RELAZIONE IN ORDINE ALLA RIQUALIFICAZIONE EDIFICI

Sul tema della riqualificazione dei fabbricati, l'assemblea dello scorso anno ha deliberato:

"preso atto della complessità dell'argomento, l'assemblea delibera all'unanimità l'opportunità di procedere alla riqualificazione/manutenzione straordinaria dei fabbricati riservandosi ogni ulteriore determinazione assembleare dopo aver effettuato gli approfondimenti del caso e valutando di utilizzare anche i bonus fiscali, nonché valutando i criteri preventivi e le modalità operative alternative a quelle proposte in questa sede. Considerando che i lavori vengono rinviati ad avvenuta effettuazione degli approfondimenti, l'assemblea delibera altresì di dare mandato all'amministratore in uno con il consiglio dei condomini di intervenire in caso si lavori urgenti su segnalazione dei singoli condomini, verificando che tale situazione rientri nei casi di somma urgenza o di urgenza indifferibile."

Soluzione A)

La proposta sottoposta all'assemblea dello scorso anno faceva riferimento ad un progetto organico e complessivo di riqualificazione dei fabbricati, corredato da computi metrici dettagliati, rilievi fotografici e scale di priorità degli interventi da eseguirsi.

Tale soluzione presupponeva una spesa orientativa di circa €. 700.000 (inclusa iva ed oneri tecnici) per l'intero villaggio, da spalmarsi in 4 esercizi finanziari (4 anni).

La somma da accantonare ogni anno, e per 4 anni, corrisponderebbe a circa €. 175.000/anno, con la creazione di un fondo a gestione separata e l'apertura di un cc bancario dedicato.

Per capire esattamente quale potrebbe essere la ricaduta in termini di economici per ciascun condomino, ecco alcuni esempi:

- **Appartamento Mansarda Intera** (prima fila fronte mare) – Millesimi 15,95 – Esborso annuale €. 2.791 – Esborso complessivo nei 4 anni €. 11.164
- **Appartamento 1° Piano Laterale** (prima fila fronte mare) – Millesimi 6,95 – Esborso annuale €. 1.216 – Esborso complessivo nei 4 anni €. 4.864
- **Appartamento 1° Piano Centrale** (prima fila fronte mare) – Millesimi 6,60 – Esborso annuale €. 1.155 – Esborso complessivo nei 4 anni 4.620
- **Appartamento Piano Terra Laterale** (prima fila fronte mare) -Millesimi 2,85 – Esborso annuale €. 498 – Esborso complessivo nei 4 anni €. 1.992
- **Appartamento Piano Terra Centrale** (prima fila fronte mare) – Millesimi 4,40 – Esborso annuale €. 770 – Esborso complessivo nei 4 anni €. 3.080

Tali interventi, organici e complessivi, presuppongono la nomina di un tecnico abilitato che si occupi della direzione lavori, della sicurezza, della verifica e/o integrazione della progettazione e di tutti gli oneri di legge atti a consentire ai condomini le detrazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Resta inteso che, qualora l'assemblea approvi tale soluzione, l'Amministratore di concerto ed in uno con il Consiglio, si adopererà affinchè si ottenga il massimo ribasso possibile dalle ditte che presenteranno le offerte e che in ogni caso la spesa non potrà mai superare i 700.000 euro indicati.

Soluzione B)

Alcuni componenti del Consiglio, pur ritenendo pienamente legittimo, fattibile e consigliabile il piano A, si sono adoperati per proporre all'assemblea un eventuale piano B che consiste in:

mettere, già da quest'anno, in bilancio di previsione la somma di €. 30.000, sempre utilizzando il meccanismo della gestione separata dell'accantonamento su un cc dedicato.

Tale somma, evidentemente esigua, sarebbe utilizzata dall'amministratore, come peraltro fatto in passato, per procedere a quegli interventi di "*tamponamento*" sui fabbricati sui quali, egli e/o il tecnico incaricato, riterranno di intervenire, anche per via di segnalazioni pervenute dai condomini lo scorso anno.

A differenza di ciò che avveniva in passato, in questo caso sarà necessaria la nomina di un tecnico, come per l'ipotesi A, che si adoperi per approntare gli strumenti urbanistici necessari e quant'altro occorrente al fine di consentire ai condomini, negli anni, la detrazione fiscale di tali interventi.

Nei giorni scorsi sono pervenuti all'amm.tore preventivi di tecnici dai quali l'assemblea potrà esprimersi ed attingere per la nomina di cui sopra.

E' ovvio che:

1. **Non** si tratterebbe di una somma una tantum, ma di un importo costante che l'assemblea potrà o meno mettere a disposizione dell'amministratore ogni anno e/o decidere di aumentare o diminuire.
2. **Non** si tratterebbe, al contrario dell'ipotesi A, di un intervento organico e complessivo, ma piuttosto di opere di tamponamento che, presumibilmente, saranno effettuate ogni anno per mantenere un minimo di decoro dei fabbricati.
3. La gestione degli interventi e della scelta delle priorità sulle quali intervenire resta, come in passato, nelle prerogative dell'amministratore di concerto con il tecnico incaricato.
4. Anche nel caso si dovesse decidere di acquistare i materiali in economia, come peraltro fatto sino ad ora, ogni l'acquisto dovrà essere saldato con **Bonifico Parlante per Agevolazioni Fiscali** a fronte di fattura emessa dal fornitore di materiali come peraltro anche ogni pagamento eseguito alla ditta incaricata della manutenzione.

Per capire esattamente quale potrebbe essere la ricaduta in termini di esborso per ciascun condomino circa il Piano B, per un valore di accantonamento di €. 30.000, ecco alcuni esempi:

- **Appartamento Mansarda Intera** (prima fila fronte mare) – Millesimi 15,95 – Esborso annuale €. 478,5
- **Appartamento 1° Piano Laterale** (prima fila fronte mare) – Millesimi 6,95 – Esborso annuale €. 208,5
- **Appartamento 1° Piano Centrale** (prima fila fronte mare) – Millesimi 6,60 – Esborso annuale €. 198
- **Appartamento Piano Terra Laterale** (prima fila fronte mare) -Millesimi 2,85 – Esborso annuale €. 85,5
- **Appartamento Piano Terra Centr** (prima fila fronte mare) – Millesimi 4,40 – Esborso annuale €. 132

N.B: PER ENTRAMBE LE SOLUZIONI L'AMMNISTRATORE DOVRA' PROCEDERE, ENTRO IL 30 APRILE DI CIASCUN ANNO, AL RILASCIO DELLE CERTIFICAZIONI CHE CONSENTANO AI CONDOMINI LE DETRAZIONI FISCALI DEGLI INTERVENTI ESEGUITI SUI FABBRICATI E PAGATI ALLE DITTE INCARICATE ENTRO IL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO.

B/1

Arch. Giuseppe Scardino
Via Locri snc
87070 Roseto Capo Spulico (CS)
P.I.: 01670180783
C.F.:SCRGPP60M30H572L

Spett.le Condominio Gabbiano Azzurro
Via Gabbiano Azzurro
87070 Roseto Capo Spulico (CS)

Oggetto: Offerta competenze Professionali, per i lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati del Condominio Gabbiano Azzurro.

In riferimento a quanto in oggetto evidenziato, evidenzio le mie competenze:
Il sottoscritto Architetto, nato a Roseto Capo Spulico il 30/08/1960, con studio in Roseto Capo Spulico Via Locri snc., Cap 87070, C.F.: SCRGPP60M30H572L e P. Iva: 01670180783, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Cosenza con n. 530,
Vi ringrazia per l'interesse e Vi significa la propria disponibilità ad espletare l'incarico di progettista e D.L. dei lavori, di seguito meglio descritto nelle singole prestazioni:

