



CITTA' DI GIAVENO
Città Metropolitana di Torino

Copia

**DETERMINAZIONE
AREA TECNICA**

SERVIZIO TECNICO

N. Registro Generale: 658

Del 16/12/2025

OGGETTO:	ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA PER LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI COMUNALI PER IL PERIODO DAL 1/01/2026 AL 31/12/2027 A SEGUITO DI INDAGINE DI MERCATO TRAMITE RISCHIESTA DI PREVENTIVI A FAVORE DELLA DITTA NOTA SERVICE SRL MEDIANTE AFFIDAMENTO DIRETTO SULLA PIATTAFORMA TRASPARE DI GIAVENO.
-----------------	--

Premesso.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 23/12/2024 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. 2025/2027.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 23/12/2024, è stato approvato il bilancio 2025/2027 del Comune di Giaveno.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30/12/2024, è stato approvato il P.E.G. per il periodo 2025/2027.

Richiamato il progetto “Servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e ruolo di Terzo Responsabile degli impianti termici e di condizionamento degli edifici comunali , periodo 1/01/2026 - 31/12/2027” predisposta dall’Area Tecnica a predisposto dall’Arch Silvia Antonielli in base al quale veniva quantificato il corrispettivo prestazionale esteso all’intero periodo biennale (24 mesi) in € 83.806,00 (al netto di IVA 22%), oltre a € 3.900,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d’asta, per un importo complessivo di € 87.706,00 (IVA esclusa), importo così articolato:

1. Prestazione a corpo – Manutenzione e gestione ordinaria

- € 41.903,00 annui (IVA esclusa), oltre a € 1.950,00 annui per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- Totale biennale a corpo: € 83.806,00, di cui € 3.900,00 per oneri della sicurezza.

2. Prestazione a misura – Manutenzione straordinaria

- Importo predeterminato annuo: € 20.000,00 (IVA esclusa);
- Totale biennale predeterminato : € 40.000,00 (IVA esclusa).

3. Costo della manodopera stimato

- Costo stimato della manodopera: € 13.650,00 annui, per un totale di € 27.300,00 nel biennio.

Dato atto che il contratto attualmente in essere, affidato a operatore economico esterno è in scadenza al 31/12/2025;

VALUTATO:

- che l’importo massimo stimato del citato servizio, ai sensi dell’art. 14, comma 4 del Codice, è inferiore a Euro 140.000,00 al netto dell’IVA e, pertanto, sussistono le condizioni per procedere ad affidamento diretto del servizio, nei termini di cui all’art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023;
- che la lettera b) prevede l’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;
- 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”;
- che il servizio di cui in oggetto non può rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall’articolo 48, comma 2, del Codice, in primo luogo per il suo modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria ed altresì stante la collocazione geografica della Città di Giaveno che non si trova in territori di confine nazionale, e dunque ai sensi dell’art. 49 D.Lgs. 36/2023 si può procedere con le procedure previste per gli affidamenti di contratti sottosoglia;
- che il servizio in oggetto è considerato servizio pubblico essenziale necessario per assicurare la sicurezza, l’efficienza energetica, il risparmio sui costi e la conformità alle leggi (D.P.R. 74/2013, UNI) da affidare a operatore economico specializzato nel settore in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per il periodo decorrente dal 1/01/2026 fino al 31/12/2027;

- che, ai sensi dell'art. 6 co. 1 DPR 74/2013, l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo;
- che il servizio ha per oggetto tutte le attività connesse alla conduzione e alla manutenzione degli impianti termici in ottemperanza alle normative vigenti ed in conformità al DPR 74 del 16.04.2013 delle sedi comunali;
- che la finalità del servizio di manutenzione degli impianti termici è di mantenere in perfetto stato di funzionamento ed efficienza gli impianti termici, di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria, con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti;
- che il servizio di conduzione impianti e Terzo Responsabile assume a tutti gli effetti del DPR 74/2013 art. 6 e a tal riguardo deve attestare il possesso dei requisiti di cui all'art. 1, comma 1, lettera o) del D.P.R. 412/93 e di abilitazione alla manutenzione degli impianti termici di cui all'art. 1, comma 2, lettera c) e lettera e) del D.M. 37/2008 (ruolo di Terzo responsabile);

Quanto sopra premesso, in data 30/10/2025 sono state inviate le richieste di preventivo a n. 6 operatori economici in possesso delle qualifiche richieste per lo svolgimento del servizio in oggetto, con scadenza per la presentazione delle proprie offerte in data 14/11/2025 finalizzate al potenziale affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023;

Ricordato che l'indagine non dà luogo a un procedimento di gara ma tale istruttoria è finalizzata unicamente a consentire al RUP di acquisire elementi idonei per individuare l'operatore economico a cui affidare direttamente il servizio, basandosi sul miglior rapporto tra qualità del servizio proposto e la convenienza del medesimo per il comune.

