

**CONTRATTO DI APPALTO**

con l'Impresa SIRIO COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Torino - Via P. Giuria, 2 per l'esecuzione e ristrutturazione del fabbricato A di nr. 13 appartamenti (con cantine) e 4 posti auto, del fabbricato B di nr. 11 appartamenti (con cantine) e dei piazzali esterni con realizzazione di n.2 posti auto coperti in box esistente e n. 13 posti auto così come da planimetrie allegate in Bardonecchia (TO), Fraz. Millaures, Grange Medail, da sorgere su esistente fabbricato.

FRA

La Società FITO immobiliare srl, con sede in TORINO - Corso  
Montevecchio, 38  
P. IVA. : 07754840010  
Che in seguito per brevità sarà denominato Committente,

E

l'impresa SIRIO COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Torino - Via P.  
Giuria n.2  
iscritta al Tribunale di Torino al n. REA 1011809  
Partita IVA 08933690011  
che in seguito per brevità sarà denominata Appaltatore, per la quale  
interviene nella qualità di Amministratore il Signor Passerin Simone nato  
a Briançon (F) il 28/09/80 Residente in Bardonecchia (TO) V. Millaures  
41 bis

**PREMESSO:**

1. Che il committente è proprietario di due fabbricati in corso di ristrutturazione sito nel comune di BARDONECCHIA Frazione Millaures, Grange Medail.
2. Che è stata rilasciata, da parte del Comune di Bardonecchia, relativa alla ristrutturazione dei lotti suddetti, la DIA del 12.06.2004 con Richiesta di Inizio Lavori depositata il 27.07.2004 ed è stata presentata ulteriore D.I.A. il giorno 28/07/04

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:****Articolo 1°**

Il PREMESSO costituisce parte integrante, essenziale e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2°

OGGETTO DEL CONTRATTO

Formano oggetto del contratto tutte le opere e le prestazioni connesse e comunque necessarie per la esecuzione e ristrutturazione di civili fabbricati così come risulta dai documenti specificati nel successivo Art.3.

Tutte le opere oggetto del presente contratto, indicate nelle loro linee fondamentali nei disegni e nel capitolato tecnico allegati al contratto medesimo, sono conferite nel loro complesso e dovranno essere consegnate dall'Appaltatore al Committente completamente ultimate in modo che le stesse possano essere utilizzate per lo scopo a cui sono destinate.

Articolo 3°

DOCUMENTI FACENTI PARTE DEL CONTRATTO

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto:

3.1 - CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO -

Allegato A).

3.2 - LE TAVOLE DI PROGETTO nel numero di 4 (12/06/04) e 5 (28/07/04)

Allegato B).

3.3 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO Fornito dalla Sirio Costruzioni

Allegato C)

3.4 - TABELLE PAGAMENTI SU S.A.L.

Allegato D)

Articolo 4°

LE PARTI DEL CONTRATTO

Sono parti del contratto esclusivamente il Committente e l'Appaltatore.

4.1 - Il Committente affida la Direzione dei Lavori al progettista Arch. Liguori Paola e all'Ing. Andrea Durando

4.2 - Al Direttore dei Lavori compete principalmente la direzione e la sorveglianza dei lavori che si svolgono sotto la sua autorità nonché il controllo e la verifica al fine di garantire che l'esecuzione del progetto avvenga secondo le regole della tecnica costruttiva, in conformità al presente contratto ed alle tavole di progetto.

4.3 - Il Direttore dei Lavori risponde esclusivamente al Committente di ogni sua decisione o comportamento e pertanto l'Appaltatore riconosce l'operato del Direttore dei Lavori del Committente, come stabilito in questo contratto.

4.4 - Il Direttore dei Lavori ha facoltà di nominare uno o più suoi rappresentanti o delegati nell'area, i cui nomi e qualifiche dovrà comunicare all'Appaltatore, ed i cui compiti consistono nel presenziare e controllare i lavori, e nel collaudare ed ispezionare tutti i materiali da usare o i metodi di lavoro impiegati nell'esecuzione dei lavori.

Il rappresentante del Direttore dei Lavori risponde solo a quest'ultimo del suo operato, e non può impegnarsi invece per conto del Direttore dei Lavori o del Committente.

Nel caso in cui l'Appaltatore non sia soddisfatto delle decisioni prese potrà chiedere la conferma dell'ordine o della disposizione da parte del Direttore dei Lavori.