1. PRESTAZIONI E COMPENSI PER PRESENTAZIONE PRATICA SUL S.U.E CALABRIA

- operazioni preliminari, rilievo e restituzione grafica;
- sopralluogo preliminare;
- rilievo plano-altimetrico di dettaglio dell'immobile;
- restituzione grafica su cad del rilievo e delle planimetrie del piano terra, primo e mansarda, di n°due sezioni e n° 4 prospetti.
- accesso agli atti urbanistici e catastali;
- inserimento pratica su portale SUE del Comune di Roseto Capo Spulico;

Totale complessivo € 800,00 + € 53,65 (Diritti di segreteria) + C.N.P.A.I.A. (4%) + I.V.A. (22%)

2. PRESTAZIONI E COMPENSI PER DIREZIONE LAVORI, COMPUTO METRICO, CONTABILITA'

- computo metrico delle opere, contratti d'appalto e pratica suolo pubblico;
- piani di Sicurezza e coordinatore Dlgs 81/2008;
- direzione lavori;

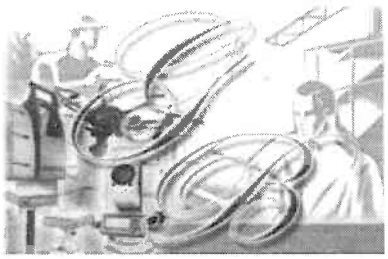
Il calcolo delle prestazioni professionali, sarà valutato sulla base del 3,5% sull'intero importo lavori, oltre C.N.P.A.I.A (4%) ed I.V.A. (22%) sulla somma dell'imponibile e della cassa previdenziale.

Sperando che l'offerta sia di Vs gradimento, in attesa invio Cordiali saluti-

Roseto Capo Spulico li, 08/08/2024

Il professionista

B/2 1



Studio Tecnico
Geom. Bruni Giuseppe
Via Arte Sacra, 5
87035 LAGO CS
P.IVA: IT02970820789 - C.F.: BRNGPP80S22D086W
Tel: 0982/454589
Cell: 328/4651223
Email: geom.giuseppebruni@libero.it - PEC: giuseppe.bruni@geopec.it

Tipo documento	Numero	Data	Destinazione	Cliente
Preventivo	5/2024	02/08/2024		**Condominio Gabbiano Azzurro** **Roseto Capo Spulico (CS)**

Data scadenza

Con riferimento alla sua richiesta di preventivo, le inviamo di seguito la nostra migliore offerta.

Pagamento Polizza assicurativa

Descrizione	U.M.	Qta	Pr. Unitario	Imponibile
Redazione Cila	CAD	1,00	1600,00 €	1600,00 €
Redazione Computo Metrico	CAD	1,00	500,00 €	500,00 €
Contabilità lavori	Percentuale su importo totale lavori	2,00 %		
Coordinatore sicurezza progettazione	CAD	1,00	2000,00 €	2000,00 €
Coordinatore della sicurezza	Percentuale su importo totale lavori	3,50 %		
Direzione Lavori	Percentuale su importo totale lavori	3,00 %		

Onorario	3.100,00 €
Cassa [5%]	155,00 €
I.V.A. [0%]	0,00 €
Sommano	**3.255,00 €**

Timbro e firma per accettazione	Firma per accettazione del cliente

Trattamento dati personali ai sensi del GDPR (Regolamento UE 2016/679): i vostri dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni del GDPR, per tutta la durata dei rapporti contrattuali interessati e, anche successivamente per l'espletamento di tutti gli adempimenti di legge, nonché per conseguire una efficace gestione dei rapporti commerciali

Spett.le **CONDOMINIO**
"GABBIANO AZZURRO"
ROSETO CAPO SPULICO

B/3

Oggetto: OFFERTA TECNICO-ECONOMICA per prestazione professionale relativo ai lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi presso i fabbricati facenti parte del Condominio "GABBIANO AZZURRO" sito in Roseto Capo Spulico.

