



CITTÀ DI SUSÀ

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

DETERMINAZIONE del SERVIZIO AREA TECNICA

N°188 del 31/08/2021 registro generale

N.53 del Servizio

Oggetto:

**INCARICO PROFESSIONALE PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO AD USO
PALESTRA DI PROPRIETÀ DELLE SUORE SAN GIUSEPPE, SITO IN
COMUNE DI SUSÀ, STRADA STATALE 24 N. 14 ED ENTROSTANTE A
TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI CONFOGLIO 11,
PARTICELLA 270 (PARTE) - AFFIDAMENTO AI SENSI DELL'ART.
36, COMMA 2, LETTERA A) DEL D. LGS. 50/2016**

L'anno duemilaventuno addì trentuno del mese di agosto nel proprio ufficio.

Determina N°188 del 31/08/2021

Oggetto: INCARICO PROFESSIONALE PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO AD USO PALESTRA DI PROPRIETÀ DELLE SUORE SAN GIUSEPPE, SITO IN COMUNE DI SUSÀ, STRADA STATALE 24 N. 14 ED ENTROSTANTE A TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI CON FOGLIO 11, PARTICELLA 270 (PARTE) - AFFIDAMENTO AI SENSI DELL'ART. 36, COMMA 2, LETTERA A) DEL D. LGS. 50/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30/12/2020 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il D.U.P. per gli anni 2021/2022/2023;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30/12/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2021-2022-2023;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 28/04/2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Rendiconto Finanziario per l'anno 2021;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 21/05/2021 è stato approvato il PEG relativo agli anni 2021-2023;

Considerato che il Comune di Susa ha ricevuto una proposta di vendita inerente un fabbricato ad uso palestra di proprietà delle Suore San Giuseppe, sito in Susa in Strada Statale 24 al n. 14, Foglio catastale n. 11, Particella 270 (parte) inserita in un'area recintata con ingresso indipendente di circa 4.000 mq, prevalentemente composta da prato con una parte asfaltata a parcheggio;

Tenuto conto che l'Amministrazione Comunale si è resa disponibile ad un eventuale acquisto dell'immobile e ha quindi interesse a determinarne il valore di mercato, al fine di ancorare l'acquisizione ad un preciso riferimento economico;

Accertato che questa Amministrazione non può svolgere le attività professionali richieste per la redazione di un'accurata perizia di stima che porti alla valutazione dello stato di consistenza, a causa della carenza in organico di personale tecnico e delle cogenti difficoltà a rispettare i tempi della programmazione dei lavori senza pregiudicare le normali funzioni di istituto;

Ritenuto che, in ragione delle criticità sopra evidenziate, si debba di necessità fare ricorso a soggetti esterni qualificati, nel rispetto delle modalità di affidamento previste dalla normativa in materia;

Richiamato l'articolo 192, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., il quale dispone che "la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base";

Visto il D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. ed in particolare i seguenti articoli:

- l'art. 36 c. 2. "Fermo restando quanto previsto dagli articoli 37 e 38 e salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 35, secondo le seguenti modalità: a) per affidamenti di importo inferiore a

40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o per i lavori in amministrazione diretta. La pubblicazione dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento non è obbligatoria”;

- l'art. 37 c. 1, che prevede la possibilità per le stazioni appaltanti di procedere direttamente ed autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000,00, nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza e dai soggetti aggregatori, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa;
- l'art. 40, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016, il quale prescrive che le comunicazioni e gli scambi di informazioni nell'ambito delle procedure di gara sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici;

Viste le procedure semplificate di cui all'art. 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni), convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120;

Preso atto delle Linee Guida n. 4, di attuazione del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici". Approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 1097 del 26 ottobre 2016. Aggiornate al Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 con delibera del Consiglio n. 206 del 1 marzo 2018;