L'Appaltatore dovrà prestare tutta la collaborazione necessaria al Direttore dei Lavori ed ai suoi rappresentanti per consentire l'espletamento dei loro compiti.

- L'Appaltatore potrà farsi sostituire nell'Area da un suo rappresentante, che sarà un tecnico competente, ingegnere o con un titolo che venga accettato dal Committente, che dovrà risiedere nell'area, ove rappresenterà l'Appaltatore alla conduzione dei lavori.

#### Articolo 5°

#### ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

1 - L'Appaltatore dovrà attuare l'osservanza della normativa vigente al momento e nel luogo di realizzazione del progetto relativamente a:

- prevenzione infortuni sul lavoro .
- igiene del lavoro
- assicurazione contro gli infortuni sul lavoro
- previdenze varie per disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia
- malattie professionali
- tutela materiale e morale dei lavoratori
- quant'altro necessario a norma di legge
- piano operativo di sicurezza così come richiesto da progetto e D.L.


L'Appaltatore dovrà inoltre attuare nei confronti dei propri lavoratori occupati in lavoro oggetto del contratto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e nella località ove si svolgono i lavori e rispettare ogni modifica e integrazione o eventuale nuovo contratto collettivo di lavoro, che dovesse intervenire lungo la durata del contratto.

5.2 - L'Appaltatore dovrà provvedere a far rispettare l'osservanza delle norme di questo paragrafo da parte subappaltatore, delle cui eventuali inosservanze ed inadempienze l'Appaltatore stesso è direttamente responsabile.

- 1) L'Appaltatore a richiesta del Direttore Lavori, dovrà dimostrare di avere assolto gli obblighi di cui al paragrafo precedente e dovrà altresì dimostrare che gli stessi ha assolto anche il subappaltatore.

- 2) Nel caso di inadempienza, accertata e denunciata dagli uffici degli istituti previdenziali ed assicurativi statali, agli obblighi di cui al paragrafo precedente da parte dell'Appaltatore e del subappaltatore, con responsabilità e rischio a totale carico dell'appaltatore. In subordine e comunque rilascio di manleva e garanzia, il Direttore dei Lavori comunicherà all'Appaltatore l'avvenuta violazione e si procederà ad una detrazione dello 0,50% sui pagamenti in acconto, oltre quanto già trattenuto a garanzia dell'assolvimento degli obblighi assicurativi come infra specificato, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi suindicati, se i lavori sono ultimati.

5.3 - L'Appaltatore attenendosi alle prescrizioni del Contratto, dovrà con la dovuta cura e diligenza eseguire e mantenere i lavori, nonché fornire tutta la manodopera compresa la relativa supervisione, i materiali, i mezzi d'opera, le attrezzature e gli impianti e tutte le restanti prestazioni forniture, sia di natura permanente che

provvisoria, occorrenti per l'esecuzione e manutenzione dei lavori, per quanto sia specificato nel Contratto o sia ragionevole dedurre dallo stesso.

5.4 L'Appaltatore sarà totalmente responsabile della stabilità e sicurezza di tutte le operazioni di cantiere e metodi di costruzione.

5.5 L'Appaltatore dovrà altresì, in accordo con le leggi correnti, attenersi al piano di sicurezza e specificatamente:

- 1) adottare tutti i provvedimenti e cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità degli operai, degli addetti ai lavori stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati;
- 2) applicare segnalazioni regolamentari diurne e notturne mediante appositi cartelli e fanali
- 3) Nell'area non è permessa la detenzione di armi ed esplosivi da parte di alcuno, sia pure in possesso di regolare porto d'armi o altra autorizzazione della competente Autorità.  
Pertanto l'Appaltatore sarà responsabile di qualsiasi incidente potesse verificarsi per l'uso dei suddetti materiali, rimanendone invece sollevato in tutti i casi il Committente.
- 3) provvedere alle prestazioni dei canneggiatori, degli attrezzi, degli strumenti ed in generale di tutto il personale e mezzi d'opera necessari per rilievi, tracciamenti e misurazioni relative sia alle operazioni di consegna, sia per la collaudazione degli stessi; dovrà inoltre predisporre i tracciamenti necessari per la reciproca determinazione ed esecuzione delle opere e la conservazione dei riferimenti relativi alla contabilità sino al collaudo nonché la conservazione, fino al collaudo, dei capisaldi planimetrici e altimetrici ricevuti in consegna, provvedendo preventivamente al loro spostamento controllato ed esattamente riferito nel caso in cui essi ricadano nelle aree occupate dal corpo stradale o da opere d'arte. Prima dell'inizio dei lavori l'Appaltatore è tenuto ad effettuare la picchettatura completa del lavoro, sulla scorta dei disegni di progetto. Detti tracciamenti saranno ripetuti ogni qualvolta la Direzione dei lavori lo riterrà necessario.
- 5) mettere a disposizione, nei cantieri di lavoro, per il personale di Direzione e di assistenza, adeguati locali ad uso ufficio.
- 6) provvedere alla custodia del cantiere limitatamente ai giorni lavorativi ed alla chiusura degli accessi al cantiere nei restanti giorni fino ad ultimazione lavori.
- 7) curare la presentazione settimanale alla Direzione dei Lavori di tutte le notizie relative all'impiego di manodopera ed ai programmi di lavoro.
- 8) curare la manutenzione delle opere sino al collaudo.
- 9) attuare lo sgombero tempestivo di ogni opera provvisoria, materiali residui, detriti, etc.

