PERIZIA GIUSTIFICATIVA DELLE PRESTAZIONI RICHIESTE IN REGIME DI SOMMA URGENZA AI SENSI DEL co. 4 DELL'ART. 140 DEL D.Lgs. n.36/23

Lavori di somma urgenza per la protezione del fabbricato e il ripristino delle impermeabilizzazioni sulle coperture dello stabile di proprietà Aler sito in Prata Camportaccio (SO) via Bertacchi nn. 21/23/25, nell'ambito del cantiere di manutenzione straordinaria generale identificato con CUP B94F23008840007 E CIG B6A3AB383B.

Premessa

In data 23/09/2025 l'Azienda ha stipulato con l'impresa Dream Costruzioni S.r.l. contratto d'appalto Rep. 260 avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori in argomento.

Con giusto verbale in data 29/09/2025, si è proceduto alla consegna dei lavori.

Al momento dell'evento atmosferico del 17.08.2026 che ha provocato ulteriori infiltrazioni agli appartamenti interni n. 1/11/12/13/14, era in corso la realizzazione della struttura in ferro del tetto, con posizionamento e fissaggio delle travi a seguito della completa esposizione dell'estradosso dell'ultima soletta, coperto dopo la rimozione della vecchia struttura con guaina impermeabilizzante.

A seguito dell'avvio dei lavori di carpenteria metallica, in data 12/08/2026 il CSE ha prescritto all'appaltatore, mediante verbale n. 9, e in relazione alla posa delle piastre di ancoraggio (e dei relativi tirafondi), di intervenire con i dovuti rappezzi di guaina nei suddetti punti onde evitare possibili infiltrazioni d'acqua dati i previsti temporali dei prossimi giorni.

Nonostante le prescrizioni impartite, nella notte tra il 16 e il 17 agosto si sono verificate nuove infiltrazioni negli alloggi sottostanti.

In data 17 agosto il DL ha emesso ordine di servizio n. 3, disponendo di provvedere al ripristino degli alloggi interessati dalle infiltrazioni non appena possibile (compresa la verifica del corretto funzionamento degli impianti elettrici negli stessi in data odierna), di verificare il buon funzionamento del sistema di impermeabilizzazione realizzato ed il sistema di drenaggio delle acque meteoriche fino al termine dei lavori di realizzazione del nuovo tetto completo di tegole e lattoneria, di provvedere ad ogni lavorazione necessaria affinché non si ripetano episodi simili.

In data 18 agosto la DL ha effettuato sopralluogo, prescrivendo di eseguire coperture in guaina alle canne fumarie ora coperte con semplici tegoli e di eseguire accurata sigillatura tra la guaina a pavimento e le piastre in acciaio dove appoggia la struttura del tetto, in quanto trattasi dei punti dove la guaina ha subito i maggiori danni derivanti dall'esecuzione delle opere di carpenteria metallica.

CIRCOSTANZE CHE HANNO IMPOSTO L'ESECUZIONE DELLE OPERE IN SOMMA URGENZA

Il giorno 20/08/2026, giornata di fortissimo maltempo, DL e RUP hanno accertato di persona ulteriori infiltrazioni negli appartamenti abitati contraddistinti dagli interni n. 1/11/12/13/14.

In cantiere erano presenti solo 3 operai dell'appaltatore e nessun subappaltatore.

All'arrivo, si evince che gli operai stanno eseguendo, sotto forte pioggia battente coperti parzialmente da un telo di cellofan, rappezzo di guaina.

Stante la situazione rilevata, il DL, concordemente con il RUP, avvisano prontamente il Direttore Generale e ritengono fondamentale procedere con la massima urgenza alla protezione dell'edificio.

Il DL dispone quindi all'appaltatore di procedere, con la massima urgenza, con le seguenti attività:

1. stante la previsione di pioggia anche nei giorni successivi in concomitanza all'assenza di vento a seguito della verifica delle previsioni metereologiche, reperimento urgentissimo dei materiali e posa di teli provvisori antipioggia in polietilene "da tetto" adeguatamente ancorati sulle travi, in modo da realizzare una copertura provvisoria integrale del fabbricato e smaltire l'acqua al di fuori dell'edificio;
2. allontanamento dell'acqua tramite scoponi da cantiere;
3. realizzazione, subito a seguire e in massima urgenza, di autolivellante ulteriormente impermeabilizzato con doppio strato di membrana liquida per impermeabilizzazioni – prodotti tipo Mapei Mapeslope e Aquaflex-roof, al fine di dare le opportune pendenze alla copertura, favorire lo scolo delle acque verso l'esterno ed evitare pozze sulla guaina esistente non più integra a seguito dei lavori di fissaggio della carpenteria metallica;
4. effettuazione delle verifiche e dei rispristini negli appartamenti interessati da infiltrazione, come da ordine di servizio n. 3.

L'appaltatore, nelle figure del Geom. Bossa e del Sig. Tramontano, viene più volte contattato, sia dal DL che dal RUP, affinché si attivi prontamente per la risoluzione delle problematiche rilevate, per l'esecuzione delle disposizioni impartite e fornisca all'uopo immediatamente personale aggiuntivo in cantiere.

L'appaltatore informa di non avere personale disponibile a causa del periodo di ferie e autorizza l'ingresso in cantiere della ditta esterna Barolo individuata dal DL (DURC regolare fino al 26/11/26) per l'intervento di messa in sicurezza in somma urgenza di cui ai punti 1/2/3 sopra esposti, che si è resa prontamente disponibile ad intervenire con anche fornitura dei materiali necessari. La Barolo è intervenuta in cantiere in meno di un'ora dalla chiamata.

Si rileva altresì l'inadeguatezza del preposto e del personale dell'appaltatore presente in cantiere, impossibilitati anche al reperimento di materiale per mancanza di mezzi di trasporto e patente.

LAVORI PRESCRITTI IN REGIME DI SOMMA URGENZA

Il DL valutata le opzioni tecniche per mettere in sicurezza, nel più breve tempo possibile, lo stabile e ha disposto alla ditta Barolo di eseguire le seguenti lavorazioni:

1. reperimento urgentissimo dei materiali e posa di teli provvisori antipioggia in polietilene "da tetto" adeguatamente ancorati sulle travi, in modo da realizzare una copertura provvisoria integrale del fabbricato e smaltire l'acqua al di fuori dell'edificio;
2. allontanamento dell'acqua tramite scoponi da cantiere;
3. realizzazione, subito a seguire e in massima urgenza, di autolivellante ulteriormente impermeabilizzato con doppio strato di membrana liquida per impermeabilizzazioni – prodotti tipo Mapei Mapeslope e Aquaflex-roof, al fine di dare le opportune pendenze alla copertura, favorire lo scolo delle acque verso l'esterno ed evitare pozze sulla guaina esistente non più integra a seguito dei lavori di fissaggio della carpenteria metallica;

Con l'intervento tempestivo della ditta Barolo nella giornata del 20/08/2026 è stata realizzata la copertura provvisoria in teli a protezione dell'edificio.

Anche durante la giornata del 21/08/2026, caratterizzata da forti piogge, i lavori previsti sono proseguiti senza soluzione di continuità.

La ditta Barolo ha terminato il fissaggio della copertura provvisoria e ha avviato i lavori di realizzazione del massetto autolivellante inclinato, con consegna dei materiali in cantiere.

Il giorno 22/08/2026, mentre le piogge erano cessate, è stato terminato il massetto su metà della superficie del tetto.

Il giorno 24/08/2026 è stato completato il massetto di pendenza ed è stata stesa superiormente l'impermeabilizzazione sulla parte di massetto stesa il giorno 22.

Nella stessa giornata, DL e RUP, hanno emesso Ordine di Servizio n.4 con prescrizioni sulle maestranze, sui lavori e formale messa in mora dell'Appaltatore per grave inadempienza per motivi di sicurezza.

Sono attualmente in corso i lavori di impermeabilizzazione.

IMPORTO DEI LAVORI ESEGUITI IN SOMMA URGENZA

Il corrispettivo delle prestazioni ordinate è stato definito consensualmente con l'affidatario e comunque definito mediante l'utilizzo del prezzario ufficiale di Regione Lombardia 2026 in vigore, ridotto del 20 per cento ad esclusione degli importi della manodopera e dei costi della sicurezza.

L'importo di tali opere ammonta a € 32.671,34 oltre a IVA di legge, come esplicitato nel Computo metrico allegato.

Sondrio 25/08/2026

AREA TECNICA
il DL e Dirigente
arch. Lino Antonio Saligari

Firmato digitalmente da:
Saligari Lino Antonio
Firmato il 25/08/2026 16:43
Seriale Certificato: 4824757
Valido dal 03/09/2025 al 03/09/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

AREA TECNICA
Ufficio MS e Patrimonio UOG Lecco e Sondrio
il RUP
arch. Chiara Bordoni

Firmato digitalmente da BORDONI CHIARA
C=IT

PRATA CAMPORTACCIO
PRATA CAMPORTACCIO

COMPUTO METRICO

OGGETTO: LAVORI DI SOMMA URGENZA PER LA PROTEZIONE DEL FABBRICATO E L'ULTERIORE IMPERMEABILIZZAZIONE DELL'ULTIMA SOLETTA DEL FABBRICATO ALER IN PRATA CAMPORTACCIO VIA BERTACCHI 21, 23, 25

COMMITTENTE: ALER BG-LC-SO

Data, 25/08/2026

IL TECNICO

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI par.ug.	lung.	larg.	H/peso	Quantità	IMPORTI unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 LOM261.RU .00.00.00.00 10.a	Operaio edile di livello 2°; qualifica: qualificato SPECIFICHE TECNICHE: muratore, carpentiere, impermeabilizzatore, marmista, pavimentazione e rivestimenti, lattoniere, falegname, verniciatore, stuccatore e assimilati							
	lavori di convogliamento acque stagnanti sulla copertura	3,00			8,000	24,00		
	lavori di posa teli su struttura in carpenteria metallica mediante legature con filo di ferro	3,00			16,000	48,00		
	SOMMANO 1 h					72,00	41,01	2´952,72
2 LOM261.OC .EEA.Pa06.C 1820.G0000. 0005.-	OPERA: Strato di impermeabilizzazione, in malta bicomponente di cemento generico; impiego: sistema di muratura in conglomerato cementizio | intonaci cementizi; spessore [mm] ≥ 3. I ... TECNICHE: stesura n.2 mani. RP Betoniera a bicchiere; capacità [l] ≤ 250. SPECIFICHE TECNICHE: azionamento elettrico. **impermeabilizzazione stesa in una unica mano e quindi valutazione al 50%**							
	soletta copertura ultimo piano	508,00			0,500	254,00		
	soletta copertura piano primo lato est	21,23			0,500	10,62		
	Parziale 1 m²					264,62		
	ribasso 20% Art. 140 c.3 Dlgs 36 2023 *(par.ug.=264,62*0,20)	52,92				-52,92		
	Parziale 1 m²					-52,92		
	Sommano positivi 1 m²					264,62		
	Sommano negativi 1 m²					-52,92		
	SOMMANO 1 m²					211,70	47,62	10´081,15
3 LOM261.OC .EEA.Pa04.C 0915.J0018.0 000.c	OPERA: Strato di massetto, autolivellante di conglomerato anidritico speciale; spessore [cm] = 6. LAVORO: Formazione a mano. SPECIFICHE TECNICHE: malta premiscelata a base di ani ... cifici. Impasto prodotto mediante l'uso di trapano miscelatore, steso su supporto già isolato con foglio di polietilene.							
	soletta copertura ultimo piano					508,00		
	soletta copertura piano primo lato est					21,23		
	Parziale 1 m²					529,23		
	ribasso 20% Art. 140 c.3 Dlgs 36 2023 *(par.ug.=471,35*0,20)	94,27				-94,27		
	Parziale 1 m²					-94,27		
	Sommano positivi 1 m²					529,23		
	Sommano negativi 1 m²					-94,27		
	SOMMANO 1 m²					434,96	42,96	18´685,88
4 COSTI DEL LA SICURE ZZA	Costi della sicurezza (par.ug.=2952,72+10081,15+18685,88)	31719,75			0,030	951,59		
	SOMMANO €					951,59	1,00	951,59
	Parziale LAVORI A MISURA euro							32´671,34
	T O T A L E euro							32´671,34
	A R I P O R T A R E							32´671,34

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							32´671,34
	Data, 25/08/2026 **Il Tecnico**							
	A R I P O R T A R E							