

**AVVISO PUBBLICO per la formazione di un elenco (cd “short list”) di professionisti interessati ad assumere l’incarico di Amministratori di Condominio degli immobili di proprietà del Comune di Napoli ed in gestione alla Napoli Servizi SpA**

Napoli Servizi S.p.A., in persona dell’Amministratore Unico della Società, dott. Salvatore PALMA (d’ora in avanti anche solo “La Società”):

**PREMESSO CHE**

- Nell’ambito delle attività affidate a Napoli Servizi S.p.A. con contratto del 8/11/2019, sono comprese anche quelle di gestione degli immobili di proprietà pubblica nonché quelle dei relativi condomini;
- Al momento vengono gestiti ad oggi circa 400 condomini presenti sul territorio di Napoli e Provincia curando tutti i connessi aspetti che vanno da quelli amministrativi a quelli contabili;
- La costituzione dei nuovi condomini che si formano a seguito della progressiva vendita di unità immobiliari, nonché la gestione dei condomini già in essere nei quali il Comune risulta proprietario di maggioranza, determinano la crescente necessità di procedere con nomine di Amministratori;
- Non essendo possibile far fronte a tale necessità con personale interno a Napoli Servizi, mancando figure abilitate in tal senso, si ritiene indispensabile ricorrere al presente Avviso per istituire una nuova *short list* di professionisti abilitati, da cui attingere per futuri incarichi, suddivisa in base ai lotti delle aree geografiche di appartenenza dei condomini da gestire, abbinati a due terne come di seguito verrà illustrato.

Alla luce di quanto esposto in premessa

**RENDE NOTO**

Che è indetto **Avviso Pubblico** per la ricezione di manifestazioni di interesse finalizzata alla definizione dell’elenco di professionisti ai quali affidare l’incarico di cui al presente Avviso.

Il presente Avviso, si qualifica come mero procedimento preselettivo e dunque non vincolante per l’Amministrazione, è effettuata per l’acquisizione di tutte le informazioni necessarie all’individuazione, nel rispetto dei principi di rotazione, di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e pubblicità, di professionisti interessati ed in grado di garantire all’Ente i servizi oggetto del presente Avviso.

La Società si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito all’affidamento degli incarichi, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.



## ART. 1

### SPECIFICA DELLA PRESTAZIONE RICHIESTA

La prestazione di Amministratore di condominio, disciplinata dal DECRETO 13 agosto 2014, n. 140, dovrà essere svolta avendo cura di restituire alla stazione appaltante tutte le informazioni a riguardo.

In particolare, resterà a cura di Napoli Servizi:

- la consegna dei dati in suo possesso relativamente alla consistenza del condominio e l'indicazione dei dati relativi agli utenti comunali ed eventualmente quelli conosciuti in ordine ai proprietari degli altri beni;
- nel caso di condomini già precedentemente costituiti verranno forniti gli atti in possesso ed i dati del precedente amministratore, da cui andrà acquisita la situazione patrimoniale del condominio, ecc.;
- la convocazione dell'assemblea per la nomina dell'amministratore.

Resterà, invece, a cura del professionista incaricato, una volta nominato dall'assemblea:

- la verifica della consistenza del condominio sul posto;
- la verifica del generale stato di conservazione dell'immobile;
- la redazione di una relazione di inizio mandato sullo stato del fabbricato;
- curare l'eventuale passaggio di consegne dal precedente amministratore;
- l'apertura di un c.c. dedicato, se non già presente, nel caso andrà modificata la firma di operatività;
- la voltura delle utenze a nome del Condominio, se non già effettuate;
- la convocazione delle assemblee ordinarie e straordinarie;
- la redazione dei bilanci preventivi e consuntivi;
- l'elaborazione di apposite relazioni sulla gestione condominiale, il cui format sarà condiviso con la Napoli Servizi s.p.a. tra trasferire a quest'ultima con cadenza semestrale;
- etc.....

Al fine di ottimizzare la gestione amministrativa dei numerosi immobili, il territorio urbano ed extraurbano nel quale gli stessi ricadono è stato suddiviso in 5 (cinque) lotti funzionali, di seguito rappresentati:

Lotto	COMUNE	Municipalità	Quartiere
1	NAPOLI	6	PONTICELLI

Lotto	COMUNE	Municipalità	Quartiere
2	ACERRA		
	AFRAGOLA		
	ARZANO		
	BRUSCIANO		
	CAIVANO		
	CASALNUOVO DI NAPOLI		



	CASORIA		
	CASTELLO DI CISTERNA		
	CRISPANO		
	FRATTAMAGGIORE		
	NAPOLI	4	POGGIOREALE-ZONA INDUSTRIALE
			S. LORENZO
			VICARIA
		6	BARRA
			S. GIOVANNI
	POMIGLIANO D'ARCO		
	ROCCARAINOLA		
	SAN FELICE A CANCELLO		
	SAN PAOLO BEL SITO		
	SAN TAMMARO		
	SAN VITALIANO		
	SANT'ANASTASIA		

Lotto	COMUNE	Municipalità	Quartiere
3	CASALUCE		
	GIUGLIANO IN CAMPANIA		
	GRICIGNANO DI AVERSA		
	LUSCIANO		
	MARANO DI NAPOLI		
	MELITO DI NAPOLI		
	MUGNANO DI NAPOLI		
	NAPOLI	1	CHIAIA
			POSILLIPO
			S. FERDINANDO
		5	ARENELLA
			VOMERO
		9	PIANURA
			SOCCAVO
		10	BAGNOLI
			RIONE FLEGREO
	POZZUOLI		
	QUALIANO		
	QUARTO		

R

g



	SANT'ANTIMO		
	VILLA LITERNO		
	VILLARICCA		

Lotto	COMUNE	Municipalità	Quartiere
4	NAPOLI	7	SECONDIGLIANO
		8	CHIAIANO
			PISCINOLA-MARIANELLA
			SCAMPIA

Lotto	COMUNE	Municipalità	Quartiere
5	BOSCOREALE		
	CASTELLAMMARE DI STABIA		
	CERCOLA		
	NAPOLI	2	AVVOCATA
			MERCATO
			MONTECALVARIO
			PENDINO
			PORTO
			S. GIUSEPPE
		3	S. CARLO ALL'ARENA
			STELLA
		7	MIANO
			S. PIETRO A PATIERNO
	SOMMA VESUVIANA		
	TORRE ANNUNZIATA		
	TORRE DEL GRECO		
	VOLLA		

Gli stessi lotti, inoltre, sono a loro volta associati in due terne, come descritto di seguito, allo scopo di efficientare il processo di estrazione dei professionisti cui assegnare l'amministrazione degli immobili:

**Terna A:** Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3;

**Terna B:** Lotto 2 – Lotto 4 – Lotto 5.





## ART. 2

### REQUISITI PER L'ISCRIZIONE NELLA SHORT LIST

Possono presentare domanda di iscrizione nella *short list* i candidati in possesso di attestato di partecipazione a specifico corso di formazione in materia di amministrazione condominiale, di certificata esperienza nello stesso settore, o di eventuale iscrizione ad Albi e/o Associazioni di categoria.

Tutti i requisiti prescritti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito dal presente avviso.

## ART. 3

### MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I candidati devono indicare una delle due terne di lotti di preferenza, redigendo la domanda di iscrizione alla *short list* sulla base del fac-simile allegato al presente avviso (**Allegato A**), sottoscrivendola in forma autografa, allegando copia del documento di identità, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ovvero con firma digitale, ai sensi dell'art. 65 comma 1, lettera a), del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Alla domanda deve essere allegato, a pena di esclusione, il *curriculum* professionale in formato europeo, reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, datato e sottoscritto in forma autografa.

Ai fini di consentire a Napoli Servizi idonei controlli sulla veridicità delle suddette dichiarazioni sostitutive, l'aspirante dovrà indicare tutti gli elementi utili ad identificare i soggetti per conto dei quali ha svolto l'attività dichiarata.

I documenti devono contenere l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in conformità della normativa vigente.

La domanda ed il curriculum professionale dovranno essere trasmessi, entro **e non oltre le ore 12.00 del 05/03/2021**, in un unico file formato PDF esclusivamente all'indirizzo [affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it)

Nell'oggetto dovrà essere riportato quanto segue:

**“AVVISO PUBBLICO - formazione short list Amministratori di condominio degli immobili di proprietà del Comune di Napoli – Terna “\_\_\_\_\_”**”

#### Saranno causa di esclusione le domande:

- prive di firma o sottoscritte senza l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000;
- non contenenti le dichiarazioni richieste
- non conformi all'Allegato A;
- prive dei requisiti minimi per l'ammissione
- pervenute oltre la scadenza dei termini

Napoli Servizi non si assume alcuna responsabilità in caso di file illeggibile.

I candidati restano edotti che il loro gestore di posta elettronica certificata potrebbe recapitargli l'avviso di mancata consegna del messaggio contenente manifestazione di interesse dopo 24 ore dalla presa in carico del messaggio medesimo.



E', pertanto, opportuno provvedere all'invio con congruo anticipo rispetto al termine ultimo di scadenza. Solo la ricevuta di avvenuta consegna nella casella di destinazione prova formalmente che la manifestazione di interesse è pervenuta all'indirizzo di P.E.C. di Napoli Servizi S.p.A. (essa equivale alla cartolina di ricevimento della raccomandata con ricevuta di ritorno).

Il Responsabile del Procedimento non assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito da parte del candidato oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento di indirizzo indicato nella domanda, né per eventuali disguidi imputabili al trasferimento della pec e, comunque, imputabili a terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

Qualsiasi comunicazione inerente la presente procedura verrà pubblicata sul sito web di Napoli Servizi S.p.A. nella sezione "Società Trasparente"

#### **ART. 4**

##### **MODALITA' DI ISCRIZIONE NELLA *SHORT LIST***

Gli aspiranti che risulteranno in possesso dei requisiti richiesti saranno, a cura del Responsabile del Procedimento, inseriti nella short list afferente i lotti della terna prescelta, senza la formulazione di alcuna graduatoria di merito ed in ordine di arrivo.

La formazione della short list non comporterà alcun diritto ad essere affidatari di incarichi, né ad ottenere remunerazione a fronte della semplice iscrizione.

L'elenco completo dei nominativi iscritti nella *short list* sarà pubblicato sul sito web istituzionale nella sezione "Società Trasparente".

La *short list* avrà validità fino ad eventuale revoca e sarà aggiornata a seguito di apposito Avviso, secondo le esigenze di Napoli Servizi S.p.A.

#### **ART. 5**

##### **CANCELLAZIONE DALLA *SHORT LIST***

Gli iscritti nella *short list dei lotti di riferimento* potranno chiedere la cancellazione in ogni momento.

Il soggetto iscritto nella *short list* è tenuto a comunicare tempestivamente a Napoli Servizi ogni variazione dei requisiti che hanno dato titolo all'inserimento nella *short list*.

E' fatto altresì obbligo agli iscritti di comunicare i mutamenti della propria posizione che comportino la cancellazione dell'iscrizione dalla *short list*.

La cancellazione sarà disposta d'ufficio nei seguenti casi:

- per la sopravvenuta mancanza di uno dei requisiti;
- qualora l'iscritto abbia rinunciato all'incarico per più di due volte;



- qualora l'iscritto non abbia espletato l'incarico affidato per ragioni non ascrivibili a Napoli Servizi.

In tali casi Napoli Servizi comunicherà l'avvio del procedimento di cancellazione all'interessato.

Eventuali controdeduzioni dovranno pervenire entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Napoli Servizi si riserva di verificare la persistenza della validità delle dichiarazioni e dei dati indicati al momento della candidatura, richiedendo in qualsiasi momento la produzione dei relativi documenti.

**Tutte le comunicazioni dovranno essere inoltrate all'indirizzo pec: [affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it)**

## ART. 6

### AFFIDAMENTO DELL'INCARICO e COMPENSI

Gli incarichi saranno affidati attraverso il sorteggio di tre nominativi inseriti nella short list dei lotti di riferimento mediante il sistema elettronico, che sarà effettuato dall'Ufficio della Segreteria dell'Amministratore Unico, secondo le esigenze comunicate di volta in volta dal Responsabile della UOC di riferimento, che fornirà tutte le informazioni riguardanti l'immobile da amministrare, specificandone il lotto di appartenenza.

Ad ognuno dei professionisti sorteggiati sarà inviata una richiesta di offerta, (comprensiva di tutte le informazioni descrittive utili sugli immobili da amministrare, compreso il numero delle unità immobiliari), la cui valutazione ed approvazione avverrà poi a cura dell'Assemblea del condominio, che affiderà l'incarico al candidato prescelto, ratificandone il compenso.

Sarà cura dell'offerente, trasmettere per conoscenza la propria offerta anche alla Stazione Appaltante.

Ogni professionista potrà pertanto assumere di norma soltanto un incarico su mandato di Napoli Servizi, salvo poter essere sorteggiato nuovamente a saturazione dell'intera *short list*.

## ART. 7

### REVOCA DEGLI INCARICHI

Sarà proposta, a cura del Responsabile della UOC di riferimento, la revoca degli incarichi in assemblea ai soggetti che:

- non abbiano svolto con diligenza e puntualità le attività affidate;
- siano responsabili di gravi inadempienze e mancanza di adeguate competenze professionali.

## ART. 8

### TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali forniti in sede di partecipazione al presente Avviso è finalizzato esclusivamente all'inserimento nella *short list*, nonché per la gestione del rapporto contrattuale che si instaura a seguito della sottoscrizione per accettazione dell'incarico. Il trattamento sarà effettuato con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio ai fini dell'iscrizione all'elenco e il mancato conferimento degli stessi comporta l'esclusione dalla procedura e la conseguente impossibilità di iscrizione nell'elenco stesso.





#### **ART.9**

##### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii., è il Dott. Fabio Ruggiero.

#### **ART.10**

##### **PUBBLICITA'**

Il presente atto è pubblicato per 15 gg sull'Albo Pretorio on line del Comune di Napoli e sul sito internet della Società sezione "Società Trasparente" ([www.napoliservizi.com](http://www.napoliservizi.com)).

#### **ART.11**

##### **NORME FINALI DI RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si rinvia alla normativa vigente.

Al presente Avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione nell'area "Società Trasparente" del sito web di Napoli Servizi S.p.A.

Le disposizioni del presente Avviso si intendono modificate ovvero abrogate, ove il relativo contenuto sia incompatibile con sopravvenute ed inderogabili disposizioni legislative o regolamentari

Napoli, \_16/02/2021\_

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Fabio Ruggiero

L'Amministratore Unico

Dott. Salvatore Palma