



AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE

SANTOBONO - PAUSILIPON

Via Teresa Ravaschieri n. 8
(già Via della Croce Rossa n.8)
80122 Napoli
C.F./P.I. 06854100630

DETERMINA DIRIGENZIALE

UNITÀ OPERATIVA: U.O.S.I.D.PATRIMONIO E CONTRATTI

OGGETTO: Pagamento oneri condominiali gestione ordinaria su queste terre, straordinaria e lavori di rifacimento facciata condominiale – Condominio Edilfolgore B sito in Latina alla Via Sabaudia n. 81 – C.F.: 91022870595.

Premesso che:

- L'AORN è proprietaria di un immobile sito in Latina alla Via Sabauda n. 81, pervenuto al proprio patrimonio disponibile, a seguito di lascito testamentario della Sig.ra Maria Luisa De Angelis, regolarmente accettato con atto notarile di accettazione confermativa Registrato presso il Dipartimento Agenzia delle Entrate di Napoli il 30/06/2021 al n. 28966/1T e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Imm. il 01/07/2021 ai nn. 16879/12737 di Latina, a seguito di atto Deliberativo n. 329 del 14/05/2021;
- L'amministratore del Condominio "Edilfolgore B" comunicava all'AORN, che in data 14.03.2023 convocava l'assemblea ordinaria per discutere, tra gli altri, i seguenti punti:
 - 1) conferma, revoca, nomina dell'amministratore;
 - 2) l'approvazione del bilancio consuntivo ordinario 2022 e relativo riparto;
 - 3) l'approvazione del bilancio preventivo 2023 e relativo riparto;
 - 4) sistemazione ascensore sostituzione quadro di manovra, creazione fondo spesa;
 - 5) aggiornamento lavori straordinari facciata condominiale eventuale nuova gara d'appalto, inizio lavori.

Rilevato che:

Tenutasi regolarmente l'assemblea condominiale, la stessa in data 14.03.2023:

- a) confermava la nomina del precedente amministratore di condominio;
- b) approvava il bilancio consuntivo per l'anno 2022 e relativo riparto;
- c) approvava il bilancio preventivo per l'anno 2023 e relativo riparto;
- d) approvava il preventivo di spesa a carattere d'urgenza per la sostituzione del quadro di manovra.

Precisato che:

- In merito ai lavori straordinari della facciata condominiale, gli stessi venivano approvati con verbale del 07/06/2021 con contestuale scelta del preventivo di spesa della Ditta Rinaldi quale esecutrice dei lavori per un importo stimato di € 81.008,40 comprensivo di iva;
- In data 05/07/2021 l'amministratore procedeva alla convocazione di una assemblea condominiale con la quale provvedeva a nominare la su menzionata ditta per lo svolgimento dei lavori;
- I detti lavori non si sono mai concretizzati per mancata disponibilità della Ditta Rinaldi;
- Come riportato nel verbale assembleare del 14/03/2023 al punto 5 lettera b), in data 30/11/2022, a seguito del distacco di parte di intonaco dell'edificio, a seguito di intervento della Polizia Locale e dei Vigili Del Fuoco, l'amministratore provvedeva a mettere in sicurezza l'area delimitandola con

nastro (bianco/rosso), cartelli di divieto, di transito e di accesso, come stabilito dal verbale di intervento della Polizia Locale di Latina emesso in pari data;

