

Oggi **19/07/2022** alle ore 10,30, presso Firenze, Residenza Caponnetto, Via Miele 3 , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile SAN DONATO E2 E3 sito in Firenze (FI) Via Forlanini / Via Piovani / Via Miele, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Integrazione lavori per ottimizzazione della sicurezza del cantiere e dei luoghi interessati. Seguito della precedente assemblea del 28/06/2022. Seguirà documento dettagliato.

2. Varie ed eventuali;

L'assemblea elegge a Presidente _____ che chiama a fungere da segretario _____

Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 10:41, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
ARDSU - MENSA	Franci, Lagioia;	134,850
ARDSU RESIDENZA	Franci, Lagioia;	688,740
ISTITUTO SAN GIUSEPPE Soc.Coop.Sociale		47,150
PIODA IMAGING SRL		9,710
SANDONATO srl		72,260

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 5 condòmini su un totale di nr. 6 convocati, per complessivi millesimi 952,710 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G. Alle ore 10:55, entra _____ con delega di UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 6 condòmini su un totale di nr. 6, per complessivi millesimi 1000,000 del valore totale. Sono presenti anche l'Ing. Cinotti quale Direzione Lavori, Ing. _____ quale Responsabile dei Lavori, Sig. _____ e Geom. _____ in qualità di ditta appaltatrice.

Punto 1° - Integrazione lavori per ottimizzazione della sicurezza del cantiere e dei luoghi interessati. Seguito della precedente assemblea del 28/06/2022. Seguirà documento dettagliato.

L'Amministratore nell'introdurre la discussione, riepiloga il dibattito che si è svolto nell'assemblea del 28/06 u.s., durante la quale vi erano state divergenze di vedute tra l'Impresa e la Direzione Lavori nell'affrontare ulteriori opere tese a migliorare la sicurezza e la protezione dei luoghi di lavoro, con particolare riferimento al rifacimento delle porzioni di facciata in vetrocemento. L'Assemblea invitava pertanto gli attori sopra menzionati a confrontarsi e individuare una sintesi, da proporre nuovamente in questa assise. In data 15/07 e 18/07 sono pervenute all'Amministratore due comunicazioni che vengono allegate al verbale, e che sono state trasmesse ai Sig.ri Condòmini, da parte dell'Ing. _____ e - in risposta a questa - da parte della Polistrade spa.

Le comunicazioni vengono illustrate dalle rispettive parti ed in assemblea viene approfondita l'origine della necessità di apportare nuovi apprestamenti di sicurezza in aggiunta a quanto già previsto e computato in sede di progetto esecutivo e di gara. In particolare La Direzione Lavori nel confermare la necessità di integrare i lavori con opere di miglioramento sotto il profilo della sicurezza e della protezione, formula **"una modalità realizzativa del ponteggio con particolare attenzione al posizionamento di una telatura che garantisca la perfetta impermeabilità all'acqua, evitando di ancorare questa struttura al ponteggio stesso, ma di renderla solidale con le strutture già presenti nella costruzione, realizzando una trave provvisoria in tubolari tipo Dalmine 48,3 x3,8 dal peso di 4,00Kg/m sulla quale ancorare tramite puntoni/tiranti sempre realizzati con tubolari tipo Dalmine 48,3 x 3,8 sia il telone protettivo che il ponteggio onde evitare che il vento che accompagna di solito un evento temporalesco improvviso possa far penetrare l'acqua all'interno dell'edificio e rendere contemporaneamente instabile il ponteggio stesso- La soluzione suggerita ovvia in modo sicuro (staticamente verificato) al paventato rischio di destabilizzare il ponteggio per porre in opera in opera il telone impermeabile che agganciato al ponteggio avrebbe generato un inevitabile effetto vela."** Per tale soluzione l'ing. Cinotti ritenendo implicitamente necessarie alcune lavorazioni già proposte dalla ditta nella riunione del 28/6 e ricomprese nella perizia proposto dall'appaltatore che assomma a 107.000 euro circa, operando per detrazione dalla perizia medesima ed aggiungendo nuove voci da lui stimate, computa un costo, al netto delle detrazioni stesse, di € 96,586,32 oltre iva. A questo punto prende la parola il rappresentante della Polistrade spa, Geom. Casamaggi, il quale in merito alla proposta del DL Ing. Cinotti, riconosce la possibilità di esecuzione, dichiara di aver provveduto a riformulare una quotazione delle stesse con il risultato che detta lavorazione secondo la loro stima ha un costo aggiuntivo rispetto alla perizia del 1/07/2022 inviata in precedenza di circa € 10.000,00. (La stima è stata effettuata detraendo ponteggi interni ed i relativi noli aggiuntivi, le passerelle pedonali ed aggiungendo i costi dei diaframmi di separazione dei piani, la fornitura e posa e nolo delle travi tubolari tipo Dalmine compreso le necessarie opere provvisorie per il loro montaggio.)

Vista però la quotazione redatta dalla D.L. pari ad € 96.586,32 e, preferendo attuare tecnicamente al propria proposta e volendo proseguire in tempi brevi con i lavori relativi alla facciata Shuco, il Geom. Casamaggi dichiara e propone di realizzare le opere integrative come da precedente proposta descritta nella

precedente perizia del 01 luglio 2022, (anch'essa allegata al verbale) , applicando uno sconto pari al 10% rispetto ai € 107.186,23 arrivando così, circa, alla stessa quotazione indicata nella soluzione redatta dalla D.L.

L'Amministratore chiede alla Direzione Lavori se quest'ultima soluzione può essere adottata e ne riceve il consenso. Viene quindi chiesto a Polistrade spa di operare uno sconto del 15% sulle voci del computo del 1/07/2022 che quotava € 107.186,23 oltre iva. Polistrade spa accoglie tale richiesta di sconto nella misura indicata.

L'Assemblea, dopo aver chiesto ad impresa e DL di uscire dalla stanza, si consulta con il responsabile dei lavori e conclude che gli oneri aggiuntivi rappresentati come necessari dalle parti non sono frutto di errate o incaute valutazioni operate in fase di gare e al tempo stesso non sarebbero potute essere meglio valutate precedentemente, viene quindi chiamata a deliberare o meno tale integrazione dei lavori - tesi al miglioramento della sicurezza e della protezione - stanziando ulteriori € 91.108,30 oltre iva al 10% e all'unanimità da voto positivo. L'Amministratore viene autorizzato ad aggiornare il piano finanziario e la relativa rateizzazione che verrà emessa col mese di gennaio 2023. Viene chiesto anche di formulare un preventivo per l'imbiancatura della porzione di facciata su Via Forlanini non interessata dai lavori approvati, così da poterla successivamente valutare.

Punto 2° - Varie ed eventuali;

L'Amministratore informa che In data odierna è emerso un guasto all'impianto di condizionamento della parte commerciale che occorre approfondire. Poiché tale impianto era stato rifatto nel 2018, si provvederà a consultare l'impresa che se ne occupò, La Vittori Impianti; l'assemblea verrà aggiornata.

Alle ore 11,30 non avendo altri argomenti da trattare e non avendo altri chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente

Il Segretario

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE