



AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

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

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 810/23 del 27/12/2023

Oggetto: CONDOMINIO SAN DONATO E2/E3 – FIRENZE: AUTORIZZAZIONE AL PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI PER LA RESIDENZA E LA MENSA UNIVERSITARIA "A. CAPONNETTO" RELATIVE AL SALDO DEI LAVORI DI RIFACIMENTO DELLA FACCIATA IN VETROCEMENTO PER L'IMPORTO DI € 131.591,79.

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) e così per complessivi € 1.092.669,54 oltre IVA dove dovuta;
- 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

*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate).

tecniche, a cui hanno fatto seguito gli stanziamenti delle risorse occorrenti effettuati in sede di Piani triennali degli Investimenti a partire dall'esercizio 2016;

- Vista la nota prot. N. 6909/23 del 7 giugno 2023, allegata al presente atto in n. 12 pagine per formarne parte integrante e sostanziale (all. 1), con la quale l'amministratore di condominio invia il Bilancio Consuntivo e la relazione di fine lavori dell'esercizio straordinario "Facciata in vetrocemento + interne 2021/2022/2023";
- Preso e dato conseguentemente atto che:
 - I lavori hanno avuto inizio in data 14 marzo 2022 e termine il giorno 15 marzo 2023;
 - L'importo di affidamento dei lavori è stato definito in € 1.092.669,54 oltre IVA;
 - Durante l'esecuzione dei lavori sono state approvate le seguenti perizie in aumento:
 - € 36.681,07 approvati con Verbale dell'Assemblea del 11.5.2022;
 - € 91.108,30 approvati con Verbale dell'Assemblea del 19.7.2022;
 - € 117.269,39 approvati con Verbale dell'Assemblea del 22.6.2023;
 - La contabilità dei lavori è stata quindi chiusa con un importo complessivo di € 1.337.728,30, oltre IVA, come giustificato da "Relazione di memoria ed accompagnamento a perizie di variante e suppletive" allegata al presente atto in complessive n. 18 (diciotto) pagine per formarne parte integrante e sostanziale (all. 2);
- Vista altresì la nota "Motivi oggettivi di incremento economico - Valutazioni e considerazioni di merito" redatta dal Direttore dei Lavori e dal Coordinatore per la Sicurezza ed allegata alla presente determinazione in complessive n. 8 (otto) pagine per formarne parte integrante e sostanziale (all. 3);
- Visto il bilancio consuntivo elaborato dall'Amministratore di condominio, già allegato sub all. 1, da cui risulta che l'importo complessivo dell'intervento ammonta ad € 1.587.401,55 di cui:
 - € 1.471.533,73 per lavori
 - € 61.790,56 per progettazione, DL e CSE
 - € 14.200,00 per Responsabile dei lavori
 - € 20.212,96 per amministrazione straordinaria
 - € 103,00 per spese di segreteria
 - € 1.675,30 per opere extra e imprevisti
 - € 17.885,20 per integrazione pulizie
- Dato atto che l'importo complessivo posto a carico dell'Azienda, in ragione dei millesimi posseduti, ammonta ad € 1.307.368,04 di cui € 1.093.306,94 per la quota residenza ed € 214.061,10 per la quota mensa;
- Preso e dato atto che l'importo residuo da versare da parte dell'Azienda è pari ad € 131.591,79 di cui € 96.530,58 per la residenza ed € 35.061,21 per la mensa come risulta da estratti conto allegati (all. 4 e 5);
- 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 € 131.591,79 è prevista nel PDI 2023-2025 come da seconda variazione approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 20 dicembre 2023;

