

09 MAGGIO 2024

AREA GESTIONE PATRIMONIO

OGGETTO SETTORE ABITATIVO: SPESE CONDOMINIALI: DISPOSIZIONE DI PROGRAMMA DI SPESA PER IL RIFACIMENTO DEL TETTO PRESSO IL CONDOMINIO S. MARTINO E CONGUAGLIO A CREDITO PER IL CONDOMINIO SAN VIGILIO.

Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 recante “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’Istruzione superiore” e istitutiva dell’Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce all’Opera Universitaria competenza per l’erogazione dei servizi di assistenza agli studenti universitari compreso il servizio abitativo.

Per l’attuazione di tale finalità, l’Opera Universitaria dispone di un patrimonio immobiliare sia di proprietà sia a disposizione a diverso titolo, il quale necessita di continue manutenzioni, le quali, quando detti immobili sono gestiti all’interno di una gestione condominiale, vengono determinate dai singoli amministratori.

In particolare, Opera è proprietaria di due appartamenti all’interno del Condominio S. Martino sito in Via S. Martino, 15 a Trento, adibiti ad alloggio per studenti universitari.

Con nota del 23/01/2024 (prot. Opera n. 755) è pervenuto il verbale relativo all’assemblea ordinaria condominiale di data 05/10/2023 alla quale Opera Universitaria era presente. In tale circostanza è stato discusso il rifacimento del tetto, sulla base di alcuni preventivi, e viste le recenti infiltrazioni per la condizione precaria del manto di copertura, si è valutata anche una possibile tinteggiatura dell’edificio e considerato che si rende necessaria l’installazione di ponteggi ed un eventuale isolamento del solaio in conseguenza della presenza di un appartamento nel sottotetto che però determinerebbe un aumento del peso del tetto e quindi una verifica dei carichi.

I condomini, dato atto di quanto sopra esposto, in linea di massima sono favorevoli alle suddette manutenzioni ma ritengono opportuno raccogliere altri preventivi ed avere la disponibilità da parte delle ditte a confrontarsi anche dopo la stesura della finanziaria per eventuali nuove detrazioni fiscali, rimandando la decisione definitiva nell’assemblea che si terrà entro il mese di gennaio 2024.

Con nota di data 01/03/2024 (prot. Opera n. 2397) è pervenuto il verbale relativo all’assemblea straordinaria di data 09/02/2024 dove sono stati discussi e valutati dei nuovi preventivi per il rifacimento del tetto tra cui quello presentato della ditta Cagol Lattonerie Sas di Michele Cagol & C. verso un corrispettivo di € 46.000 iva esclusa.

I condomini hanno chiesto di approfondire i prezzi esposti con l’ulteriore precisazione di indicare la posa di tavolato e guaina. Con la richiesta del nuovo preventivo intendono inoltre valutare il costo delle spese tecniche per la presentazione titoli edilizi e viene quindi individuata la data del 11/03/2024 per deliberare in merito.

Con nota di data 17/04/2024 (prot. Opera n. 4070) è pervenuto il verbale relativo all'assemblea straordinaria di data 11/03/2024. In tale occasione è stato illustrato sia il preventivo aggiornato con tavolato e guaina formulato dall'impresa Cagol Lattonerie Sas di Michele Cagol & C. verso un costo di € 51.000,00 + iva al 10% per un totale complessivo di € 56.100,00 sia il preventivo dello Studio Arti per la parte di progettazione, presentazione della pratica in Comune, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, direzione e contabilità dei lavori, per un costo di € 4.700,00 + oneri per un totale di € 5.963,36 (prot. Opera n. 4177 del 22/04/2024).

L'assemblea ha quindi accettato i preventivi, l'assegnazione degli incarichi sopra descritti e il compenso dell'amministratore nella percentuale del 2% sul totale dei lavori pari ad € 1.600,00. In allegato al verbale viene inoltre inviato il prospetto dell'esercizio straordinario per il suddetto lavoro dove sono stati inseriti i vari importi arrotondati sia per eccesso che per difetto, aggiungendo un ulteriore costo di € 2.000,00 per lavori imprevisi per un totale anticipo stimato di € 65.600,00.

È altresì, allegato il preventivo di riparto, calcolato sulla base di 222 millesimi di proprietà, che determina la quota a carico Opera pari ad € 14.563,20 da versare in n. 3 rate.

Con il presente provvedimento si propone pertanto di prendere atto della necessità di eseguire l'intervento appena descritto e di disporre la relativa copertura finanziaria.

Opera è proprietaria inoltre di un appartamento sito in Via Matteotti, 85 a Trento all'interno del Condominio San Vigilio, destinato anch'esso ad ospitare studenti universitari.

L'assemblea straordinaria del giorno 17/05/2023 ha deliberato l'affidamento all'impresa Jam Srl della sostituzione di n. 2 ascensori per un costo di € 72.000,00 + Iva al 4% e della fornitura ed installazione di n. 1 servoscala per un costo di € 19.500,00 + Iva al 4%, sulla base del preventivo dalla stessa presentato.

Considerato che gli interventi appena descritti beneficiano di detrazione fiscale con lo sconto in fattura del 75% i suddetti costi vengono così ricalcolati: € 36.000 + Iva al 4% per entrambi gli ascensori ed € 4.875,00 + Iva al 4% per il servoscala, verso un totale di € 40.875,00 + Iva al 4%;

in data 22/05/2023 (prot. Opera n. 3997) l'Amministratore ha inviato il riparto delle spese sopra descritte nel quale è stato stimato un anticipo complessivo pari a € 53.341,80 comprensivo delle spese tecniche e del compenso per l'amministratore;

dal medesimo documento risulta che la quota a carico di Opera relativa all'anticipo ammonta a € 1.280,34 da pagare rispettivamente in due rate di € 640,17, ciascuna regolarmente saldata.

In data 08/04/2024 (prot. Opera n. 3730) è pervenuto il bilancio consuntivo dettagliato per l'esercizio straordinario relativo alla sostituzione degli ascensori e all'installazione del nuovo servoscala che riporta gli effettivi costi sostenuti per un totale di € 52.322,20 iva compresa;

in base alla ripartizione millesimale dei costi effettivi, la quota a carico Opera è stata determinata nell'importo di € 1.230,36 per cui vi è un credito di € 49,98.

In data 29/04/2024 (prot. Opera n. 4362) è pervenuto quindi il verbale dell'assemblea ordinaria tenutasi in data 23/04/2024, nella quale è stata approvata il bilancio consuntivo ordinario dell'esercizio 2023, il preventivo 2024 e il relativo riparto con il conguaglio del credito spettante per i lavori descritti.

Con la presente determinazione si propone di prendere atto della situazione descritta ed in particolare del credito rilevato a consuntivo dei lavori di straordinaria manutenzione per la realizzazione dei nuovi ascensori.

Si dà atto che per il presente provvedimento non si acquisisce il Codice Unico di Progetto in quanto non attiene ad un progetto di investimento pubblico e pertanto è escluso dall'ambito dell'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3.

Si dà atto che nel rispetto dell'art 7 del Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia autonoma di Trento e degli enti pubblici strumentali della Provincia, in capo al direttore e al personale incaricato dell'istruttoria di questo provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interesse.

Tutto ciò premesso;

IL DIRETTORE

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore” e s.m.;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2024-2026 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 di data 27 novembre 2023 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 21 dicembre 2023, n. 2432;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- visto il Decreto del Presidente della Provincia 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg “Regolamento di attuazione della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 concernente "Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti" e di altre norme provinciali in materia di lavori pubblici”;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- vista la legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 “Legge provinciale di recepimento delle direttive europee in materia di contratti pubblici 2016”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di prendere atto di quanto esposto in premessa in riferimento al Condominio San Martino sito in via San Martino, 15 a Trento, in merito alla sostituzione del tetto con un anticipo a carico Opera per € 14.563,20 iva compresa;
2. di disporre il programma di spesa sulla macrovoce P2023002 “Interventi di straordinaria manutenzione sugli immobili, acquisto beni mobili, arredi ed attrezzature” centro 16 “Servizio Generali” del piano investimento triennio 2024-2026 per l'importo di € 14.563,20;

3. di prendere atto di quanto espresso in premessa relativamente al Condominio San Vigilio, sito in Via Matteotti, 85 a Trento in merito alla sostituzione di n. 2 ascensori e installazione di n. 1 servoscala;
4. di rilevare il credito pari ad € 49,98 risultante dal consuntivo dei lavori straordinari 2023 per la realizzazione dei nuovi ascensori a carico della macrovoce P2022002 “Interventi di straordinaria manutenzione sugli immobili, acquisto beni mobili, arredi ed attrezzature”, centro di costo 16 “Servizio Generali” del piano investimento triennio 2024-2026;
5. di dare atto che i costi dei singoli Condomini saranno liquidati alla scadenza delle singole rate.

IL DIRETTORE
dott. Gianni Voltolini

allegati: 0

RAGIONERIA VISTO
Esercizio 2024
Macrovoce P2023002
Centro di costo 16 per € 14.563,20.= - PRG 227

LA RAGIONERIA

(SM/mg)