



Bolzano, 06/12/2022
Prot. 2022/3645/DR-TAA

DETERMINA A CONTRARRE E AFFIDAMENTO INCARICO
(art. 32 c. 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.)

Oggetto: Affidamento del servizio di gestione amministrativa dell'immobile Demaniale "CONDOMINIO ALPINA" - BLOCCO GIALLO E BLOCCO ROSA, sito in via Riesenbachl nn. 7-9-11-13-15 — in Vipiteno

CIG Z003748B2E

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26/11/2021 con condizioni recepite dal Comitato di gestione nella seduta del 07/12/2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17/12/2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021, nonché dalla Determinazione n. 96 del 17/12/2021 del Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio e dalla Comunicazione Organizzativa n. 40 del 29/04/2022;

Visti

- il D. Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii, disciplinante il Codice dei Contratti Pubblici (di seguito in breve anche "Codice"), ed in particolare il comma 2 dell'art. 32, il quale dispone che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretino o determinino di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- l'art. 30 del Codice sui principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni;
- l'art. 1, comma 450, della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e ss.mm.ii. che impone alle Pubbliche Amministrazioni cui all'art. 1 del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165 di ricorrere al MePA (ovvero ad altri Mercati Elettronici istituiti ai sensi dell'art. 238 del D.P.R. 207/2010) per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad € 5.000,00 ed inferiore alla soglia comunitaria, e l'art. 1, comma 495, della L. n. 208/2015 che estende tale obbligo alle Agenzie Fiscali di cui al D.lgs. 30 luglio 1999 n. 300, ivi inclusa l'Agenzia del Demanio;
- l'art. 36, comma 2, lett. a) del D. Lgs. n. 50/2016;
- l'art. 1, comma 1 e comma 2, lett. a) della L. n. 120/2020, ss.mm.ii.;



-
- l'art. 1, comma 4, della L. n. 120/2020 che esclude la richiesta di garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del D.lgs. n. 50/2016, salvo che, in considerazione della tipologia e della specificità della singola procedura, ricorrano particolari esigenze che ne giustificano la richiesta;
 - Accertata la mancanza di figure professionali in questa Direzione Regionale atte a svolgere l'incarico in oggetto, come da nota prot n. 2022/2989/DR-TAA del 17/10/2022;

PREMESSO CHE

- nell'ambito della *mission* dell'Agenzia del Demanio, in cui rientra la gestione e amministrazione dei beni statali, per motivi di carenza di personale interno, è sorta l'esigenza di procedere con l'affidamento della gestione amministrativa del Condominio Alpina "Blocco Giallo" e "Blocco Rosa" ad un Amministratore esterno;
- con provvedimento prot.n. 2022/557/DR-TAA del 04/03/2022 è stato nominato RUP il dott. Luca Tomasini;
- il RUP ha quantificato l'importo annuo dell'incarico in € 4.885,00 preventivo (formulato prendendo in considerazione i "prezzi medi applicati a Bolzano e provincia dagli iscritti ANACI" in relazione alle attività da espletare), oltre cassa previdenziale e IVA, sulla base dei prezzi medi dell'ANACI Sezione di Bolzano;
- l'importo per l'esecuzione del servizio trova copertura nelle somme a budget per l'anno 2022 della Direzione Regionale sulla fonte di finanziamento Cap. 3901- FD0610 — Gestione beni del patrimonio immobiliare;
- ai sensi dell'art. 1, comma 450, L. 296/2006 sussiste l'obbligo di approvvigionamento centralizzato sul MePA per affidamenti di servizi e forniture di importo inferiore alle soglie comunitarie;
- risulta operativo sul Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni (MePA) il bando relativo ai "Servizi di Amministrazione e Mediazione degli immobili";
- ad oggi il MePA, in relazione ai "Servizi di Amministrazione e Mediazione degli immobili" non garantisce pienamente l'invito alla RDO di operatori in possesso dei requisiti prescritti per l'affidamento del servizio in parola, considerando gli operatori economici presenti nella regione Trentino Alto Adige, con note assunte al prot. n. 388 del 17.02.2022 e prot. n. 1981 del 15.07.2022, hanno dichiarato di non voler partecipare alla procedura;
- aprire il confronto competitivo ad un contesto molto ampio, extra regionale, di operatori economici, non solo si rileva inutile, considerando che il servizio deve essere svolto da soggetti che possono facilmente raggiungere l'immobile in questione, ma in ogni caso pregiudicherebbe le esigenze di speditezza proprie delle procedure di cui all' art. 36 comma 2 lett. a) del Codice Appalti;
- sussiste, infatti, l'indiscussa esigenza di salvaguardare la speditezza propria delle procedure di cui all'art. 36 comma 2 lett.a) del Codice, anche in ragione della necessità di individuare in tempi brevi un amministratore che gestisca l'immobile in argomento, considerando che l'amministratore individuato con il precedente contratto non ha manifestato la volontà di accettare la proroga dello stesso;
- l'art. 1, comma 2, lett. a) della L. 120/2020 prevede che le Stazioni Appaltanti procedano mediante affidamento diretto di servizi per importi inferiori a € 139.000,00;
- il R.U.P., ha trasmesso la lettera di invito, assunta al prot. n. 3066 del 21.10.2022, all'operatore economico dott. Christian Bonfanti, iscritto all'Associazione Italiana

Amministratori Condomini, per consentirgli la presentazione di un'offerta congrua e con l'intento di ottenere anche un miglioramento del prezzo;

- il suddetto operatore economico in data 02.11.2022 ha trasmesso l'offerta economica, offrendo un ribasso del 10% sull'importo posto a base d'asta;
- l'offerta è stata ritenuta congrua;

CONSIDERATO CHE

- l'art. 32, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ss.mm.ii., stabilisce che *“prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte. Nella procedura di cui all'articolo 36 comma 2, lettere a) e b), la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti”*;
- l'espletamento delle verifiche effettuate dalla Stazione Appaltante sul possesso dei requisiti di partecipazione alla procedura dichiarati dall'operatore economico ha dato esito positivo;
- l'art. 88, comma 4-ter, del D.Lgs. n. 159/2011 dispone: *“La revoca ed il recesso [dai contratti] [...] si applicano anche quando la sussistenza delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 è accertata successivamente alla stipula del contratto [...]”*;
- in ogni caso, l'Amministrazione si riserva di annullare l'aggiudicazione, ove sussistano i presupposti di cui all'art. 21-octies, L. n. 241/1990, nell'ipotesi in cui l'operatore economico non dovesse essere in possesso dei requisiti di partecipazione alla procedura dichiarati in sede di gara;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

DETERMINA

- che le premesse sopra formulate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di disporre che i servizi in oggetto vengano affidati all'operatore economico Christian Bonfanti, nato a Vipiteno (BZ), il 30.06.1988 e ivi residente in via Ceves n. 85, p.IVA 03144660218;
- di confermare che il servizio trova copertura finanziaria sul cap. 3901;
- che l'importo del servizio, al netto del ribasso offerto dal concorrente, è pari a € 4.396,5 (quattromilatrecentonovantasei/5) annuali, esclusa IVA e cassa professionale;
- di affidare il servizio secondo i termini, le condizioni e le modalità di cui alle Specifiche Tecniche allegate alla richiesta di preventivo inviato all'operatore economico, che costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
- che il tempo di attuazione dell'intero servizio è pari a tre anni, fatte salve le proroghe previste dalla legge;

-
- che il contratto dovrà stipularsi nelle forme di cui all'articolo 32, comma 14 del Codice dei contratti pubblici;
 - di demandare al R.U.P. gli adempimenti consequenziali e discendenti dalla presente Determina;
 - di provvedere, ai sensi dell'art. 29, comma 1 del D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii, a pubblicare il presente provvedimento sul sito dell'Agenzia del Demanio;
 - di dare atto che gli atti della procedura sono custoditi presso la sede di Bolzano della Direzione Regionale Trentino Alto Adige, con sede in Piazza Tribunale n. 2.

Il Direttore Regionale
Sebastiano Caizza