



DETERMINAZIONE N. 182 DEL 28/02/2024.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA COSTITUZIONE DI UN ELENCO DI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI AI FINI DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ATER.

IL DIRETTORE F.F.

Vista la Legge Regionale 21.07.1999 n. 44 "Norme per il riordino degli Enti di edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il vigente Statuto dell'A.T.E.R. approvato dal Consiglio Regionale con Verbale n. 100/6 del 21.11.2017;

Premesso che:

- l'ATER L'Aquila è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile e di un proprio statuto approvato dal Consiglio Regionale;
- l'ATER possiede un patrimonio, costituito da unità immobiliari all'interno di fabbricati che l'Azienda detiene in totale proprietà, maggioranza o minoranza dei millesimi, dislocato nella provincia dell'Aquila.

Considerato che:

- l'amministrazione degli immobili ove è presente l'Azienda è tenuta in forma condominiale o in forma di autogestione da parte dei condomini;
- in applicazione della normativa vigente, quando ricorrono i presupposti per la nomina di un amministratore, i condomini così come l'ATER, sottopongono all'approvazione dell'Assemblea i nominativi degli Amministratori di condominio professionali che hanno presentato un preventivo;
- l'ATER, in quanto ente pubblico, al fine di garantire la massima trasparenza nella scelta dei soggetti da sottoporre all'assemblea, intende individuare amministratori di immobili, professionisti del settore, mediante un elenco da costituire previa presentazione di domanda da parte degli stessi a fronte di un avviso di manifestazione di interesse che sarà reso pubblico sul profilo del committente e che richiederà specifici requisiti;

Ravvisata la necessità di ottimizzare i meccanismi di amministrazione del patrimonio immobiliare e omogeneizzare la gestione degli stessi riducendo i costi di transazione legati alla pluralità degli amministratori di condominio oggi presenti.

Ritenuto pertanto opportuno approvare l'allegato avviso per la manifestazione d'interesse, comprensivo dell'istanza di partecipazione;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in narrativa che si intendono integralmente richiamate:

- Di approvare l'Allegato A – *Avviso di Manifestazione di Interesse* del medesimo che costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento che dovrà essere pubblicato sul profilo istituzionale dell'Azienda per 15 giorni;
- Di costituire, a fronte delle domande pervenute, un elenco di professionisti rispondenti ai requisiti richiesti al quale intende attingere in caso di nomina dell'amministratore condominiale negli edifici in cui l'Azienda è presente, secondo le modalità stabilite in premessa.
- Di stabilire che gli elenchi di istanze pervenute sostituiranno quelli attualmente vigenti.

IL DIRETTORE F.F.
(Dott. Giancarlo Alterio)



“Allegato A”: Avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la selezione di figure professionali atte all'amministrazione condominiale in immobili di proprietà ATER.

1. PREMESSA

L'Ater L'Aquila, in esecuzione della determinazione del Direttore F.F. n. _____ del 28.02.2024, con il presente avviso rende noto che intende costituire un elenco di professionisti, sulla base delle domande e delle documentazioni presentate, ai fini dell'Amministrazione condominiale in immobili di proprietà di ATER L'Aquila.

L'avviso è, fino a diversa specificazione, privo di scadenza ed il conseguente elenco è costantemente aggiornabile.

L'ATER, attingendo dal suddetto elenco costituito dai soggetti la cui candidatura sarà stata ritenuta idonea, proporrà ai vari condomini uno o più amministratori i quali saranno individuati sulla base dei principi del D. Lgs 36/2023.

Si specifica che ove l'ATER detenga la proprietà per la totalità delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, provvederà direttamente alla nomina dell'Amministratore, attingendo all'elenco costituito a seguito del presente avviso.

Si evidenzia che nel rispetto del principio dell'art. 31 della L.R.96/96 in base al quale l'Azienda deve favorire e promuovere l'autogestione, qualora all'interno di un fabbricato a totale proprietà ATER, l'Assemblea degli inquilini individuasse un rappresentante dell'autogestione che svolga l'incarico secondo i criteri di cui al Regolamento di Autogestione, la figura dell'Amministratore sarà sostituita dal suddetto rappresentante, fatto salvo l'eventuale riconoscimento del compenso dovuto.

