

CITTA' DI MATERA

SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA TURISMO E CINEMA

DETERMINAZIONE RCG N° 1926/2025 DEL 26/06/2025

N° DetSet 176/2025 del 24/06/2025

Dirigente: GIULIA MANCINO

OGGETTO: Affidamento ex art.50, comma 1, lett. b) D.lgs. 36/2023 servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, redazione tabelle millesimali e regolamento condominiale, e messa in esercizio impianti per 8 alloggi via Monterosa 22-24-26

CIG: B764C0B076

ATTESTAZIONE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

(art. 147-bis D,Lgs n. 267/2000)

Il Dirigente GIULIA MANCINO, con la sottoscrizione del presente provvedimento in ordine alla determinazione di cui all'oggetto, attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000.

N.B. Il relativo documento informatico originale è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____

attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° RCG 1926/2025, composta da n°..... fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Matera, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

IL RUP

PREMESSO CHE:

- il Comune di Matera è proprietario di n. 8 alloggi bioclimatici di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26, realizzati con i fondi del Piano Nazionale per le Città di cui al D.L. 83/2012, convertito con modificazioni dalla L. 134/2012;
- i lavori di realizzazione degli alloggi sono stati ultimati in data 02/11/2023 e collaudati in data 13/11/2024 e che sono prossimi alla consegna dall'impresa appaltatrice al Settore Lavori Pubblici di questo Comune e, per il tramite del Servizio Patrimonio, ai soggetti assegnatari;
- la Legge Regionale della Basilicata n. 24/2007 stabilisce che gli immobili realizzati da enti pubblici con il totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, delle Regioni o di enti pubblici territoriali per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica devono essere assegnati secondo i criteri ivi contenuti e che la competenza in materia di assegnazioni di alloggi popolari spetta alla Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi;

ATTESO CHE:

- la procedura di individuazione dei beneficiari degli alloggi ai fini della relativa assegnazione si è conclusa in data 10/06/2025;
- l'assegnazione degli alloggi potrà essere perfezionata solo dopo la nomina di un amministratore cui affidare lo svolgimento delle attività di costituzione del condominio, redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, amministrazione ordinaria e straordinaria del condominio, messa in esercizio e manutenzione degli impianti tecnologici di cui gli alloggi sono dotati, anche mediante l'individuazione di una ditta specializzata;
- pertanto, si è reso necessario provvedere all'individuazione di un operatore economico in possesso di idonea qualificazione e pregressa esperienza specifica per lo svolgimento delle suddette attività, meglio descritte nella Relazione illustrativa e prestazionale allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 36/2023, *"[...] Le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di [...], servizi [...] di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità: [...] b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante"*;
- l'art. 3 dell'Allegato I.1 del D.lgs. n. 36/2023 definisce, al comma 1, lett. d), l'affidamento diretto come *"L'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice"*;

DATO ATTO CHE:

- questo Ufficio, ai fini della quantificazione del costo del servizio, ha esperito una indagine di mercato consultando n. 3 operatori economici in possesso di idonea abilitazione e di specifica esperienza professionale;
- entro il termine assegnato hanno presentato la propria migliore offerta gli operatori economici di seguito indicati:
 - Studio Bolognese srls, con sede in Matera, Vico I Marconi n. 5, P.IVA 01425500772;
 - Geom. Giuseppe Tragni, con sede in Matera alla via P. Nenni n. 10, P.IVA 01093980777;
- ciascuno dei preventivi pervenuti, depositati agli atti d'ufficio, si compone di una parte relativa alle prestazioni "ordinarie e certe", di una parte relativa alle prestazioni "straordinarie" a carico del Comune proprietario, nonché di una parte relativa a prestazioni "aggiuntive ed eventuali" da porre, insieme a quelle riferite alla gestione condominiale ordinaria, a carico degli assegnatari degli alloggi, come di seguito meglio dettagliato:
 - l'operatore economico Studio Bolognese srls ha offerto: per le "prestazioni ordinarie" l'importo di € 2.200,00 annui oltre IVA nei termini di legge, e per le prestazioni "straordinarie" l'importo di € 10.550,00 oltre IVA nei termini di legge;
 - l'operatore economico Geom. Giuseppe Tragni ha offerto: per le "prestazioni ordinarie" l'importo di € 1.995,00 annui comprensivi di oneri previdenziali al 5%, oltre IVA nei termini di legge, se dovuta stante il

regime IVA dell'operatore economico, e per le prestazioni "straordinarie" l'importo di € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, oltre IVA nei termini di legge, sempre se dovuta;

- l'importo delle prestazioni "aggiuntive ed eventuali" non può essere compiutamente definito in quanto dipendente dal verificarsi delle relative eventualità (a titolo esemplificativo, l'espletamento di assemblee condominiali ulteriori rispetto a quelle comprese nel prezzo offerto);
- all'esito dell'istruttoria, l'offerta del professionista Geom. Giuseppe Tragni è risultata, nel complesso, congrua e più conveniente per l'ente in relazione alle diverse prestazioni da svolgere come sopra esplicitate;

DATO ATTO, ALTRESÌ, CHE:

- ai sensi del combinato disposto dell'art. 17, comma 2 del D.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 192 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, le caratteristiche essenziali del presente procedimento sono quelle di seguito riportate:
 - ✓ Fine del contratto: la nomina di un amministratore di condominio per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26, di proprietà comunale;
 - ✓ Oggetto: affidamento del servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, di redazione delle Tabelle Millesimali e del Regolamento condominiale e di messa in esercizio degli impianti tecnologici per i n. 8 alloggi di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26;
 - ✓ Durata del servizio: il servizio, con riferimento alle "prestazioni ordinarie", avrà durata di due anni corrispondenti agli esercizi finanziari 2025 e 2026, salvo eventuale rinnovo del mandato se ed in quanto approvato in sede di assemblea condominiale per l'anno finanziario 2027 e successivi. Le "prestazioni straordinarie" dovranno essere eseguite entro 30 giorni dalla data di consegna, da parte del Committente per il tramite del Settore Opere Pubbliche, della documentazione necessaria alla relativa esecuzione;
 - ✓ Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D.lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento diretto, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
 - ✓ Importo: il corrispettivo per le "prestazioni ordinarie" ammonta a € 1.995,00 annui comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime forfetario), e per le "prestazioni straordinarie" ammonta a € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario);
 - ✓ Modalità di pagamento: il pagamento delle "prestazioni straordinarie" verrà effettuato a seguito della relativa ultimazione, entro 30 giorni dall'emissione di regolare fattura intestata al Committente. Il pagamento delle prestazioni "ordinarie" verrà effettuato dal Committente in un'unica soluzione al momento della costituzione del condominio, salvo recupero della relativa spesa mediante ripartizione tra gli assegnatari conformemente ai criteri di riparto da applicare allo scopo. L'importo delle prestazioni "aggiuntive ed eventuali", se occorrenti ed al verificarsi delle relative eventualità, verrà addebitato direttamente agli assegnatari degli alloggi;
 - ✓ Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.lgs. n. 36/2023;
 - ✓ Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione relativa alla procedura di affidamento;
 - ✓ Penali: quelle conseguenti alle gravi irregolarità previste all'art. 1129 del c.c.;
- il presente procedimento è contrassegnato dal CIG B764C0B076, acquisito mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale in dotazione all'ente, Appalti&Contratti, ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. n. 36/2023;
- il CIG, ai sensi dell'art. 1° art. 3 comma 5 della legge n. 136/2010, dovrà essere riportato in tutti gli strumenti di pagamento, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante e dagli altri soggetti di cui al comma 1 del medesimo articolo, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari;
- alla suddetta spesa si farà fronte con le somme disponibili sul capitolo 451 del bilancio pluriennale 2025/2027, annualità 2025 e 2026;

VISTE le dichiarazioni rese dal professionista Geom. Giuseppe Tragni di non trovarsi nelle condizioni di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023, ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 del medesimo decreto;

RITENUTO di affidare il servizio in parola al professionista Geom. Giuseppe Tragni, con sede in Matera alla via P. Nenni n. 10, P.IVA 01093980777, verso il corrispettivo di € 1.995,00 annui comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario), per l'espletamento delle prestazioni "ordinarie" e verso il corrispettivo di € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario), per l'espletamento delle prestazioni "straordinarie";

VISTI:

- lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- la Delibera Commissariale con i poteri del C.C. n. 21 del 17/12/2024 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027;
- la Delibera del C.C. n. 59 del 31/07/2024 con la quale è stato approvato il DUP 2025/2027;
- il Regolamento per l'affidamento di contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici, approvato con Delibera Commissariale con i poteri del C.C. n. 18 del 10/12/2024;
- il Regolamento per l'assegnazione in locazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, approvato con Delibera Commissariale con i poteri del C.C. n. 15 del 17/01/2025;
- il D.lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- il vigente Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- l'articolo 3 della legge 136/2010, in tema di tracciabilità di flussi finanziari;
- il D.lgs. n. 36/2023;

Tutto ciò premesso

PROPONE

per quanto in narrativa, di determinare come segue:

1. **APPROVARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta;
2. **AFFIDARE** il servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, di redazione delle Tabelle Millesimali e del Regolamento condominiale e di messa in esercizio degli impianti tecnologici per i n. 8 alloggi di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26 al professionista Geom. Giuseppe Tragni, con sede in Matera alla via P. Nenni n. 10, P.IVA 01093980777, verso il corrispettivo annuo di € 1.995,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario), per l'espletamento delle prestazioni "ordinarie" e verso il corrispettivo di € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario), per l'espletamento delle prestazioni "straordinarie";
3. **DARE ATTO CHE**, ai sensi del combinato disposto dell'art. 17, comma 2 del D.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 192, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, le caratteristiche essenziali del presente procedimento sono quelle di seguito riportate:
 - ✓ Fine del contratto: la nomina di un amministratore di condominio per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26, di proprietà comunale;
 - ✓ Oggetto: affidamento del servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, di redazione delle Tabelle Millesimali e del Regolamento condominiale e di messa in esercizio degli impianti tecnologici per i n. 8 alloggi di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26;
 - ✓ Durata del servizio: il servizio, con riferimento alle "prestazioni ordinarie", avrà durata di due anni corrispondenti agli esercizi finanziari 2025 e 2026, salvo eventuale rinnovo del mandato se ed in quanto approvato in sede di assemblea condominiale per l'anno finanziario 2027 e successivi. Le "prestazioni straordinarie" dovranno essere eseguite entro 30 giorni dalla data di consegna, da parte del Committente per il tramite del Settore Opere Pubbliche, della documentazione necessaria alla relativa esecuzione;
 - ✓ Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D.lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento diretto, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
 - ✓ Importo: il corrispettivo per le "prestazioni ordinarie" ammonta a € 1.995,00 annui comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime forfetario), e per le "prestazioni straordinarie" ammonta a € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario);
 - ✓ Modalità di pagamento: il pagamento delle "prestazioni straordinarie" verrà effettuato a seguito della relativa ultimazione, entro 30 giorni dall'emissione di regolare fattura intestata al Committente. Il

pagamento delle prestazioni “ordinarie” verrà effettuato dal Committente in un’unica soluzione al momento della costituzione del condominio, salvo recupero della relativa spesa mediante ripartizione tra gli assegnatari conformemente ai criteri di riparto da applicare allo scopo. L’importo delle prestazioni “aggiuntive ed eventuali”, se occorrenti ed al verificarsi delle relative eventualità, verrà addebitato direttamente agli assegnatari degli alloggi;

- ✓ Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell’art. 50 comma 1 lett. b) del D.lgs. n. 36/2023;
- ✓ Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione relativa alla procedura di affidamento;
- ✓ Penali: quelle conseguenti alle gravi irregolarità previste all’art. 1129 del c.c.;

4. **DARE ATTO, ALTRESÌ, CHE:**

- il presente procedimento è contrassegnato dal CIG B764C0B076, acquisito mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale in dotazione all’ente, Appalti&Contratti, ai sensi dell’art. 25 del D.lgs. n. 36/2023;
- il CIG, ai sensi dell’art. 1° comma 5 della legge n. 136/2010, dovrà essere riportato in tutti gli strumenti di pagamento, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante e dagli altri soggetti di cui al comma 1 del medesimo articolo, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari;
- all’esito del procedimento istruttorio per l’affidamento del servizio in parola è stato individuato l’operatore economico Geom. Giuseppe Tragni, in possesso di idonea qualificazione e specifica esperienza professionale, il quale ha offerto l’importo annuo di € 1.976,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, oltre IVA nei termini di legge, se dovuta, per l’espletamento delle prestazioni “ordinarie” e l’importo di € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5% oltre IVA nei termini di legge, se dovuta, per l’espletamento delle prestazioni “straordinarie”, ritenuto congruo e più conveniente in relazione a ciascuna delle prestazioni da svolgere;
- il professionista ha reso le dichiarazioni di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023;
- ai sensi dell’art. 52 del D.lgs. n. 36/2023, *“1. Nelle procedure di affidamento di cui all’articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti. La stazione appaltante verifica le dichiarazioni, anche previo sorteggio di un campione individuato con modalità predeterminate ogni anno. 2. Quando, in conseguenza della verifica, non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, la stazione appaltante procede alla risoluzione del contratto, all’escussione della eventuale garanzia definitiva, alla comunicazione all’ANAC e alla sospensione dell’operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall’adozione del provvedimento”*;

5. **DARE ATTO CHE**, pertanto, la spesa occorrente per il presente affidamento è pari a € 7.770,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario) per le prestazioni “straordinarie” da corrispondere una tantum e ad € 1.995,00 comprensivi di oneri previdenziali al 5%, IVA esente (regime IVA forfetario) per le prestazioni “ordinarie” da corrispondere per ciascuna delle annualità 2025 e 2026;
6. **IMPEGNARE**, ai sensi dell’art. 183, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, la spesa complessiva di € 9.765,00 sul capitolo 451 annualità 2025 del bilancio pluriennale 2025/2027 e l’importo complessivo di € 1.995,00 sul capitolo 451 annualità 2026 del bilancio pluriennale 2025/2027;
7. **DARE ATTO CHE** il Geom. Giuseppe Tragni ha dichiarato di aver aderito al “regime forfetario” per l’anno fiscale 2025, pertanto, in caso di passaggio al regime fiscale ordinario per l’anno 2026 si procederà all’integrazione del su indicato impegno della somma corrispondente all’IVA calcolata sull’importo delle prestazioni “ordinarie”;
8. **ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000;

9. **DARE ATTO CHE** l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D.lgs. n. 267/2000 e che con esso è immediatamente efficace.

Il sottoscritto RUP, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/90 e della misura M03 della Sottosezione RISCHI COSRRUTTIVI E TRASPARENZA del vigente PIAO, dichiara l'insussistenza, allo stato attuale, di situazioni di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento.

IL RUP
Dott.ssa Giacinta DI LECCE

IL DIRIGENTE

VISTI:

- la relazione istruttoria del RUP e la documentazione in essa richiamata;
- lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- la Delibera Commissariale con i poteri del C.C. n. 21 del 17/12/2024 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027;
- la Delibera del C.C. n. 59 del 31/07/2024 con la quale è stato approvato il DUP 2025/2027;
- il Regolamento per l'affidamento di contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici, approvato con Delibera Commissariale con i poteri del C.C. n. 18 del 10/12/2024;
- il Regolamento per l'assegnazione in locazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, approvato con Delibera Commissariale con i poteri del C.C. n. 15 del 17/01/2025;
- il D.lgs. n. 267/2000;
- il D.lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- il vigente Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- l'articolo 3 della legge 136/2010, in tema di tracciabilità di flussi finanziari;
- il D.lgs. n. 36/2023;

RITENUTA la proposta su estesa sufficientemente motivata, e condividendo e facendo proprio senza riserve il contenuto della medesima al quale integralmente si rimanda;

RITENUTO CHE l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza dello stesso ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147- bis del D.lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

DI APPROVARE la proposta sopra esposta nella parte narrativa e dispositiva che si intende qui di seguito integralmente e materialmente trascritta, compresi le premesse e gli allegati.

DI DISPORRE la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Matera, affinché chiunque ne possa prendere visione.

Il sottoscritto Dirigente, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/90 e della misura M03 della Sottosezione RISCHI COSRRUTTIVI E TRASPARENZA del vigente PIAO, dichiara l'insussistenza, allo stato attuale, di situazioni di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento.

IL DIRIGENTE
Dott.ssa Giulia MANCINO



COMUNE DI MATERA
Settore Manutenzione Urbana
Ufficio Patrimonio



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PRESTAZIONALE

OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D.LGS. N. 36/2023, DEL SERVIZIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ORDINARIA E STRAORDINARIA, DI REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI E DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PER GLI ALLOGGI DI ERP DI VIA MONTEROSA NN. 22, 24 E 26.

PREMESSA

Il Comune di Matera è proprietario degli alloggi bioclimatici di edilizia residenziale pubblica ubicati in Matera alla via Monterosa nn. 22, 24 e 26.

La legge regionale della Basilicata n. 24/2007 prevede che gli immobili realizzati da enti pubblici con il totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, delle Regioni o di enti pubblici territoriali per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica devono essere assegnati secondo i criteri ivi contenuti e che la competenza in materia di assegnazioni di alloggi popolari spetta alla Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi.

Attualmente è in corso di svolgimento la procedura per l'assegnazione dei predetti alloggi che, tuttavia, potrà essere perfezionata solo a seguito della nomina di un amministratore di condominio in possesso della relativa abilitazione professionale. Pertanto, questo ente intende procedere all'affidamento del servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria degli alloggi suddetti, di redazione delle tabelle millesimali e del Regolamento condominiale.

Considerato che gli alloggi di via Monterosa sono dotati di impianti di riscaldamento e raffrescamento di nuova generazione, l'amministratore dovrà provvedere alla relativa messa in esercizio per il tramite di una impresa qualificata, nonché alla trasmissione della richiesta di accesso all'incentivo del Contro Termico presso il GSE per ciascun condomino.

ART. 1. PRESTAZIONI OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Le prestazioni oggetto dell'affidamento sono quelle di seguito indicate, suddivise in prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie.

Prestazioni ordinarie, previste come tali dal Codice Civile e delle Leggi Speciali vigenti:

- a) rappresentanza legale del condominio o della comunione;
- b) esecuzione delle delibere assembleari in materia ordinaria;
- c) predisposizione ed invio del rendiconto e del preventivo ordinario con i relativi riparti;
- d) convocazione e tenuta dell'assemblea ordinaria;
- e) disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi;
- f) cura dei rapporti con la pubblica amministrazione inerenti alla gestione ordinaria;
- g) cura dei rapporti con i fornitori ed i dipendenti del condominio o della comunione;
- h) conservazione dell'archivio dei documenti per i tempi previsti dalla Legge;



COMUNE DI MATERA
Settore Manutenzione Urbana
Ufficio Patrimonio



- i) consultazione dei tecnici e legali, richiesta preventivi ordinari, ricerca di fornitori, tenuta di rapporti con le proprietà contigue, stipula e/o aggiornamento delle polizze di assicurazione;
- j) archiviazione anagrafica dei condomini e delle tabelle millesimali;
- k) riscossione quote condominiali;
- l) richieste di colloqui sul posto con i condomini;
- m) consulenze presso lo studio dell'amministratore;
- n) visite periodiche all'immobile e su richiesta dei singoli condomini riunioni con consiglieri e revisori dei conti;
- o) compimento degli adempimenti di sicurezza obbligatori per il Committente di opere edili ordinarie;
- p) compimento di quant'altro previsto dalla Legge e dalle vigenti normative in materia condominiale;
- q) svolgimento adempimenti fiscali.

Prestazioni straordinarie:

1. Redazione delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese condominiali e del Regolamento Condominiale relativamente alle palazzine corpo A e corpo B composte rispettivamente di n. 4 unità immobiliare cadauna oltre che di garage condominiale per 8 posti macchina;
2. Redazione delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di riscaldamento centralizzato;
3. Nomina di un'impresa qualificata per la gestione degli impianti comuni alle palazzine A e B con particolare riferimento all'impianto di riscaldamento e a quello ACS (consistente in impianto a pavimento alimentato da PDC e efficientati da Pannelli Termico solari), nonché nomina di un Terzo Responsabile per la gestione delle due centrali;
4. Presentazione Pratica GSE per la connessione dell'impianto fotovoltaico relativo alle palazzine A e B, con la precisazione che la connessione riguarderà esclusivamente i n. 2 contatori da 9 kw/cadauno di cui al successivo punto 5, pertanto le pratiche GSE da presentare saranno soltanto 2;
5. Pratica posa contatori ENEL per:
 - ✓ n. 2 contatori (1 per il corpo A e 1 per il corpo B) asserviti alle macchine per il riscaldamento e ACS delle unità abitative, della potenza di 9 kw/cadauno;
 - ✓ n. 1 contatore comune asservito al garage comune e eventualmente alle pompe di irrigazione, della potenza di 6 kw;
 - ✓ n. 8 contatori per le unità abitative, della potenza di 3 kw/cadauno;
6. Presentazione della Scia Antincendio per il garage comune. A tal fine si precisa che la documentazione tecnica necessaria verrà interamente fornita dal Settore Lavori Pubblici di questo ente, pertanto l'adempimento consisterà nella sottoscrizione e trasmissione dell'istanza al Comando dei Vigili del Fuoco di Matera;
7. Nomina della ditta di manutenzione per la gestione dei mezzi antincendio fissi e mobili.

ART. 2. DURATA DELL'AFFIDAMENTO

Il servizio, con riferimento alle “**prestazioni ordinarie**”, avrà durata pari a quella dell'esercizio finanziario 2025, salvo rinnovo del mandato approvato in sede di assemblea condominiale.



COMUNE DI MATERA
Settore Manutenzione Urbana
Ufficio Patrimonio



Le “prestazioni straordinarie” dovranno essere eseguite entro i termini indicati al successivo art. 3.

ART. 3. MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

L’Affidatario, con l’accettazione dell’incarico, si impegna a eseguire le prestazioni richieste con personale e mezzi propri, secondo i termini e le modalità stabilite dal Committente.

In forza del mandato di Amministratore, l’affidatario dovrà svolgere le attività indicate al precedente art. 1 secondo le modalità di seguito indicate.

Le prestazioni “straordinarie” dovranno essere ultimate entro 30 giorni dalla data di consegna della documentazione necessaria alla relativa esecuzione da parte del Committente.

Le prestazioni “ordinarie” dovranno essere avviate immediatamente dopo la data di costituzione del condominio e dovranno essere svolte nei modi e nei termini stabiliti dal codice civile.

ART. 4. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento delle “prestazioni straordinarie” potrà avvenire a seguito della relativa ultimazione, entro 30 giorni dall’emissione di regolare fattura intestata al Committente, salvo recupero della relativa spesa mediante ripartizione tra gli assegnatari conformemente alle redigende tabelle millesimali.

Il pagamento delle altre prestazioni verrà corrisposto dagli assegnatari sulla base del redigendo bilancio previsionale 2025, mediante il riparto delle spese redatto secondo le tabelle millesimali.

ART. 5. CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBAPPALTO

È vietata la cessione del contratto. È ammesso il subappalto esclusivamente per il servizio di redazione delle tabelle millesimali, del regolamento condominiale e per la presentazione della SCIA antincendio.

ART. 6. SICUREZZA

Il presente affidamento non presenta rischi da interferenza evidenziati dal D.lgs. n. 81/2008, pertanto non risulta necessaria la redazione del D.U.V.R.I.

Resta fermo che l’affidatario dovrà assolvere a tutti gli obblighi in materia di salute e sicurezza sul lavoro, ai sensi del citato decreto.

ART. 7. POLIZZA PER LA RESPONSABILITÀ CIVILE

È fatto obbligo all’affidatario di stipulare apposita polizza assicurativa per la responsabilità professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività in oggetto, con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00.

ART. 8. OBBLIGHI DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 3 della legge 136/10, l’Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula del contratto unitamente all’indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.



COMUNE DI MATERA
Settore Manutenzione Urbana
Ufficio Patrimonio



L'aggiudicatario dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata legge. L'Appaltatore dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3 comma 9 della legge n. 136/10. L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 9. PENALI E SANZIONI

Con riferimento alle “prestazioni ordinarie”, in caso di inadempimento si applicano le sanzioni prescritte dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

Con riferimento alle “prestazioni straordinarie”, ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi di consegna indicati ai precedenti artt. 2 e 3 determina l'applicazione di una penale pari all'1 per mille dell'importo contrattuale. Le penali, complessivamente, non potranno superare il 10% dell'importo contrattuale. Qualora l'importo massimo delle penali applicate sia superiore a detta percentuale si procederà alla risoluzione del Contratto per grave inadempimento.

ART. 10. RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Il R.U.P. della procedura in oggetto è la sottoscritta Dott.ssa Giacinta Di Lecce, e-mail dilecce.giacinta@comune.mt.it, pec comune.matera@cert.ruparbasilicata.it.

IL RUP
DOTT.SSA GIACINTA DI LECCE

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 176/2025 del 24/06/2025, avente oggetto:

Affidamento ex art.50, comma 1, lett. b) D.lgs. 36/2023 servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, redazione tabelle millesimali e regolamento condominiale, e messa in esercizio impianti per 8 alloggi via Monterosa 22-24-26

Dettaglio movimenti contabili

Creditore	Causale	Importo	M	P	T	Mac ro	Cap	Art	Tipo	N. Pr	Anno Pr	N°	Anno
GIUSEPPE TRAGNI	Affidamento ex art. 50, comma 1, lett. b) D.lgs. 36/2023 servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, redazione tabelle millesimali e regolamento condominiale, e messa in esercizio impianti per 8 alloggi di via Monterosa 22-24-26	€ 9.765,00					451				2025	2409	2025
GIUSEPPE TRAGNI	Affidamento ex art. 50, comma 1, lett. b) D.lgs. 36/2023 servizio di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria, redazione tabelle millesimali e regolamento condominiale, e messa in esercizio impianti per 8 alloggi di via Monterosa 22-24-26	€ 1.995,00					451				2026	2410	2026

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito istituzionale per il periodo della pubblicazione.

Totale Importo: € 11.760,00

Parere Impegno: sulla presente determinazione si attesta ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e dell'art. 153, comma 5, del D.Lsg 267/2000, la regolarità contabile e la relativa copertura finanziaria.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito istituzionale per il periodo della pubblicazione.



Firmato da:
DOMENICO DELLA
MARIA
26/06/2025 17:55:04