

Prot. 1436/VR
15/10/2025

FONDAZIONE RAVELLO
COMPLESSO MONUMENTALE DI VILLA RUFOLLO

SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DI VILLA RUFOLLO E RELATIVO
IMPIANTO DI TRATTAMENTO DELLE ACQUE

AFFIDAMENTO DIRETTO EX ARTICOLO 50 COMMA 1 LETTERA B) DEL D.LGS. 36/2023
(COME INTEGRATO E MODIFICATO DAL D.LGS. 209/2024)

DETERMINA EX ARTICOLO 17 COMMA 5 DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO

- a) che, presso il complesso monumentale di Villa Rufolo, è stata recentemente installata a cura dell'Impresa CONDASS SRL - P.I. 09273561218 una nuova centrale termica e nuove pompe di calore aria/acqua Mitsubishi/Climaveneta per il condizionamento dell'aria presso gli uffici e i locali della Villa Rufolo;
- b) che in data 30 settembre 2025, si è svolto un sopralluogo tecnico per la verifica dell'ultimazione dei lavori, cui sono intervenuti i rappresentanti dell'Impresa Condass, il Direttore dell'esecuzione Ing. Raffaele Votta - eXergia ID S.r.l e i dipendenti della Fondazione Ravello Dr.ssa Monia Belloro e Sig. Manuele Esposito, quali incaricati per la procedura;
- c) che, in seguito al sopralluogo di verifica di cui sopra, l'Ing. Raffaele Votta ha emesso certificato di regolare esecuzione, acquisito al protocollo della Fondazione Ravello n.1397/VR del 01.10.2025;
- d) che nel corso del sopralluogo anzidetto è stata evidenziata la necessità di adempiere ai seguenti obblighi di legge:
 - 1) iscrizione dell'impianto al catasto degli impianti termici della Provincia di Salerno, ai sensi della Legge Regionale della Campania 20 novembre 2018, n. 39 "Norme in materia di impianti termici e di certificazione energetica degli edifici";
 - 2) dichiarazione e controllo periodico "FGas" di cui regolamento UE 2024/573;
- e) che si rende altresì necessario provvedere alla manutenzione ordinaria periodica dell'impianto di condizionamento marcato Mitsubishi e del relativo impianto di trattamento delle acque e accessori;

PRESO ATTO

che l'Impresa CONDASS SRL - P.I. 09273561218 si è resa disponibile ad adempiere a tutte le necessità manutentive periodiche e agli obblighi di legge di cui sopra;

DATO ATTO CHE

- la precitata CONDASS SRL è Centro Tecnico Autorizzato Mitsubishi Electric/Climaveneta in Campania;
- la Fondazione Ravello, con nota prot. n.1409/VR – 04.10.2025, ha richiesto un preventivo al suddetto O.E. per tutte le attività di cui ai punti d) ed e) che precedono;
- la CONDASS SRL ha formalizzato offerta per l'attività di "manutenzione con implementazione controllo delle fughe di sostanze fluorurate ad effetto serra secondo il regolamento UE 2024/573", con nota "Ns. Rif. Mod. 06/10/2025", registrata al protocollo della Fondazione Ravello nr. 1413/VR – 07/10/2025, per l'importo complessivo annuale di euro 7.000,00 oltre Iva, come meglio dettagliato alla predetta offerta che qui si intende integralmente richiamata e trascritta;
- il prezzo offerto si ritiene congruo e conveniente per la Fondazione Ravello, tenuto anche conto della proposta della CONDASS di offrire il 20% di sconto rispetto al prezzo di listino Mitsubishi vigente su eventuali pezzi di ricambio, in ipotesi di manutenzione straordinaria, con applicazione del costo orario indicato nel succitato preventivo;

VISTO l'articolo 50 (Procedure per l'affidamento) comma 1 lettera b) del D.lgs. 36/2023 (come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024): "...omissis... le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità: ...omissis... b) 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;

DATO ATTO

- che l'impresa CONDASS SRL P.I. 09273561218 è in possesso della richiesta pregressa esperienza idonea all'esecuzione dell'attività di cui trattasi, come rilevabile dalla documentazione già in possesso della Fondazione Ravello (CV aziendale, portfolio clienti, etc.);
- che è stata altresì acquisita Dichiarazione di moralità ex artt. 94 e ss. Dlgs 36/2023 - rif. prot. n. 1409/VR – 07.10.2025;

RITENUTO

- di poter affidare all'impresa CONDASS SRL - P.I. 09273561218 il Servizio di "manutenzione con implementazione controllo delle fughe di sostanze fluorurate ad effetto serra secondo il regolamento UE 2024/573", per l'importo complessivo annuale di euro 7.000,00 oltre Iva, come meglio dettagliato all'offerta di cui al prot. n. 1409/VR – 07.10.2025, per la durata di 12 mesi;
- opportuno prevedere, ai sensi dell'art. 120 comma 10 del Dlgs 36/2023, opzione multipla di rinnovo per mesi 12 più eventuali ulteriori 12 mesi, per un impegno complessivo di spesa a titolo di manutenzione e rispetto degli obblighi di legge di cui innanzi di € 21.000,00 oltre Iva;

- opportuno prevedere, altresì, rispetto alle attività che precedono, l'appostamento del così detto quinto d'obbligo di cui all'art. 120 comma 9 del Dlgs 36/2023, in ragione di un ulteriore impegno di spesa di € 4.200,00 oltre Iva;
- di poter altresì affidare all'Impresa CONDASS SRL eventuali manutenzioni straordinarie all'impianto di condizionamento e relativi accessori per la somma complessiva stimata in euro 2.000,00 oltre Iva annuali e comunque non superiore alla somma di euro 6.000,00 oltre Iva, con previsione di scontistica del 20% sui pezzi di listino Mitsubishi ed applicazione del costo orario indicato nel succitato preventivo di spesa;
- che pertanto il complessivo impegno di spesa, comprensivo di tutte le voci che precedono (manutenzione ordinaria – adeguamento agli obblighi di legge – opzione di rinnovo multipla - applicazione del quinto d'obbligo – eventuale manutenzione straordinaria) ammonta ad € 31.200,00, oltre Iva;

PRESO ATTO che la Condass per le pregresse attività di manutenzione ed assistenza all'impianto di climatizzazione ha incassato la complessiva somma di € 76.375,00, oltre Iva, con conseguente pacifico contenimento delle somme erogate ed erogande al predetto Operatore Economico al di sotto dell'importo di € 140.000,00, oltre Iva (tetto massimo di spesa per gli affidamenti diretti);

VISTO il Regolamento della Fondazione Ravello per le procedure di acquisto;

DETERMINA

1. di stabilire che tutto quanto sopra riportato costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di affidare all'impresa CONDASS SRL - P.I. 09273561218 il Servizio di "manutenzione con implementazione controllo delle fughe di sostanze fluorurate ad effetto serra secondo il regolamento UE 2024/573", per l'importo complessivo annuale di euro 7.000,00 oltre Iva, come meglio dettagliato all'offerta preventivo di cui al prot. n. 1409/VR – 07.10.2025, per la durata di 12 mesi con opzione di rinnovo per mesi 12 più ulteriori eventuali 12 mesi;
3. di prevedere altresì, rispetto alle attività che precedono, l'appostamento del così detto quinto d'obbligo di cui all'art. 120 comma 9 del Dlgs. 36/2023, in ragione di un ulteriore impegno di spesa di € 4.200,00 oltre Iva;
4. di affidare altresì all'Impresa CONDASS SRL - P.I. 09273561218 eventuali manutenzioni straordinarie all'impianto di condizionamento e relativi accessori per la somma complessiva stimata in euro 2.000,00 oltre Iva annuali e comunque non superiore alla somma di euro 6.000,00 oltre Iva, con previsione di scontistica del 20% sui pezzi di listino Mitsubishi ed applicazione del costo orario indicato nel succitato preventivo di spesa;
5. di stabilire che il pagamento del servizio sarà effettuato con le seguenti modalità e tempi: a) manutenzione ordinaria annuale: quattro tranches di pari importo, a seguito di ciascuna visita ispettiva trimestrale ed entro 30 giorni dalla presentazione di regolare fattura e DURC regolare in corso di validità; b) manutenzione straordinaria: a completamento delle attività ed entro 30 giorni dalla presentazione di regolare fattura e DURC regolare in corso di validità, nonché di attestazione di regolare esecuzione;
6. di nominare sé stesso Responsabile Unico di Progetto ex art. 15 del D. Lgs. 36/2023;
7. di dare mandato all'ufficio amministrativo per l'acquisizione di un CIG per l'importo di euro 31.200,00 oltre Iva;
8. di trasmettere all'impresa CONDASS SRL Via Gianturco 31/C | 80146 Napoli (NA) P.I. 09273561218 apposita nota di accettazione preventivo-conferma ordine con indicazione del CIG conseguito;
9. di precisare che il contratto sarà da intendersi stipulato in ragione di emissione ed accettazione di nota d'ordine, in conformità a quanto disposto nel presente atto di determina e di quanto previsto nel preventivo sopra citato, per le parti operative e per quelle non contrastanti con il presente atto di determina;
10. di dare mandato all'ufficio di Direzione di Villa Rufolo e all'ufficio amministrativo della Fondazione Ravello per tutti gli atti successivi e consequenziali.

Ravello, 15 ottobre 2025

Il Direttore Generale
(Dott. Maurizio Pietrantonio)

