



N° PAP-04308-2025

Il presente atto viene affisso all'Albo
Pretorio on-line
dal 04/12/2025 al 19/12/2025

L'incaricato della pubblicazione
ANNUNZIATA ABATE

Città di Giugliano in Campania

Città Metropolitana di Napoli

AREA: SETTORE MANUTENTIVO IDRICO PATRIMONIALE

DETERMINAZIONE RCG N° 2152/2025 DEL 03/12/2025

N° DetSet 246/2025 del 28/11/2025

Dirigente: DOMENICO D ALTERIO

OGGETTO: Affidamento Servizio di assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP del Comune di Giugliano in Campania - Impegno di spesa

ATTESTAZIONE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

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

Il Responsabile DOMENICO D ALTERIO, 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 2152/2025, composta da n°..... fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Giugliano in Campania, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

IL DIRIGENTE

Visti i Decreti Legislativi n. 267/2000 e n. 165/2001.

Visto in particolare l'art. 107 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, che disciplina le funzioni e le responsabilità della dirigenza, attribuendo ai dirigenti la competenza in materia di gestione amministrativa, finanziaria e tecnica, mediante autonomi poteri di spesa.

Visto il Decreto Commissariale n. 229 del 06/03/2025, con cui lo scrivente è stato nominato Dirigente del Settore Manutentivo Idrico Patrimoniale dal 01/04/2025 al 31/12/2027;

Vista la Delibera Commissariale n. 1 del 28/02/2025 con la quale è stato approvato il DUP (Documento Unico di Programmazione) Annualità 2025-2027.

Vista la Delibera Commissariale n. 15 del 04/03/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione triennio 2025-2027.

Premesso che:

- rientrano nel Patrimonio Immobiliare del Comune di Giugliano in Campania alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati a servizio abitativo pubblico;

- la gestione di tali alloggi richiede l'utilizzo di una piattaforma gestionale dedicata e comprende diversificate e numerose attività, tra le quali anche la gestione della piattaforma ERP regionale, in particolare

a) la corretta e completa gestione delle unità immobiliari richiede

- ✓ L'aggiornamento costante di tutti i fascicoli di utenza;
- ✓ Aggiornamento costante dell' Anagrafe patrimoniale;
- ✓ Aggiornamento di tutte le informazioni afferenti alla consistenza, gli occupanti, i dati catastali, le informazioni anagrafiche e reddituali;
- ✓ Calcolo importi e predisposizione bollettazione canoni/indennità ai sensi del Regolamento Regionale n. 11/2019 e ss.mm.ii;
- ✓ Raccolta bollettini di pagamento;
- ✓ Elaborazione dovuto-accertato;
- ✓ Elaborazione incassato;
- ✓ Elaborazione morosità;
- ✓ Predisposizione solleciti di pagamento e messe in mora/diffide extragiudiziali;
- ✓ Predisposizione fascicolo per avvio contenzioso;
- ✓ Predisposizione relazione e rendiconto periodico;
- ✓ Istruttoria istanza di voltura;
- ✓ Determinazione ed esito;

- ✓ Istruttoria istanza di sanatoria;
- ✓ Determinazione ed esito;
- ✓ Predisposizione contratto di locazione ERP;
- ✓ Determinazione canoni e oneri;

b) la gestione della piattaforma ERP regionale è articolata nelle seguenti attività

- ✓ Implementazione e aggiornamento anagrafe patrimoniale ;
- ✓ inserimento in piattaforma alloggi liberi;
- ✓ scarico domanda (secondo l'ordine di assegnazione);
- ✓ istruttoria amministrativa per conferma requisiti in domanda;
- ✓ verifica anagrafica (attraverso il supporto del competente Ufficio Anagrafe del Comune);
- ✓ verifica in Agenzia delle entrate;
- ✓ verifica in Conservatoria Registri Immobiliari tramite applicativo Sister;
- ✓ verifica casellari giudiziali e carichi pendenti presso il tribunale competente;
- ✓ acquisizione e verifica conformità ISEE
- ✓ conferma/rigetto/ricollocazione graduatoria in piattaforma regionale
- ✓ predisposizione contratto di locazione/comunicazione di diniego
- ✓ predisposizione bozza determina e decreto di assegnazione

Considerato:

- che l'espletamento delle attività di cui sopra richiede l'acquisto e la gestione, con personale dedicato, di una piattaforma gestionale di cui l'Ufficio Patrimonio non dispone, come, peraltro ripetutamente segnalato all'Amministrazione Comunale senza alcun riscontro;
- che, inoltre, con il Regolamento della Regione Campania n. 11/2019 è intervenuto il nuovo sistema di calcolo del canone locativo che deve essere applicato dal 01/01/2025, per il quale è necessario provvedere alla procedura di elaborazione previa acquisizione di dati e di documentazione specifica per ciascun nucleo familiare, che ;
- l'oggettivo bisogno, dunque, di acquisire un servizio di supporto e assistenza con l'obiettivo finale di riordinare e regolarizzare le procedure relative all'assegnazione degli alloggi ERP ed alla riscossione dei canoni locativi, oltre che contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive;
- la necessità di provvedere all'acquisto di un servizio di supporto e assistenza per la gestione amministrativa degli immobili ERP;