5.6 Tutte le operazioni richieste per l'esecuzione del lavoro dovranno, per quanto lo consenta la necessità di uniformarsi al contratto, essere eseguite in modo da evitare non necessarie ed improprie interferenze con la viabilità pubblica e con gli accessi alle strade pubbliche o private e di marciapiedi, o con proprietà del committente o di terzi e l'Appaltatore dovrà mantenere indenne e indennizzare il Committente di tutti i danni, reclami, azioni, costi, spese ed oneri derivanti o aventi relazione con quanto sopra nella misura in cui egli ne è responsabile.

#### 5.7 Obblighi dell'Appaltatore da sottoporre ad approvazione

1) La documentazione ed i programmi saranno verificati e coordinati con il lavoro di tutte le attività e forniture coinvolte, prima che sia sottoposta all'approvazione del Direttore dei Lavori e dovrà riportare il timbro di approvazione dell'Appaltatore a conferma della verifica e del coordinamento sopra citati. Documentazione e programmi senza detto timbro di approvazione saranno restituiti all'Appaltatore per la regolarizzazione ed il reinoltro.

2) L'Appaltatore dovrà sottoporre tutti i documenti e programmi sufficientemente in anticipo rispetto alla esecuzione.

3) L'approvazione dei documenti e programmi sarà generale, ma l'approvazione non potrà essere intesa:  
- come autorizzazione a discostarsi dalle specifiche contrattuali;  
- come sollievo dalla responsabilità dell'Appaltatore per qualsiasi errore, incluso i dettagli, le dimensioni ed i materiali;  
- come autorizzazione a discostarsi dai dettagli forniti dal Direttore dei Lavori.

Se l'Appaltatore ritiene che qualsiasi correzione indicate nei disegni e programmi costituisce una variante ai disegni di Contratto o alle specifiche, deve essere data notizia per iscritto al Direttore dei Lavori.

4) L'Appaltatore sarà responsabile e sopporterà tutti i costi conseguenti ed i danni che possono derivare dall'aver ordinato qualsiasi materiale o dall'aver iniziato ad eseguire o eseguito qualsiasi parte del lavoro prima dell'approvazione del Direttore dei Lavori.

5) L'Appaltatore fornirà, per l'approvazione del Direttore dei Lavori, i campioni prescritti dalle specifiche o dal Direttore dei Lavori come specificato o prescritto.

L'Appaltatore dovrà pagare prima ogni spesa di spedizione dei campioni, che non saranno usati nel lavoro sino a che non siano approvati dal Direttore dei Lavori.

Nel caso un qualsiasi materiale non superi le prove specificatamente richieste ciò costituirà causa sufficiente di rifiuto per esaminare, sotto questo contratto, qualsiasi ulteriore campione dello stesso marchio di fabbrica o fatto di detto materiale.

Il Direttore dei Lavori si riserva il diritto di non approvare qualsiasi materiale o componente che in precedenza ha dato prova non soddisfacente durante il suo impiego.

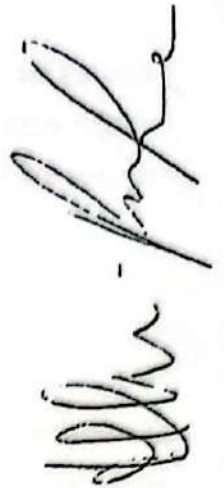
Campioni di qualsiasi materiale o di componenti consegnati nell'area o in opera, possono essere prelevati dal Direttore dei Lavori per l'esecuzione di prove.

### 5.8 Operazioni manuali di manutenzione.

1) L'Appaltatore fornirà i manuali per vari sistemi ed impianti, come prescritto nelle specifiche.

2) Il contenuto dei manuali includerà:

- riassunto del contenuto ed indice
- descrizione del sistema di impianti e componenti
- procedimenti di avvio e di fermata
- istruzioni per il funzionamento
- schema di lubrificazione e di servizio
- istruzioni di conduzione e manutenzione del fabbricato
- lista originale dei pezzi di fabbrica, illustrazioni e disegni
- una copia di ogni disegno di cablaggio
- una copia approvata di ogni disegno cantiere e di ogni disegno di cantiere per opere temporanee .
- lista dei pezzi di ricambio originale del fabbricante, il prezzo del fabbricante e la quantità raccomandata
- garanzie e/o polizze assicurative.



### 5.9 - Servizi igienico sanitari e di cantiere per il personale dell'Appaltatore.

Prima di iniziare il lavoro, l'Appaltatore dovrà installare ad uso personale ( impiegati, operai ) e di quello dei subappaltatori, adeguati servizi igienico sanitari, forniti di acqua corrente, locali per spogliatoio, e quanto altro previsto dagli accordi collettivi e provinciali vigenti in materia. L'Appaltatore dovrà inoltre provvedere ad una adeguata area di parcheggio per il suo personale e dei suoi subappaltatori, adeguate costruzioni prefabbricate per uffici, magazzino, officina e per l'esecuzione dei lavori. Per le installazioni sopra citate il committente metterà a disposizione dell'Appaltatore senza oneri, le aree indicate nei disegni contrattuali. Il possesso delle aree di cui sopra non potrà comunque continuare, salvo diverse disposizioni del Direttore dei Lavori, oltre due mesi dopo il certificato di ultimazione dei lavori e le aree devono essere restituite sgombrare di tutte le opere provvisorie sia di superficie che di sottosuolo ivi costruite e completamente ripristinate.

### Articolo 6°

#### QUALITA' E PROVENIENZA DEI MATERIALI

Tutti i materiali impiegati per la costruzione proverranno da quelle località che l'Appaltatore riterrà di sua convenienza purché abbiano le caratteristiche richieste dal presente capitolato o dai disegni di progetto.

Articolo 7°

NATURA DELL'APPALTO

7.1 - I lavori sono appaltati dal Committente ed assunti dall'Appaltatore con prezzo forfetario a corpo e non a misura. L'appalto è da ritenersi complessivo in modo da realizzare le ristrutturazioni richieste in ogni parte e finite a regola d'arte in ogni loro contenuto, comprendendo in modo assoluto anche qualsiasi modifica venga realizzata per vizi, difetti e cause imprevedute non considerate dall'Appaltatore.

7.2 - CAPITOLATO TECNICO - VARIANTI

E' valevole in ogni sua parte il testo allegato al presente contratto. Il committente si riserva la insindacabile facoltà di richiedere varianti al Capitolato vigente raggiungendo con l'Appaltatore, mediante trattativa privata, un'intesa scritta. Gli allacciamenti, le opere di recinzione e le opere esterne saranno tutte quelle occorrenti per dare l'opera completamente finita, compresa la viabilità interna, e nulla escluso.

Articolo 8°

IMPORTO DEL CONTRATTO

Si pattuisce a corpo, l'importo del contratto in EURO 2.150.000 (diconsi EURO Duemilionicentocinquantamila) IVA esclusa.

Articolo 9°

PROGETTO MUNICIPALE E PROGETTI ESECUTIVI

Il committente fornisce, in data odierna, il progetto municipale all' Appaltatore, il quale dovrà provvedere a sua cura e spese agli isolamenti termici e alla certificazione dei materiali forniti, come previsto nel, vigente Capitolato. Eventuali varianti e/o aggiunte, proposte anche in corso d'opera dall' Appaltatore, dovranno essere approvate dalla D.L.

Articolo 10°

INIZIO LAVORI - TERMINI DI ULTIMAZIONE - PENALE PER RITARDI

10.1 Inizio lavori.

L'Appaltatore darà inizio ai lavori entro il 1° Agosto 2004.

10.2 Termine di ultimazione generale.

Tutti i lavori oggetto del presente contratto ed i relativi ripristini e sistemazioni superficiali relativi al fabbricato B (Baita Guiffre) dovranno essere ultimati entro la fine del mese di ottobre 2005, relativi al fabbricato A (Baita Vallory) dovranno essere ultimati entro la fine del mese di luglio 2006, quelli relativi alle sistemazioni esterne entro la fine settembre 2006. I seguenti termini sono da considerarsi legati all'approvazione della D.I.A. in subdelega definitiva entro la fine di ottobre 2004

Qualora tale data subisse ritardi , i termini di ultimazione dei lavori subiranno uno spostamento nella medesima tempistica.

La penale andrà calcolata solo sugli alloggi venduti e di conseguenza ultimati.

#### 10.3 - Penale per ritardi.

Qualora l'ultimazione dei lavori non avvenisse nei termini sopra stabiliti sarà dal Committente applicata dall'Appaltatore la penale di EURO 1.500,00 ( EURO millecinquecento/00) per ogni giorno di ritardo da trattenere direttamente sulle ritenute di garanzia in sede di collaudo e liquidazione finale; la penale non è da applicare nel caso i ritardi fossero concordati ed autorizzati dalla d.l. e/o per gravi motivi.

La penale andrà calcolata solo sugli alloggi venduti e di conseguenza ultimati.

### Articolo 11°

#### MODALITÀ' DI PAGAMENTI E FATTURAZIONE

11.1 - I pagamenti avverranno in proporzione agli stati di avanzamento lavori mensile, secondo tabella allegata D.

Sarà effettuata la trattenuta del 7 % (setteper cento), la quale sarà pagata con le modalità previste nel Capitolato vigente. Saranno effettuati a 30 giorni data fattura, fine mese.

La trattenuta del 7 % ( setteper cento ) rappresenta la garanzia che l'Appaltatore osservi le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori, e che esegua i lavori a regola d'arte e nei termini convenuti.

11.2 - "L'avanzamento lavori-mandato di pagamento" sarà redatto esclusivamente dalla D. L. e risulterà aver valore di obbligazione a titolo di credito per le parti contrattuali. In caso di ritardo di oltre trenta giorni rispetto alla data del mandato di pagamento, il Committente dovrà pagare, a maggiorazione, gli interessi di mora nella misura dell' 0.4 % mensili, ferma restando però la facoltà dell'Appaltatore di procedere alla sospensione dei lavori.

### Articolo 12°

#### REVISIONE PREZZI

La revisione prezzi sarà calcolata prendendo come riferimento la tabella inserita nell' elenco prezzi unitari dei materiali e dei noli della Provincia di Torino, del Collegio Costruttori edizioni SEPIT", rilevato dalla COMMISSIONE REGIONALE PREZZI c/o il Provveditorato OO.PP. del Piemonte.

Sarà detratta un'alea del 5% su base annua solare a partire dalla data del contratto d'appalto.

### Articolo 13°

#### GARANZIE

L'Appaltatore dovrà garantire che tutti i materiali e le forniture a lui commesse, secondo Legge, rispondano alle esigenze di uso e si impegna a sostituire, fino a dopo un anno dalla data del Certificato di Collaudo ed a sua cura e spese e nel più breve tempo possibile materiali e forniture di sua fornitura che risultassero difettose per cattiva qualità



e imperfetta lavorazione. L'Appaltatore garantisce la perfetta regola d'arte, nelle opere strutturali secondo le norme di legge.

Per le impermeabilizzazioni sarà di 10 (dieci anni).

#### Articolo 14°

#### REGIME FISCALE DEL CONTRATTO

I contributi fiscali, inerenti e conseguenti al presente contratto, sono a carico delle parti contraenti, secondo legge. Le eventuali modifiche di regime fiscale non daranno luogo in nessun caso a variazioni dei corrispettivi pattuiti. I prezzi del presente contratto sono al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA).

L'ammontare di detta imposta, da conteggiarsi con voce separata, sarà corrisposta all'Appaltatore da Committente come prescritto dalle norme di legge.

L'appaltatore dichiara, a tutti gli effetti di legge, che l'appalto di cui al presente atto viene effettuato nell'esercizio di Impresa, visto l'art. 4 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633 e che quindi esso, ai sensi dell'art. 1 del decreto stesso, è soggetto all'IVA.

Pertanto, essendo il contratto stipulato per scrittura privata e le prestazioni in esso previste soggette all'IVA il presente atto, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26.10.1972 n. 634 è esente dalla formalità della registrazione, salvo il caso d'uso, nel qual caso la registrazione sarà effettuata a tassa fissa, ai sensi dell'art. 38 del succitato decreto.

Condove, ~~29/11/01~~ 28-02-04

#### IL COMMITTENTE

FI.TO. IMMOBILIARE  
C.so Montevicchio, 38  
10100 Torino

(l'Amministratore unico)

F. AUDINO

FI.TO. IMMOBILIARE s.r.l.

L'Amministratore Delegato

(Ing. F. Audino)

*[Handwritten signature]*  
28/2/04

#### L'APPALTATORE

Impresa  
SIRIO COSTRUZIONI S.r.l.  
Via P. Giuria n.2  
10100 Torino

(l'Amministratore)

S. PASSERIN

SIRIO COSTRUZIONI s.r.l.

*[Handwritten signature]*  
Amministratore

28/2-2004

# SIRIO Costruzioni s.r.l.

P.I.-CF-RI. 08933690011 - Rea To1011809 Cap Soc.50.000 iv

Sede Legale: C.so Re Umberto, 8 cap. 10121 -TORINO-  
Ufficio-Magazzino: Corso Frejus n. 6/12 complesso artigianale "La Roche" 10056 Oulx

Egr. FI.To. Immobiliare srl  
C.so Vittorio Emanuele II n. 72  
10100 - Torino (To)

C.A. Ing, Audino Fabrizio

Bardonecchia, 30/06/2016

**Oggetto:** Aggiornamento preventivo e "considerazioni" in merito alle opere aggiuntive come da ultimo progetto approvato per la realizzazione di opere edili presso la Baita Vallory - Bardonecchia

## Contratto di appalto sulla base dei progetti vecchi del 2013:

Contratto accordato	€	650.000,00
Valore apt 11 accordato	€	150.000,00
<u>Totale appalto:</u>		<u>€ 800.000,00</u>

## Differenza rispetto al vecchio progetto e nuove opere aggiunte:

- 1 Impianto cantiere ed opere annesse:**  
Impianto cantiere ed opere annesse, aumento superficie ponteggio per i lavori 2016-17 considerando l'intervento sulla copertura e movimentazione materiali con merlo o gru edile.  
a corpo € 9.000,00 +iva
- 2 Opere aggiuntive sui prospetti:**  
Prospetto sud aggiunto un balcone.  
Prospetto est aumento delle aperture (porte-finestre) e sbancamento con relative opere per consentire l'uscita dal balcone al piano primo,  
Prospetto nord allargamento della porta principale ad arco, inserimento nuovo balcone e balcone a raso  
  
Prospetto ovest aumentato porzione di parete arretrata con relativi aumenti di demolizione, consolidamenti, murature, rivestimento in legno.  
a corpo € 9.500,00 +iva
- 3 Scavi e movimento terra, sistemazione esterna:**  
Prospetto est sbancamento del terreno per creare nuova pavimentazione alla quota del pavimento interno con relativo allargamento nel vecchio giardino, comprese opere di scavo, cemento armato, rivestimenti in pietra, recinzioni e finiture.  
a corpo € 16.800,00 +iva
- 4 Modifiche ed opere edili interne piano Terra:**  
Modifiche murarie per nuova distribuzione cantine ed apt 1, non conteggio differenze sulle disposizioni murarie della nuova caldaia e cantine aggiuntive, conteggio però le modifiche alle cantine già fatte e le aperture nei muri portanti.  
a corpo € 2.500,00 +iva

