



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Emilia Romagna

Bologna, 16/10/2017

Prot.n. 2017/15773/BO3

DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Proposta di procedura di affidamento del servizio di gestione condominiale ordinaria e straordinaria oltre la redazione delle tabelle millesimali, dell'immobile demaniale sito in Ravenna Via Rondinelli n. 4-6. CIG: ZDB2035B18.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

VISTO il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;

VISTO il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 e approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1° febbraio 2017;

VISTO l'art. 2 della determinazione n.76 prot. n.2017/2681//DIR del 23/02/2017 e l'art. 2 della determinazione n.77prot. 2017/2686/DIR del 23/02/2017 a firma del Direttore dell'Agenzia del Demanio;

VISTA la nota prot. 2017/2351/DRI-DAFC del 17/02/2017 con la quale è stata data notizia che il Bilancio di previsione per l'esercizio 2017 è stato approvato ai sensi dell'art. 60 comma 2 del D.L. 30 luglio 1999 n.300;

VISTO il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" così come modificato dal D.Lgs. 19/04/2017 n.56;

VISTO l'articolo 32 comma 2 del D.Lgs 50/2016 che stabilisce il principio per cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

VISTO il D. Lgs. n. 50/2016 ed in particolare gli artt. 32 comma 14, art. 35, art.36 e art. 37;

VISTO quanto disposto dall'art. 1, comma 450, della Legge 296/2006 e s.m.i., in merito all'obbligo di ricorso al mercato elettronico per l'acquisizione di beni e servizi sotto la soglia comunitaria;

VISTA la linea guida n.4, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n.50, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza



P.zza Malpighi, 19 - 40123 Bologna – Tel 051/6400311 – Faxmail 06/50516078

e-mail: dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it

pec: dre_EmiliaRomagna@pce.agenziademanio.it

DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0015773.16-10-2017-U

comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici” approvate dal Consiglio dell’Autorità con delibera n. 1097, del 26/10/2016;

PREMESSO CHE:

- L’immobile demaniale distinto alla scheda RAD0049 è costituito da un ex convento dichiarato di interesse storico artistico, suddiviso in due piani fuori terra oltre porticati comuni, chiostrini ed area cortiliva. La destinazione principale è quella terziaria, in quanto al suo interno ospita le sedi di diversi uffici pubblici, oltre ad una porzione del piano terra destinata a museo. Le amministrazioni consegnatarie degli spazi sono le seguenti:

- ❖ Ragioneria Territoriale dello Stato;
- ❖ Commissione Tributaria;
- ❖ Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – A.A.M.S.;
- ❖ Ministero della Sanità – U.S.M.A.F.;
- ❖ Ministero della Giustizia – archivio sussidiario del Giudice di Pace di Ravenna.
- ❖ La porzione destinata a museo e locali di pertinenza sono in concessione alla Fondazione Ravennantica.

- In data 14.04.2016 si è tenuta presso i locali della RTS assemblea condominiale, dalla quale è emersa la necessità di redigere le tabelle millesimali per l’immobile al fine di una migliore e più chiara ripartizione delle spese di gestione, al momento in carico alla stessa Ragioneria.

- Con nota prot. 2016/12544 del 19.07.2016 la D.R. ha inoltrato alle Amministrazioni e alla Fondazione copia delle tabelle millesimali per la gestione della spesa di riscaldamento e generali. Conseguentemente tali tabelle sono state contestate per la metodologia di calcolo utilizzata per la quantificazione delle stesse.

- In data 24.07.2017 si è tenuta nuova riunione condominiale nella quale la maggioranza ha votato per l’affidamento ad un studio competente nell’amministrazione condominiale la gestione del condominio e la redazione delle tabelle millesimali;

- con nota prot. n. 2017/15362 del 09/10/2017 è stata nominata la Geom. Angela Descrovi Responsabile Unico del Procedimento per l’intervento in oggetto;

RITENUTO pertanto di dover attivare le procedure per la scelta del contraente per lo svolgimento del servizio di che trattasi;

RILEVATO che per il servizio in oggetto, secondo quanto previsto dall’art. 36, comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016, è consentito l’affidamento diretto da parte della stazione appaltante;

RITENUTO tuttavia, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza, mutuo riconoscimento e proporzionalità, di affidare il servizio in oggetto previa consultazione di cinque operatori economici, qualificati per le operazioni oggetto del servizio, da individuarsi attraverso l’utilizzo del mercato elettronico (MEPA) ai sensi degli artt. N. 32 e 36 D. Lgs. 50/2016, che tale consultazione ha dato esito negativo in quanto il servizio in oggetto non è presente tra quelli inseriti nel mercato elettronico (MEPA);

DETERMINA

1. di procedere all'affidamento diretto del servizio in oggetto, ai sensi dell'art. 36, comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016;
2. di utilizzare quale criterio di aggiudicazione il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 50/2016, riservandosi comunque la facoltà di valutare la congruità delle offerte, a cura del Responsabile del procedimento, e di richiedere integrazioni e/o chiarimenti alla documentazione prodotta, nonché di affidare l'incarico anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida;
3. di procedere, nel rispetto dei principi di cui all'art. 30 D.lgs 50/2016, ad una preventiva individuazione degli operatori economici presenti sul mercato, mediante il portale MEPA, ai sensi degli art. n. 32 e 36 D. Lgs. n. 50/2016, tramite una procedura mediante RdO con l'invito almeno di 5 operatori economici;
4. di utilizzare quale criterio di aggiudicazione del servizio il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4 del D.Lgs. 50/2016, riservandosi comunque la facoltà di valutare la congruità delle offerte, a cura del Responsabile del procedimento, e di richiedere integrazioni e/o chiarimenti alla documentazione prodotta, nonché di affidare l'incarico anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida;
5. di dare atto che il termine per la ricezione delle offerte è stabilito in quindici giorni dalla data di invio della richiesta di offerta;
6. di approvare il Quadro Economico del servizio per l'importo di:
 - per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà generale, per la suddivisione delle spese di gestione di competenza di ogni Amministrazione/Fondazione, ad € **120,00** (centoventi/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;
 - per la redazione delle tabelle millesimali di riscaldamento, considerando che l'impianto presente nell'immobile demaniale è costituito da due caldaie, che alcuni locali hanno un impianto di riscaldamento autonomo, e che alcuni locali sono privi di termosifoni, ad € **120,00** (centoventi/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;
 - per la redazione del regolamento di condominio, come da normativa vigente, ad € **2.320,00** (duemilatrecentoventi/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;
 - per l'amministrazione ordinaria annua, come da normativa vigente, ad € **1.000,00** (mille/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;
 - per l'amministrazione straordinaria, come da normativa vigente, ad € **700,00** (settecento/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;
 - per eventuali adempimenti fiscali, come da normativa vigente, ad € **210,00** (duecentodieci/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario.Totale da quadro economico € **4.470,00**.
7. di dare atto che il servizio avrà durata di anni quattro (4) naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori, precisando che gli esercizi di gestione delle parti e servizi comuni coincideranno con l'anno solare; mentre il servizio per la redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale avrà durata di giorni sessanta (60) naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori

-
8. di prevederne la copertura finanziaria all'interno della classe di budget "FD0610 - Gestione beni del patrimonio immobiliare";
 9. di approvare tutti gli atti allegati;
 10. di dare atto che il contratto verrà stipulato a corpo con scrittura privata elettronica, ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016;
 11. di dare mandato, al RUP Geom. Angela Descrovi, di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pervenire all'affidamento del servizio in questione secondo la documentazione tecnica allegata alla presente, e di procedere agli adempimenti previsti in materia di trasparenza.

Il Direttore Regionale

Antonio Ottavio Ficchi

Allegati:

- 1) "Disciplinare di Presentazione di Offerta";
- 2) "Capitolato Tecnico";
- 3) "Quadro economico";