



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI
SETTORE URBANISTICA

DETERMINAZIONE

Rg. 1505/2024

Data: 19/09/2024 N° Det. URB.: 129	Affidamento di incarico per la gestione del patrimonio immobiliare dell'ente ex art. 50 co. 1 lett. b del D.lgs. 36/2023 – Impegno Spesa Provvisorio – Determina a contrarre mediante procedura Me.Pa.
---	---

La presente determinazione è assunta ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., in aderenza allo Statuto ed ai regolamenti del Comune di Marano di Napoli. Il conferimento dell'incarico Responsabile del Settore Urbanistica è avvenuto con decreto della Commissione Straordinaria n. 01 del 17/01/2023, ai sensi dell'art. 109 del D.lgs. 267/2000. Dato atto che:

- con Deliberazione del C.C. n. 26 del 03/04/2024 è stata approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026;
- con Deliberazione del C.C. n. 42 del 24/05/2024 è stata approvato il Rendiconto per l'annualità 2023;
- con Deliberazione della G.C. n. 36 del 04/06/2024 è stato approvato il PEG 2024;
- con Deliberazione della G.C. n. 30 del 16/05/2024 è stato approvato Piano Integrato delle Attività e dell'Organizzazione 2024/206 e con la successiva D.G.C. n. 46 del 25/06/2024 ne è stata approvata la variazione.

Premesso che:

- il comune di Marano di Napoli è proprietario di un consistente numero di edifici, realizzati dall'ente e/o acquisiti a vario titolo per i quali occorre una costante gestione delle pratiche amministrative ed in particolare di quelle degli alloggi comunali;
- a valle del censimento del censimento degli occupanti degli alloggi comunali, della predisposizione delle istruttorie sullo stato dei pagamenti e della legittimazione delle singole posizioni di utilizzo degli immobili, è stata predisposta giusta lista carico dei fitti attivi per l'anno 2024, con accertamento a mezzo Determinazione del Settore Urbanistica n. 34 del 08/03/2024;
- all'esito del censimento si è provveduto a redigere un elenco dettagliato delle famiglie occupanti gli alloggi;
- il personale dell'ente, oltreché fortemente in sottorganico, non presenta le competenze tecniche specifiche, le credenziali e gli accreditamenti per la gestione degli aspetti contabili e legali;

Considerato che:

- l'ufficio ha avviato uno studio di fattibilità per l'esternalizzazione della gestione, in adempimento agli obiettivi del P.I.A. 2024 e più specificatamente a quelli di al progetto n. 02, inerente al patrimonio comunale, procedendo attraverso un'analisi delle buone pratiche attuate dagli altri enti nello stesso campo di attività;
- lo studio ha portato alla disamina di svariate casistiche e possibilità di esternalizzazione della gestione, passando ovviamente anche soprattutto valutazione degli aspetti economici, di efficacia ed efficienza delle diverse soluzioni attuate dai comuni nella provincia a nord di Napoli;
- è stata individuata quindi come possibile soluzione accessibile, per costi, e compatibile, per esigenze, l'esternalizzazione mediante affidamento diretto ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 co. 1 del D.lgs. 36/2023 di un pacchetto di servizi immobiliari integrati tesi alle attività di gestione e regolazione amministrativa del patrimonio ERP di proprietà del comune di Marano;
- in ragione degli affidamenti in essere presso altre pubbliche amministrazioni, è stato interpellato l'operatore economico STUDIO CIOCCOLANTI ASSET E PROPERTY MANAGEMENT DI CIOCCOLANTI AURELIO cod. fis. CCCRLA62S19F839C con sede legale VIA GIOVANNI XXIII 23 - SAN GIORGIO A CREMANO (NA), in quanto esperto nel settore e con esperienza ultratrentennale, al fine di acquisire un'offerta economica per le prestazioni necessarie al funzionamento dell'ente;
- l'operatore economico ha formulato una prima offerta economica, basata su un preliminare incontro conoscitivo, pervenuta mediante prot. 26681 del 18/07/2024, consistente in una proposta per:
 1. Costituzione Anagrafe del Patrimonio
 2. Gestione Amministrativo-Contabile del Patrimonio
 3. Contratti di locazione
 4. Massimizzazione redditività
 5. Gestione e Recupero morositàda realizzarsi nell'arco di un triennio, giusto affidamento ex art. 50 co. 1 del D.lgs. 36/2023, su una consistenza di massimo di 160 unità immobiliari, per un costo a forfait di € 1.600,00 mensili, oltre IVA
- detta offerta è stata riscontrata con una richiesta di ribasso del canone mensile e ampliamento del numero di servizi richiesti giusta prot. 27064 del 22/07/2024;

- ha fatto seguito quindi una revisione dell'offerta, integrando come da richiesta anche i servizi di gestione di condomini/comunioni e di gestione della piattaforma ERP della regione Campani, così da poter con un'unica partnershi perseguire più servizi e massimizzare l'efficienza dell'ufficio patrimonio, oltre ad aver ridotto il canone a € 1.500,00 mens IVA esclusa, ma epr lo stesso numero di unità immobiliari incluse.