Ritenuto pertanto di dover provvedere all'affidamento del servizio in parola al fine di evitare di incorrere in rischi di errori/omissioni/inadempimenti nell'ambito degli adempimenti previsti all'interno delle attività oggetto di affidamento;

Visto che

- in data 1° luglio 2023 ha assunto efficacia il nuovo Codice dei Contratti di cui al D.Lgs.36/2023 il cui art. 226 prevede l'abrogazione del precedente D.Lgs.50/2016;
- ai sensi dell'art. 62 c.1 del D.Lgs.36/2023, per gli affidamenti diretti le stazioni appaltanti non capoluogo di Provincia possono agire autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo non superiore alle soglie di cui all'art. 14 del D.Lgs.36/2023;
- l'art. 50 del D.Lgs.36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000,00 euro, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera 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";
- l'articolo 1, comma 450, della legge n. 296/2006 e ss.mm.ii., prevede l'obbligo dell'utilizzo di ricorso al mercato elettronico della P.A. o ad altri mercati elettronici solamente per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad euro 5.000,00, oltre IVA;

Richiamato l'art. 50 del D.lgs. 36/2023 comma 1, lett. b), del D.lgs. n. 36/2023 che consente per acquisti di beni e servizi di importo inferiore a € 140.000,00 (al netto dell'IVA) di procedere mediante "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";

Ritenuto di procedere ai sensi dell'art. 50 co.1 lett b) del codice dei contratti, all'acquisto della fornitura in questione, con una procedura di acquisto (RDO) tramite Mepa;

Considerato che le ragioni del ricorso all'affidamento diretto sono rinvenibili nella necessità di coniugare i principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza e correttezza con i principi di efficacia, economicità, tempestività, proporzionalità e del risultato di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n.36/2023;

Considerato, altresì, che non sono disponibili convenzioni Consip raffrontabili con quanto è oggetto di acquisto tramite la presente procedura;

Ritenuto, conseguentemente, necessaria l'attivazione di una procedura di affidamento da condursi sul M.e.P.a denominata "trattativa diretta", nel rispetto della disciplina dettata dal d.lgs. 36/2023, in quanto maggiormente rispondente alla tipologia di approvvigionamento da espletare;

Ritenuto di utilizzare il Mercato elettronico della pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 1, comma 450 della legge 296/2006;

Dato atto che l'Ufficio, a tale scopo, ha predisposto il Capitolato/Disciplinare definendo le prestazioni da porre a base della trattativa per l'affidamento del servizio di "assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP del Comune di Giugliano in Campania" per mesi 25 (venticinque), fissando un importo a base d'asta di € 50.000,00, ritenuto congruo alla luce del rapporto tra costo dell'appalto e numero di unità immobiliari oggetto della prestazione, rilevato negli atti di affidamento di altri enti pubblici rinvenuti a seguito di ricerca internet e tenuto, altresì, conto del profilo di responsabilità della prestazione richiesta e che l'affidamento essendo finalizzato al riordino e regolarizzazione delle procedure richiede oltre all'attività di gestione ordinaria anche la necessaria iniziale implementazione di una banca dati digitale anagrafica e patrimoniale, di cui allo stato l'Ufficio Patrimonio non dispone.

Dato atto che, la Stazione appaltante mediante il ricorso alla piattaforma di e-procurement MEPA, ha individuato, quale soggetto fornitore del servizio, il seguente operatore economico: Studio Cioccolanti Asset e Property Management con sede legale in ***** C.F./P.I. *****.

Dato atto che in data 18/11/2025 è stata avviata con RDO n. 5825729 la trattativa diretta con il suddetto operatore economico.

Dato atto che in sede di trattativa la Ditta Studio Cioccolanti Asset e Property Management ha offerto il servizio richiesto per un importo di € 49.950,00.

Considerato che la predetta società, da un'indagine di mercato, risulta essere un soggetto operante presso diversi enti pubblici ed in possesso di esperienze pregresse idonee alle prestazioni richieste da questo Ente.

Ritenuto di affidare alla ditta Studio Cioccolanti Asset e Property Management con sede legale in ***** C.F./P.I. ***** la fornitura in parola per un importo di € 49.950,00.

Dato atto che:

- in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del D.lgs. 36/2023;

- la fornitura in oggetto non riveste un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'art. 48 c. 2 del D. Lgs. 36/2023, in particolare per il limitato valore dell'appalto, distante dalla soglia comunitaria, e per la tipologia del servizio che richiede anche accessi presso le sedi comunali;

Dato atto che, in conformità a quanto disposto dall'art. 192 del d.lgs. 267/2000 e dall'articolo 17 del d. lgs. n. 36/2023:

- il fine del contratto è quello di garantirsi un servizio di supporto e assistenza per la gestione amministrativa degli immobili ERP;

- la forma contrattuale si identifica con la sottoscrizione di apposita scrittura privata e/o scambio di lettere commerciali, anche per via telematica, nel rispetto di cui alla normativa del Codice degli Appalti;

- le clausole negoziali essenziali sono quelle contenute nel contratto/capitolato-disciplinare;

Ritenuto dover impegnare la somma di € 61.000,00, IVA compresa, a favore della suindicata Ditta, sul capitolo di spesa n. 10306213 (denominato AFFIDAMENTO GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE DEGLI ALLOGGI ERP) Missione 1, Programma 5, Titolo 1, del Bilancio Triennale 2025/2027.

