



Bolzano, li 21.12.2023
Prot. 2023/4037/DR-TAA

DECISIONE A CONTRARRE E AFFIDAMENTO INCARICO
(art. 17 c. 1 del D. Lgs. 36/2023)

Oggetto: Affidamento del servizio di gestione amministrativa dell'immobile Demaniale denominato "Condominio Laurino", sito in via Druso n. 289/D-E in Bolzano (BZ) – scheda BZB0456.

CIG Z623DB2AC8

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agencia 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'Agencia del Demanio in data 17.12.2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30.12.2021, nonché dalla Determinazione n. 103 del 05.04.2023 del Direttore Generale dell'Agencia del Demanio e dalla Comunicazione Organizzativa n. 54 del 14.07.2023;

VISTO

- lo Statuto dell'Agencia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 30.10.2008, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-15879 del 04.12.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 29.01.2010, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-2010 del 23.02.2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 16.07.2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 16020 del 27.08.2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agencia del Demanio in data 30.08.2019, come comunicato sulla G.U. n. 211 del 09.09.2019, modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepitati dal Comitato di Gestione nella seduta del 07.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agencia del Demanio in data 17.12.2021;



-
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della Legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”, (di seguito “Codice”);
 - l’art. 17, comma 1, del Codice che dispone “prima dell’avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte”;
 - 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 euro 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. 50, comma 1, lett. b) del Codice contempla la possibilità di procedere mediante affidamento diretto di servizi e forniture di importi inferiori a euro 140.000;00, anche senza consultazione di piu’ operatori economici;
 - l’impossibilità di conferire l’incarico in oggetto a personale interno della Direzione Regionale Trentino Alto Adige, così come attestato e motivato dal RUP con nota prot n. 2023/3822/DR-TAA del 05.12.2023;

PREMESSO CHE

- nell’ambito della *mission* dell’Agenzia del Demanio, in cui rientra la gestione e amministrazione dei beni statali, è sorta l’esigenza di procedere con l’affidamento della gestione amministrativa del Condominio “Laurino”, sito in via Druso n. 289/D-E a Bolzano(BZ) ad un Amministratore esterno per il triennio 2024-2026;
- l’incarico, di durata triennale, precedentemente affidato, per i servizi di gestione amministrativa del condominio in oggetto era stato affidato allo “Studio Pedrazzoli S.n.c. – Amministrazioni Immobiliari” con contratto prot. n. 2018/968/DRTAA in data 11.04.2018, successivamente prorogato con note prot. n. 2022/1497/DRTAA del 01.06.2022 e n. 2022/3758/DRTAA del 15.12.2022, risulta in scadenza ed occorre garantire la continuità del servizio di gestione amministrativa del condominio ;
- 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 euro 4.065,00 su base annua (formulato prendendo in considerazione i “prezzi medi applicati a Bolzano e Provincia dagli iscritti ANACI” in relazione alle attività da espletare), oltre a cassa previdenziale e IVA;
- l’importo per l’esecuzione del servizio trova copertura nelle somme a budget per l’anno 2023 della Direzione Regionale sulla fonte di finanziamento Cap. 3901- FD0610 — “Gestione beni del patrimonio immobiliare”, ma i compensi al professionista saranno corrisposti direttamente dagli utilizzatori nell’ambito delle quote “condominiali”;
- 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;

-
- non risultano operativi sul Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni (MePA) bandi relativi ai "Servizi di Amministrazione e Mediazione degli immobili";
 - ad oggi i soli n. 2 operatori economici presenti sul MePA, in relazione ai "Servizi di Amministrazione e Mediazione degli immobili" per la provincia di Bolzano, non rendono possibile l'invito alla RDO, per l'affidamento del servizio in parola, in quanto: in un caso si tratta di operatore uscente che, ai sensi dell'art. 49, comma 2 del Codice, non può essere individuato quale affidatario diretto, mentre l'altro operatore economico non ha fornito riscontro nella fase della preliminare indagine di mercato;
 - aprire il confronto competitivo ad un contesto molto ampio, extra provinciale o 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;
 - sussiste, infatti, l'indiscussa esigenza di salvaguardare la speditezza propria delle procedure di cui all'art. 50 comma 1 lett.b) del Codice, anche in ragione della necessità di individuare in tempi brevi un amministratore che gestisca l'immobile in argomento;
 - il R.U.P., all'esito di un'indagine di mercato ha individuato, quale possibile affidatario, l'operatore economico Scibona Amministrazioni S.a.s. di Scibona Roberto & C., con sede in via San Quirino, 40, 39100 Bolzano (BZ) – P.IVA 02906100215, ritenendolo in possesso di idonei requisiti professionali e di documentata esperienza, al quale ha trasmesso la lettera di invito, prot. n. 2023/3898/DRTAA del 12.12.2023, per consentirgli la presentazione di un'offerta congrua e migliorativa del costo del servizio come sopra determinato su base annua;
 - il suddetto operatore economico ha trasmesso l'offerta economica, acquisita al prot. n. 2023/3939/DRTAA in data 14.12.2023, offrendo un ribasso del 13,90% sull'importo posto a base d'asta;
 - la suddetta offerta è stata, successivamente, migliorata e ritenuta congrua;
 - la Stazione Appaltante si è riservata la facoltà, ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D. Lgs. n. 36/2023 e considerata la tipologia e l'importo del servizio, nonché l'ulteriore offerta migliorativa, di esonerare l'affidatario da prestare la garanzia definitiva per l'appalto in oggetto;

CONSIDERATO CHE

- l'art. 17, comma 2, del Codice, stabilisce che *"in caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale"*.
- l'espletamento delle verifiche effettuate dalla Stazione Appaltante sul possesso dei requisiti di partecipazione alla procedura, dichiarati dall'operatore economico affidatario, 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 Scibona Amministrazioni S.a.s. di Scibona Roberto & C., con sede in via San Quirino, 40, 39100 Bolzano (BZ) – P.IVA 02906100215;
- di confermare che il servizio trova copertura finanziaria sul cap. 3901- FD0610;
- che la durata del contratto è di tre anni decorrenti dalla data di avvio del servizio;
- che l'importo del servizio, al netto del ribasso offerto dal concorrente, nonché della successiva offerta migliorativa, è pari ad euro 10.350,00 (diecimilatrecentocinquanta/00) determinati su base triennale (pari ad euro 3.450,00/anno), 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 e sostanziale del presente provvedimento;
- che la durata dell'esecuzione 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 18, comma 1 del Codice;
- di demandare al R.U.P. gli adempimenti consequenziali e discendenti dalla presente Determina;
- di provvedere a pubblicare il presente provvedimento sul sito dell'Agenzia del Demanio.;
- di dare atto che tutta la documentazione afferente la procedura *de quo* sono custoditi presso la sede di Bolzano della Direzione Regionale Trentino Alto Adige, ubicata in Piazza Tribunale n. 2 (BZ).

Il Direttore Regionale
Marcello Bosica