



# CITTÀ DI SULMONA

## RIPARTIZIONE 1

### REGISTRO GENERALE N. 2871 del 30/12/2021

#### **Determina del Dirigente di Settore N. 1079 del 29/12/2021**

PROPOSTA N. 3368 del 16/12/2021

**OGGETTO:** Affidamento delle attività di amministrazione e gestione del Centro Polifunzionale Contratto di Quartiere I di proprietà del Comune di Sulmona

**Premesso** che, con Decreto del Sindaco n. 68 del 05.10.2020, è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Dirigente della I Ripartizione;

**Ritenuta** la propria competenza per l'adozione del presente provvedimento;

**Viste** le deliberazioni di GC n. 68 << Assetto organizzativo del Comune di Sulmona. Determinazioni.>> e 69 Assetto organizzativo dell'Ente, funzionigramma e assegnazione risorse umane. Determinazioni., rispettivamente del 30/04/2020 e del 06/05/2020 con cui è stata rivista l'architettura organizzativa dell'Ente;

**Visto** il decreto sindacale n. 16 del 6.5.2020 avente ad oggetto: "Decreto conferimento incarichi dirigenziali", notificato il 7.05.2020:

#### **Visti**

- la Deliberazione C.C. n. 33 del 26.04.2021 "Documento Unico di Programmazione - SeS 2021/SeO 2021-2023";
- la Deliberazione C.C. n. 34 del 26.04.2021 "Approvazione Bilancio di Previsione finanziario 2021/2023 art. 151 D. Lgs. n. 267/2000 e art. 10, D. Lgs. n. 118/2011";
- la Deliberazione di G.C. n. 81 del 29.04.2021 avente ad oggetto "Piano della Performance 2021/2023";
- la Deliberazione di C.C. n. 45 del 21.06.2021 ad oggetto "Approvazione del rendiconto della gestione 2020";
- la Deliberazione di C.C. n. 66 del 18.08.2021 avente ad oggetto "Assestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri per l'esercizio 2021 ai sensi degli artt. 175, comma 8 e 193 del d.lgs. n. 267/2000";
- la Deliberazione di C.C. n. 87 del 30.11.2021 avente ad oggetto "Salvaguardia degli equilibri per l'esercizio 2021 ai sensi degli artt. 193 e 175, comma 3 del d.lgs. n. 267/2000"

#### **Premesso che:**

-il Comune di Sulmona è proprietario del Centro Polifunzionale "Contratto di Quartiere I" Zona PEEP Via delle Metamorfosi/Via Orazio, costruito con il contributo del Ministero delle Infrastrutture;

-il condominio è costituito da due corpi di fabbrica uniti tra loro dal corpo scale/ascensore in un'unica palazzina per complessive n. 69 unità immobiliari oltre ad un'autorimessa collettiva condominiale ed aree esterne comuni.

-il corpo A consta complessivamente di n. 30 unità immobiliari, di cui n. 28 di tipo abitativo e n. 2 con altra destinazione; il corpo B consta complessivamente di n. 39 unità immobiliari, di cui n. 36 di tipo abitativo e n. 3 aventi altre destinazioni.

-l'edificio consta di 4 piani fuori terra oltre uno interrato ospitante l'autorimessa collettiva condominiale ed è dotato, tra l'altro, di impianto di riscaldamento centralizzato;

**Evidenziato che:**

- il Comune, a seguito di distinti provvedimenti di assegnazione all'esito di avviso pubblico, ha stipulato nell'anno 2019 contratti triennali di locazione (salvo proroga) di cinque alloggi del fabbricato di che trattasi, in favore di altrettanti nuclei familiari;
- a seguito dell'approvazione e pubblicazione della graduatoria definitiva riferita al bando anno 2020 per l'assegnazione degli alloggi rimasti disponibili, l'Amministrazione è in procinto di procedere alla stipula di nuovi contratti;
- a seguito della pubblicazione del bando anno 2021 per l'assegnazione degli ulteriori alloggi rimasti disponibili, si è in attesa della formazione della graduatoria da parte della Commissione per Edilizia Residenziale competente ex art. 6 della L.R.A. n. 96/96, al fine di procedere alla stipula di nuovi ulteriori contratti con gli aventi diritto;
- il piano terra è stato assegnato ed è ancora assegnato alle scuole dell'Infanzia cittadine;
- il primo piano rialzato è stato concesso a partire dall'anno 2019 in comodato d'uso gratuito (salvo pagamento delle spese di utenza e consumi) al Comando della Guardia di Finanza di Sulmona;