Dato atto che:

- ai fini degli obblighi inerenti alla tracciabilità dei pagamenti, si è provveduto ad richiedere, mediante piattaforma MEPA Consip, all'Autorità Nazionale Anticorruzione, il CIG B950E8CF78.

Visti:

- lo Statuto comunale dell'Ente;

- il Regolamento di contabilità dell'Ente;

- il D.Lgs36/2023 per la parte applicabile;

- il D.Lgs.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

- le Linee guida ANAC n. 4, recanti: "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici";

PROPONE

- di prendere atto delle risultanze della procedura RDO n. 5825729 del 18/11/2025 svolta sul Mepa per il servizio in oggetto;

- di acquisire il servizio di "Assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP" per mesi 25 (venticinque) fornito dalla Ditta Studio Cioccolanti Asset e Property Management con sede legale in ***** C.F./P.I. ***** in conformità a quanto disciplinato dal d. lgs. n. 36/2023 per gli affidamenti diretti;

- di affidare, pertanto, alla Ditta Studio Cioccolanti Asset e Property Management con sede legale in ***** C.F./P.I. ***** il servizio della durata di 25 (venticinque) mesi, di "Assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP", ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b), del d. lgs. n. 36/2023, per il prezzo complessivo di € 49.950,00 oltre IVA, nel rispetto delle condizioni e dei termini di cui agli atti di gara e all'offerta presenti nel Mepa;

- di impegnare, ai sensi dell'articolo 183 del D. Lgs. n. 267/2000 a favore della società di Ditta Studio Cioccolanti Asset e Property Management con sede legale in ***** C.F./P.I. ***** per

il servizio di “Assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP” per la somma di € 61.000,00 IVA compresa, imputandola su tre esercizi finanziari come da prospetto seguente:

capitolo	Miss.	Prog.	Tit.	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
10306213	1	5	1	2.440,00	29.280,00	29.280,00

- di dare atto che l'affidamento resta subordinato alla verifica del possesso da parte della società affidataria dei requisiti per la stipula dei contratti con la pubblica amministrazione;
- di dare atto che, ai sensi di quanto stabilito dalla legge 13 agosto 2010, n.136, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, così come modificata dall'art. 7 del decreto-legge 12 novembre 2010, n.187, è stato richiesto codice CIG B950E8CF78.
- di trasmettere la presente determinazione al Responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al comma 7 dell'art. 183 del D. Lgs. 267/2000 e che, pertanto, la stessa avrà efficacia immediata dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
- di dare atto che la sottoscritta dott.ssa Serafina Tambaro, Funzionario E.Q. del Servizio valorizzazione e Gestione Patrimonio Comunale e Beni Confiscati Ufficio Casa del Comune di Giugliano in Campania, sotto la propria responsabilità, in relazione all'art. 6 bis della Legge 07.08.1990 n.241, ai sensi e per gli effetti della Legge 6 Novembre 2012 n.190 e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.445, DICHIARA che in relazione al presente provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interessi rispetto alle quali è fatto obbligo espresso di astenersi dall'adottare pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali.

La Responsabile del Servizio
Dott.ssa Serafina Tambaro

Visto il D.Lgs. n.36/2023;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

1. di far propria ed approvare la proposta riportata in premessa che qui si intende integralmente per ripetuta e trascritta.
2. di dare atto di adempiere, inoltre con l'esecutività della presente agli obblighi di trasparenza di cui all'art. 37 del D. Lgs.33 del 14 marzo 2013 e all'art. 1 comma 32 della legge 190/2012;

3. di dare atto che il sottoscritto ing. Domenico D'alterio, in qualità di dirigente del Settore Manutentivo Idrico Patrimoniale del Comune di Giugliano in Campania, sotto la propria responsabilità, in relazione all'art. 6 bis della Legge 07.08.1990 n. 241, ai sensi e per gli effetti della Legge 6 Novembre 2012 n.190 e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.445, DICHIARA che in relazione al presente provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interessi rispetto alle quali è fatto obbligo espresso di astenersi dall'adottare pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali.

Il Dirigente del Settore
Ing. Domenico D'Alterio

Documento di consultazione

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 246/2025 del 28/11/2025, avente oggetto:

Affidamento Servizio di assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP del Comune di Giugliano in Campania - Impegno di spesa

Dettaglio movimenti contabili

Creditore	Causale	Importo	M	P	T	Macro	Cap	Art	Tipo	N. Pr	Anno Pr	N°	Anno
	Affidamento Servizio di assistenza alla gestione dei servizi amministrativi del patrimonio immobiliare ERP del Comune di Giugliano in Campania - Impegno di spesa	€ 61.000,00	1	5	1		10306 213					4265 PLURIE NNALE	2025

Totale Importo: € 61.000,00

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.