

CONDOMINIO PARCO PERSICHETTI VIA CAMILLO SORGENTE

N.98 C.F.: 80030260659

AMM. P.T. AVV. VALERIO KALBY

Salerno, lì 03/10/2022

Gentile Condomini

Gentile condomino l'ultima assemblea di luglio non si è costituita per mancanza del relativo quorum, ripropongo l'assemblea per il giorno 13/10/2022 invitandola a partecipare o delegare persona di fiducia onde poter raggiungere il quorum.

In mancanza della costituzione dell'assemblea, mio malgrado, sarò costretto a rassegnare le mie dimissioni.

In merito ai lavori straordinari riporto quanto già evidenziato con la precedente convocazione di luglio tenuto conto delle somme indicatemi dall'ing. Lalicata.

A titolo puramente esemplificativo i lavori sono stati divisi in tre fasi:

- 1) la prima fase che riguarda i lavori alle parti comuni, eseguiti per euro 185.620,34 al netto del ribasso e dell'iva (lavori comuni lordi complessivi con tutte le spese euro 260.799,48), ed i lavori privati non preventivati eseguiti per euro 17.789,73 al netto del ribasso e dell'iva (lavori privati lordi complessivi con tutte le spese euro 22.409,42).
- 2) la seconda fase ha riguardato i lavori alle parti comuni, oggetto della transazione con l'impresa Zoccola, eseguiti per euro 91.748,32 al netto del ribasso e dell'iva (lavori comuni lordi complessivi con tutte le spese euro 119.804,30) ed i lavori privati eseguiti per euro 541,20 al netto del ribasso e dell'iva (lavori privati lordi complessivi con tutte le spese euro 681,74).
- 3) La terza fase (eventuale) riguarderà i lavori alle parti comuni non ancora eseguiti ma preventivati dalla Direzione Lavori al netto del ribasso e dell'iva per euro 114.658,31 (lavori comuni lordi complessivi con tutte le spese euro 168.462,22) e lavori privati preventivati per euro 1.874,50 al netto del ribasso e dell'iva (lavori privati lordi complessivi con tutte le spese euro 2.303,27), l'ing. Lalicata dovrà indicare i nominativi dei condomini destinatari di questi lavori privati della terza fase.

Le prime due fasi hanno comportato, rispetto al quadro economico preventivato (di euro 330.000,00) un aumento di euro 50.603,78 lordi per le parti comuni e di euro 22.988,14 lordi per le parti private (lavori privati di alcune singole scale). Nell'ambito dei lavori sono state inserite le somme (approvate in assemblea di condominio) dei rifiuti speciali, somma complessiva lorda euro 8.743,02 ripartita al 50% alla palazzina Lanzara per euro 4.371,51 ed il restante 50% al condominio generale per euro 4.371,51, non sono state emesse bollette straordinarie.

Qualora il condominio decidesse di completare la terza fase, l'aumento ulteriore dei lavori, come preventivato dall'ing. Lalicata sarebbe di euro 168.462,22 lordi (comprensivo di iva e spese tecniche) per le parti comuni e di euro 2.303,27 per le parti private.

Viale Fabio Filzi n.27, 84135 SALERNO - Tel. 089.751388 - Fax 089.751388

Fax 06.233214113 - Cell.328.1578114 - C.F. KLBVLR69D18H703H

P.I. 03804180655 - e-mail avv.valeriokalby.condominio@gmail.com

avv.valeriokalby@pec.giuffre.it

Per la situazione debitoria (rispetto al preventivo di euro 330.00,00) ho dato incarico all'avv. Lavita per l'invio delle diffide e conseguente decreto ingiuntivo, ad oggi i debiti sono pari ad euro 8.343,00 (segue elenco), evidenzio che da contratto non è previsto il vincolo di solidarietà.

I lavori sono variati in misura importante in ordine a quelli appaltati per scelta tecnica della direzione lavori avendo completamente modificato il progetto originario.

L'ing. Lalicata fece pervenire in occasione dell'assemblea del 15/9/2021 (molti elaborati giunsero lo stesso giorno dell'assemblea), un quadro di raffronto che non fu approvato dal condominio per la somma di euro 524.888,95. Successivamente dopo varie assemblee, con delibera condominiale del 26/11/2021 è stato conferito mandato al sottoscritto per stipulare una transazione direttamente con l'impresa vincolando la stessa al completamento dei lavori per la messa in sicurezza dei marciapiedi e del cortile condominiale (cd. II fase dei lavori), la scrittura privata fu comunicata a tutti i condomini e sottoscritta in data 28/01/2022. Qui di seguito riporto un quadro riepilogativo con le variazioni rispetto al quadro economico iniziale approvato per una somma totale di euro 330.00,00.