- 5 Modifiche ed opere edili interne piano Primo:**  
 Modifiche interne apt 3 considerando che ad oggi era già intonacato e pronto a fare i sottofondi, comprese modifiche impiantistiche.
- a corpo € 2.000,00 +iva
- 6 Modifiche ed opere edili interne piano Secondo:**  
 Modifiche interne apt 6 e 7 considerando che ad oggi era pronto ad essere intonacato con i controtelai montati, comprese modifiche impiantistiche
- a corpo € 4.000,00 +iva
- 7 Impianti condominiali e riscaldamento:**  
 - Impianto per produzione acqua calda condominiale alimentato da pannelli solari adeguatamente dimensioni (come nel vecchio preventivo ma adesso installati sul tetto con nuova tubazione interna all'abitazione) con l'aggiunta di nuova caldaia Di Dietrich Naneo 24 Kw per eliminare il rischio "Legionella" e garantire la produzione acqua calda anche senza l'integrazione dei pannelli solari. Conteggio la nuova caldaia con relativo camino.  
 - Realizzazione nuovo "SAI" con sistema antinquinamento prima del contatore acquedotto, come richiesto da nuova normativa, completo di riduttore di pressione e predisposizione per addolcitore.  
 - Contabilizzazione acqua fredda e calda come da nuova normativa con inserimento dei contatori dentro ogni alloggio.  
 Inoltre devo conteggiare la modifica fatta nel 2015 all'impianto di depurazione come da progetto Arpa, già quantificato verbalmente in 15.000 Euro di lavori aggiuntivi.
- a corpo € 26.700,00 +iva
- 8 Serramenti esterni:**  
 - Sulla base delle nuove normative e per ottenere una buona classificazione energetica i serramenti previsti nel 2013 non sono più sufficienti, inoltre vi è l'aumento delle aperture indicate nei nuovi prospetti, tutto ciò comporta un'aumento di costi.
- a corpo € 12.000,00 +iva
- 9 Serramenti interni:**  
 Durante gli incontri avuti con Paola ed Elena si era parlato di passare a capitolato le porte in legno anticato anziché le vecchie utilizzate nei cantieri precedenti, il costo a noi passerebbe dai 450,00 Euro/cd a 600,00 Euro/cad. ritengo che tale differenza non sia possibile aggiungerla, per il momento non la conteggio.
- a corpo € - +iva
- 10 Copertura:**  
 Eseguire la coibentazione della copertura comporta lo smontaggio completo del tetto in lose, la rimozione della seconda guaina e tutta la faldaleria, l'aggiunta del coibente previsto a progetto, nuova guaina, nuovo tavolato, riposizionamento di tutti i velux alla nuova quota, modellamento dei camini per la nuova quota faldaleria, nuovo tavolato in larice, nuova lattoneria e converse, riposizionamento lose.  
 Inoltre abbiamo la fornitura e posa di n° 20 velux tra vecchi e nuovi.
- a corpo € 64.000,00 +iva

**TOTALE opere Extra al vecchio preventivo/contratto: € 146.500,00 + iva**

# SIRIO Costruzioni s.r.l.

Sede Legale: C.so Re Umberto, 8 cap. 10121 -TORINO- P.I-CF-RI. 08933690011  
Unità Locale Via XXV Aprile 66 10056 Oulx - Capitale sociale 10.000 iv

Spett. Le FI.TO. Immobiliare

Bardonecchia, 16/03/2011

C.A. Ing. Audino Fabrizio

**Oggetto:** Preventivo lavori per ultimazione "baita Vallory" in B.ta. Medail comune di Bardonecchia

**Scavi e demolizioni:** Importo indicativo previsto nel 2004 € 22.480,00 +iva

Rispetto al vecchio preventivo sono aumentati molto i costi di smaltimento in quanto le macerie vengono trasportate fino a Torino, incide molto sul costo di demolizione la manodopera per la movimentazione del materiale in quanto nel vecchio preventivo era presente un cantiere completo di gru edile, inoltre l'impianto di cantiere del vecchio appalto aveva molto spazio per l'accatastamento del materiale di risulta, inoltre abbiamo da demolire una porzione del muro a nord e le demolizioni interne inerenti alle modifiche impiantistiche.

Preventivo 2011 € 35.000,00 +iva + 35%

**Vespai areati, sottomurazioni, strutture in elevazione:**

Importo indicativo previsto nel 2004 € 6.500,00 +iva

Dal progetto originario non ci sono modifiche, si è solamente aggiunto il consolidamento della porzione di muro sul prospetto nord. } ?

Preventivo 2011 € 8.000,00 +iva

**Canne verticali e murature** (isolamenti compresi)

Importo indicativo previsto nel 2004 € 40.300,00 +iva + 1000

In aggiunta abbiamo le modifiche alle canne fumarie per l'adeguamento delle caldaie a gas, l'aumento di coibentazione sulla nuova muratura del prospetto ovest e tutti i contromuri+coibente sulle pareti perimetrali. + 200  
Inoltre c'è il rifacimento del muro sul prospetto nord. + 500  
+ 200