**Visti:**

- le nuove disposizioni sul Condominio degli edifici;
- le modifiche apportate al Codice civile ed alle disposizioni di attuazione dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220;
- le variazioni introdotte dal Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 (convertito con la legge 21 febbraio 2014, n. 9);

**Dato atto** che, per consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

**Precisato** che, nel caso di specie, il Centro Polifunzionale in parola è di proprietà esclusiva del Comune di Sulmona che provvede con appositi bandi all'assegnazione degli alloggi ricompresi nell'immobile in parola,

**Dato atto che** con determinazione dirigenziale RG n. 2476 del 28.12.2020 si è provveduto ai sensi dell'art. 36 c. 2 lett. a del D.Lgs 50/2016 all'affidamento per l'anno 2021 della gestione delle parti comuni e degli adempimenti connessi alla gestione amministrativa e tecnica del Centro Polifunzionale, nel rispetto delle legislazioni vigenti in materia, allo Studio La Civita, in persona del Rag. Fabrizio La Civita, con sede in 67039 Sulmona alla Circonvallazione Occidentale n. 109;

**Evidenziato** che, al fine di avviare la gestione del Centro Polifunzionale e consentire il riparto delle spese, per problematiche sopraggiunte, si è reso necessario, tra l'altro, effettuare interventi tecnici ed adeguare l'impianto di contabilizzazione del calore e dell'acqua calda sanitaria, in modo da consentire la determinazione economica dei consumi degli assegnatari, nonché attivare servizi per la gestione delle parti comuni;

**Dato atto** che, dalla documentazione trasmessa dallo Studio La Civita acquisita agli atti d'ufficio, si evince chiaramente che:

- tutte le operazioni richieste, i sopralluoghi e i contatti con la Ditta fornitrice dell'impianto di contabilizzazione, necessari per il reperimento dei componenti utili all'adeguamento dello stesso, sono stati tenuti dal predetto Studio in collaborazione e a supporto della IV Ripartizione e dell'Ufficio Casa;

- solo al completamento dei suddetti interventi tecnici, ancora in fase di ultimazione, sarà possibile procedere alla contabilizzazione e ripartizione delle spese con gli assegnatari nonché al conseguente rendiconto di gestione ed approvazione delle predette spese;

-parimenti, tutte le attività necessarie per la gestione del condominio e delle problematiche sottoposte dagli assegnatari sono state regolarmente eseguite e condivise dallo Studio La Civita con la IV Ripartizione e con l'Ufficio Casa, garantendo gli interventi necessari per il miglior funzionamento dell'immobile comunale in questione e, soprattutto, per l'organizzazione e l'avvio dei servizi comuni;

**Considerato** che è intendimento dell'Amministrazione:

- dare continuità alle attività già poste in essere per l'avvio della corretta gestione tecnica ed amministrativa delle parti comuni, come avanti già precisate, e per consentire gli adempimenti connessi in ottemperanza alle legislazioni vigenti in materia ed al Codice Civile nonché ad eventuali modifiche che dovessero subentrare;

-procedere, conseguentemente, all'affidamento del servizio di gestione tecnica ed amministrativa del Centro Polifunzionale per le annualità 2022-2023;

**Ritenuto**, opportuno, pertanto, per le motivazioni avanti spiegate, affidare il servizio di che trattasi al Rag. Fabrizio La Civita, che ha collaborato e sta ancora fornendo il suo supporto alla IV Ripartizione e all'Ufficio Casa per la soluzione delle sopraggiunte problematiche, ostante all'avvio delle attività di gestione delle parti comuni e di amministrazione del Centro Polifunzionale, soprattutto per evitare ritardi nelle azioni già poste in essere ed anche in vista delle nuove assegnazioni che verranno perfezionate a breve con la stipula dei contratti;