In data 22 luglio ho inviato alla direzione lavori la seguente pec:

1) da un esame della c.d. terza fase emerge un notevole aumento dei costi del tappetino dell'asfalto, Le chiedo la cortesia di evidenziare il motivo dell'aumento considerando che i prezzi sono bloccati a far data dal contratto di appalto;

2) le chiedo altresì, considerando l'aumento dei lavori, di effettuare una sovrapposizione con il quadro economico iniziale (allegato) che fu approvato a preventivo per la somma totale di euro 330.000,00;

Allego la risposta del tecnico.

In merito alle spese tecniche dell'ing. Lalicata e dell'amministratore riporto uno schema riepilogativo con le cifre approvate a preventivo (quadro economico euro 330.000,00) e gli aumenti successivi.

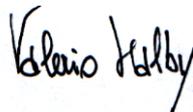
I lavori della cd. II fase (euro 91.748,32) vanno pagati con urgenza onde evitare un contenzioso con la ditta Zoccola.

All'impresa al 1 luglio 2022 sono stati versati euro 263.914,67, da consuntivo I e II Fase dovranno essere versati euro 325.269,55, (lavori comuni euro 305.105,53+lavori privati scale euro 20.164,02) per cui residua un saldo dovuto all'impresa di euro 61.354,88.

Cordiali saluti

L'amm.re p.t.

Avv. Valerio Kalby



GLI ALLEGATI SONO GLI STESSI DELLA CONVOCAZIONE DEL 14 LUGLIO, E' POSSIBILE RICHIEDERLI ALLA SEGUENTE MAIL: avv.valerioskalyb@condominio@gmail.com

TOTALE LAVORI I FASE LORDI PARTI COMUNI		€ 260.799,48		
TOTALE LAVORI II FASE LORDI PARTI COMUNI		€ 119.804,30		
TOTALE LAVORI I E II FASE LORDI PARTI COMUNI		€ 380.603,78		
LAVORI PRIVATI DELLE SINGOLE PALAZZINE NON PREVENTIVATI I E II FASE		€ 22.988,14		
TOTALE LAVORI LORDI COMUNI E PRIVATI DELLE SINGOLE PALAZZINE		403.591,92 €		
TOTALE LAVORI PREVENTIVATI LORDI PARTI COMUNI		€ 330.000,00		
DIFFERENZA AUMENTO LAVORI PARTI COMUNI		50.603,78 €	15,33%	AUMENTO
LAVORI PRIVATI LORDI DELLE SINGOLE PALAZZINE NON PREVENTIVATI		22.409,42 €	non prev.to	AUMENTO
DIFFERENZA DEGLI IMPORTI TRA PREVENTIVO-I FASE E II FASE DEI LAVORI	Q.ECONOMICO	I FASE	II FASE	SINGOLE
	PREVENTIVATO			PALAZZINE
LAVORI IMPRESE ZOCCOLA E CICALESE (A.T.I.) AL NETTO DEL RIBASSO	186.515,72 €	€ 185.620,34	€ 91.748,32	18.330,93 €
ONERI PER LA SICUREZZA	8.769,15 €	€ 18.479,40	€ 9.000,00	
SALERNO SISTEMI	€ 4.796,12	€ 7.530,96		
E-DISTRIBUZIONE		€ 1.980,22		
TIM	€ 3.000,00	€ 7.600,00		
TOTALE IMPORTO LAVORI E FORNITURE	€ 203.080,99	€ 221.210,92	€ 100.748,32	€ 18.330,93
PROGETTO (BASE IMPONIBILE)	8.000,00 €	8.000,00 €	2.000,00 €	
D.L.8% OLTRE CASSA ED INPS/COORDINATORE SICUREZZA/ACCERTAMENTI TOPOGRAFICI	€ 24.767,66	20.677,67 €	9.945,02 €	1.934,32 €
ISTRUTTORIE PRESSO ENTI	€ 540,00			
CANCELLERIA-COPISTERIA-VARIE	€ 1.500,00			
Lavori in economia, non previsti in progetto	€ 8.300,00			
Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	€ 1.000,00			
Allacciamento ai pubblici servizi	€ 1.000,00			
Imprevisti (max. 8%)	€ 19.521,88			
AMMINISTRATORE	€ 5.075,69	€ 4.446,20	€ 2.198,25	482,86 €
TOTALE LAVORI COME DA QUADRO ECONOMICO A PREVENTIVO AL NETTO DELL'IVA	€ 272.786,22			

Situazione insoluti al 30/9/2022 sul preventivato (Quadro economico euro 330.000,00)

Apicella euro 4.125,00;
De Caro euro 1.098,00;
De Maio euro 301,00;
Guadagno euro 554,00;
Palumbo A. Pia 1.000,00
Pennino euro 912,00
Petrosino euro 231,00
Troisi euro 89,00