Premesso quanto sopra e ricordato che la fase di individuazione dell'OPERATORE ECONOMICO con cui avviare la negoziazione è così caratterizzata:

- L'unico parametro a guidare il RUP è sul miglior rapporto tra qualità del servizio proposto e la convenienza del medesimo per il comune.
- Non si tratta di una procedura di gara e non dà corso a graduatorie o confronti competitivi, se non per la valutazione e il confronto di modalità, termini, costi e ogni altra possibile caratterizzazione utile a individuare la convenienza dell'affidamento o da applicarsi a successive fasi di negoziazione con l'operatore individuato.
- L'indagine di mercato è utile ai fini istruttori per ottenere informazioni/proposte non vincolanti necessarie a definire costo e condizioni di mercato mediamente applicate. Anche gli eventuali elementi di convenienza indicati nella richiesta di preventivo servono solo ed esclusivamente per ottenere quotazioni/riscontri maggiormente rispondenti al fabbisogno descritto, senza alcun vincolo in ordine alla scelta.
- La scelta dell'operatore economico avverrà attraverso la valutazione dei seguenti aspetti:
 - Struttura organizzativa
 - Esperienza in servizi analoghi
 - Modalità operative e organizzazione del servizio
 - Proposte migliorative
 - Convenienza economica
- La scelta dell'operatore è sostanzialmente discrezionale, a condizione che la motivazione non sia illogica o viziata da eccesso di potere, e comunque sostenuta dal rispetto dei principi applicabili e dei requisiti previsti dall'art. 50 del Codice, presupposto per la motivazione.
- La presentazione delle offerte aveva scadenza in data 14/11/2025;
- La procedura è una consultazione tra operatori economici, finalizzata al potenziale affidamento diretto della fornitura in oggetto senza procedura di gara ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023;
- La Stazione Appaltante non ha pertanto alcun obbligo contrattuale e potrà affidare, non affidare o affidare in parte il contratto in oggetto con specifico provvedimento;
- Entro il termine fissato non è pervenuta alcuna offerta, pertanto si è proceduto ad inviare ulteriore richiesta di preventivo ad altro operatore economico che in data 21/11/2025 aveva presentato comunicazione di interesse per l'affidamento dell'incarico in oggetto;

- In data 1/12/2025 è stata presentata offerta da parte dell'operatore economico, registrata a protocollo n. 31687/2025.

Vista l'unica proposta pervenute per il servizio in oggetto e a seguito di valutazione da parte del RUP, questa S.A. ritiene di procedere a negoziazione con l'operatore economico **NOTA SERVICE SRL** - P.IVA 11525950017 che presenta le seguenti caratteristiche ritenute complessivamente idonee alle necessità della S.A per le seguenti motivazioni prevalentemente **di carattere tecnico e organizzativo**:

1. Coerenza e idoneità rispetto allo svolgimento del servizio

I contenuti ed i dati forniti nell'ambito della proposta operativa/economica da parte dell'operatore economico garantiscono l'idoneità allo svolgimento del servizio. La loro proposta soddisfa i requisiti richiesti e pertanto si ritiene di poter procedere a negoziazione direttamente con la stessa impresa assicurando un servizio di rispetto al progetto/fabbisogno richiesto da questo ente.

2. Presenza territoriale e tempi di intervento

L'operatore selezionato ha la sede legale in un territorio distante circa 12 km da quello comunale, fattore che garantisce un tempo di risposta tempestivo e una maggiore continuità operativa, in linea con le esigenze di gestione flessibile e reattiva del servizio. Tra le proposte attivabili una attività di monitoraggio e gestione continuativa con presentazione entro la fine della prima stagione termica di un report complessivo relativo allo stato di fatto degli impianti termici e di condizionamento.

Quanto sopra anche per ovviare a criticità realizzate con passati operatori economici che evidenziano tempi di risposta e intervento più lunghi e maggiori criticità gestionali e di mantenimento del comfort termico.

3. Rispetto principio di rotazione

Risulta rispettato il dettato dell'art. 49 relativo al principio di rotazione.

