

CONDOMINIO San DONATO E2 E3 Via FORLANININ  
MOTIVI OGGETTIVI DI INCREMENTO ECONOMICO –  
VALUTAZIONI E CONSIDERAZIONI DI MERITO

La presente nota di memoria, ha lo scopo di accompagnare e meglio relazionare sui “fatti e circostanze” che hanno prodotto in corso d’opera un aumento di esecuzione di opere e corrispondente aggiuntivo ristoro economico nei confronti della Ditta POLI-COSTRUZIONI, sempre approvato all’unanimità dall’Assemblea Condominiale.

A tale proposito giova ricordare che:

Il progetto e relativa prevista corrispondenza economica (Computo metrico estimativo) non ha potuto fruire di una puntuale preliminare indagine dello stato del fabbricato, tenuto conto nel non aver altrettanto potuto disporre, data la mole ed estensione del fabbricato e sua notevole altezza, di un qualsiasi mezzo meccanico di elevazione per il raggiungimento di dette porzioni del fabbricato, così da poter assumere in maniera diretta “*de oculo*” il suo reale stato costruttivo in generale e strutturale in particolare, eseguendo gli opportuni saggi di ricognizione che ne avrebbero consentito la loro notevole, poi riscontrata presenza di non poche situazioni di criticità a fronte delle quali è stato necessario eseguire interventi non previsti nel progetto esecutivo e quindi con un incremento di spesa.

Solo quindi nel momento dell’avvio materiale della esecuzione degli interventi ed opere previste dal progetto e la presenza di un ponteggio adatto allo scopo, si sono potute accertare via via, alcune criticità insorte in maniera inopinata di cui alcune tali da essere considerate in stato di pericolosità come per alcune porzioni delle superfici di perimetro delle facciate oggetto dell’intervento previsto che avrebbe coinvolto l’intera estensione dei paramenti prospicienti la Via Forlanini, assoggetta ad un notevole traffico veicolare e pedonale da sottoporre necessariamente ad una aggiuntiva protezione fisica nei confronti del rischio di caduta dall’alto, vista che detta struttura era costituita da una aggregazioni di formelle di vetro cemento, blandamente sostenute da una armatura costituita da elementi verticali in tondini in acciaio al carbonio, ben lontana dalla normale prassi strutturale in uso per il sostegno di opere di tal genere;

Come pure si è dovuto prendere atto di criticità incombenti, inerenti la possibilità di distacchi degli ancoraggi delle finestre insistenti nei locali ad uso di ufficio e/o salette di studio degli studenti residenti e non, con altrettanta possibilità di

rovinosa caduta nel circoscritto cortile interno ad uso di deposito di biciclette ancorché immediatamente dismesso ed interdetto all'uso.

Oltre a ciò in fase di allestimento e determinazione dell'area di cantiere si è concretizzata, nonostante un diverso programma organizzativo, l'insistente continua presenza in prossimità ed anche all'interno di essa, di gruppi di studenti in "libera sosta e di movimento pedonale" per il raggiungimento dei locali della mensa universitaria, condizione questa di comportamento ben lontana dal PSC redatto dal CSE contenente indirizzi di comportamento per l'osservanza delle regole imposte da seguire ed adottare per il rispetto di una prevista e corretta perimetrazione debitamente segnalata da adeguata cartellonistica di "interdizione ed attenzione di pericolo" della stessa, in aderenza ai disposti riferiti dal TUSL - Sicurezza in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riguardo al settore edilizio.

Per queste criticità oggettive di difficile governabilità nei confronti degli studenti che comunque vedevano plausibile un intervento in loro favore da parte dell'Ufficio Sicurezza ARDSU nella Responsabile RSPP e Qualità dei Servizi Sig.ra Ornella Fantoni, congiuntamente al Dott. Cioffi Direttore delle Residenze, hanno generato una modificazione del PSC con specifico richiamo alla difesa da pericoli potenzialmente generati da tutte quelle opere principali e complementari svolte in prossimità della definita area di cantiere e posizionamento della GRU, accertate di improprio ma possibile presenza di persone esterne al cantiere stesso;

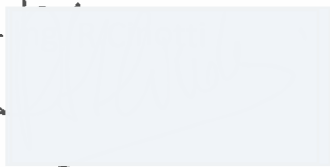
*Nota - A tale proposito si ricorda il contenuto di una e-mail del 28 Aprile 2022 della richiamata Dott.ssa Ornella Fantoni, quale Coordinatrice Serv. Qualità e Sicurezza Azienda Reg.le al Diritto allo studio, con la quale si sollecitava e raccomandava - su richiesta del Dott. Cioffi Direttore della Residenza un'attenzione particolare per assicurare la massima sicurezza e fruibilità delle aree esposte a "rischio ritenuto estremamente significativo"*

Sempre per dare contezza e giustificazione agli insorti oneri aggiuntivi occorsi sempre in corso d'opera, ricordiamo ad esempio il "dubbio titolo di proprietà dell'area occupata dal cantiere" all'interno del complesso "POLO UNIVERSITARIO DI NOVOLI" assoggetta al pagamento degli oneri di occupazione di suolo pubblico pretesi dal Comune di Firenze e pagati, come pure la presenza di attività insistenti al piano terra dell'edificio affacciati sulla Via Forlanini, come ad esempio i lavori eseguiti da imprese terze per l'apertura della nuova sede della Cassa di Credito Cooperativo Chianti Banca o quelle che si sono dovute registrare in ordine ad una più massiccia attenzione alle protezioni aggiuntive installate sul fronte del ponteggio sempre insistente su detta via incrementata nella presenza di una maggiore affluenza di persone anche in sosta statica innanzi alla sede della detta Banca.

Dette protezioni sono state ottenute con la messa in opera di paramento (teli da ponteggio) in alcuni casi raddoppiati per una maggiore capacità di trattenimento delle polveri vetrine, così da poter meglio contenere possibili disagi delle persone in movimento sul marciapiede sottostante od ancora la realizzazione di coperture provvisorie rafforzate da pannelli rigidi di protezione contro il rischio di caduta dall'alto dei materiali foderati teli impermeabili alle acque meteoriche atte a garantire una totale protezione per l'accesso ai locali della richiamata Banca.

Altrettanto tipo di protezione si è dovuta realizzare in salvaguardia della struttura di copertura dell'edificio, quale finalizzata ad una diversa canalizzazione delle acque meteoriche per evitarne l'ingresso nei vani ascensore ma soprattutto all'intero del 3° livello di piano, dove risulta collocato il sistema impiantistico centralizzato di riscaldamento e condizionamento, oltre che di insediamento della centrale di distribuzione delle utenze elettriche a servizio delle attività collocate all'interno del fabbricato e della stessa soprastante copertura dell'edificio per evitarne l'ingresso per alcune improprie contropendenze delle coperture

Il Direttore dei lavori -

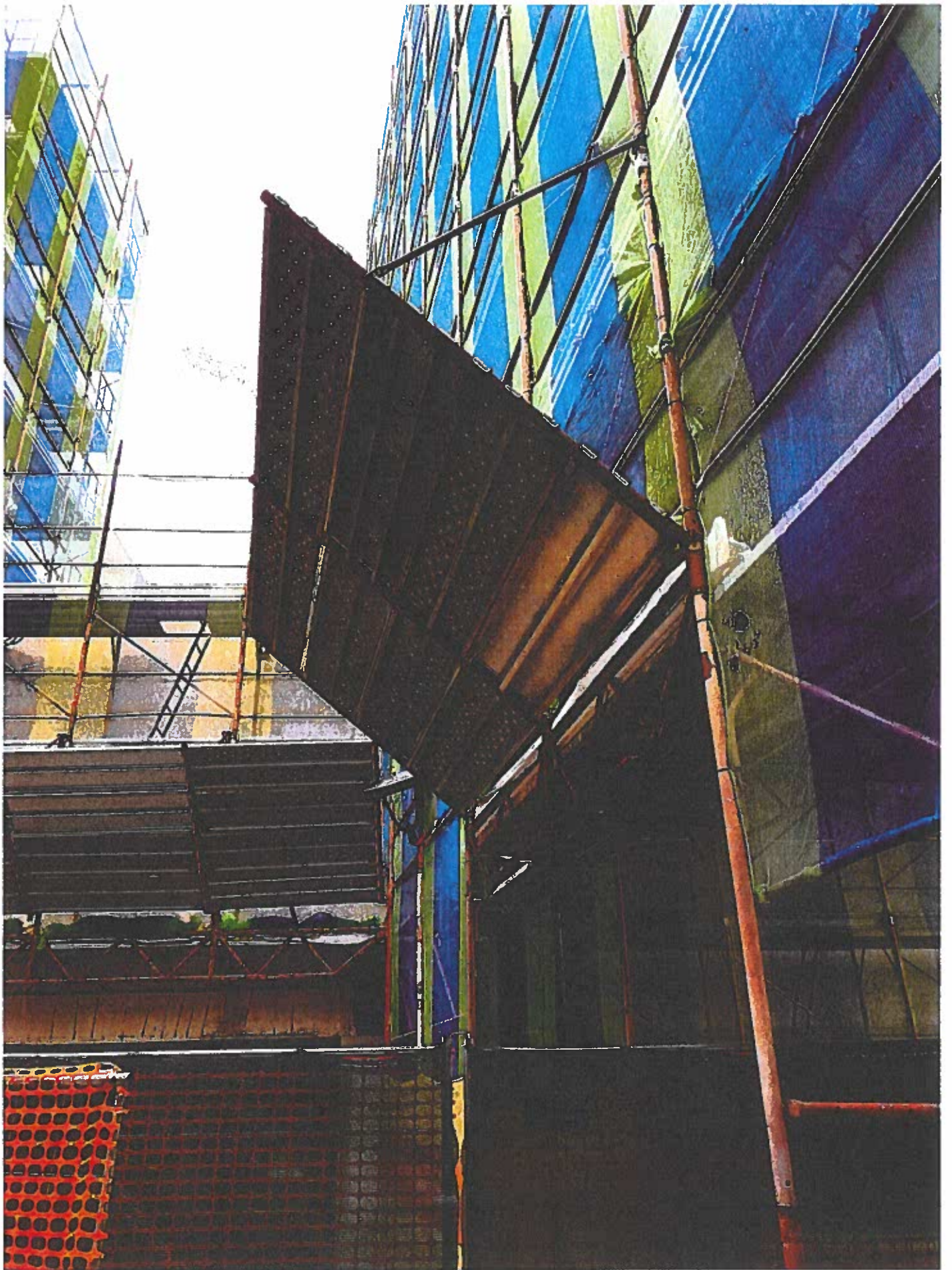


Il









Osservazioni ed Istruzioni del Direttore dei lavori

28.04.2022. Sopralluogo DELL  
 Coagimto C.S.E. Pineda  
 particolare attenzione alle lamiere  
 fatte cadute di calcinacci ebbiamo  
 riscontrato che ad oggi le esse  
 di cantiere sono regolarmente  
 limitate e tenute in sicurezza  
 in modo conforme alla tipologia  
 dei lavori che stiamo svolgendo.  
 Non si ritiene pertanto di sospen-  
 dere i lavori in quanto non ne  
 si conoscono gli estremi (Vedere  
 Verbale del 21.04.2022 del C.S.E.)  
 Dalla ricognizione delle parti  
 d'intonaco demolite nella  
 zona finestra si è accertato  
 che i telai delle finestre metalliche  
 non sono del tipo a monoblocco  
 ma sono fatti "a madonna"  
 sul filo esterno del perimetro  
 murario e sono prevalentemente  
 rivestite esternamente e fessate  
 uno strato d'intonaco che  
 si incrosta in piccolo profilo  
 a U nel perimetro del telaio  
 stesso. La situazione  
 NON È ASSOLUTAMENTE ACCETTA-  
 BILE SIA SOTTO IL PROFILO