Nei fabbricati in cui, al contrario, è presente la proprietà mista - ATER e privati - e dunque questa Azienda risulti proprietaria per la maggioranza o per la minoranza delle unità immobiliari all'interno di uno stesso fabbricato, ATER L'Aquila proporrà, in sede di assemblea, gli Amministratori di cui all'elenco suddetto, fermo restando la facoltà dei proprietari di proporre ulteriori professionisti, in tal modo la scelta dell'Amministratore sarà compiuta nel rispetto dei dettami dell'art. 1136 del C.C. In tal caso l'ATER non assicura alcun incarico e il presente Avviso ha il solo scopo di raccogliere candidature di soggetti in possesso dei requisiti indicati.

Il presente Avviso non costituisce avvio di procedura di gara pubblica né proposta contrattuale ma è pubblicato al solo fine di eseguire un'indagine di mercato a scopo puramente esplorativo e, pertanto, non vincola in alcun modo l'Azienda, la quale si riserva di interrompere o sospendere il procedimento avviato per sopraggiunte ragioni, ovvero di non procedere nelle fasi successive, senza che i soggetti coinvolti possano vantare pretesa alcuna.

La procedura di presentazione di istanza è da intendersi quale mera manifestazione di interesse e, come tale, non costituisce partecipazione ad una selezione intesa quale procedura di gara.

Questo Avviso, finalizzato ad una indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Azienda che sarà libera di avviare altre procedure.

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente dell'Area Amministrativo - Finanziaria Dott. Giancarlo Alterio – amministrazione@ateraq.it

2. NATURA DELL'INCARICO

Le attività oggetto dell'incarico sono quelle previste e richieste per legge per l'amministrazione condominiale di immobili così come meglio specificato al successivo punto 3.

Tutte le attività dovranno essere svolte in ottemperanza alla legislazione vigente (Legge 11 Dicembre 2012 n. 220 e Codice Civile) e ss.mm. ii..



Il candidato (singolo professionista, società, studio o altro) non deve incorrere nei motivi di esclusione previsti dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., e deve possedere adeguata professionalità come previsto dal D.M. n. 140 del 13 agosto 2014 ed ogni altro requisito meglio specificato al punto 4 del presente avviso.

Si sottolinea che i requisiti di cui al punto 4 dovranno persistere alla data della presentazione della domanda, all'atto di nomina e conferma dell'Amministratore.

3. ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore, deve operare nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge:

- a. Libro III Titolo VII Capo II artt. dal 1117 al 1139 del Codice Civile;
- b. Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, nello specifico artt. dal 61 al 72 et 155 bis;
- c. L. 220/2012 e ss.mm. e ii.;
- d. D.M.140 del 13.08.2014;
- e. L.R. 96/96.

Inoltre dovrà:

- mantenere interazione costante con l'ATER per informazioni, autorizzazioni e rapporti sulla gestione condominiale;
- comunicare tempestivamente all'ATER eventuali lavori di pronto intervento in caso di urgente indifferibilità,
- gestire la eventuale copertura assicurativa dell'edificio (anche con eventuale inserimento della tutela legale) in aggiunta ad eventuali contratti assicurativi stipulati dalla proprietà per il patrimonio complessivo;
- provvedere, senza alcun onere per l'Azienda, a convocare nelle assemblee di condominio gli assegnatari in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'ATER, poiché tali assegnatari, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 96/96, *“hanno 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, che sono tenuti a versare direttamente all'amministratore”*;
- ripartire, senza alcun onere per l'Azienda, le quote condominiali tra l'ATER e gli assegnatari-conduttori, nel rispetto dei criteri della normativa vigente in relazione ai seguenti provvedimenti:
 1. Determinazione Direttoriale n° 369 del 15.06.2015 avente ad oggetto *“Disposizioni sulla ripartizione delle spese condominiali nel rapporto di locazione abitativa tra ATER ed i propri inquilini”*;
 2. Regolamento di utenza relativo agli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 16 del 14.03.2006;
 3. Regolamento di utenza relativo agli alloggi a canone concordato, parte integrante del contratto di locazione;
- volturare al condominio tutte le utenze relative alle parti comuni dei fabbricati affinché risultino associate al codice fiscale condominiale e non al codice fiscale dell'ATER L'Aquila;
- escludere dalla polizza assicurativa condominiale, la quota parte relativa alla proprietà di ATER in quanto la stessa Azienda è già titolare di una polizza assicurativa che copre l'intero patrimonio immobiliare ed è inerente a tutte le parti dei fabbricati;
- gestire direttamente le richieste e le segnalazioni dell'inquinato riconducibili a criticità delle parti comuni del fabbricato;
- relativamente agli interventi di manutenzione nel Condominio a totale proprietà o maggioranza ATER, che non rivestano carattere di necessità ed urgenza, gestirli di concerto con L'Azienda, nel senso che le manutenzioni

