



AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 e ss.mm.ii.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 538/23 del 29/08/2023

Oggetto: CONDOMINIO SAN DONATO E2/E3 – FIRENZE: AUTORIZZAZIONE AL PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI PER LA RESIDENZA E LA MENSA UNIVERSITARIA "A. CAPONNETTO" RELATIVE ALLA PERIZIA N. 3 DEI LAVORI DI RIFACIMENTO DELLA FACCIATA IN VETROCEMENTO PER L'IMPORTO DI € 82.539,47.

Servizio proponente: 60.8 MANUTENZIONE E PATRIMONIO

IL DIRIGENTE

- Vista la Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 "*Testo Unico della normativa della Regione Toscana in materia di educazione, istruzione, orientamento, formazione professionale e lavoro*", come modificata dalla Legge Regionale 19 maggio 2008, n. 26 e in particolare l'art.10 della L.R n. 32/2002, come modificato dall'art. 2 della L.R. 26/2008, con cui viene istituita, a far data 1° luglio 2008, l'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario;
- Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 47/R recante "*Regolamento di esecuzione della L.R. 26 luglio 2002, n. 32*" e ss.mm.ii.;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 244 del 4 marzo 2019, con la quale si approva il Regolamento organizzativo dell'Azienda;
- Vista la Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 10/19 del 29 marzo 2019 con la quale si prende atto della Delibera di cui sopra, procedendo all'adozione definitiva del Regolamento organizzativo;
- Visto il Provvedimento del Direttore dell'Azienda n. 82/23 del 19 giugno 2023 recante "*Determinazioni in ordine all'adozione della Deliberazione del CDA n. 8/23 del 21 febbraio 2023 recante la definizione della nuova macro struttura organizzativa dell'Azienda Regionale DSU Toscana: Individuazione delle strutture organizzative di cui all'art. 16, comma 1 lett. c) dell'attuale Regolamento organizzativo (Servizio)*" con il quale viene conferita, all'Ing. Andrea Franci, la titolarità dell'*Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e Informatici* dal 1 luglio 2023 al 30 giugno 2026;
- Preso atto che nel patrimonio immobiliare dell'Azienda, presso la sede di Firenze, figurano parte di edifici adibiti a residenza e mensa universitaria denominati "A. Caponnetto", posti in via Miele 3, che insistono nel condominio denominato San Donato E2/E3 per una quota di 688,740/1000 la residenza e di 134,850/1000 la mensa e, così, per complessivi 823,590/1000;
- Evidenziato che nel corso dell'assemblea ordinaria del 22 luglio 2016 (verbale ns protocollo 8115 del 26.07.2016) è stato nominato amministratore del condominio Abitare Servizi srl nella persona del Dott. Andrea Pugliese con sede in Piazza Gramsci 4b Scandicci (Fi);
- Preso atto che il Condominio in parola, in occasione delle Assemblee del 29.10.2019 e del 8.7.2020 ha deliberato di avviare le verifiche volte a programmare l'effettuazione dei lavori di rifacimento delle facciate esterne in vetrocemento e opache interne, resisi necessari a seguito del progressivo deteriorarsi di tale componente, giunto ad un livello tale da compromettere la sicurezza dell'intera struttura e che in esito alle suddette verifiche ha deciso, nell'Assemblea del 24.3.2021, di procedere con l'esecuzione dell'intervento in questione;
- Dato atto che, a seguito della predisposizione degli elaborati di progetto a cura dei professionisti all'uopo incaricati e al conseguente espletamento di una fase di richiesta di offerta inoltrata a cinque operatori economici qualificati, ai sensi della normativa in materia di qualificazione per appalti di opere pubbliche, per l'esecuzione di opere della tipologia e dell'importo analoghi a quelli di cui trattasi, nell'assemblea straordinaria del 21.7.2021, integrata in occasione dell'assemblea straordinaria del 16.12.2021, il Condominio ha deliberato l'affidamento delle opere in esame a favore della ditta Polistrade Costruzioni Generali SpA di Campi Bisenzio (FI), quale operatore economico tra quelli consultati che ha offerto il prezzo più vantaggioso pari a € 1.038.826,02 oltre IVA (10%) e oneri di occupazione suolo pubblico (€ 21.303,00) e installazione gru di cantiere (€ 32.540,52);