Rilevato che l'art. 1 comma 130 della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, (Legge di Bilancio 2019) prevede l'innalzamento della soglia di obbligo di ricorso al MEPA da € 1.000,00 a € 5.000,00 modificando l'art. 1, comma 450, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, e stabilendo quindi che "le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a € 5.000,00 e inferiore alla soglia di rilievo comunitario sono tenute a fare ricorso al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione ovvero ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi del medesimo art. 328 ovvero al sistema telematico messo a disposizione dalla centrale regionale di riferimento per lo svolgimento delle relative procedure (...)”;

Considerato che l'intervento in oggetto della presente determinazione, è riconducibile alla previsione di cui all'art. 36, comma 2, lettera a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., e quindi acquisibile mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

Dato atto che l'Arch. Carlo Godano, con studio professionale in Viale Giacomo Matteotti 58, 10148 Torino (C.F.: GDNCRL72P20L219S), con propria nota Prot. n. 8717 del 24/08/2021 in risposta alla "Richiesta preventivo determinazione valore di mercato di un fabbricato ad uso palestra di proprietà delle Suore San Giuseppe di Susa" agli atti, ha manifestato la propria disponibilità a fornire il servizio per l'espletamento dell'incarico riguardo tutte le operazioni e le verifiche necessarie per la stesura e l'approvazione della perizia, perseguendo i seguenti obiettivi:

- analisi della documentazione fornita dagli uffici competenti
- sopralluoghi preliminari per rilevare lo stato di fatto
- studio della documentazione, indagini tecniche e di mercato
- stima finale e relazione tecnica completa di eventuali allegati;

Rilevato che il professionista ha richiesto per l'attività sopra sinteticamente descritta un compenso pari a € 3.900,00 + C.N.P.A.IA. 4% + IVA 22%, incluse le spese di progettazione, elaborazione dati e di viaggio, dichiarandosi al contempo disponibile ad ultimare i lavori nell'arco di novanta giorni dall'affidamento;

Acquisita la proposta tecnica in argomento, condivise, per quanto di competenza le correlate modalità operative di svolgimento dell'incarico e ritenuto congruo il corrispettivo previsto per la prestazione in € 3.900,00 + C.N.P.A.IA. 4% oltre IVA di legge;

Richiamato l'art. 32 (Fasi delle procedure di affidamento) del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. che prevede:

- le procedure di affidamento dei contratti pubblici hanno luogo nel rispetto degli atti di programmazione delle stazioni appaltanti previsti dal presente codice o dalle norme vigenti.
- prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte. Nella procedura di cui all'articolo 36, comma 2, lettere a) e b), la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti.
- la stipula del contratto per gli affidamenti di importo inferiore a 40.000,00 può avvenire tramite corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o strumenti analoghi negli Stati membri;

Dato atto che in conformità a quanto stabilito dal D. Lgs. n. 50/2016, ai sensi del quale il calcolo del valore degli appalti pubblici è basato sull'importo totale pagabile al netto dell'IVA;

Precisato che la scelta del contraente avviene mediante affidamento diretto;

Accertato, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera A), numero 2, del decreto legge 1 luglio 2009, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2009, n. 102, che il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione degli impegni di spesa del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica e sue successive modificazioni e integrazioni;

Verificata la congruità della spesa con i parametri fissati dal Decreto Ministeriale n. 140 del 20 luglio 2012 in vigore dal 23 agosto 2012 "Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale", facendo uso di apposita piattaforma di simulazione on line;

Rilevato che il professionista in menzione è in possesso dei requisiti tecnici atti a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione;

Acquisito on line il certificato di regolarità contributiva, Prot. Inarcassa.1510990.26-08-2021 del 26/08/2021 con esito regolare da allegarsi alla presente;

Atteso che in relazione alla procedura di selezione del contraente è stato rilasciato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) il seguente Codice Identificativo Gara (CIG): ZAA32D8A02;

Dato atto che la presente determinazione contiene gli elementi richiesti dall'art. 32 del D. Lgs. n. 50/2016 in modo semplificato;

Dato atto altresì che la presente determinazione rientra tra le competenze del responsabile del servizio ai sensi del combinato disposto degli artt. 107 e 192 del D. Lgs. n. 267/00;

Visti:

- ✓ il T.U. Enti Locali approvato con D. Lgs. del 18.08.2000 n. 267;
- ✓ il D. Lgs. del 18.06.2016 n. 50;
- ✓ il vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

1. Di richiamare integralmente la premessa narrativa, attestando che la medesima forma parte integrante della presente.
2. Di affidare, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. all'arch. Carlo Godano con studio professionale in Viale Giacomo Matteotti 58, 10148 Torino (C.F.: GDNCR72P20L219S), il servizio di determinazione del valore di mercato del fabbricato ad uso palestra di proprietà delle Suore San Giuseppe, sito in Susa in Strada Statale 24 al n.14, foglio catastale n. 11 particella 270 (parte) nel rispetto delle fasi e modalità operative di cui alla nota Prot. n. 8717/2021 del 24/08/2021 per un importo pari a € 3.900,00 più € 156,00 per C.N.P.A.I.A. 4% oltre a € 892,32 IVA al 22% e quindi per un importo complessivo pari a € 4.948,32.
3. Di approvare l'allegata proposta elaborata dall'arch. Carlo Godano, che delinea il contenuto dell'incarico con l'individuazione degli obiettivi da perseguire, come di seguito esplicitato:
 - sopralluogo presso l'immobile in esame;
 - acquisizione documentazione edilizia e catastale;
 - definizione delle superfici commerciali e verifica della regolarità edilizia e catastale;
 - indagini di mercato relative ai valori correnti in zona;
 - prima stima sintetica;
 - definizione della metodologia di stima;
 - controllo delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile mediante accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di riferimento;
 - predisposizione di relazione scritta consegnata in n. 1 originali e n. 1 copia.
4. Di imputare e liquidare a ricevimento fattura la spesa complessiva di € 4.948,32 (IVA 22% inclusa di € 892,32) al capitolo di PEG 580/2/2 – esercizio 2021 – ad oggetto "Altri incarichi professionali - prestazioni professionali, studi", che presenta la voluta disponibilità, nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, come segue:

Importo	Missione	Progr.	Titolo	Macroagr.	Capitolo	Rif Bilancio
€ 4.948,32	01	06	1	103	580/2/2	2021

5. Di dare atto che per le finalità di cui alla Legge n. 136/2010 e s.m.i. per la fornitura in oggetto è stato acquisito il (CIG): ZAA32D8A02, rilasciato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), CODICE UNICO IPA: QA3OLA.
6. Di dare atto che si procederà alla formalizzazione del rapporto contrattuale derivante dal presente provvedimento, secondo l'uso del commercio, mediante trasmissione dell'avviso d'impegno di spesa al professionista affidatario.

7. Di precisare che:
- il professionista, a pena di nullità del contratto, si assume tutti gli obblighi finalizzati alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13.8.2010 n. 136;
 - tutte le transazioni relative al presente impegno spesa devono essere eseguite avvalendosi di banche o della società Poste italiane Spa. L'inadempimento di tale obbligo costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del c.c.;
 - ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013, si procederà a risoluzione ovvero a decadenza del rapporto contrattuale in caso di violazione degli obblighi derivanti dai Codici di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al citato DPR 62/2013 che si intendono estesi ai collaboratori a qualsiasi titolo delle imprese fornitrici di beni e servizi in favore della P.A.
8. 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.
9. Di dare atto che alla liquidazione della spesa si provvederà previa verifica della regolare esecuzione della prestazione e dopo presentazione di regolare fattura e certificato di regolarità contributiva regolare. La liquidazione della medesima avverrà nei 30 giorni successivi dietro presentazione di regolare fattura elettronica.
10. Di dare atto che i provvedimenti relativi alla presente procedura saranno pubblicati, oltre che sull'Albo Pretorio online, sul profilo internet del Comune di Susa, nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti e Provvedimenti dei dirigenti amministrativi" ai sensi degli artt. 23 e 37 del D. Lgs. n. 33/2013 e del D. Lgs. n. 50/2016.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Firmato Digitalmente

DE MICHELE MARIA GRAZIA