

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA
AREA GESTIONALE**

DETERMINA N°344 DEL 25/11/2019

OGGETTO

Impegno di spesa per lavori di manutenzione da eseguire nel condominio di Via Lazio n. 61, pal. 16, scale A/B, Siracusa

IL DIRETTORE GENERALE

Nella funzione di DIRIGENTE dell'Area Gestionale

Premesso

- Che nell'edificio di via Lazio n. 61, pal. 16, a Siracusa, l'IACP di Siracusa è proprietario 4 unità immobiliari su un totale di 6, nella scala A e 3 unità immobiliari su un totale di 6, nella scala B, tutte assegnate in locazione;
- Che in seguito alla nota ricevuta dai proprietari della scala B ed acquisita con prot. n. 338 del 19/01/2018, riguardante la loro volontà di procedere ad eseguire i lavori di messa in sicurezza delle parti comuni ed esclusive dell'edificio, l'IACP convocava con nota prot. n. 932 del 08/02/2018, un'assemblea per discutere sulle procedure da adottare.

Considerato

- Che con verbale del 05/03/2018, l'assemblea conferiva al geom. Di Pietro Maurizio l'incarico tecnico così articolato: € 700,00 per la progettazione, € 2.000,00 per la Direzione Lavori ed € 1.000,00 come Responsabile dei Lavori. Tali importi si intendono oltre Cassa previdenza del 5% e Iva del 22%;
- Che con verbale del 30/05/2019, l'assemblea, avendo acquisito e valutato la perizia redatta dal professionista, deliberava, all'unanimità, di rimodularla estrapolando il ponteggio e inserendo l'ausilio del cestello elevatore e il rifacimento dei sotto balconi e di ripartire la spesa in quote di uguale importo per ogni unità immobiliare;
- Che con verbale del 21/06/2019, l'assemblea, in base a quanto deliberato nella seduta del 30/05/2019, avendo visionato la perizia rimodulata dei lavori da realizzare deliberava, all'unanimità, di approvarla per un importo di € 36.443,57, oltre Iva al 10%. Tale importo si riferisce alle opere da realizzare sulle parti comuni. La perizia prevede anche il risanamento degli intradossi dei balconi che saranno di esclusiva competenza dei singoli proprietari;
- Che con verbale del 05/07/2019, l'assemblea ha aggiudicato i lavori all'Impresa CIDIEMME s.r.l., con sede a Siracusa in Via De Caprio n. 39, che ha offerto il massimo ribasso del 18,50%;
- Che il quadro economico, in base alla predetta aggiudicazione, veniva così determinato:
 - Lavori al netto € 29.701,54
 - Iva sui lavori 10% € 2.970,15
 - Oneri conferimento a discarica € 500,00
 - Competenze tecniche Iva e cassa inclusi € 4.739,70Totale € 37.911,39
- Che l'impresa aggiudicataria, nonostante i reiterati solleciti ricevuti, non ha manifestato l'auspicato interesse ad eseguire i lavori rinunciando, di fatto, all'aggiudicazione;
- Che, in base alla graduatoria di gara, la seconda impresa, INT. EDIL. s.r.l., delle tre partecipanti, ha offerto il ribasso d'asta del 16,50%;
- Che la stessa impresa INT.EDIL., ha comunicato verbalmente di poter offrire lo stesso ribasso dell'impresa aggiudicataria del 18,50%;
- Che l'assemblea, preso atto della rinuncia dell'impresa CIDIEMME e della disponibilità manifestata dall'impresa seconda in graduatoria, ha deliberato di aggiudicare i lavori in

questione all'impresa IINT.EDIL. s.r.l., con sede a Siracusa in Via Vasquez n. 10, con il ribasso del 18,50%;

- Che in base alla predetta aggiudicazione, il quadro economico dell'intervento, che non subisce variazioni, viene così articolato:
 - Lavori al netto € 29.701,54
 - Iva sui lavori 10% € 2.970,15
 - Oneri conferimento a discarica € 500,00
 - Competenze tecniche Iva e cassa inclusi € 4.739,70Totale € 37.911,39
- Che la quota attribuita all'Ente per le 7 unità immobiliari di proprietà, assegnate in locazione, è di € 22.114,98, per i lavori sulle parti comuni dell'edificio ed € 12.952,63 per i lavori di risanamento dei balconi di esclusiva competenza dell'Ente;
- Che la quota complessiva a carico dell'Ente è di € 35.067,61 come dettagliatamente riportato nell'allegato "A";
- Che nel condominio, costituito "ipso iure et facto", non ricorrendo i termini per l'obbligatoria nomina di un amministratore (*in quanto meno di otto condomini proprietari*), di cui all'art. 1129 c.c., viene stabilita la clausola di non solidarietà tra i condomini già inclusa nel disciplinare di incarico professionale e inserita nel contratto d'appalto. Detti atti sono firmati congiuntamente da tutti i proprietari che assumono, singolarmente, le proprie obbligazioni nei confronti dei soggetti creditori (Professionista e Impresa) i quali emetteranno fatture separate (per l'IACP in formato elettronico);
- Che in caso di mancato adempimento il professionista e l'impresa potranno attivare le azioni di rivalsa esclusivamente e direttamente nei confronti dei singoli soggetti inadempienti, esonerando gli altri condomini da ogni responsabilità solidale;
- Che il disciplinare di incarico professionale è stato firmato il 04/06/2018;
- Che il contratto di appalto dei lavori è stato firmato il 21/11/2019;
- Che il 21/11/2019 è stato acquisito lo smart CIG **Z6A2AC4891** nel portale ANAC, per assicurare l'effettiva tracciabilità dei pagamenti, ai sensi del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, art. 25, comma 2.

Ritenuto:

- Che l'obbligazione è certa, ma diverrà liquida ed esigibile dopo l'avvenuta esecuzione delle prestazioni e l'acquisizione della necessaria documentazione tecnico-contabile.

Visto il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii., recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili;

Visto il principio contabile applicato della contabilità finanziaria (*Allegato n. 4/2 D.Lgs 118/2011*);

Visto il regolamento dei rapporti locativi adottato dall'Ente e approvato con determina commissariale n. 12 del 12/10/2010;

Vista la determina del Direttore Generale n. 8 del 14/02/2019 (*nomina Responsabile dei Procedimenti*);

Vista la documentazione tecnico-amministrativa-contabile agli atti della U.O. Gestione Condomini e Autogestioni.

Per le ragioni espresse in narrativa, quali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto,

DETERMINA

- **Di impegnare**, sul capitolo 166, del bilancio di previsione triennale 2019-2020-2021 a valere sull'esercizio 2019, la somma complessiva di € 35.067,61, di competenza dell'IACP di

Siracusa per i lavori di manutenzione da eseguire nel condominio di Via Lazio n. 61, pal. 16, scale A/B, Siracusa;

- **Di trasmettere** all'Area Organizzativa copia del disciplinare di incarico professionale e del contratto d'appalto dei lavori, nei quali sono indicati gli estremi per la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della Legge 136/2010 e ss.mm.ii.;
- **Di liquidare**, con successivi atti separati, la somma impegnata ai soggetti creditori:
 - Geom. Di Pietro Maurizio, nato a omissis, ed ivi residente in omissis
 - Impresa INT.EDIL s.r.l., con sede a Siracusa in Via Vasquez n. 10, P.IVA 01114810896.

IL DIRETTORE GENERALE
nella funzione di DIRIGENTE AREA GESTIONALE
f.to Marco Cannarella