



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 08-07-2014 n. 129

Oggetto: *Edificio Culturale. Nuovo Centro Civico. Approvazione Tabelle millesimali*

L'anno Duemilaquattordici (2014), il giorno Otto (8) del mese di Luglio, alle ore 15:00 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

PRESENTI i Sigg.ri:

***Sandro Fallani , Andrea Giorgi , Barbara Lombardini , Giuseppe Matulli ,
Andrea Anichini , Diye Ndiaye***

ASSENTI i Sigg.ri:

Elena Capitani

Partecipa il Segretario Generale Dott. **Marco Pandolfini**

Il Sindaco **Sandro Fallani**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 13/05/2003 di variazione del Programma Triennale delle opere Pubbliche 2003 – 2005, è stata inserita la realizzazione ,mediante Project Financing, dell'opera "Stazione Tramvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci;

Che successivamente l'opera "Stazione Tramvia Veloce FI SMN – Scandicci" è stata recepita nel "Progetto Guida – Nuovo Centro Civico (Richard Rogers Partnership)" approvato con Delibera del Consiglio del Comune di Scandicci n. 133 del 12.11.2003;

Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 05.06.2007 si è provveduto a:

- prendere atto che la Proposta rinnovata presentata in data 05/02/2007 prot. 5223 dal soggetto "Promotore", ATI –Mandatario Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa, e successivamente integrata in data 23/02/2007 prot. n. 8025, con la presentazione della "Tavola di cantierizzazione" , pervenuta in data 01/03/2007 prot. n. 8851, dalla dichiarazione pervenuta in data 25/05/2007 prot. n. 21235 e dalla nota tecnica pervenuta in data 28/05/2007 prot. n. 21416 risultava essere completa ai sensi dell'art. 37 ter L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrat ;

- precisare che la verifica operata riguardo alla completezza della documentazione della Proposta rivestiva oltre al carattere formale, anche l'adeguatezza sostanziale dei suddetti documenti, che è stata valutata secondo quanto previsto dall'art 37 ter della L. 109/1994 come successivamente modificato ed integrato , al fine della Dichiarazione di Pubblico Interesse;

- prendere atto che la proposta presentata dal soggetto"Promotore" conteneva i requisiti di fattibilità previsti dall'art. 37ter della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata e che la stessa rivestiva il carattere di Pubblico Interesse.

- approvare il progetto preliminare, presentato dal Promotore in data 05/02/2007 prot. 5223, con le prescrizioni di adeguamento da realizzarsi nella progettazione definitvo-esecutiva contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi preliminare del 08/03/2007 e nei pareri tecnici allegati alla citata deliberazione quali parti integranti e sostanziali, il quale comportava una contestuale variazione al Progetto Guida (approvato con D.C.C. n. 133 del 12/11/2003), limitatamente agli aspetti precisati;

- approvare la documentazione riferita ai dimensionamenti ed alla ripartizione funzionale del Progetto Guida nella configurazione variata.

Che in data 26 giugno 2008 è stata sottoscritta la Convenzione tra la Amministrazione Comunale e la Società di progetto Scandicci Centro S.r.l. per la realizzazione e gestione del Project Financing di cui trattasi;

Che con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 28 maggio 2009 è stato approvato il Progetto Definitivo del Project Financing “Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci”;

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 29/12/2009 è stato approvato il Progetto Esecutivo REV A del Project Financing “Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci”;

Che in data 09/09/2010 hanno avuto inizio le lavorazioni di realizzazione del Project Financing denominato “Stazione Tramvia Veloce FI SMN Scandicci e Nuovo Centro Civico”;

Dato atto che:

- in data 01/04/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 11 alla Società Scandicci Centro srl con prescrizioni rese in sede di Conferenza dei Servizi per l'approvazione del Progetto Esecutivo del Project Financing “Stazione Tramvia Veloce Firenze SMN-Scandicci e Nuovo Centro Civico”;

- nell'ambito della realizzazione del Project Financing è stata prevista la costruzione di un Edificio culturale costituito da una sala polivalente (Auditorium) posto al primo piano del corpo centrale e sospeso al di sopra dello spazio pubblico della Piazza, e a livello piazza sono stati realizzati una libreria, una banca, un pubblico esercizio ed una hall;

