

Atto del Dirigente 258/2023

Mantova, 11/10/2023

**Oggetto: Integrazione servizio sperimentale di property management relativo agli alloggi Sap/Sas/Sat del Comune di Mantova fino al 31 gennaio 2024. CIG Z0B3CCD10C**

#### IL DIRETTORE

Premesso che Aster srl è un'azienda di servizi a totale partecipazione pubblica di proprietà del Comune di Mantova

Premesso che ai sensi dell'art. 16 comma 7 del Decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 le società in house sono tenute all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina di cui al decreto legislativo n. 36 del 2023 "Codice dei contratti pubblici"

Premesso che il Comune di Mantova con DCC n° 84 del 20/12/2022 ha approvato il piano industriale 2023-2025 di Aster srl

Premessa la Determinazione del Comune di Mantova n. 1964 del 26/09/2013 e relativo contratto di servizio sottoscritto in data 05/11/2013 per l'affidamento ad Aster del servizio di gestione amministrativa del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, delle autorimesse e box auto

Considerato che a seguito dell'aggravarsi della situazione economica nazionale e del conseguente aumento delle fragilità degli inquilini presenti negli alloggi comunali, Aster necessita di avvalersi di una figura professionale specializzata nel property management, al fine di gestire in modo adeguato le diverse problematiche relative alla gestione amministrativa degli stabili e degli inquilini

Considerato che nello specifico la gestione del servizio di natura contrattuale e amministrativa dovrà comprendere:

- Stipula contratti di locazione e relativa registrazione presso Agenzia delle Entrate
- Rinnovi/proroghe/cessazione contratti locazione e relativa registrazione presso Agenzia delle Entrate
- Gestione Subentri/ampliamenti/ospitalità/coabitazione
- Ricezione inquilini relativa ad attività amministrativo/contabile
- Gestione delle morosità e dei solleciti agli inquilini insolventi
- Calcolo spese condominiali
- Gestione contributi solidarietà
- Report e analisi dei costi benefici, con efficientamento delle risorse finanziarie con kpi

Considerato che Aster procede direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio di cui all'oggetto in quanto di importo inferiore ad € 140.000 euro, ai sensi dell'art. 62 comma 1 del D.lgs. 36/2023

Considerato l'art. 49 co 6 del D.lgs. 36/2023 che consente di derogare all'applicazione del principio di rotazione per gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro

Considerato l'art. 50 co.1 lett. b) D.lgs. 36/2023 che consente alle stazioni appaltanti, per affidamenti di importo inferiore a 140.000 euro, di procedere mediante affidamento diretto anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali

Considerato che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 18 comma 1 del D.lgs. 36/2023 mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale consistente in un apposito scambio di lettere

Dato atto che è stato individuato il Dott. Ildebrando Volpi quale Responsabile Unico del Progetto

Visto che la procedura non richiede l'indicazione del costo della manodopera e degli oneri aziendali, in quanto trattasi di servizio di natura intellettuale, ai sensi dell'art 108 comma 9 del D.lgs. 36/2023

Dato atto che si è individuato il Dott. Massimiliano Lupo, in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali e dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale

Visto il preventivo presentato dal Dott. Massimiliano Lupo con domicilio in Via Volta in Mantova, C.F. LPUMSM87E26A089X e P. Iva 02859520849 di € 4.900 + 4% cassa commercialisti +Iva di legge, considerato congruo in relazione alle caratteristiche della consulenza

Acquisita l'attestazione con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti ai sensi dell'art 52 del Dlgs 36/2023, resa dall'operatore economico

Acquisita la dichiarazione relativa alla tracciabilità dei pagamenti ai sensi della legge 136/2010

Visto il Decreto legislativo 19 agosto 2016, n.175

Visto il Decreto legislativo n. 36/2023

#### **DETERMINA**

di affidare la consulenza in oggetto al Dott. Massimiliano Lupo, impegnando € 4.900,00 + IVA.

Il Direttore  
Dott. Ildebrando Volpi