

CONDOMINIO GARDENIA

via Pigarelli n. 32 a/b/c – 38066 Riva del Garda (TN)

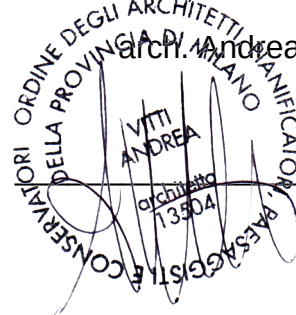
p.ed. 3362 c.c. Riva

Calcolo del consuntivo delle spese tecniche da incarico svolte



Trento, 06/02/2024

Arch. Andrea Vitti



CALCOLO CONSUNTIVO SPESE TECNICHE DOVUTE

NB. tutti i costi riportati di seguito sono da intendersi al netto di Iva e oneri a norma di legge e delle spese vive quali visure, marche da bollo, diritti di segreteria ecc.

IMPORTI LAVORI	importi netti lavori	gc	note
Edilizia	929.601,48 €	0,95	Da computi lavori.
Impianti	182.500,00 €	0,85	
Totale importo lavori previsti	1.112.101,48 €		
CALCOLO OFFERTA SPESE TECNICHE	importi spese tecniche		
Calcolo spese tecniche da DM140	143.096,83 €	Calcolo allegato all'offerta.	
Offerta del 15/09/2021 con ribasso del 2%	140.234,89 €	Portata in assemblea il giorno 25/11/2021	

CALCOLO QUOTA PARTE DI INCARICO SVOLTO	importi netti spese tecniche	% prestazioni svolte	note
Calcolo da DM140 prestazioni da incarico svolte al 15/03/2023	43.067,49 €	30,71%	Calcolo allegato alla presente relazione.
<i>Quota parte progettazione preliminare</i>	<i>10.930,85 €</i>	<i>100,00%</i>	<ul style="list-style-type: none">- Sopralluoghi e verifiche con imprese e ditte interessate a fare un'offerta per individuare il gruppo di imprese da incaricare della realizzazione dei lavori.- Presentazione in assemblea della progettazione e dei conteggi preliminari e della relativa offerta per le spese tecniche.- Verifica in sito della fattibilità dei lavori (accessibilità cantiere, posizionamento gru, possibilità di montare i ponteggi...) e impostazione delle prime indicazioni per il piano della sicurezza (layout e computi della sicurezza preliminari).- Gestione dei rapporti con l'amministratore e i condomini, consulenza solo per la parte tecnica in merito all'applicabilità del 110%, risoluzione di dubbi, domande o richieste specifiche da parte dei condomini, o attraverso l'amministratore, con risposte scritte e telefoniche.- Redazione di documento di sintesi preliminare con quadro economico, massimali di spesa, detrazioni, sintesi costi e suddivisioni millesimali fra condominio (trainanti) e condomini (trainati).
<i>Quota parte progettazione definitiva</i>	<i>25.963,87 €</i>	<i>45,00%</i>	<ul style="list-style-type: none">- Redazione di prove colore per le finiture esterne.- Costruzione, per tutte le voci non presenti nei prezziari DEI e PAT, di apposite analisi prezzi da inserire nei computi metrici.- Redazione di computi metrici estimativi sia dei lavori trainanti che trainati.- Redazione delle voci di capitolato per i lavori di progetto. e preparazione delle richieste d'offerta.- Invio delle richieste d'offerta, gestione dei rapporti con le ditte contattate al fine dell'ottenimento dei preventivi da sottoporre alla committenza, raccolta e verifica degli stessi.- Aggiornamento del documento di sintesi con quadro economico, massimali di spesa, detrazioni, sintesi costi e suddivisioni millesimali fra condominio (trainanti) e condomini (trainati).- Redazione di documentazione esplicativa delle offerte e, con la consulenza del certificatore del credito e di un nostro legale di fiducia, della modulistica e delle dichiarazioni per la gestione dei lavori trainati e la redazione della CILA/CILAS.- Con il supporto dell'amministratore, invio ai condomini della documentazione relativa ai lavori trainati e raccolta della stessa, compilata e firmata (il mancato riscontro da parte dell'amministratore, e conseguentemente dei condomini, sulla documentazione inviata per i lavori trainati è stato conteggiato togliendo un 25% dalle prestazioni definitive).- Raccolta della documentazione fotografica, impostazione delle relazioni, della modulistica e delle tavole per la CILA/CILAS per l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie (il mancato completamento e la mancata consegna della pratica sono state conteggiate togliendo un 20% dalle prestazioni definitive).