- nel mese di novembre 2013 la Società di progetto Scandicci Centro S.r.l. ha comunicato la fine dei lavori;

Preso atto che

- con Decisione di Giunta n. 4 del 12/11/2013 è stato approvato l'Atto di indirizzo per la gestione condominiale dell'Auditorium del Nuovo Centro Civico;

- con Determina dirigenziale n. 396 del 11/12/2013, in attuazione di quanto indicato nel sopracitato atto di indirizzo, è stato affidato alla società Abitare Servizi srl l'incarico di amministratore per la gestione condominiale transitoria per il periodo 01/01/2014 31/12/2014 dell'Auditorium;

- con la Determinazione n. 51 del 18/02/2014 è stato assunto l'imp. 543/2014 cap. 118010 art 19 e con la Determinazione n. 122 del 14/04/2014 è stato assunto l'imp. 775/2014 cap. 118010 art 19, per la gestione ordinaria del condominio Edificio culturale;

Considerato che

- nelle more dello svolgimento dei vari collaudi in corso d'opera, stante la recentissima conclusione dei lavori, è emersa la necessità di avviare la gestione condominiale transitoria per il periodo 01/01/2014 - 31/12/2014, affidata alla società Abitare Servizi srl nella persona del dott. Andrea Pugliese;

- tale gestione condominiale transitoria comporta la contribuzione di risorse finanziarie anche da parte dell'Amministrazione comunale per la gestione ordinaria del condominio;

- il bilancio a preventivo è stato redatto senza ausilii di dati storici causa la recentissima ultimazione e apertura dell'edificio nel dicembre 2013, motivo per cui il bilancio a preventivo ha ipotizzato le spese presunte, che saranno meglio definite nella fase del consuntivo;
- la composizione del bilancio preventivo, che si allega alla presente, è stata condivisa in vari incontri fra l'Ufficio del RUP, il Concessionario Scandicci Centro srl e l'Amministratore condominiale come illustrato nei verbali di assemblea condominiale del 20/03/2014 e del 15/04/2014, che si allegano al presente atto;
- il bilancio a preventivo è stato suddiviso mediante una ripartizione millesimale provvisoria e propedeutica a fornire disponibilità economica immediata all'amministratore condominiale per fronteggiare i servizi essenziali per l'utilizzo in sicurezza dell'edificio;
- le tabelle millesimali definitive oggetto del presente atto saranno utilizzate successivamente all'approvazione, e si procederà poi eventualmente a conguagliare le differenze rispetto a quanto previsto dalle tabelle millesimali provvisorie, come concordato nel verbale del 15/04/2014;

Considerato che in data 14/05/2014 lo Studio Associato Zingoni, incaricato dal Concessionario, ha presentato le seguenti tabelle millesimali definitive, depositate in atti nel fascicolo d'ufficio:

- Tabella millesimi generali (analitica n.d.r.) Culturale;
- Tabelle millesimali Culturale:
 1. Tabella Generale "A" Culturale
 2. Tabella Copertura e Parti Comuni Cult
 3. Tabella manutenzione involucro
 4. Tabella Piano Int. Parcheggio Cult.
 - 4a Tabella Piano Int. Parcheggio Cult
 5. Tabella Rampa (Autorimessa + A.C.)
 6. Tabella sottorampa + scale e asc. Aut
 7. Tabella Asc e Scale Cult (culturale)
 8. Tabella HALL piano terreno
 - 8/a. Tabella HALL piano terreno
 9. Tabella fossa biologica Cult. (P. T/1°)
 10. Tabella degrassatore Cult. (P. T/1°)
 11. Tabella fossa biologica Cult.- Comm. (P.T)
 12. Tabella degrassatore Cult.-Comm. (P.T)
 13. Tabella locali di servizio

Vista la relazione dell'Ufficio del RUP del 18/06/2014, il tecnico dell'Uff. RUP Geom. Paolo Bellocci e il Supporto del RUP Ing. Piero Martelli, con la quale si attesta la congruità della ripartizione millesimale rispetto alle indicazioni contenute nella Convenzione sottoscritta in data 26 giugno 2008 contenute

nell'art. 3.2.c e la completezza ai fini della normale gestione dell'edificio e delle sue attività;

Vista la comunicazione dell'Amministratore di condominio dott. A. Pugliese del 16/06/2014, prot. n. 27252 del 18/06/2014, con la quale si dichiarano approvate le tabelle millesimali fornite il 14/05/2014;

Vista la comunicazione del 17/06/2014 della società concessionaria Scandicci Centro s.r.l., pervenuta in data 17/06/2014 prot. 27016, di assenso e condivisione delle tabelle millesimali oggetto della presente;

Preso atto che con Decisione di Giunta n. 4 del 12/11/2013 è stato approvato l'Atto di indirizzo per la gestione condominiale dell'Auditorium del nuovo centro civico;

Considerato che il bilancio a preventivo redatto dall'Amministratore condominiale, pari ad un totale complessivo di € 113.000,00 prevede nella successiva ripartizione millesimale di approvare una quota in carico all'Amministrazione Comunale pari a € 50.000,00 per l'anno 2014;

Considerato che altresì che il bilancio a preventivo è stato redatto senza ausilli di dati storici causa la recentissima ultimazione e apertura dell'edificio nel dicembre 2013, motivo per cui il bilancio a preventivo ha ipotizzato le spese presunte che saranno meglio definite nella fase del consuntivo;

Riscontrato dal tecnico dell'ufficio del RUP Paolo Bellocci e dal supporto del RUP Ing. Piero Martelli che il sopra detto importo consente, salvo imprevisti e conguagli, di avere una copertura finanziaria utile all'avvio gestionale transitorio per l'anno 2014 decorrente dal mese di aprile;

Dato atto che le sopra citate spese condominiali hanno trovato copertura sul Bilancio 2014 con le Determinazioni dirigenziali n. 51 del 18/02/2014 e n. 122 del 14/04/2014;

Richiamato il "Regolamento di Manutenzioni Auditorium e Stazione tramvia" approvato con D.G.C. n. 55 del 27/03/2014 che per quanto attiene alle spese di manutenzione straordinaria integra negli aspetti tecnico- economici quanto previsto dalle tabelle millesimali in oggetto;

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata, ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime,

DELIBERA

1. Di approvare la seguente documentazione inerente il condominio Edificio Culturale, depositata in atti nel fascicolo d'ufficio:
 - Tabella analitica millesimi Culturale (All. "A");
 - Tabelle millesimali Culturale (All."B"):
 1. Tabella Generale "A" Culturale
 2. Tabella Copertura e Parti Comuni Cult
 3. Tabella manutenzione involucro
 4. Tabella Piano Int. Parcheggio Cult.
 - 4a Tabella Piano Int. Parcheggio Cult
 5. Tabella Rampa (Autorimessa + A.C.)
 6. Tabella sottorampa + scale e asc. Aut
 7. Tabella Asc e Scale Cult (culturale)
 8. Tabella HALL piano terreno
 - 8/a. Tabella HALL piano terreno
 9. Tabella fossa biologica Cult. (P. T/1 °)
 10. Tabella degrassatore Cult. (P. T/1 °)
 11. Tabella fossa biologica Cult.- Comm. (P.T)
 12. Tabella degrassatore Cult.-Comm. (P.T)
 13. Tabella locali di servizio
2. Di prendere atto del Bilancio preventivo 01/02/2014-31/01/2015 e relativa ripartizione millesimale (All. "C") in merito alla gestione ordinaria del condominio Edificio Culturale, allegato al presente atto;
3. Di dare atto, per quanto espresso in narrativa, che le spese condominiali di gestione ordinaria del condominio Edificio Culturale, pari a € 50.000, troveranno copertura finanziaria sul cap. 118010/19 nel Bilancio di Previsione 2014, in corso di formazione;
4. Di stabilire che il "Regolamento di Manutenzioni Auditorium e Stazione tramvia" approvato con D.G.C.n. 55 del 27/03/2014 per quanto attiene alle spese di manutenzione straordinaria integra negli aspetti tecnico-economici quanto previsto dalle tabelle millesimali in oggetto;

Quindi, rilevata l'urgenza di procedere

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime,

DELIBERA

- 5 Di Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 del D. Lgs 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL SINDACO
F.to Sandro Fallani

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì