del rivestimento di alcuni muretti in cemento armato, posti tra la piazza ed il parco, che effettivamente vennero realizzati in legno come da progetto, ma ora sono in una tale situazione di degrado da non poter essere utilizzati come sedute. Nella stima del Comune è stato considerato il ripristino di nuovi rivestimenti in legno di iroko (come previsto da progetto) valutati ad € 800,00 al mq. Per una superficie di 3,96 mq, l'importo stimato per il rifacimento delle sedute è di € 3.168,00.

Sicuramente il rivestimento dovrà essere rifatto, ma con una successiva valutazione si ritiene più funzionale e duraturo l'utilizzo di altro materiale, tipo ceramica o cotto per esterni, che oltre ai vantaggi sopraesposti è anche più economico dimezzandone i costi. Tale discrepanza ha generato una differenza di stima dei costi di € 1.584,00, così esplicitata:

- stima Comune: € 3.168,00

- stima Zurich: € 1.584,00

Con queste riduzioni sopra esposte, la somma dei lavori da eseguire come da perizia di parte Zurich è di € 76.041,93, a fronte della valutazione del Comune di € 97.061,10, con una differenza sui lavori di € 21.019,17, pari a circa il 22% in meno.

Successivamente, a valle della conversione in Legge del DL50/2022 si è proceduto al ricalcolo dei costi stimati dalla perizia di parte come da indicazioni dell'art.26 co. 1.

La revisione dei prezzi applicata (20% sui prezzi attualizzati al 2021, diminuita del 10%), ha portato alla rivalutazione dei lavori previsti dalla perizia Zurich a 89.742,65 €, con una



differenza rispetto alla stima iniziale dei lavori da parte del Comune (97.061,10 €) pari a circa il 7,5% in meno.

Di seguito è stata applicata la stessa percentuale di riduzione anche all'importo delle somme a disposizione, riducendole proporzionalmente alla minore stima dei lavori, cioè del 7,5%.

Si è verificato che l'importo a disposizione per "spese tecniche - coordinamento della sicurezza" e "incentivo per funzioni tecniche" sono comunque sufficienti a coprire tali impegni.

### Quadro Economico

Sulla base delle precedenti considerazioni e valutazioni, il nuovo quadro economico risulta il seguente:

• lavori opere di urbanizzazione	€ 89.742,65
<b>Somme a disposizione</b>	
• IVA 10% sui lavori	€ 8.974,27
• incentivo per funzioni tecniche art. 113 c. 2 D.Lgs 50/2016	€ 1.346,14
• coordinamento alla sicurezza D.P.R. 207/2010	€ 2.969,42
• imprevisti IVA compresa	€ 2.593,77
<u>Totale somme a disposizione</u>	<u>€ 15.883,60</u>
 <b>TOTALE</b>	 <b>€ 105.626,25</b>

### Conclusioni

#### ESCUSSIONE FIDEJUSSIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, si ritengono giustificate le riduzioni delle quantità di lavorazioni proposte da Zurich Insurance che, a seguito dell'applicazione della revisione dei prezzi 2022, portano ad un nuovo importo di quadro economico necessario per il completamento delle opere pari a 105.626,25 €, rispetto a quanto inizialmente richiesto dal Comune (€ 114.240,00).

il tecnico incaricato  
*Geom. Luca Mastrangelo*



LUCA  
MASTRANGELO  
COMUNE DI  
REGGIO EMILIA  
29.07.2022  
08:49:11 UTC

il Dirigente del Servizio  
*Ing. Ursula Montanari*



URSULA MONTANARI  
COMUNE DI REGGIO  
NELL'EMILIA  
02.08.2022 08:33:51 UTC



Reggio Emilia  
città  
delle persone