

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 46 del 22 gennaio 2024

AFFIDAMENTO SERVIZIO STRAORDINARIO DI PULIZIA ALLOGGI E PARTI COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO IN VENDITA SITO IN CALVENZANO ALLA VIA ROMA N. 47/49

il Direttore Generale

Premesso che:

- con Determinazione del Direttore Generale n. 769 del 27 dicembre 2022 è stato approvato il progetto di servizio e n. 2 schemi di avviso pubblico per il conferimento di incarico di intermediazione immobiliare per l'alienazione di immobili di proprietà siti in Calusco d'Adda (BG) e Calvenzano (BG) e nomina del RUP;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 400 del 14 giugno 2023 è stato approvato l'avviso pubblico per il conferimento di incarico di intermediazione immobiliare per l'alienazione di immobili di proprietà siti in Calusco D'Adda (BG) e Calvenzano (BG) approvando la proposta di accreditamento dei seguenti operatori economici per l'esecuzione del servizio de quo:

OPERATORE ECONOMICO	Sede legale	C.F.
IQERA AGENCY	00142 Roma via Adolfo Ravà, 75	08737201007
SEGESTIMM SRL	37057 S. Giovanni Lupatoto (Vr) via Battisti, 270	04236270239
HASHTAG INTERMEDIA SRL	25020 San Paolo (Bs) via Donatori di sangue, 48	04368840981

- il servizio di intermediazione ha avuto avvio in data 5 luglio 2023 ed avrà la durata di due anni;
- il complesso edilizio in vendita costruito direttamente da Aler Bergamo Lecco Sondrio sito a Calvenzano nel quartiere "Le Vesture" in via Roma n. 47/49 nella zona nord/ovest del paese, certificato in classe energetica B, comprende n. 12 alloggi distribuiti su due vani scala e tre piani fuori terra, oltre cantine pertinenziali e box, così distinti:
 - n° 6 alloggi trilocali di mq 70,17;
 - n° 4 alloggi trilocali di mq 67,51;
 - n° 2 alloggi bilocali di mq 47,32.

Acquisita dal Responsabile dell'Area Tecnica dell'U.O.G. di Bergamo, Ing. Massimo Ruotolo, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- l'operatore economico Hastag Intermedia srl. ha consegnato ad Aler a mezzo pec. n. 6 proposte concrete di acquisto immobili in Calvenzano via Roma n. 47/49, verificate ammissibili in relazione ai requisiti del bando di concorso per l'assegnazione in proprietà (vendita) di n. 12 alloggi cantine e box, per i quali verrà fissata nell'anno 2024 la data di stipula del contratto di compravendita;
- la costruzione dell'edificio risale all'anno 2015 e ad oggi è rimasto invenduto e non occupato, pertanto è stato necessario nel decennio provvedere a piccoli interventi di manutenzione delle partizioni edili interne ed esterne, ad eseguire prove di funzionamento periodiche degli impianti installati, a riparare il cancello carrale oggetto di atti vandalici e ad installare nuovamente la caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria oggetto di fraudolenta asportazione previa infrazione dei luoghi da parte di ignoti;