Il sottoscritto Ing. Pasquale Romano Mazza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia con il n° 355, facendo seguito alla Vs gradita richiesta di offerta, relativa alla effettuazione delle attività evidenziate in oggetto e subito di seguito meglio specificate, mi pregio di comunicarVi la migliore offerta tecnico/economica.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' PREVISTE

Le prestazioni comprendono le attività tecniche di seguito elencate:

1. Individuazioni delle norme e delle prescrizioni particolari per le singole attività;
2. Sopralluoghi necessari;
3. Presentazione di proposte progettuali alternative da concordare con la committenza;
4. Redazione di **computo metrico estimativo e stima dei lavori** per richiesta preventivi;
5. Redazione della documentazione ed elaborati progettuali per l'acquisizione dei titoli abilitativi di legge (S.C.I.A. o CILA) e trasmissione telematica del progetto per mezzo della piattaforma telematica SUE CALABRIA;
6. **Direzione dei Lavori,** con visite periodiche nel numero necessario a esclusivo giudizio del professionista, emanando le disposizioni e gli ordini per l'attuazione dell'opera progettata nelle sue varie fasi esecutive e sorvegliandone la buona riuscita, **Misure e Contabilità;**
7. **Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione** a sensi del decreto legislativo n°81 del 9 aprile 2008;
8. Rapporti con gli Enti preposti

LIMITI DI FORNITURA

Sono escluse dalla presente offerta:

- Quant'altro non espressamente riportato nel punto che precede;
- Le spese ed i versamenti necessari per la presentazione delle pratiche (marche da bollo, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazioni e similari)

Ing. Pasquale Romano Mazza
Via Stefano Colloca snc - 89900 Vibo Valentia (VV)
Partita I.V.A.: 02267990790
Telefono: + 39 0963 060059
Fax: + 39 0963 43181
Cell.: + 39 328 7886258

(2

ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

Al conferimento dell'incarico il Committente renderà disponibili ogni documento in suo possesso inerente l'intervento di cui in oggetto.

POLIZZA PROFESSIONALE

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 come convertito dalla legge il 27/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore la polizza assicurativa per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale n. A123C768578-LB della compagnia **Lloyd's Insurance Company S.A.** con massimale assicurato pari a € 4.000.000,00 e n. 765326421 della compagnia **Generali**, con massimale assicurato pari a € 500.000,00.

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO PROFESSIONALE CHE SVOLGE LE PRESTAZIONI

Il professionista incaricato delle prestazioni sarà l'ing. **Ing. Pasquale Romano Mazza**.

Il professionista è in possesso dei seguenti Titoli, specializzazioni, certificazioni:

- Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di **Vibo Valentia** al n° **355** dal **28 luglio 1999**
- Abilitato ai sensi del D.Lgs 81/08 dal **febbraio 2001**
- Esperto accreditato presso IISBE ITALIA quale esperto protocollo I.T.A.C.A. RESIDENZIALE, AVANZATO

Il Cliente, informato della complessità dell'incarico e degli oneri ipotizzabili per la corretta esecuzione del medesimo, prende atto ed accetta la possibilità di una loro variazione ove si rendano necessari e/o opportune attività ulteriori e/o adempimenti più complessi.

OFFERTA ECONOMICA

Il compenso richiesto per le prestazioni professionali come sopra riportate è pari a:

- Per le attività di cui al punto 1, 2, 3 e 4 il **6 %** (con un minimo di €. 2.000,00) dell'importo complessivo dei lavori da eseguire risultante dal computo metrico estimativo.
- Per le attività di cui al punto 5 €. **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) oltre I.V.A. e ritenute di legge;
- per le attività di cui ai punti 6, 7 e 8 il **10%** dell'importo complessivo dei lavori da eseguire risultante dal computo metrico estimativo.

I compensi sopra espressi sono da ritenersi validi solo se verranno affidate allo scrivente la totalità delle attività soprariportate.

La presente offerta è valida per 90 giorni dalla data odierna.

Rimanendo in attesa di un Vs cortese riscontro, porgo

Distinti Saluti

Vibo Valentia 5 agosto 2024

Ing. Pasquale Romano Mazza

PER ACCETTAZIONE

Ing. Pasquale Romano Mazza
Via Stefano Colloca snc - 89900 Vibo Valentia (VV)
Partita I.V.A.: 02267990790
Telefono: + 39 0963 060059
Fax: + 39 0963 43181
Cell.: + 39 328 7886258