**Dato atto** che:

-con nota prot. n. 51508 del 14.12.2021 è stato richiesto un preventivo di spesa al Rag. Fabrizio La Civita, con studio in Sulmona alla Via Circ. Occidentale n. 109 (PI: 01945620662) con riferimento alle annualità 2022-2023;

-il predetto professionista ha fatto pervenire un preventivo, acquisito al prot. n. 51656 del 15.12.2021 dell'Ente, per un importo complessivo di € 6.000, IVA ed oneri fiscali inclusi, ritenuto congruo anche in considerazione di indagini di mercato già svolte in occasione del precedente affidamento di cui alla citata determinazione dirigenziale n. RG n. 2476 del 28.12.2021;

**Evidenziato** che, il Rag. Fabrizio La Civita:

- è regolarmente iscritto presso l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed è in possesso della certificazione di qualità espressa nella norma UNI 10801:2016 , in quanto soggetto idoneo e regolarmente iscritto alla CCIAA per l'attività in argomento, nonché in possesso dei requisiti di carattere generale, di quelli tecnico-professionali richiesti per il servizio da gestire;
- in quanto operatore del settore con esperienza pluriennale offre adeguate garanzie di merito allo svolgimento del servizio di che trattasi, nell'interesse dell'utenza e nel rispetto delle finalità istituzionali e generali dell'Amministrazione Comunale;

**Considerata** l'urgenza di procedere all'affidamento del servizio in parola per le motivazioni avanti meglio precisate, anche e soprattutto in vista delle imminenti nuove assegnazioni;

**Visto** il D. Lgs n. 50/2016 (nuovo Codice degli appalti e dei contratti, e sue modifiche e integrazioni di cui al D.L. 32/2019 "Decreto Sblocca Cantieri, Legge 37/2019, Legge di conversione 55 del 14 giugno 2019) e, in particolare :

- il vigente art. 36 comma 2 lett. a) relativo all'affidamento diretto di forniture e servizi di importo inferiore ad euro 40.000 anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

-l'art. 37, comma 1 che stabilisce che le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro e di lavori di importo inferiore a 150.000 euro;

**Viste** le Linee guida n. 4 dell'ANAC aggiornate al 1 marzo 2018, in tema affidamenti diretti sotto soglia e, in particolare, sotto 5.000 euro;

**Dato atto** che il Decreto Legge c.d. Semplificazioni, 76/2020, convertito in legge n. 120 del 11.09.2020, aveva già introdotto una disciplina transitoria fino al 31.07.2021 a carattere speciale per gli affidamenti dei contratti pubblici inferiori alle soglie comunitarie;

**Preso atto** del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (convertito in legge il 28 luglio 2021), rubricato "*Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*", che consente alla stazione appaltante di procedere all'affidamento diretto per servizi e forniture di importo inferiore a 139.000 euro. In tali casi la stazione appaltante procede all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'articolo 30 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento;

**Visto** il comma 130 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di Bilancio 2019) che modifica l'articolo 1, comma 450 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed innalza la soglia da 1.000 a 5.000 euro per gli affidamenti di servizi e forniture della pubblica amministrazione senza l'obbligo di ricorrere al MEPA;

**Rilevato** che il valore del servizio da affidare, quota imponibile, è inferiore ad € 5.000,00;

**Ritenuto**, pertanto, di affidare il servizio di gestione tecnica ed amministrativa del Centro Polifunzionale "Contratto di Quartiere I" Zona PEEP, Via delle Metamorfosi/Via Orazio, di proprietà del Comune di Sulmona, al Rag. Fabrizio La Civita, per le motivazioni avanti precisate;

**Dato atto** che la durata del servizio affidato è determinata in due anni con decorrenza da gennaio 2022 a dicembre 2023;

**Dato atto** che le attività oggetto del servizio di gestione tecnica ed amministrativa del Centro Polifunzionale, sono quelle relative a:

- gestione delle parti comuni e verifica dei servizi annessi;
- contabilizzazione e ripartizione delle spese con gli assegnatari;
- predisposizione del consuntivo e del preventivo con le annesse ripartizioni delle quote nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia e delle tabelle millesimali;
- rendiconto di gestione ed approvazione delle spese;
- gestione delle problematiche sottoposte dagli assegnatari;
- gestione assemblee con gli assegnatari;
- cura dei rapporti con i fornitori di servizi e consulenti incaricati dal Comune e gestione corrispondenza in stretto raccordo con l'Ufficio Casa e la IV Ripartizione;