Preventivo 2011 € 65.000,00 +iva ✓ + 10%

**Finiture di facciata, coperture ed impermeabilizzazione**

Importo indicativo previsto nel 2004 € 49.870,00 +iva

Differenza dovuta ad aumento dei materiali per le facciate, soprattutto per balconi e rivestimenti in legno. Inoltre come per la prima voce di demolizione abbiamo spazi ed attrezzature limitate rispetto al vecchio cantiere. Inoltre è prevista una manutenzione generale alla copertura. 15 €/mq, 400 = 6000

Preventivo 2011 € 55.680,00 +iva

**Scale interne ed accessi**

Importo previsto nel 2004 € 43.400,00 +iva

Aumento dei materiali, abbiamo previsto la modifica dell'ingresso principale ed aumentato le zone esterne da pavimentare. OK

Preventivo 2011 € 49.850,00 +iva

**Opere da fabbro e falegname.**

Importo previsto nel 2004 € 21.400,00 +iva

Aumento dei costi.

Preventivo 2011 € 23.500,00 +iva

for  
preziosi  
anche  
nelle detriti.  
suo W. C.

**Rasatura ed Intonaci Interni**

Vanno aggiunte le modifiche sugli impianti e l'adeguamento delle coibentazioni che comportano il rifacimento dell'intonaco in più parti.

Importo previsto nel 2004 € 32.400,00 +iva

Preventivo 2011 € 38.540,00 +iva

OK

**Infissi esterni.**

Cambia completamente il prodotto in lamine wot + in pino

Importo previsto nel 2004 € 58.400,00 +iva

Preventivo 2011 € 84.850,00 +iva

10.000

**Infissi Interni.**

I portoncini vecchi erano valutati 800 €/cd quelli di oggi 1.000 €/cd e le porte interne del vecchio capitolato erano da 220 €/cd mentre oggi 850 €/cd. Inoltre vanno conteggiati i lavori per la sostituzione dei controtelai alle porte blindate. (Sono cambiate le porte interne)

Importo previsto nel 2004 € 27.500,00 +iva

Preventivo 2011 € 63.870,00 +iva

NO

800  
mura 200 x n° porte 55 = 33'000 + 111 x 200 = 22'200 = 36'000 + certific

**Sottofondi, pavimenti e rivestimenti:**

LA differenza sostanziale è dovuta all' adeguamento dei costi, inoltre ad oggi prevediamo da capitolato pavimenti in legno di larice per le camere contro il rovere del 2004.

Importo previsto nel 2004 € 132.500,00 +iva

Preventivo 2011 € 168.950,00 +iva

?

**Verniciatura parti in legno e tinteggiatura parti comuni.**

LA differenza nasce dal fatto che i lavori di verniciatura parti in legno eseguiti nel 2005-2006 sono da rifare nuovamente per un discorso di manutenzione.

Importo indicativo previsto nel 2004 € 4.000,00 +iva

Preventivo 2011 € 14.300,00 +iva

1/2

**Allacciamenti**

Importo previsto nel 2004 € 10.000,00 +iva

Preventivo 2011 € 11.200,00 +iva

**Sistemazioni esterne**

Come spiegato verbalmente abbiamo previsto la sistemazione del terreno a nord del fabbricato realizzando dei terrazzamenti.

Importo previsto nel 2004 € 18.000,00 +iva

Preventivo 2011 € 22.265,00 +iva

OK

**Ponteggi ed opere provvisionali.**

Importo previsto nel 2004 € - +iva

Nel conteggio del 2004 non risulta più in quanto era già stato pagato nelle lavorazioni eseguite di struttura e copertura, per cui è una voce completamente nuova da aggiungere.

Preventivo 2011 € 16.300,00 +iva

Vedere

**Impianti:**

Importo previsto nel 2004 € 136.000,00 +iva

Preventivo 2011 € 198.720,00 +iva

25000  
Terminati  
ele

Parziale rifacimento dei lavori già eseguiti ed adeguamento alle normative vigenti, aumento dei costi sui materiali

**Importo indicativo di ultimazione lavori riferito al**

preventivo del 2004 a corpo € 602.750,00 +iva

Importo preventivo nel 2011. a corpo € 856.025,00 +iva

OTA: Al preventivo vanno sommati i costi per l'asfaltatura della strata e le lavorazioni di sistemazione della borgata, tali lavorazioni riteniamo siano necessarie per ottenere dei buoni risultati nelle vendite e mantenere un buon rapporto coi clienti già presenti in zona.

120'000 da parte da 400 € invece che 8