Visto l'art. 17 co. 1 del D. Lgs. n. 36/2023 che consente di procedere ad affidamento diretto tramite decisione a contrarre contenente in modo semplificato l'oggetto dell'affidamento, l'importo, l'aggiudicatario e le ragioni della scelta dell'aggiudicatario, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti;

Visto che ai sensi dell'art. 62, comma 5, del D.lgs n.36/2023 e dell'Allegato II.4, il Comune di Giaveno risulta essere dal 1° luglio 2023 Stazione appaltante qualificata in SF3 e L2 e può quindi procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;

CONSIDERATO che in ossequio agli articoli 25 e 26 del D.lgs n.36/2023, per tutti gli affidamenti sopra e sotto soglia, a partire dal 01/01/2024 dovranno essere utilizzate le piattaforme di approvvigionamento digitale (P.A.D.) che hanno compiuto il processo di certificazione delineato dalle Regole tecniche di AGID (provvedimento AGID n. 137/2023) e dallo Schema operativo (pubblicato sul sito di AGID il 25/09/2023, il cui Allegato 2 è stato aggiornato in data 14/11/2023).

Rilevato che, in ottemperanza alla normativa soprarichiamata risulta possibile procedere ad un affidamento diretto del servizio in modalità telematica sulla piattaforma TRASPARE COMUNE DI GIAVENO, previa negoziazione definitiva di tutti i termini contrattuali.

Considerata l'urgenza non differibile di avviare il servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e ruolo di Terzo Responsabile degli impianti termici e di condizionamento degli edifici comunali e scolastici a partire dal 1/01/2026;

Richiamato l'art. 1, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 che valorizza il principio del risultato e consente alla stazione appaltante, nel rispetto del principio di proporzionalità, di adottare misure funzionali al conseguimento dell'interesse pubblico;

Richiamata altresì la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 1425/2025, che riconosce la legittimità dell'avvio delle attività contrattuali anche in pendenza delle verifiche sui requisiti, ove ricorrano ragioni oggettive di urgenza e non sussistano cause ostative accertate;

Ritenuto di disporre pertanto l'avvio del servizio a decorrere dal 1/01/2026, fermo restando il positivo completamento delle verifiche ordinarie sui requisiti dichiarati, che allo stato risultano già documentati in via preliminare con DURC regolare, anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato nulla, casellario

giudiziale e casellario Anac senza annotazioni, regolarità fiscale e corretta iscrizione al registro delle imprese oltre pregressa esperienza comprovata.

Dato atto che l'operatore economico NOTA SERVICE SRL - P.IVA 11525950017, per lo svolgimento del servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e ruolo di Terzo Responsabile degli impianti termici e di condizionamento degli edifici comunali per il periodo dal 1/01/2026 al 31/12/2027 ha proposto sconto del 10,00% sull'importo stabilito a base d'asta pari ad € 83.806,00 corrispondente a €. 75.425,40 netti, manodopera compresa, (quantificata dal concorrente in €. 71.525.40), oltre ai costi della sicurezza par ad € 3.900,00.

a tale importo si sommano € 40.000,00 per l'intero periodo contrattuale, a misura, che potranno essere assegnati direttamente applicando quanto previsto dall'art 1 del Capitolato Speciale di Appalto e specificatamente per la manutenzione straordinaria.

Dato atto che è stato altresì avviato il procedimento di verifica dei requisiti generali e tecnico-professionali ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 36/2023 tramite accesso alla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (FVOE), i cui esiti condizionano l'efficacia definitiva del provvedimento.

RITENUTO di assumere idoneo impegno di spesa;

ATTESTATO che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

ACCERTATO, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009, convertito in Legge n. 102/2009, la compatibilità dei pagamenti derivanti dall'assunzione del presente impegno di spesa con lo stanziamento di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

VALUTATO positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, c. 1 del TUEL e del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli;

Visto il D.Lgs. 267/2000 come aggiornato al D.Lgs. 118/2011, coordinato ed integrato dal D.Lgs. 126/2014;

Visto l'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 recante le disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

Dato atto che il presente provvedimento rientra nelle competenze del Responsabile dell'Area Tecnica, nominato con Decreto Sindacale n. 21 del 1/09/2025;

DETERMINA

Di **APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa, che motivano la presente;

DI AFFIDARE all'operatore economico Nota Service srl con sede legale in Bruino (TO), Viale Galileo Ferraris 53 – partita IVA/CF n. 11525950017, il servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e ruolo di Terzo Responsabile degli impianti termici e di condizionamento degli edifici comunali per il periodo dal 1/01/2026 al 31/12/2027 nel rispetto delle condizioni, termini e modalità previsti nel capitolato speciale d'oneri, dietro il corrispettivo determinato dal seguente quadro economico:

a) importo a base d'asta soggetto a ribasso	€ 83.806,00
b) oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 3.900,00
c) importo per manutenzioni straordinarie da applicarsi a seguito sconto su prezzo regionale	€ 40.000,00
sconto 10,00 % su a)	€ 8.380,60
totale importo netto servizio	€ 119.325,40