- facendo seguito ai sopralluoghi congiunti con gli operatori economici intermediari atti alla verifica dello stato dei luoghi e durante gli accessi degli stessi con gli interessati all'acquisto nelle attività di compravendita, è risultato altresì necessario provvedere ad attivare un servizio straordinario di pulizia degli alloggi e delle parti comuni del complesso edilizio di cui trattasi;
- gli strumenti contrattuali attivi presso ARIA, ai quali l'Azienda deve ricorrere in via prioritaria ai sensi delle Direttive regionali per l'anno 2022 approvate con DGR XI/5619 del 30/11/2021, non contemplano convenzioni per la fornitura del servizio in oggetto;
- essendo mancanti le categorie merceologiche oggetto della fornitura è pertanto possibile aderire alle convenzioni di CONSIP o procedere autonomamente, mediante piattaforma SINTEL, all'acquisizione ai sensi della normativa vigente;
- la ditta Fra.mar spa, con sede a Pedrengo (BG) alla via Giacomo Leopardi n. 2, operatore referenziato nel settore dei servizi di pulizia, all'uopo interpellato si è reso disponibile ad effettuare un sopralluogo e a trasmettere il preventivo acquisito agli atti di Aler Bergamo Lecco Sondrio al prot. n. 37485 del 19/12/2023 per il servizio straordinario di pulizia di n. 12 appartamenti, n. 2 ingressi e scale, corridoi cantine, corsello box esterno e n. 2 ascensori, che nello specifico riguarda le seguenti operazioni:
 - aspirazione delle ragnatele con impiego di aste telescopiche;
 - aspirazione della pavimentazione con utilizzo di idonee attrezzature;
 - lavaggio a fondo della pavimentazione con utilizzo di idonei macchinari e con pulizia dei bordi;
 - lavaggio a fondo della pavimentazione dei terrazzi con l'utilizzo di idonei macchinari e con pulizia dei bordi;
 - lavaggio a fondo dei locali igienici con relativi sanitari, rivestimenti, porte e pavimenti con l'impiego di prodotto detergente ed igienizzante;
 - lavaggio degli zoccolini con prodotto detergente e panni in microfibra;
 - lavaggio delle porte con prodotto detergente e panni in microfibra;
 - lavaggio dei vetri interni ed esterni perimetrali, e relativi infissi con utilizzo di prodotto specifico (i vani scala solo interni);
 - lavaggio delle tapparelle con utilizzo di prodotto sgrassante;
- il corrispettivo forfettario richiesto, comprensivo dell'incidenza della manodopera, prodotti ed attrezzature, è pari a € 11.350,00, di cui € 340,5 per oneri della sicurezza secondo le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro previste dal D.Lgs 81/08, oltre IVA nelle forme di legge.

Richiamati:

- l'art. 1, commi 1 e 3, del D.Lgs. 36/2023, i quali prevedono che la Stazione Appaltante persegue il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza, e che il principio del risultato costituisce attuazione del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità;
- l'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, il quale prevede che nel primo atto di avvio dell'intervento pubblico la Stazione Appaltante nomina un Responsabile Unico del Progetto

(RUP) per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento e per l'esecuzione di ciascuna procedura soggetta al codice;

- l'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023, il quale prevede che i servizi e le forniture di importo inferiore a € 140.000,00 possono essere affidati mediante affidamento diretto prescindendo dalla richiesta di pluralità di preventivi, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- l'art. 17 del D.Lgs. 36/2023, che al comma 2 prevede che in caso di affidamento diretto la stazione appaltante definisce l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale.

Acquisiti agli atti i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente dell'Area Amministrativa, dr.ssa Mariagrazia Maffoni, in merito alla regolarità del presente atto sotto i profili di competenza.

Visto:

l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale.

Determina

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

- 1) di affidare l'incarico del servizio straordinario di pulizia di n. 12 appartamenti, n. 2 ingressi e scale, corridoi cantine, corsello box esterno e n. 2 ascensori, consistenze dell'edificio di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio in vendita sito a Calvenzano (BG), quartiere "Le Vesture" in via Roma n. 47/49 alla ditta Fra.Mar spa da Pedrengo (BG) con sede in via Giacomo Leopardi n.;
- 2) di quantificare l'importo del contratto a corpo in complessivi € 11.350,00 di cui € 340,50 per oneri della sicurezza oltre IVA di legge per le seguenti attività di pulizia straordinaria alloggi e parti comuni:
 - aspirazione delle ragnatele con impiego di aste telescopiche;
 - aspirazione della pavimentazione con utilizzo di idonee attrezzature;
 - lavaggio a fondo della pavimentazione con utilizzo di idonei macchinari e con pulizia dei bordi;
 - lavaggio a fondo della pavimentazione dei terrazzi con l'utilizzo di idonei macchinari e con pulizia dei bordi;
 - lavaggio a fondo dei locali igienici con relativi sanitari, rivestimenti, porte e pavimenti con l'impiego di prodotto detergente ed igienizzante;
 - lavaggio degli zoccolini con prodotto detergente e panni in microfibra;
 - lavaggio delle porte con prodotto detergente e panni in microfibra;

- lavaggio dei vetri interni ed esterni perimetrali, e relativi infissi con utilizzo di prodotto specifico (i vani scala solo interni);
 - lavaggio delle tapparelle con utilizzo di prodotto sgrassante;
- 3) di demandare agli uffici competenti lo svolgimento della procedura mediante la piattaforma SINTEL, nel rispetto delle Direttive regionali alle ALER;
- 4) di nominare l'Ing. Massimo Ruotolo, responsabile dell'Area Tecnica dell'UOG di Bergamo, Responsabile Unico del Procedimento dell'iniziativa in oggetto.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)