Quota parte <i>progettazione esecutiva</i>	6.172,77 €	50,00%	<ul style="list-style-type: none"> - Controllo e verifica, con le ditte coinvolte dei preventivi (serramenti, portoncini, caldaie, cappotti e isolazioni) affinché fossero corretti, congrui e detraibili. - Redazione e verifica, con l'amministratore e le ditte coinvolte, dei contratti d'appalto, come richiesti dalla normativa per il 110%. - Sopralluoghi, incontri e verifiche con le ditte incaricate per valutare la realizzazione degli interventi (dettagli di posa del cappotto, dell'isolazione in copertura, dei serramenti e degli avvolgibili, fattibilità degli interventi sugli impianti). - Aggiornamento dei computi e dei capitolati sulla base dello sviluppo del progetto esecutivo, dei dettagli studiati e dell'aggiornamento dei prezzi di mercato. - Aggiornamento del documento di sintesi con quadro economico, massimali di spesa, detrazioni, sintesi costi e suddivisioni millesimali fra condominio (trainanti) e condomini (trainati). - Finché presente, gestione dei contatti con l'ente di acquisizione del credito (Volksbank), recupero e redazione della documentazione richiesta e caricamento sul portale di Ernst & Young. - La mancata gestione in fase esecutiva dei lavori trainati è stato conteggiato togliendo un 50% dalle prestazioni della progettazione esecutiva.
Totale prestazioni da incarico svolte al 15/03/2023	25.700,98 €	17,96%	% di prestazioni svolta rispetto all'incarico complessivo.
Ribasso 2% come da preventivo	25.186,96 €	Totale spese tecniche dovute.	

CALCOLO INCARICO SVOLTO LAVORI TRAINANTI	importi netti	note
Quota parte per i soli lavori trainanti (100%)	25.186,96 €	Calcolata in base agli importi lavori sul totale di spese tecniche dovute.
Proforma al condominio del 17/10/2023 – n. 11	25.000,00 €	Da fatturare al condominio.

CALCOLO INCARICO SVOLTO LAVORI TRAINATI	importi netti	note
Quota parte per i soli lavori trainati (0%)	0,00 €	Calcolata in base agli importi lavori sul totale di spese tecniche dovute.
Totale fatture proforma da emettere ai condomini	0,00 €	Da suddividere fra i condomini in base ai lavori trainati richiesti.
CALCOLO SPESE TECNICHE PER GESTIONE CAMBIO SERRAMENTI		
Quota trainati serramenti (70%)	0,00 €	
n° richieste serramenti	0	Da incarichi ricevuti sottoscritti per lavori trainati.
Proforma per ogni condomino serramenti	0,00 €	Consuntivo spese tecniche per ogni richiesta di cambio serramenti.
CALCOLO SPESE TECNICHE PER GESTIONE CAMBIO SERRAMENTI		
Quota trainati caldaie (30%)	0,00 €	
n° richieste caldaie	0	Da incarichi ricevuti sottoscritti per lavori trainati.
Proforma per ogni condomino caldaie	0,00 €	Consuntivo spese tecniche per ogni richiesta di cambio caldaia.

Trento, 06/02/2024

per il gruppo di tecnici incaricati: arch. Andrea Vitti