Iva 22%	€ 26.251,58
importo complessivo	€ 145.576,98

Di rideterminare conseguentemente il Quadro economico di progetto nei seguenti termini:

- Importo contratto servizio	=	€.119.325,40
- IVA 22%	=	€. 26.251,60
- Fondo incentivante (2% di 87.706,00)	=	€. 1.754,12
- Spese pubblicità ANAC	=	€. 35,00
<hr/>		
Complessivo		€.147.366,12

Di impegnare a favore dell'operatore economico NOTA SERVICE SRL, la spesa relativa alla gestione ordinaria sui capitoli P.E.G. 2025/2027 come da allegato prospetto redatto dalla Ripartizione finanziaria del bilancio, nei seguenti termini :

- per l'anno 2026 € 48.388,50 I.V.A. 22% compresa;
- per l'anno 2027 € 48.388,50 I.V.A. 22% compresa.

Di impegnare la spesa dei servizi relativi alla manutenzione straordinaria, affidati a misura di € 40.000,00 oltre IVA 22% e così per €. 48.800,00 biennio 2026/2027, sui capitoli P.E.G. 2025/2027 n. 6150/ 2015 /115 come da allegato prospetto redatto dalla Ripartizione finanziaria del bilancio, nei seguenti termini:

- per l'anno 2026 € 24.400,00 I.V.A. 22% compresa;
- per l'anno 2027 € 24.400,00 I.V.A. 22% compresa.

Di impegnare la spesa di €.35.00 a favore di ANAC sul capitolo P.E.G. 2025/2027 esercizio 2026 n.ro 6150/ 2015 /115 .

Di impegnare altresì la somma di € 1.754,12 quale fondo incentivante funzioni tecniche sul capitolo P.E.G. 2025/2027 n.ro 4100/ 1104 / 65 (anno 2026 euro 877,06 e anno 2027 euro 877,06) per l'erogazione degli incentivi tecnici a favore dei seguenti dipendenti nominati con il presente provvedimento da liquidarsi secondo percentuali tabellari regolamento vigente:

Responsabile unico procedimento: Arch Caligaris Paolo ;

Progettazione/Direttore esecuzione del servizio: Arch.Silvia Antonielli;

Collaboratori tecnico/giuridici RUP fase gara e contratto: Dott. Gerbino Luca, Dott.ssa Cinato Alessia, Sig.ra Cubeddu Lucia.

Collaboratori tecnico RUP fase operativa : Arch. Silvia Antonielli/S.ra Musacchi Adriana.

Di dare atto che il relativo contratto sarà sottoscritto in modalità elettronica a rogito Segretario Comunale in forma pubblica amministrativa.

Di dare atto che ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, il Responsabile Unico del Progetto (RUP) per il presente affidamento è Arch. Paolo CALIGARIS, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica.

Di dare atto che la presente assegnazione diviene efficace alla verifica dei requisiti a contrarre con la P. A. da parte dell'aggiudicatario.

Di dichiarare che l'obbligazione diverrà esigibile come segue:

ESERCIZIO	IMPORTO
2026	€ 73.700,56
2027	€ 73.665,56

Di dare atto che la ditta assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della Legge 136/10 e smi e che il codice CIG relativo alla fornitura in argomento risulta essere il seguente: B998B74AFA.

Di certificare, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/09, convertito in legge n. 102/2009 che il presente impegno è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e le regole di finanza pubblica.

Di stabilire che alla liquidazione delle spese si provvederà dietro presentazione di regolare fattura elettronica e d'urto regolare.

Di dichiarare di non trovarsi, con riferimento a quanto determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;

Di agire nel rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, in generale e con particolare riferimento al divieto di concludere per conto dell'amministrazione contratti di appalto, fornitura, servizio, finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente;

Ai fini della pubblicità di cui al D.Lgs. 33/2013 si dichiara che il presente atto di spesa verrà pubblicato nella sezione trasparenza contestualmente alla sua pubblicazione all'albo pretorio, alla voce

- CONTRATTI PUBBLICI: a fini informativi ex art 37 D.Lgs. 33/2013

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

CALIGARIS PAOLO

firmato digitalmente