

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 144 del 02/12/2025

Il Direttore

VISTO il provvedimento redatto dal competente *Ufficio Gare* relativo a:

“AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL’ART. 50, COMMA 1, LETTERA B) DEL DLGS 36/2023 DEI SERVIZI RELATIVI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DI ASP PER AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE E PER GESTIONE AMMINISTRATIVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE – DURATA 01/01/2026 al 31/12/2028”;

ivi allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RICHIAMATA la normativa generale di ordinamento e disciplina delle Aziende di Servizi alla persona ed in particolare:

- D.lgs. 241/90
- D.lgs. 207/2001
- L.R. 2/2003
- Lo Statuto dell’ASP
- Il Regolamento che disciplina gli uffici e servizi dell’ASP;

ESAMINATO il testo del suddetto documento che risulta nei suoi contenuti conforme alla normativa vigente;

RITENUTA opportuna la sua approvazione per le ragioni in esso espresse;

CONSIDERATO inoltre che non sussistono vizi od impedimenti di alcuna natura che ne possano impedire l’esecutività;

DETERMINA

DI APPROVARE l’allegato testo di provvedimento che viene classificato con la numerazione e datazione come da intitolazione;

DI DARE ATTO che il presente atto diviene esecutivo con l’apposizione della firma attestante l’approvazione del medesimo;

DI TRASMETTERE il presente atto al competente ufficio per la sua pubblicazione, trasmissione agli eventuali soggetti interessati e conservazione a norma delle norme vigenti.

F.to Digitalmente da



Il Direttore
Pignedoli Fabio / InfoCamere S.C.p.A.

AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETTERA B) DEL DLGS 36/2023 DEI SERVIZI RELATIVI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DI ASP PER AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE E PER GESTIONE AMMINISTRATIVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE – DURATA 01/01/2026 al 31/12/2028

IL DIRETTORE

PREMESSO che: ASP Magiera Ansaloni gestisce i seguenti servizi socio sanitari accreditati rivolti ad anziani non autosufficienti:

Casa Residenza Anziani “Baccarini” –Campagnola Emilia (RE)

Casa Residenza Anziani “Ansaloni” –Rio Saliceto (RE)

Casa Residenza Anziani “San Martino” –S. Martino in Rio (RE)

Centro Diurno Anziani a Rolo (RE)

RICORDATO INOLTRE che:

- ASP è proprietaria di immobili appartenenti al patrimonio indisponibile - vincolati alle funzioni istituzionali - ed anche dei seguenti immobili appartenenti al patrimonio disponibile e destinati a reddito attraverso la loro locazione:
 - n. 12 immobili ad uso residenziale con relative pertinenze siti nei Comuni di Rio Saliceto e Correggio;
 - n. 6 alloggi ad uso residenziale costituenti il condominio di via Libertà n. 12 a Rio Saliceto, che vede ASP proprietario unico di tutto lo stabile;
 - n. 2 fondi agricoli siti a Rio Saliceto in via Bondione e in via Balduina, quest'ultimo parzialmente non impiegato per attività agricola e attualmente locato ad associazione praticante aeromodellismo dinamico radiocomandato, elettrico, a scoppio;
- tali immobili sono gestiti secondo il regime privatistico, ma sono anche soggetti a specifiche disposizioni di legge e regolamenti regionali che definiscono le procedure di alienazione, valorizzazione e gestione, con l'obiettivo principale di ottenere reddito da impiegare per i fini istituzionali dell'ente;

CONSIDERATO che l'attività di locazione/affitto di tali beni e soprattutto l'attività di amministrazione condominiale dello stabile di via Libertà n. 12 a Rio Saliceto:

- comportano conoscenze e competenze in materie civilistiche e tributarie e in materia di amministrazione condominiale come disciplinata dal C.C. e dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220, discipline non affini a quelle proprie dell'attività istituzionale che l'ASP è chiamata a

svolgere per conto dei propri Enti Soci;

- comportano altresì l'utilizzo di piattaforme e applicativi di Agenzia Entrate costantemente sottoposti ad aggiornamenti e sviluppi;

DATO ATTO che:

- essendo ridotto il numero degli immobili del patrimonio destinato a reddito, gli adempimenti amministrativi vengono svolti con una frequenza non sufficiente a consolidare e/o strutturare internamente le necessarie competenze, poiché risultano marginali e "secondari" rispetto all'attività amministrativa e contabile dedicata alla gestione caratteristica;
- in ragione di quanto appena argomentato, da oltre 10 anni ASP ha affidato tali adempimenti a GIMO Gestioni di Rio Saliceto, studio professionale esterno in grado di garantire con competenza e precisione servizi amministrativi peraltro spiccatamente specialistici;
- è in scadenza al 31/12/2025 il contratto con GIMO Gestioni e, in ragione di quanto più sopra argomentato, si rende necessario garantire la continuità del servizio in parola con contratto triennale 2026/2028;

VISTO il D.lgs. 36/2023 «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici» e in particolare:

- ✓ l'art. 14 del D.lgs. n.36/2023 che riporta indicazioni inerenti i metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti e le soglie di rilevanza europea;
- ✓ l'art. 50, comma 1, lettera b) che prevede la possibilità dell'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;
- ✓ gli articoli da 48 a 55 del Codice, relativi ai contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
- ✓ l'articolo 17, comma 2 che disciplina le fasi delle procedure di affidamento;

RICHIAMATI

- l'articolo 192 del decreto legislativo 267/2000 con cui si disciplina il contenuto minimo della decisione a contrarre;
- il decreto legislativo 33/2013 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'articolo 29; l'art. 3 della Legge 136/2010 e smi;

ATTESO che:

- l'importo stimato per il servizio in questione è inferiore ad € 5000 per l'intero triennio;
- si ritiene importante dare continuità all'attuale gestione soprattutto con riferimento alla gestione combinata dell'amministrazione condominiale dello stabile di via Libertà n. 12 a Rio Saliceto con la gestione dei contratti di locazione per gli alloggi che lo compongono e della frequente necessità di recuperare i crediti per rate non corrisposte;

CONSIDERATA: la piena soddisfazione dell'Azienda per quanto riguarda il servizio prestato fino ad oggi da Gimogestioni srl;

ATTESO INOLTRE CHE:

- come disciplinato all'art. 49 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. in cui "in casi motivati, con riferimento alla struttura del mercato e alla effettiva assenza di alternative, previa verifica dell'accurata esecuzione del precedente contratto nonché della qualità della prestazione resa, il contraente uscente può essere reinvitato o essere individuato quale affidatario diretto;
- ASP ha invitato l'Operatore Economico Gimogestioni srl, a presentare preventivo per l'affidamento diretto dei seguenti servizi e per la durata triennale 2026/2028:
 - attività di amministrazione del Condominio di via Libertà n. 12;
 - attività di gestione amministrativa dei contratti di locazione per 13 immobili appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile di ASP Magiera Ansaloni (12 alloggi ad uso abitativo e 1 immobile ad uso diverso dall'abitazione)

DATO ATTO che: Gimogestioni srl ha presentato offerta per il triennio 2026/2028 di complessivi € 4.548 (oltre Imposte e spese anticipate) così distinta:

- € 516,00/anno al netto delle imposte per l'attività di amministrazione del Condominio di via Libertà n. 12,
- € 1.000,00/anno al netto delle imposte e delle spese anticipate per registro e bolli per l'attività di gestione amministrativa dei contratti di locazione relativa a 13 immobili appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile di ASP Magiera Ansaloni (12 alloggi ad uso abitativo e 1 immobile ad uso diverso dall'abitazione);

VISTI l'art. 1, comma 449, della Legge n. 296/2006 (e s.m.i.), l'art. 26, comma 3, della Legge n. 488/1999, l'art. 1, comma 7, della Legge n. 135/2012, l'art. 9, comma 3, del Decreto Legge n. 66/2014, convertito in Legge n. 89/2014, il DPCM 11 luglio 2018;

DATO INOLTRE ATTO che,

- avuto riguardo all'oggetto e all'importo dell'affidamento, non risultano sussistere convenzioni o accordi quadro cui aderire attivate da Consip o Intercent-ER o dei soggetti aggregatori ed è pertanto consentita la procedura autonoma di cui alla presente determinazione;
- Gimogestioni srl non è attualmente presente sulle PAD;
- con provvedimento approvato dal Consiglio di Anac il 18 giugno 2025, l'Autorità ha prolungato la possibilità di utilizzare l'interfaccia web messa a disposizione dalla Piattaforma dell'Autorità per gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro da parte di scuole, comuni, enti pubblici, in deroga all'uso delle PAD;

ATTESO CHE:

- il RUP ha preventivamente proceduto, giusto comma 2 dell'articolo 48 del codice dei contratti alla previa verifica sulla sussistenza dell'interesse transfrontaliero e non risulta alcun interesse in argomento legittimando, pertanto, l'utilizzo delle procedure semplificate di cui all'articolo 50;
- l'art. 50, comma 1, lettera b) prevede espressamente che il RUP utilizzi il procedimento amministrativo di 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 anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante";
- in ragione della valutazione di congruità dell'offerta economica effettuata dal RUP, nonché in virtù della consolidata esperienza dell'Operatore Economico in questione nell'erogazione delle prestazioni in materia di amministrazione degli immobili, si ritiene opportuno procedere all'affidamento tramite ordine diretto;

ATTESO INOLTRE che:

- l'Operatore Economico Gimogestioni srl risulta in regola con il versamento dei contributi previdenziali, assistenziali ed assicurativi - come si evince dalla consultazione al portale "DURC ON LINE", DURC Prot. INPS_47981210 del 23/10/2025 nel rispetto di quanto prescritto dal decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 30/01/2015 (G.U. n. 125 del 01/06/2015);
- il CPV della fornitura in oggetto è 70000000-1 "Servizi immobiliari";
- l'operatore economico ha dichiarato di applicare al proprio personale il CCNL Servizi/Terziario;

- il contratto di cui al presente affidamento ai sensi dell'art. 55 del Codice sarà stipulato entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento e non è soggetto al termine dilatorio;
- il presente affidamento diretto realizza il principio del risultato con la massima tempestività e il miglior rapporto qualità/prezzo ed è conforme ai principi di fiducia e di accesso al mercato di cui agli articoli 1, 2 e 3 del D.Lgs. n. 36/2023;
- nel caso di specie ricorrono le esclusioni dall'obbligo di DUVRI di cui all'art. 26, comma 3 bis, del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- il presente atto unico, decisione di affidare, che ha effetto costitutivo dell'acquisizione, ex comma 2 dell'articolo 17 del codice, individua:
 1. l'oggetto della presente decisione: Servizi relativi al patrimonio disponibile di ASP per amministrazione condominiale e per gestione amministrativa dei contratti di locazione – durata 01/01/2026 al 31/12/2028”;
 2. l'importo pari ad € 4548,00 (oltre Imposte e spese anticipate);
 3. il contraente Gimogestione srl;

DATO ATTO che:

- gli oneri derivanti dai compensi d'agenzia relativi ad entrambi i servizi a valere per l'anno 2026 per un importo di € 1516,00 (oltre Imposte e spese anticipate) sono da imputare sul Bilancio annuale economico Preventivo 2026 al conto economico 40 07 05 02 “Consulenze amministrative”, dello Schema di Conto economico di cui all'Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all'art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”;
- gli oneri relativi al rimborso di imposte anticipate dall'Operatore Economico per il solo servizio di gestione amministrativa dei contratti di locazione, saranno fatturati separatamente senza indicazione del CIG e saranno da imputare sui Bilanci annuali economici Preventivi 2026/2027/2028 al conto economico 40 14 02 03 “imposta di registro”, dello Schema di Conto economico di cui all'Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all'art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”;
- relativamente ai soli costi per attività di amministrazione condominiale, gli stessi saranno fatturati da ASP secondo i millesimi locati ai singoli conduttori degli alloggi del condominio di via della Libertà 12, contestualmente alla fatturazione del canone di locazione;

- gli ulteriori oneri derivanti dai compensi d'agenzia relativi ad entrambi i servizi saranno debitamente considerati nei Bilanci di previsione delle annualità 2027 e 2028 sul medesimo conto economico 40 07 01 07 “Spese per podologo”, dello Schema di conto economico 40 07 05 02 “Consulenze amministrative”, dello Schema di Conto economico di cui all’Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”;
- il RUP del presente atto è il Dott. Fabio Pignedoli, Direttore Generale di ASP;
ATTESTATA la regolarità tecnico amministrativa del presente atto
ACCERTATA la regolarità contabile;
per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate

D E T E R M I N A

1. di effettuare mediante scambio di corrispondenza affidamento diretto a favore di Gimogestioni srl con sede in Rio Saliceto via Don Andreoli 10 per servizi relativi al patrimonio disponibile di ASP di amministrazione condominiale e di gestione amministrativa dei contratti di locazione – durata 01/01/2026 al 31/12/2028 per l’importo complessivo di € 4548,00 (oltre Imposte e spese anticipate);
2. gli oneri derivanti dai compensi d'agenzia relativi ad entrambi i servizi a valere per l'anno 2026 per un importo di € 1516,00 (oltre Imposte e spese anticipate) sono da imputare sul Bilancio annuale economico Preventivo 2026 al conto economico 40 07 05 02 “Consulenze amministrative”, dello Schema di Conto economico di cui all’Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”;
3. gli oneri relativi al rimborso di imposte anticipate dall’Operatore Economico per il solo servizio di gestione amministrativa dei contratti di locazione, saranno fatturati separatamente senza indicazione del CIG e saranno da imputare sui Bilanci annuali economici Preventivi 2026/2027/2028 al conto economico 40 14 02 03 “imposta di registro”, dello Schema di Conto economico di cui all’Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”;

4. relativamente ai soli costi per attività di amministrazione condominiale, gli stessi saranno fatturati da ASP secondo i millesimi locati ai singoli conduttori degli alloggi del condominio di via della Libertà 12, contestualmente alla fatturazione del canone di locazione;
5. gli ulteriori oneri derivanti dai compensi d'agenzia relativi ad entrambi i servizi saranno debitamente considerati nei Bilanci di previsione delle annualità 2027 e 2028 sul medesimo conto economico 40 07 01 07 “Spese per podologo”, dello Schema di conto economico 40 07 05 02 “Consulenze amministrative”, dello Schema di Conto economico di cui all’Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”;
6. di dare atto che il codice CIG dell'affidamento è B95D36B60D;
7. di dare comunicazione del presente atto ai soggetti interessati oltre che ai Servizi di ASP per i seguiti di competenza.

IL DIRETTORE

Dott. Fabio Pignedoli