**Richiamata** la L. 136/2010 concernente gli obblighi di tracciabilità finanziaria relativi a contratti pubblici di lavori, forniture e servizi e vista la L. 217/2010 inerente disposizioni attuative ed

interpretative della predetta normativa, nonché la disciplina sulla regolarità contributiva degli operatori economici ex L. 2/2009;

**Dato atto** che il mancato adempimento degli obblighi di tracciabilità di cui al richiamato articolo dà luogo all'applicazione delle sanzioni di cui all'art.6 L.136/2010 ;

**Dato atto** che il CIG identificativo della presente procedura di affidamento è il seguente: ZDA34746F3;

**Dato atto** che il soggetto non è tenuto al rispetto degli obblighi verificabili tramite durc on line;

**Visto** lo Statuto comunale ed il TUEL;

**Visti:**

- la L.136/2010;
- Il d.lgs. 50/2016;
- la L.241/90 e ss.mm.ii;
- Il Dlgs 267/2000 e ss.mm.ii;
- il DPR 207/2010;

**Ravvisata** la competenza dello scrivente all'adozione del presente provvedimento;

## **DETERMINA**

per quanto motivato ed esposto in premessa, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

- 1. Di approvare** il preventivo di spesa trasmesso ed acquisito al prot. n. 51656 del 15.12.2021 dell'Ente dal Rag. Fabrizio La Civita, con Studio in Sulmona alla Via Circ. Occidentale n. 109 (PI: 01945620662), con riferimento alle annualità 2022-2023, per un importo complessivo di € 6.000, IVA ed oneri fiscali inclusi, ritenuto congruo anche in considerazione di precedenti indagini di mercato già svolte;
- 2. Di affidare**, ai sensi dell'art. 36 c.2 Lett.a) del D.lgs 50/2016 e successive modifiche e integrazioni, al predetto Rag. Fabrizio La Civita, il servizio di gestione tecnica ed amministrativa del Centro Polifunzionale "Contratto di Quartiere I" Zona PEEP Via delle Metamorfosi/Via Orazio, di proprietà del Comune di Sulmona, per il periodo gennaio 2022-dicembre 2023 per l'importo complessivo di € 6.000,00 Iva ed oneri compresi ;
- 3. Di dare atto** che **Dato atto** che le attività oggetto del servizio di gestione tecnica ed amministrativa del Centro Polifunzionale, sono quelle relative a:
  - gestione delle parti comuni e verifica dei servizi annessi;
  - contabilizzazione e ripartizione delle spese con gli assegnatari;
  - predisposizione del consuntivo e del preventivo con le annesse ripartizioni delle quote nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia e delle tabelle millesimali;
  - rendiconto di gestione ed approvazione delle spese;
  - gestione delle problematiche sottoposte dagli assegnatari;
  - gestione assemblee con gli assegnatari;

-cura dei rapporti con i fornitori di servizi e consulenti incaricati dal Comune e gestione corrispondenza in stretto raccordo con l'Ufficio Casa e la IV Ripartizione;

4. **Di impegnare**, ai sensi dell'articolo 183, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, le seguenti somme corrispondenti ad obbligazioni giuridicamente perfezionate, con imputazione sul capitolo/PEG n. 3271/0, Bilancio Esercizio 2021/2023. come di seguito specificato:

Esercizio 2022

Capitolo/Art.	3271/0	Descrizione	SPESE PER AMMINISTRAZIONE FABBRICATO CONTRATTO DI QUARTIERE			
Missione	Programma	Titolo	Macroaggregato	Piano dei conti	CIG	CUP (OO.PP.)
AC8	02	AC 8	AC03	1.03.02.99.999	ZDA34746F3	
<b>Creditore</b>	<b>Geom. Fabrizio La Civita</b>					
<b>Causale</b>	Corrispettivo servizio gestione tecnica ed amministrativa Centro Polifunzionale					
<b>Importo</b>	€ 3.000,00 (IVA ed oneri fiscali compresi)					

Esercizio 2023

Capitolo/Art.	3271/0	Descrizione	SPESE PER AMMINISTRAZIONE FABBRICATO CONTRATTO DI QUARTIERE			
Missione	Programma	Titolo	Macroaggregato	Piano dei conti	CIG	CUP (OO.PP.)
AC8	02	AC 8	AC03	1.03.02.99.999	ZDA34746F3	
<b>Creditore</b>	<b>Geom. Fabrizio La Civita</b>					
<b>Causale</b>	Corrispettivo servizio gestione tecnica ed amministrativa Centro Polifunzionale					
<b>Importo</b>	€ 3.000,00 (IVA ed oneri fiscali compresi)					

5. **Di dare atto**, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 183, comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000, che il seguente programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica;
6. **Di provvedere** con successivo e separato provvedimento alla liquidazione del corrispettivo per il servizio svolto, previa verifica della corretta e completa esecuzione delle prestazioni richieste e presentazione della relativa documentazione fiscale, ferma restando la verifica della regolarità contributiva dell'operatore economico, documentabile tramite D.U.R.C., nei casi previsti, se e in quanto dovuto.
7. **Di dare atto** che il Rag. La Civita dovrà raccordarsi con i competenti Uffici della IV Ripartizione e con l'Ufficio Casa per gli adempimenti connessi al servizio di gestione tecnica ed amministrativa del Centro Polifunzionale "Contratto di Quartiere I" Zona PEEP Via delle Metamorfosi/Via Orazio;

8. **Di dare atto** che il CIG identificativo della presente procedura di affidamento è il seguente: ZDA34746F3;
9. **Di comunicare** il presente atto al Rag. La Civita in conformità all'art. 32 c 14 del D. Lgs 50/2016, autorizzando i connessi e conseguenti adempimenti, al fine di dare avvio e regolarità di svolgimento del servizio con decorrenza da gennaio 2022 fino a dicembre 2023.
10. **Di dare atto** che il Responsabile del Procedimento è individuato nella Dott.ssa Renata Marcantonio in forza alla I Ripartizione.
11. **Di specificare** che l'operatore economico individuato è assoggettato al rispetto degli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari negli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture ex L 137/2010 e s.mi e disposizioni attuative.
12. **Di pubblicare** la presente determinazione all'albo pretorio, nella pertinente sezione del sito internet del Comune di Sulmona, ai sensi dell' art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013, e nelle altre forme di legge in quanto dovute.
13. **Di comunicare** la presente determinazione alla IV Ripartizione per assicurare ogni utile supporto collaborativo di propria competenza, per il proficuo svolgimento del servizio affidato.
14. **Di constatare** l'insussistenza di condizioni di conflitto di interessi in capo al sottoscritto dirigente, nonché al Responsabile di procedimento designato ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 dell'art. 7 del Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Sulmona.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Renata Marcantonio

**Il Dirigente I Ripartizione**  
**Avv. Maurizia Di Massa**

---

#### **VISTO DI REGOLARITÀ TECNICA**

Il Dirigente/P.O. del Servizio ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 3368 del 16/12/2021 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Visto di regolarità tecnica firmato dal Dirigente/P.O. **MAURIZIA DI MASSA** in data **29/12/2021**.

---

#### **VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Il Dirigente dell'area Economico Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile della Proposta n.ro 3368 del 16/12/2021 esprime parere: **FAVOREVOLE**.  
Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Dati contabili:

**IMPEGNI**

Anno	Capitolo	Num.	Progr.	Codice di bilancio				Piano dei Conti		Importo
				Miss.	Progr.	Titolo	M.Aggr.	Codice	Descrizione	
2021	3271	1357	1	08	02	1	03	1.03.02.99.999	Altri servizi diversi n.a.c.	3.000,00
2021	3271	1358	1	08	02	1	03	1.03.02.99.999	Altri servizi diversi n.a.c.	3.000,00

Visto di Regolarita' Contabile firmato dal Dirigente **NUNZIA BUCCILLI** il **30/12/2021**.

---

#### **NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 3914**

Il 31/12/2021 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Determinazione N.ro 2871 del 30/12/2021 con oggetto: **Affidamento delle attività di amministrazione e gestione del Centro Polifunzionale Contratto di Quartiere I di proprietà del Comune di Sulmona**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da **ANTONIO MANGIARELLI** il 31/12/2021.