ordinarie devono essere curate dall'amministratore mediante propri riferimenti, imputandone il costo pro quota agli inquilini;

- gli interventi che rivestano carattere di necessità ed urgenza dovranno essere gestiti direttamente dall'Amministratore con riferimento alla normativa vigente, con l'obbligo di riferirlo alla prima Assemblea utile, se si tratti di manutenzione straordinaria, salvo l'intervento urgente "tampono", sarà concordato con ATER l'intervento di manutenzione straordinaria;
- concordare con l'ATER la data di convocazione delle assemblee nei condomini dove l'Azienda sia proprietaria per la totalità o per la maggioranza delle unità immobiliari costituenti il fabbricato;
- la gestione della morosità dell'inquilino in Condominio dovrà essere gestita, senza oneri per l'Azienda, come segue:
rilevata la morosità dell'inquilino e preso atto di un primo sollecito infruttuoso inviato dall'Amministratore e trasmesso per conoscenza ad ATER, questa Azienda invierà a sua volta una diffida di pagamento intimando di regolarizzare la posizione entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione. La mancata regolarizzazione da parte dell'assegnatario, verificata in collaborazione con l'Amministratore di Condominio, comporterà la richiesta di anticipo spese da parte di quest'ultimo all'ATER che dovrà surrogarsi in qualità di proprietario. L'accoglimento della richiesta di anticipo spese da parte di ATER dovrà essere seguito da una richiesta ufficiale di pagamento per conto dell'Amministratore il quale dovrà confermare la posizione debitoria dell'assegnatario mediante l'estratto del conto corrente del Condominio;
- l'Amministratore dovrà collaborare fattivamente con l'Azienda al fine del monitoraggio costante della gestione condominiale garantendo la fruibilità e la trasparenza dei dati.

Tutte le attività sopra riportate, nessuna esclusa, saranno remunerate con un corrispettivo massimo per alloggio, comprensivo delle pertinenze, rispettivamente:

- di € 110,00 annui oltre oneri fiscali, previdenziali e spese per gli immobili in cui sia presente la centrale termica;
- di € 90,00 annui oltre oneri fiscali, previdenziali e spese per gli immobili in cui siano presenti impianti autonomi;
- Ulteriori attività verranno remunerate come di seguito riportato:

Attività	Remunerazione
- Sollecito di pagamento oneri condominiali (escluso spese postali)	€ 7,00
- Esecuzione degli adempimenti fiscali, ivi compresi la compilazione e l'invio del modello 770, la predisposizione delle ritenute, l'invio delle certificazioni dei compensi e del quadro AC	€ 100,00 per condominio
- Convocazione e tenuta dell'assemblea straordinaria (oltre la prima)	€ 50,00
- Nel caso di eventuali opere straordinarie deliberate dall'assemblea, per l'attività relativa al disbrigo della parte amministrativa, per la supervisione durante l'esecuzione dei lavori, nonché per il calcolo e la stampa delle certificazioni relative alle detrazioni d'imposta IRPEF sui lavori eseguiti nel condominio e per l'invio dei dati all'Agenzia delle Entrate	2% sull'importo finale lavori

Nell'esercizio della professione il comportamento dell'Amministratore dovrà essere consono alla dignità e al decoro dell'attività svolta ed improntarsi a obblighi di lealtà e correttezza. L'Amministratore dovrà inoltre tutelare la riservatezza sulla prestazione eseguita e su tutte le notizie di cui è venuto a conoscenza durante il periodo del suo incarico. In caso di

inadempimento parziale o totale di suddette obbligazioni, l'ATER si attiverà per proporre, presso il condominio, la revoca dell'incarico.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda per Amministratore di Condominio coloro che alla data di presentazione della domanda e all'atto di nomina e conferma della stessa siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71- bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile:

- a) abbiano il godimento dei diritti civili;
- b) non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non siano interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale come previsto dal D.M. 140 del 13 agosto 2014;
- h) possono svolgere l'incarico di Amministratore anche società di cui al titolo V del Libro V del Codice. In tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta servizi;
- i) non incorrano nei motivi di esclusione previsti dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- j) che abbiano almeno 5 anni di esperienza complessiva in materia ed attività oggetto dell'incarico;
- k) che siano iscritti ad un'Associazione di categoria per Amministratori Condominiali, riconosciuta dal MISE;
- l) che non abbiano avuto o non abbiano in corso contenziosi con l'ATER;
- m) che siano in possesso di un fatturato medio sulla base dell'ultimo triennio specifico per l'attività di amministratore condominiale pari o superiore ad € 25.000 annui;
- n) che siano in possesso di copertura assicurativa per l'attività professionale con massimale almeno pari o superiore ad € 1.500.000,00;
- o) la perdita dei requisiti di cui sopra comporta la decadenza dall'incarico;
- p) al fine di garantire la professionalità nell'espletamento delle proprie funzioni si richiede all'Amministratore la certificazione UNI10801 e si precisa che la stessa possa essere conseguita anche successivamente alla presentazione della domanda per la manifestazione di interesse del presente avviso ma dovrà essere necessariamente fornita all'atto dell'eventuale conferimento dell'incarico da parte di ATER.

Costituiranno titoli preferenziali, ferma l'autonomia di Ater, nel rispetto del d.lgs. 36/2023, di scelta ed individuazione dell'amministratore dall'elenco formato:

- l'utilizzo di un software per la gestione contabile, fiscale ed operativa del condominio;
- una organizzazione professionale stabile con un numero dei collaboratori/dipendenti dell'Amministratore almeno pari a 3;
- la territorialità e vicinanza all'immobile/immobili oggetto di gestione.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Per l'iscrizione, l'operatore economico dovrà registrarsi alla piattaforma per gli appalti telematici dell'ATER, disponibile al sito ateraq.traspare.com e successivamente, iscriversi alla categoria merceologica denominata "servizi", sottocategoria

“servizi professionali” – “amministrazione di condominio”. Unitamente alla domanda di registrazione al portale, l'operatore economico dovrà inviare, in un unico file, anche l'allegato schema di domanda.

Il termine perentorio per la presentazione delle manifestazioni di interesse, al fine di costituire un primo elenco, è fissato per il giorno 20.03.2024 entro le ore 12:00.

6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E ULTERIORI INFORMAZIONI

Il trattamento dei dati, raccolti per le finalità di cui al presente avviso, avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del regolamento UE n. 2016/679 GDPR “Regolamento generale per la protezione dei dati personali” si informa che:

- la richiesta di dati è finalizzata all'espletamento dell'indagine di mercato in oggetto;
- il conferimento dei dati ha natura obbligatoria;
- i dati non saranno utilizzati per finalità diverse da quella per la quale vengono raccolti;
- i dati non saranno trasferiti in paesi extra UE;
- il periodo di conservazione è quello di Legge previsto per la specifica procedura;
- la conseguenza dell'eventuale rifiuto di ottemperare a quanto sopra comporta l'esclusione dalla partecipazione alla presente indagine di mercato;
- il trattamento dei dati personali non comporta processi decisionali automatizzati (come la profilazione);
- i soggetti o le categorie di soggetti cui possono essere comunicati i dati sono:
 - il personale dell'ente implicato nel procedimento;
 - gli eventuali partecipanti alla procedura di gara;
 - ogni altro soggetto interessato ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241;
 - altri soggetti dell'Azienda;
- i diritti dell'interessato sono quelli previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.;
- il Titolare del Trattamento è l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della provincia dell'Aquila ATER AQ, con sede legale in L'Aquila, Via Antica Arischia, 46/E C.A.P.67100.