- Dato atto che l'Azienda ha preso parte alle sopra richiamate assemblee ed ha espresso voto favorevole alle determinazioni assunte, in ragione della necessità ed indifferibilità di porre in essere detto intervento, già accertata da tempo dalle competenti strutture tecniche, a cui hanno fatto seguito gli stanziamenti delle risorse occorrenti effettuati in sede di Piani triennali degli Investimenti a partire dall'esercizio 2016;
- Visto il bilancio straordinario preventivo dell'intervento in parola, trasmesso a mezzo Pec in data 17.12.2021 dall'amministratore del condominio Abitare Servizi Srl dal quale si evince che il costo complessivo preventivato per l'intervento in esame ammonta a € 1.283.050,81 Iva inclusa, di cui € 1.142.708,62 per lavori, € 67,140,32 per spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza e responsabile dei lavori), € 16.104,00 per amministrazione straordinaria e € 57.097,87 per occupazione suolo pubblico e noleggio gru di cantiere;
- Dato atto che in data 13.6.2022 la ditta esecutrice Polistrade Costruzioni Generali SpA ha proceduto ad inviare al condominio una relazione tecnica con la quale ha esposto la necessità di un intervento in variante inerente principalmente alla sicurezza dell'intervento nello smontaggio della parete esistente in vetrocemento con aumento degli oneri contrattuali determinati in € 162.800,10 oltre IVA ed oltre spese di suolo pubblico da determinare in base alla durata dell'occupazione dello stesso;
- Preso e dato atto che, a seguito dell'esame congiunto con la direzione lavori, l'Impresa ha proceduto a rielaborare i documenti contabili della variante proposta procedendo allo scorporo di voci di costo già considerate in progetto, non eseguibili per la diversa soluzione di cui richiedono l'approvazione, con rideterminazione dell'importo in aumento pari ad € 117.567,82 oltre IVA 10% come da relazione allegata alla presente determinazione in numero 19 pagine per formarne parte integrante e sostanziale (All. 1);
- Dato altresì atto che nel corso dell'assemblea straordinaria del 28.6.2022 il Direttore dei Lavori ha esposto le problematiche già evidenziate dall'impresa esecutrice nell'allegata relazione, cui si rinvia per una più precisa descrizione degli interventi, e che i condòmini presenti, tra cui i delegati in rappresentanza dell'Azienda, a seguito di ampio dibattito in merito ai maggiori oneri da sostenere e alle motivazioni addotte, hanno invitato il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice a nuova valutazione degli interventi necessari rinviando la decisione a successiva assemblea;
- Visto il Verbale di assemblea di condominio del 19.7.2023, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale in numero 2 pagine (all. 2), da cui si evince che, a seguito di ulteriore dibattito in cui sono state affrontate e valutate le nuove soluzioni proposte, al fine di giungere al termine dei lavori assicurando comunque la sicurezza di persone e fabbricato, l'Assemblea ha approvato i maggiori lavori previsti rideterminando l'importo in € 91.108,30 oltre IVA 10% e così per complessivi € 100.219,10;
- Vista la richiesta prot. N. 6731/23 del 1 giugno 2023, allegata al presente atto in n. 1 pagina (all. 3), con la quale l'amministratore di condominio richiede all'Azienda il pagamento della quota parte, in ragione dei millesimi posseduti, relativa alla Perizia approvata nella citata assemblea del 19.7.2022 per complessivi € 82.539,47 (€ 69.024,92 per la quota residenza ed € 13.514,55 per la quota mensa);
- Ritenuto di dover provvedere al pagamento del suddetto importo da corrispondere mediante versamento su c/c bancario Banca Monte dei Paschi di Siena Ag. 45 intestato a "Condominio San Donato E2/E3" - Firenze in unica rata con scadenza immediata;
- Dato atto che la spesa di cui alla presente determinazione per complessivi € 82.539,47 è prevista nel PDI 2023-2025 allegato al Bilancio Economico Previsionale per l'esercizio 2023 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 31 gennaio 2023;

DETERMINA

1. Di autorizzare il pagamento dell'importo complessivo di € 82.539,47, quale quota parte a carico dell'Azienda dell'importo approvato con Verbale di assemblea condominiale del 19.7.2022, allegato al presente atto (All. 2) e come espressamente specificato nella richiesta dell'amministratore del condominio (prot. N. 6731/23 del 1 giugno 2023 - all. 3), da corrispondere mediante versamento su c/c bancario Banca Monte dei Paschi di Siena Ag. 45 intestato a "Condominio San Donato E2/E3" - Firenze in unica rata con scadenza immediata;
2. Di definire che il suddetto importo complessivo di € 82.539,47 è da imputare per € 69.024,92 alla residenza e per € 13.514,55 alla mensa in ragione dei rispettivi millesimi di partecipazione al condominio;
3. Di dare atto che la spesa di cui alla presente determinazione, pari a € 82.539,47, è prevista nel PDI 2023-2025 allegato al Bilancio Economico Previsionale per l'esercizio 2023 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 31 gennaio 2023, alla voce di commessa SIFIPI-00-023, e si riferisce ai seguenti conti di generale e centri di costo:
 - Conti di generale 10080 Fabbricati
 - Centri di costo FI6012 Mensa Novoli
 - FI4004 Residenza Novoli
 - Commessa SIFIPI-00-023
4. Di assicurare la pubblicità integrale dell'atto mediante pubblicazione all'Albo online dell'Azienda.

Il Dirigente Area
Gestione del Patrimonio,
Servizi tecnici ed informatici
Ing. Andrea Franci
(Firmato digitalmente)*