- Successivamente l'amministratore, dato il carattere d'urgenza, ha provveduto ad incaricare la ditta T.R. Costruzioni e l'ing. Davide Vita al fine di svolgere tutte le attività obbligatorie per la messa in sicurezza, terminate in data 14/12/2022 per un importo di spesa totale pari ad € 9.951,15 da ripartire tra tutti i condomini come da verbale assembleare del 14/03/2023 al punto 5 lettera d), e da fatture presenti nel rendiconto di spesa della gestione straordinaria relativa ai lavori di rifacimento della facciata condominiale del 18/03/2023, alla voce 1050;
- In conseguenza degli eventi su menzionati, e come disciplinato sempre dal punto 5, lettera d), del suddetto verbale assembleare, l'amministratore proponeva alle ditte che presentarono i preventivi nell'anno 2021, di partecipare ad una nuova gara d'appalto condominiale ai sensi dell'art. 1655 del Codice civile, consegnando i computi metrici con le eventuali rettifiche delle spese rispetto alla gara originaria del 2021;
- In seguito alla detta attività, è pervenuta all'amministratore solo l'offerta della ditta T.R. Costruzioni con un preventivo di spesa di € 73.877,84 oltre iva al 10%, da ripartire tra tutti i condomini;
- Nella detta assemblea condominiale, l'amministratore presentava ai condomini l'offerta di cui sopra, e dava luogo alla votazione per l'approvazione del preventivo, ad esito della quale i condomini approvavano l'offerta della ditta T.R. Costruzioni per l'esecuzione dei lavori.

Considerato che:

- L'AORN ha accettato l'immobile come legato testamentario, con atto deliberativo n. 329 del 14/05/2021, ed il verbale di accettazione del preventivo dei lavori di rifacimento della facciata è del 07/06/2021, successivo all'atto dell'AORN;
- L'AORN ha indetto una procedura di alienazione dell'immobile facente capo al condominio *de quo*, come da atto deliberativo n. 228 del 29/03/2023;
- All'esito di un'attenta disamina della materia è emerso, come da giurisprudenza consolidata, che in caso di vendita di un immobile, i lavori deliberati dal condominio antecedentemente alla stipula del rogito spettano al proprietario venditore, che, tra l'altro, andrebbe a beneficiare della possibilità di lucrare un importo maggiore di vendita, proprio in virtù dell'aumento di valore connesso alla realizzazione dei lavori;
- Si rende necessario prima di un eventuale atto di compravendita, i cui ricavi andrebbero ad alimentare il Fondo per la Ricerca dell'AORN, sanare e rendere libero da ogni pendenza e onere il bene patrimoniale, che con spirito caritatevole volto al sostegno della ricerca in favore della salute dei piccoli pazienti dell'AORN, la Signora Maria Luisa De Angelis, ha voluto donare all'AORN.

La scrivente UOSID, ritiene opportuno provvedere al pagamento delle spese relative al rifacimento della facciata condominiale.

IL DIRETTORE UNITÀ OPERATIVA

DETERMINA

per quanto espresso in narrativa, che qui si intende interamente riportato,

1. Di prendere atto della necessità di procedere con i pagamenti degli oneri condominiali relativi all'immobile sito in Latina alla Via Sabauda n. 81, pervenuto al proprio patrimonio disponibile a seguito di lascito testamentario della Sig.ra Maria Luisa De Angelis, senza ritardo in vista della procedura in itinere per la relativa vendita, come da delibera n. 228 del 29/03/2023;
2. Di procedere al pagamento della somma di € 10.268,64 in favore del "Condominio Edilfolgore B", in persona dell'amm.re p.t. sig. Luca Aprile, a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato al condominio sopra indicato di cui al seguente IBAN: IT58 L08327 1470000 000 0020211, come di seguito scorporata:
 - a.€ 1.330,64 a titolo di conguaglio quote ordinarie dell'anno 2022;
 - b.€ 728,00 a titolo di quote ordinarie per l'anno 2023;
 - c.€ 934,00 a titolo di spese sostituzione del quadro di manovra ascensore anno 2023;
 - d.€ 7.276,00 a titolo di lavori straordinari rifacimento facciata condominiale come da rendiconto al 18/03/2023, omnicomprensivi di spese di messa in sicurezza, gestione del conto corrente, spese legali recupero crediti;
3. Di trasmettere il presente provvedimento per il seguito di competenza alla UOC GEF per i relativi pagamenti, al Collegio Sindacale.

Il funzionario estensore
Dr. Antonio Capoluongo

Dirigente UOSID Patrimonio e Contratti
Dr.ssa Antonella Giuliani