Ritenuto necessario procedere con la massima solerzia all'esternalizzazione mediante affidamento diretto ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 co. 1 del D.lgs. 36/2023 di un pacchetto di servizi immobiliari integrati tesi alle attività di gestione e regolazione amministrativa del patrimonio ERP di proprietà del comune di Marano di Napoli, in un importo forfettario di 1.500,00 € mens oltre IVA al 22% e per un periodo triennale, così come da proposta tecnico – economica prot. 26681 del 18/07/2024, per quale si individua la copertura al capitolo 224.10 del bilancio, dando atto che per importi e natura la prestazione può essere affidata in maniera diretta ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b del D.lgs. 36/2023 e che a valle dell'acquisizione dell'impegno provvisorio si provvederà alla formalizzazione dell'affidamento mediante piattaforma Me.Pa., quindi contestualmente all'acquisizione del Codice Identificativo di Gara.

Lo scrivente Responsabile del Settore Urbanistica, ritenuto necessario provvedere in merito, ai sensi dell'istruttoria predisposta ed approvando la documentazione acquisita agli atti ed elencata in precedenza:

ATTESTA ai sensi dell'art. 47-bis del D.lgs. 267/2000, recato dall'art. 3 comma 1 lettera d) della L. 213/2012, la correttezza dell'azione amministrativa e la regolarità tecnico-contabile della formazione dell'atto;

ATTESTA ai sensi della circolare regolamentare prot. 18/2014 emanata il 29 gennaio 2014 dal Segretario Generale:

- la coerenza e non contraddittorietà dei dati riportati negli allegati e documenti posti a base del provvedimento;
- la conformità del presente provvedimento al programma di mandato, al Piano Esecutivo Gestionale, agli atti di programmazione e di indirizzo;
- ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6 bis della L. 241/90 e dell'art. 7 del D.P.R. 62/13, che non sussistono condizioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, all'adozione del presente atto
- che saranno attuate tutte le formalità e gli obblighi inerenti la pubblicazione ai sensi del D.L. 174/12 e della L. 190/12;

DETERMINA

di procedere all'adozione del presente provvedimento ai sensi della legge 241/90, ovvero:

1. **Approvare** la narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente Atto;
2. **Impegnare** provvisoriamente per l'esternalizzazione mediante affidamento diretto ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 co. del D.lgs. 36/2023 di un pacchetto di servizi immobiliari integrati tesi alle attività di gestione e regolazione amministrativa del patrimonio ERP di proprietà del comune di Marano di Napoli, in un importo forfettario di 1.500,00 € mensili oltre IVA 22% e per un periodo triennale, ovvero per la somma complessiva di € 65.880,00, in ragione dell'adozione del presente provvedimento sul capitolo 224.10, imputando sull'annualità 2024 € 5490,00, 2025 e 2026 € 21.960,00 per anno, e sul 2027 € 16.470,00 riservandosi la rideterminazione degli stessi sulla base dell'effettiva fatturazione;
3. **Trasmettere** il suddetto Atto all'Ufficio di Ragioneria per gli adempimenti consequenziali;
4. **Disporre** la comunicazione dell'avvenuta adozione dell'atto a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento e/o destinatari pubblicità per disposizione di legge o regolamentare;
5. **Disporre** la pubblicazione della presente determinazione all'albo pretorio on-line del sito web istituzionale e dei dati prescritti nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Consulenti e Collaboratori" ai sensi dell'art. 1, c. 32 L. 190/12;

Il sottoscritto, nella funzione di Responsabile del Settore Urbanistica ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000 e della Legge n° 190 del 06/11/2012

DICHIARA

che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, in riferimento al procedimento in oggetto.

Il Responsabile del Settore Urbanistica
 Ing. Angelo Marino

Il Responsabile del Settore economico finanziario appone il visto di regolarità contabile _____
 addì, _____ Determinazione n. 129 del 19-07-2024
 oggetto: Affidamento di impegno in la gestione del patrimonio immobiliare
 Capitolo 224/10 N. Impegno/Accertamento Plur. 25/2024 Importo € 5490,00
 Il Responsabile del SEF _____

cof. 224/10 I - Plur. prov. 25/2024/2025 € 21.960,00
 cof. 224/10 I - Plur. prov. 25/2024/2026 € 21.960,00
 cof. 224/10 I - Plur. prov. 25/2024/2027 € 16.470,00