5

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

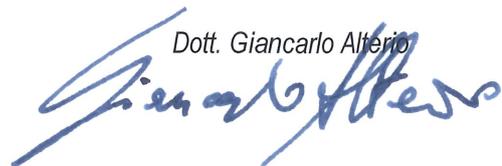
Gli interessati possono chiedere notizie e chiarimenti inerenti il presente avviso al Dirigente dell'Area Amministrativo - Finanziaria Dott. Giancarlo Alterio.

7. PUBBLICITÀ

Il presente Avviso ed i relativi allegati sono pubblicati sul sito istituzionale di ATER L'Aquila, nonché sulla piattaforma Traspare in uso all'Azienda.

IL DIRETTORE F.F.

Dott. Giancarlo Alterio



ISTANZA

ATER L'AQUILA
Via Antica Arischia 46/E –
Complesso Residenziale Il Moro
67100 L' A Q U I L A

Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse per incarico di Amministratore di condominio

Il/la sottoscritto/a

C.F.

nato/a a (prov. , Stato) il

residente nel Comune di ; CAP ; prov. (); Stato ;

via/piazza, ecc. ;

in qualità di in qualità di persona fisica persona giuridica

legale rappresentante/titolare procuratore generale procuratore speciale

dell'impresa

Partita IVA: ;

Codice Fiscale: ;

con sede legale nel Comune di , CAP , prov. (), Stato ;

via/piazza, ecc. ;

Indirizzo e-mail: ;

Indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): ;

Numero telefono: ;

Fax: ;

CHIEDE

Di partecipare alla manifestazione di interesse in oggetto nella seguente forma: *(barrare solo l'opzione che interessa):*

persona fisica

società (denominazione) _____ per la quale i requisiti professionali sono posseduti dal Sig. / dalla Sig.ra _____

_____ titolo di studio _____

C.F. _____ data di nascita _____

luogo di nascita _____ Prov. _____

residente in _____

Comune di _____ Prov. _____ CAP _____

In qualità di *(barrare solo l'opzione che interessa):*

socio

amministratore

dipendente incaricato

DICHIARA

Ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000 e s.m. e i., consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

- a) il godimento dei diritti civili;
- b) che non sia stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sia stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sia interdetto o inabilitato;
- e) che il proprio nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che abbia conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che abbia frequentato un corso di formazione iniziale e svolga attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale come previsto dal D.M. 140 del 13 agosto 2014;
- h) poter svolgere l'incarico di Amministratore anche società di cui al titolo V del Libro V del Codice. In tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta servizi;
- i) non incorra nei motivi di esclusione previsti dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- j) che abbia almeno 5 anni di esperienza complessiva in materia ed attività oggetto dell'incarico;
- k) che sia iscritto ad un'Associazione di categoria per Amministratori Condominiali, riconosciuta dal MISE;
- l) che non abbia avuto o non abbia in corso contenziosi con l'ATER;

- m) che sia in possesso di un fatturato medio sulla base dell'ultimo triennio specifico per l'attività di amministratore condominiale pari o superiore ad € 25.000 annui;
- n) che sia in possesso di copertura assicurativa per l'attività professionale con massimale almeno pari o superiore ad Euro 1.500.000,00;
- o) la perdita dei requisiti di cui sopra comporta la cessazione dall'incarico;
- p) al fine di garantire la professionalità nell'espletamento delle proprie funzioni si richiede all'Amministratore la certificazione UNI10801 e si precisa che la stessa possa essere conseguita anche successivamente alla presentazione della domanda per la manifestazione di interesse del presente avviso ma dovrà essere necessariamente fornita all'atto dell'eventuale conferimento dell'incarico da parte di ATER.

Il Dichiarante

NB.

La dichiarazione deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità