



# Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N° 127 DEL 03/04/2023

OGGETTO: Acquisizione servizi esterni per l'organizzazione di un sistema di "property management", il coordinamento degli amministratori di condominio e la redazione di una due-diligence avente ad oggetto la gestione dei condomini di e.r.p.s. di proprietà dell'Ater della Provincia di Viterbo, con analisi tecnico-amministrativa e contabile dei complessi immobiliari e della relativa gestione condominiale, verifica delle tabelle millesimali, verifica della fattibilità, ai sensi dell'art.17m co.66 Legge Regione Lazio n.9 del 14/08/2017, di interventi di frazionamento per il recupero tesi ad incrementare la dotazione di alloggi di e.r.p.s.

Affidamento diretto servizi di ingegneria e architettura secondo le previsioni del DL 76/2021 conv. in Legge 120/2020, come modificate dal DL 77/2021 conv. in Legge 108/2021.

**CIG: Z083AA7379**

**Determinazione di affidamento diretto ex art. 1, comma 3 della Legge n. 120/2020 e ss.mm.ii. ed art. 32, comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016.**

## IL DIRETTORE GENERALE

### PREMESSO CHE:

- la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 reca *"l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica"*;
- Il Regolamento Regionale 20 settembre 2002 n.2 e ss.mm.ii. norma l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa;
- con Deliberazione del C.d.A. n.11 del 15/03/2004 veniva approvato lo Statuto dell'ATER della Provincia di Viterbo, poi modificato ed aggiornato con deliberazioni del Commissario Straordinario n.5 del 22/03/2011, n.16 del 01/08/2014 e n.17 del 08/08/2014;
- con Deliberazione del C.d.A. n.21 del 07/05/2004 veniva approvato il Regolamento di organizzazione aziendale, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative, nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture, aggiornato con deliberazioni del Commissario Straordinario n.10 del 23/06/2011 e n.13 del 21/07/2011, con deliberazioni del C.d.A. n.7 del 22/05/2012 e n.24 del 28/01/2013, con deliberazione del Commissario Straordinario n.6 del 28/11/2013, n.1 del 10/01/2014, n.2 del 07/02/2014;
- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 23/02/2022 è stata rimodulata la dotazione organica aziendale;
- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 23/02/2023 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale;
- con Ordine di Servizio Direttoriale n.2 del 14/03/22 sono stati riorganizzati gli Uffici e nello specifico è stato ridefinito l'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio, rinominato *Ufficio*

*Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio e Gestione Condomini con l'assegnazione della ulteriore sezione "Gestione condomini e tabelle millesimali";*

**ATTESO CHE:**

- con Deliberazione Commissariale n.14 del 15/07/2014 veniva recepita la Tabella Oneri Accessori-Ripartizione fra locatore e conduttore, registrata il 30.04.2014, che pone a carico dell'Azienda gli interventi di manutenzione straordinaria degli stabili;
- con Deliberazione Commissariale n. 13 del 28/10/2020 veniva approvato il "Regolamento autogestione e condomini" con il quale si è inteso disciplinare le modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale 06/08/1999, n. 12 e dal Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii;

**CONSIDERATI:**

- il Regolamento Regionale 20 settembre 2002 n.2 e ss.mm.ii., con particolare riguardo all'art.17 rubricato "Recupero delle morosità nel pagamento del canone e dei servizi", secondo cui la morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione, ai sensi dell'articolo 14 del medesimo regolamento;
- la Legge Regione Lazio n.9 del 14/08/2017 che all'art.17, comma 65 p.to5 dispone azione diretta dell'Amministratore dei servizi condominiali per il recupero delle somme dovute nei confronti dell'assegnatario moroso per la gestione dei citati servizi;

**RICHIAMATO** l'art.17 della Legge Regione Lazio n.9 del 14/08/2017 con particolare riguardo ai commi 65 e 66 :

*65. L'articolo 49 bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 relativo a quote di amministrazione e manutenzione, è sostituito dal seguente:*

**"Art. 49 bis**

*(Alloggi in amministrazione condominiale)*

- 1. Negli immobili i cui alloggi sono ceduti in tutto o in parte in proprietà, l'amministrazione è tenuta in forma condominiale.*
- 2. Fino al momento della costituzione del condominio, l'ente gestore continua a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione. L'ente gestore rendiconta le spese di manutenzione ed emette fatturazione detraibile per le spese di manutenzione straordinaria. In ogni caso resta l'obbligo per gli acquirenti di corrispondere all'ente gestore le quote afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.*
- 3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano, altresì, agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita.*
- 4. Nei casi di cui al comma 2, l'ente gestore è tenuto a separare la gestione dell'amministrazione ordinaria degli alloggi in locazione da quella degli alloggi ceduti in proprietà.*
- 5. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari in locazione inadempienti o morosi".*

**66.** *Gli enti gestori di edilizia residenziale sociale possono, in deroga alla normativa vigente, predisporre appositi piani di gestione della locazione dei propri immobili:*

- a) nei condomini regolarmente costituiti, locando gli immobili che si rendono disponibili con contratto di patto di futura vendita, canone calmierato, canone sostenibile;*
- b) realizzando interventi di frazionamento per il recupero edilizio e per interventi di rigenerazione urbana, tesi ad incrementare la dotazione di alloggi, con il ricorso a sistemazioni temporanee dei nuclei familiari, presenti nelle strutture da recuperare, in altri alloggi di proprietà degli enti, anche al fine di evitare situazioni emergenziali di disagio abitativo.*

**RILEVATO CHE** Questa Ater possiede un patrimonio immobiliare, dislocato su 60 comuni nella Provincia di Viterbo, consistente in circa 4.011 unità abitative e 1.867 locali a destinazione commerciale, uffici, magazzini, autorimesse, molti dei quali in immobili a proprietà mista pubblica/privata e quindi costituiti, o comunque obbligati a costituirsi in Condomini ai sensi di legge;

#### **PRESO ATTO**

- che a Questa Azienda, in qualità di condomino/locatore, corre l'obbligo di corrispondere al condominio creditore la somma pretesa, accertato l'insoluto del conduttore inadempiente nei termini di legge;
- dell'attuale grave situazione di morosità nel pagamento del canone dei servizi da parte dei locatari degli alloggi di e.r.p.s. di proprietà dell'Azienda che, ai sensi della succitata Legge Regione Lazio n.9 del 14/08/2017, ha comportato un rilevante esborso da parte di Questa Ater, in qualità di condomino/locatore, a fronte di un esiguo recupero delle medesime somme nei confronti dei locatari morosi;
- dell'acquisizione agli atti di un rilevante numero di richieste, solleciti e decreti ingiuntivi trasmessi all'Azienda da parte delle Amministrazioni condominiali degli immobili di e.r.p.s. a proprietà mista pubblica/privata o dei legali all'uopo incaricati, a seguito del mancato pagamento degli oneri condominiali da parte degli inquilini;

**CONSIDERATA** la riorganizzazione degli Uffici effettuata con l'Ordine di Servizio Direttoriale n.2 del 14/03/23 citato in premessa, che ha trasferito, a far data dal 01/04/23, le competenze relative alla gestione dei condomini al costituendo *Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio e Gestione Condomini*, rimodulato in pianta organica con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 23/02/2023, rendendo necessaria l'effettuazione di una accurata due-diligence avente ad oggetto la gestione dei condomini di e.r.p.s. di proprietà di Questa Ater, con analisi tecnico-amministrativa e contabile dei complessi immobiliari e della relativa gestione condominiale, per accertare gli insoluti dell'Azienda nei confronti delle Amministrazioni condominiali relativamente al pregresso oltre ad un'analisi della corretta costituzione e gestione dei Condomini, assoggettata dalla normativa codicistica, negli immobili a proprietà pubblica/privata e della corretta costituzione, negli immobili a totale proprietà pubblica, dell'autogestione da parte dei locatari di e.r.p.s. o, in alternativa, del c.d. "*condominio di gestione*" ai sensi del succitato Regolamento Regionale 20 settembre 2002 n.2 e ss.mm.ii. e del "*Regolamento autogestione e condomini*" approvato con Deliberazione Commissariale n. 13 del 28/10/2020;

**RAVVISATA** la necessità e l'urgenza, al ricevimento della richiesta economica da parte delle Amministrazioni condominiali di cui al punto precedente, di procedere celermente, previa verifica degli insoluti, all'avvio della messa in mora nei confronti degli inquilini inadempiente, con conseguente eventuale azione legale per la risoluzione del contratto e decadenza dall'assegnazione, ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento Regionale 20 settembre 2002 n.2 e ss.mm.ii. citato in premessa;

**RITENUTO CHE**, per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., l'Azienda ha pertanto l'esigenza improrogabile di razionalizzare l'attività gestionale dei beni di proprietà per mantenere gli stessi in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro, al fine di rispondere in maniera adeguata alle esigenze di utilizzo degli utenti ma anche per l'indispensabile conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso;

**VISTA** l'assenza di strutture organizzative o professionalità interne in grado di assicurare i medesimi servizi di "property management", in termini di tempestività ed efficacia, alla luce di un'ormai consolidata carenza di organico in seno all'Azienda che rende sempre più complicata la

gestione amministrativa del patrimonio aziendale da parte dell'ex *Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Aziendale*, trasformato con i provvedimenti citati in premessa in *Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio e Gestione Condomini*, che ad oggi, a seguito dei numerosi pensionamenti di profili tecnici di comprovata esperienza, conta unicamente di un ingegnere responsabile dell'Ufficio stesso, e di un solo geometra abilitato all'esercizio della professione, dipendente dell'Azienda con contratto di somministrazione di lavoro, oltre a tre profili tecnici da geometra privi di abilitazione alla professione, a fronte delle molteplici competenze tecnico-amministrative assegnate riguardanti la programmazione, definizione, affidamento e controllo dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p.s., la ripresa in consegna degli alloggi di e.r.p.s., il riattamento degli alloggi da riassegnare, le autorizzazioni agli assegnatari per l'esecuzione in autonomia dei lavori da questi richiesti, le idoneità alloggiative, il supporto tecnico all'esecuzione dei lavori condominiali avviati dagli amministratori, la gestione e l'inventario del patrimonio immobiliare, la gestione dei sinistri assicurativi, la gestione delle aree in concessione e delle convenzioni stipulate con i Comuni, la gestione antincendio del patrimonio aziendale, la gestione dei condomini, le tabelle millesimali e la sicurezza aziendale D.Lgs.n.81/2008;

**VISTA** la nota prot.01RD del 19/01/23 con la quale il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ater della Provincia di Viterbo, Ing. Ivan Grazini, richiamando le indicazioni espresse dallo stesso CDA nella seduta del 20/07/22, emanava proprie indicazioni ed indirizzi ai fini di definire un rapporto di collaborazione con un professionista esterno qualificato che potesse coordinare i rapporti con gli amministratori di condominio nonché supervisionarne l'attività, con particolare riguardo alla morosità dei locatari, ai sensi del Regolamento Regionale 20 settembre 2002 n.2 e ss.mm.ii., art.17 rubricato "*Recupero delle morosità nel pagamento del canone e dei servizi*", secondo cui la morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 14 del medesimo regolamento, proponendo altresì l'addebito diretto delle spese condominiali nei canoni di locazione;

**VISTA** la Determinazione Direttoriale n.106 del 16/03/23 di approvazione dell'Avviso pubblico per la formazione di un elenco di soggetti qualificati a svolgere incarichi di amministratori di condominio;

**RITENUTO** pertanto di dover ricorrere, in ottemperanza alle succitate linee di indirizzo della Presidenza aziendale, ad energie e competenze professionali esterne all'Azienda che possano coadiuvare l'*Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Aziendale e Gestione Condomini* nell'organizzazione di un sistema di "property management" in grado di definire le migliori soluzioni amministrative, giuridiche, economiche e tecniche nella gestione del patrimonio di e.r.p.s.;

**PRESO ATTO** della disponibilità acquisita da parte del Geom. Paolo Muroi, con studio in Viterbo Strada Toscanese, 59, Cod. Fiscale MRNPLA63L27M082L, PIVA 02140120565, di comprovata esperienza professionale nella materia oggetto dell'affidamento, all'acquisizione dell'incarico descritto in premessa, confermando la disponibilità ad una presenza presso la Sede Aziendale, dove deve essere custodita ed archiviata nel rispetto delle leggi sulla privacy la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, di n.36 ore settimanali utilizzando esclusivamente il materiale, gli strumenti ed i supporti informatici messi a disposizione dall'Azienda;

**ATTESO CHE** risulta congruo e vantaggioso per l'Azienda stimare un compenso di €2.200,00 mensile al lordo delle imposte annue totalmente a carico del professionista, oltre IVA e Cassa nella misura di legge, rapportandolo, in difetto, alla busta paga di un dipendente Ater inquadrato in

categoria B1 del CCNL Federcasa, da corrispondere a presentazione di regolare fattura mensile, a seguito di rendicontazione approvata dal RUP;

**VISTI:**

- il D.Lgs. n.50 del 18/04/2016 così come modificato dalla legge 14 giugno 2019, n. 55, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 18 aprile 2019 n. 32, "Decreto Sblocca Cantieri";
- il D.P.R. n.207/2010 recante "Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. 12 aprile 2006 n.163, per quanto ancora in vigore;
- le Linee Guida attuative ANAC che disciplinano la progettazione e l'esecuzione dei lavori;
- la Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione in legge, con modificazioni del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, "DL Semplificazione", recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale";
- la Legge 108/2021 di conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-Legge n. 77/2021 c.d. "DL Semplificazioni bis";

**PRESO ATTO** delle Linee Guida Anac n.1 di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "*Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria*";

**RICHIAMATO** l'art. 51 co.1 della Legge n. 108/2021 di conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-Legge n. 77 del 2021 cd "*DL Semplificazioni bis*", secondo cui le Stazioni appaltanti, qualora la determina a contrarre o altro atto di avvio del procedimento equivalente sia adottato entro il 30 giugno 2023, procedono all'affidamento delle attività di esecuzione di lavori, servizi e forniture, nonché dei servizi di ingegneria e architettura, inclusa l'attività di progettazione, di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 35 del decreto legislativo n. 50 del 2016 secondo le seguenti modalità: "*affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro e per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 139.000 euro. In tali casi la stazione appaltante procede all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermi 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, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione*";

**DATO ATTO** che per l'affidamento dei servizi esterni di progettazione e la relativa forma contrattuale trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 32 commi 2 e 14 del D.Lgs. 50/2016:

- art. 32 c.2 "*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.*"
- art. 32 c.14. "*Il contratto è stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico notarile informatico, ovvero, in modalità elettronica secondo le norme vigenti per ciascuna stazione appaltante, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante della stazione appaltante o mediante scrittura privata in caso di procedura negoziata ovvero per gli affidamenti di importo non superiore a 40.000 euro mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o strumenti analoghi negli altri Stati membri.*"

**CONSIDERATO CHE** il contratto, da stipulare nella forma dello scambio di lettere, anche attraverso pec (posta elettronica certificata), ai sensi dell'art. 32, comma 14, D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., è risolutivamente condizionato al venire meno delle condizioni di cui all'art. 80 DLGS 50/2016 e/o della regolarità contributiva accertata dal DURC;

**PRECISATO** che il presente provvedimento costituisce determinazione a contrattare ai sensi dell'art. 32 c. 2 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e che, pertanto, il fine che il contratto intende perseguire, l'oggetto stesso del contratto, nonché le clausole negoziali essenziali in base alle quali l'Ater di Viterbo si è resa disponibile a contrattare, sono rinvenibili nella manifestazione di interesse citata in premessa;

**RAVVISATA**, per le motivazioni indicate in premessa, la necessità di acquisire le prestazioni professionali in oggetto;

**VERIFICATA** la corretta imputazione in bilancio, da parte dell'Ufficio Programmazione, Controllo di Gestione Acquisti Beni e Servizi, della spesa totale per i servizi in oggetto:

Ufficio Programmazione, Controllo di Gestione Acquisti Beni e Servizi  
*PREN 95 del 03/04/23*

Si attesta che l'importo di € 28.000,00, IVA e Cassa esclusi, prevista nel presente provvedimento trova copertura nel capitolo n. 3080506000 "altre spese tecniche" del bilancio di previsione 2022 in attesa di approvazione del bilancio di previsione 2023.

**F.to LA RESPONSABILE DELL'UFFICIO**  
Dott.ssa Simona Laureti

**ATTESO** che spetta al sottoscritto adottare il presente provvedimento ai sensi dell'art. 11, co. 3 lett. e) della L.R. 3 settembre 2002 n.30 e dell'art. 12, co. 4, lett. g) dello Statuto dell'Ente;

#### **DETERMINA**

Per tutto quanto esposto in narrativa:

1. di approvare le premesse, quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di dare atto della necessità di acquisire le prestazioni in oggetto;
3. di dare atto che è stato allo scopo acquisito il seguente Codice Identificativo Gara: CIG: Z083AA7379;
4. di nominare, in ossequio all'art.5 della legge n.241/1990 e all'art. 31 del D.Lgs. n.50/2016, quale Responsabile Unico del Procedimento per il conferimento dell'incarico in oggetto l'Ing. Angela Birindelli, già Responsabile dell'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio e Gestione Condomini;
5. di affidare, tramite affidamento diretto ex art. 1, comma 3 della Legge n. 120/2020 e ss.mm.ii. ed art. 32, comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016, i servizi di ingegneria e architettura per l'organizzazione di un sistema di "property management", il coordinamento degli amministratori di condominio e la redazione di una due-diligence avente ad oggetto la gestione dei condomini di e.r.p.s. di proprietà dell'Ater della Provincia di Viterbo, con analisi tecnico-amministrativa e contabile dei complessi immobiliari e della relativa gestione condominiale, verifica delle tabelle millesimali, verifica della fattibilità, ai sensi

dell'art.17m co.66 Legge Regione Lazio n.9 del 14/08/2017, di interventi di frazionamento per il recupero tesi ad incrementare la dotazione di alloggi di e.r.p.s., al Geom. Paolo Muroni, con studio in Viterbo Strada Toscana, 59, Cod. Fiscale MRNPLA63L27M082L, PIVA 02140120565, per un importo delle prestazioni pari ad € 26.400,00 oltre iva e oneri professionali di legge, per la durata di 12 mesi a far data dal 03/04/23;

6. di imputare la somma di € 26.400,00 comprensiva di rimborso spese generali, oltre oneri previdenziali ed IVA come per legge, nel relativo capitolo n.3080506000 "*altre spese tecniche*" del bilancio di previsione 2022, in attesa di approvazione del bilancio di previsione 2023;
7. di stabilire che si procederà al pagamento del corrispettivo a presentazione della fattura mensile unitamente alla relazione mensile sullo stato dei lavori, approvata dal RUP;
8. di dare atto che la presente Determinazione diventerà efficace all'esito positivo delle verifiche dei requisiti di ordine generale e speciale avviate sull'aggiudicatario;
9. di autorizzare, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) del D. L. n. 76/2020 e s.m.i., l'esecuzione anticipata del servizio nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 80 del D. Lgs. n. 50/2016, nonché dei requisiti di qualificazione previsti per la partecipazione alla procedura;
10. di dare atto che ai sensi dell'art. 29, D. Lgs n. 50/2016, tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto saranno pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente", sul sito internet [www.atervt.it](http://www.atervt.it) con l'applicazione delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 33/2013.

**F.to IL DIRETTORE GENERALE**  
**Avv. Fabrizio Urbani**