



COMUNE DI CESENA

DETERMINAZIONE n. 268/2022

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E
PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO ED ESPROPRI

Proponente: LUCCHI ANDREA

OGGETTO: AFFIDAMENTO SERVIZIO PROFESSIONALE PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'INDENNIZZO DELL'IMMOBILE
DENOMINATO EX MACELLO E DEI MOBILI IN ESSO CONTENUTI. CIG
Z9935833C5.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO**

RICHIAMATE le deliberazioni:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/09/2021 “Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024”;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 22/12/2021 “Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024”;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 22/12/2021 “Bilancio di previsione 2022- 2024. Approvazione”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 431 del 30/12/2021 “Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2022-2024 - Parte finanziaria – Approvazione”;

RICHIAMATO l’art. 107 D.lgs. 267/2000, il quale espressamente prevede che spettino ai dirigenti responsabili degli uffici tutti i compiti, compresa l’adozione di atti che impegnino l’amministrazione verso l’esterno, non ricompresi espressamente dalla legge o dallo Statuto tra le funzioni di indirizzo e controllo politico-amministrativo degli organi di governo dell’Ente;

VISTO il provvedimento del Sindaco P.G.N 117377/12 del 09.10.2019 che attribuisce al sottoscritto l’incarico dirigenziale del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio;

DATO ATTO che in base a quanto previsto dall’art. 192, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposta 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 e le ragioni che ne sono alla base, così come esplicitate al punto 3) del dispositivo;

EVIDENZIATO:

- che con atto Rep. n. 41343 del 28/11/2005 il Comune di Cesena ha trasferito in diritto di superficie il complesso immobiliare denominato Ex Macello, sito in Cesena Via Circonvallazione dei Mulini a specifico operatore economico per la realizzazione e la gestione di un centro servizi destinato alla popolazione giovanile;
- che sulla proprietà superficiaria grava la procedura esecutiva n.312/2017 nei confronti del concessionario superficiario ed a favore di UNICREDIT s.p.a.;
- che il Giudice Esecutivo, in data 30/08/2019, ha nominato il custode giudiziario del compendio pignorato;
- che nella medesima data, lo stesso ha nominato anche l’esperto per la valutazione di stima del compendio pignorato, individuandolo nella persona del Geom. Roberto Zanella, con sede in Cesena, via Giordano Bruno n.160, P. IVA 01362980409, che ha poi svolto l’incarico nei termini prescritti;

RICHIAMATI:

- la delibera di Giunta Comunale n.26 dell'08/02/2022 con cui è stata confermata la volontà di attivare la procedura di risoluzione del contratto Rep.41343 del 28/11/2005 relativo alla costituzione del diritto di superficie del complesso immobiliare denominato Ex Macello, stante il perdurare dell'inadempienza contrattuale, consistente nella mancata sostituzione della fidejussione a garanzia degli obblighi contrattuali;
- l'art. 13 del precitato contratto che espressamente prevede:
"Si procederà alla risoluzione di cui sopra anche per i seguenti inadempimenti: [...] mancata presentazione della fideiussione ripristinata degli importi originari o aggiornati. In tali casi, il Comune di Cesena dovrà corrispondere alla Società [...] ai suoi aventi causa, esclusivamente il seguente indennizzo: i costi effettivamente sostenuti e documentati dalla Società e/o suoi aventi causa al netto degli ammortamenti e dei contributi e finanziamenti ricevuti a qualunque titolo, per la realizzazione delle opere e per gli oneri accessori relativi. Detto indennizzo sarà ridotto, quale danno per risoluzione anticipata, del 35%";

DATO ATTO:

- che tale risoluzione comporta la corresponsione di un indennizzo e che lo stesso deve essere determinato sulla base delle indicazioni del su citato art.13;
- che oltre a detta valutazione si rende necessario procedere anche ad una stima del valore degli arredi, per la maggior parte di proprietà del concessionario superficiario, al fine di garantire, nella prospettata ipotesi risolutiva, la piena funzionalità dei servizi senza soluzione di continuità, potendo gli stessi arredi ed attrezzature essere acquisiti dall'Ente procedente;
- che la necessità di acquisire in tempi brevi il valore dell'indennizzo e la stima dei mobili, quest'ultima di una certa complessità e inusuale per i tecnici comunali, rende opportuno rivolgersi ad un professionista esterno, anche in un'ottica di garanzia nei confronti di terzi;

RICHIAMATI:

- l'art. 3, comma 1, lett. bbbb), del D.Lgs. n. 50/2016, secondo cui il mercato elettronico è uno strumento di acquisto e di negoziazione che consente acquisti telematici per importi inferiori alla soglia di rilievo europeo, basati su un sistema che attua procedure di scelta del contraente interamente gestite per via telematica;
- l'art. 36, comma 6, secondo periodo, del D.Lgs. n. 50/2016, in base al quale per lo svolgimento delle procedure di cui al medesimo articolo le stazioni appaltanti possono procedere attraverso un mercato elettronico che consenta acquisti telematici basati su un sistema che attua procedure di scelta del contraente interamente gestite per via elettronica; il Ministero dell'economia e delle finanze, avvalendosi di CONSIP S.p.a., mette a disposizione delle stazioni appaltanti il mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni;
- l'art. 1, comma 450, della Legge n. 296/2006 e s.m.i., in base al quale, per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a 5.000 euro ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario, le pubbliche amministrazioni sono tenute a fare ricorso al MEPA ovvero ad altri mercati elettronici ovvero al sistema telematico messo a disposizione dalla centrale regionale di riferimento per lo svolgimento delle relative procedure;

RITENUTO ai sensi degli artt. 32, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 e 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

- di procedere all'affidamento dei servizi di cui trattasi mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a), del D.L. n. 76/2020, trattandosi di servizi di importo inferiore a 139.000 euro ed in considerazione delle esigenze di celerità ed economicità delle procedure, inconciliabili con i tempi ed i costi di una procedura di gara, in base ai principi di proporzionalità e tempestività;
- di richiedere all'affidatario il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- di definire ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 50/2016 i seguenti criteri di selezione dell'affidatario, tali da non precludere l'accesso agli affidamenti da parte delle micro, piccole e medie imprese: a) requisiti di idoneità professionale: iscrizione alla Camera di commercio industria agricoltura e artigiano, attestante lo svolgimento di attività nello specifico settore oggetto del contratto da affidare;

DATO ATTO del rispetto dei principi di cui all'art. 30, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 ed, in particolare:

- a) principio di economicità, come specificato nel prosieguo in riferimento alla motivazione della scelta dell'affidatario;
- b) principio di efficacia, in quanto la soluzione rinvenuta sul mercato soddisfa sul piano tecnico - economico le finalità di interesse pubblico sopra illustrate;
- c) principio di tempestività, in quanto la durata del procedimento di selezione del contraente è stata contenuta in tempi compatibili con il tempestivo soddisfacimento delle suddette esigenze di interesse pubblico;
- d) principio di correttezza nell'ambito della procedura di scelta dell'affidatario, essendo state fornite nei contatti precontrattuali le informazioni rilevanti relative ai servizi da eseguire;
- e) principio di libera concorrenza, non discriminazione e rotazione, posto che l'affidatario è stato identificato in esito alle informazioni acquisite sul mercato dal Responsabile del procedimento, in modo da consentire la distribuzione delle opportunità fra vari operatori economici e, soprattutto, fra le micro, piccole e medie imprese;
- f) principio di trasparenza e pubblicità, in quanto la presente determinazione, recante la motivazione della scelta del contraente, verrà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Cesena, nella sezione "Amministrazione trasparente/Bandi di gara e contratti" anteriormente al perfezionamento del contratto;
- g) principio di proporzionalità, in quanto la procedura di affidamento ed i criteri di selezione sono stati definiti in considerazione dell'oggetto del contratto e della modesta entità del relativo importo;

RITENUTO di affidare il servizio professionale per la determinazione del valore dell'indennizzo, da calcolarsi in base all'art.13 dell'atto di trasferimento in diritto di superficie dell'immobile denominato "Ex Macello" e del valore degli arredi di proprietà del proprietario superficiario ivi contenuti al Geom. Roberto Zanella, con sede in Cesena, via Giordano Bruno n.160, con sede in Cesena, via Giordano Bruno n.160, P. IVA 01362980409, per i motivi di seguito esposti:

- l'operatore economico identificato è in possesso dei requisiti sopra elencati, come dallo stesso autodichiarati;
- l'attività che l'operatore economico si è reso disponibile ad eseguire è idonea a soddisfare sul piano tecnico - economico le finalità di interesse pubblico sopra illustrate;
- il prezzo offerto risulta congruo in rapporto alla qualità della prestazione;
- si è provveduto a consultare un unico operatore economico, in quanto sussistono i seguenti motivi che rendono economicamente o tecnicamente conveniente rivolgersi ad un operatore economico determinato: la tempistica stringente dovuta alla chiusura del procedimento nei termini indicati, anche in ragione della procedura esecutiva in corso, richiede una veloce esecuzione del servizio. Questa condizione ha comportato

la ricerca di un tecnico con comprovate esperienze nella categoria del servizio da eseguire, disposto a dare disponibilità immediata alla realizzazione del servizio stesso, sotto tale profilo si giustifica l'individuazione del professionista che ha già operato nel corso della procedura esecutiva e che ha svolto vari accessi presso la struttura di specie;

ACQUISITO al PGN 28772 del 01/03/2022 il preventivo del Geom. Roberto Zanella riferito al servizio professionale sopra descritto per una spesa di € 4.000,00, oltre alla Cassa di Previdenza per € 164,00 ed IVA per € 916,08, per un totale complessivo di € 5.080,08;

DATO ATTO:

- che è stato regolarmente acquisito il Documento Unico di Regolarità Contributiva dello Studio affidatario, nonché la Certificazione di regolarità contributiva attestata dalla Cassa Geometri, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia;
- che, al fine di rispettare le regole sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge n. 136/2010 e ss.mm.ii., si provvederà ad effettuare i pagamenti esclusivamente su conto corrente bancario/postale dedicato, individuato dal suddetto studio notarile;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 32, comma 14, D.Lgs. 50/2016, il contratto con il sopracitato professionista verrà formalizzato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata;

RITENUTO di provvedere all'impegno della spesa complessiva di Euro 5.080,08 (cinquemilaottantotto/08) sul capitolo 021050 art. 33 del bilancio 2022;

RICHIAMATO, ai sensi della L. 136/2010 e s.m.i., il seguente Codice Identificativo Gara CIG: Z9935833C5;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 9 del D.L. 78/09 convertito in L. 102/09, il programma dei pagamenti di spese conseguenti agli impegni assunti con il presente atto, è compatibile con le regole di finanza pubblica;

DATO ATTO che il sottoscritto ed il responsabile del procedimento individuato dichiarano di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui potrebbero incorrere nel caso di dichiarazioni mendaci;

ACQUISITO, ai sensi dell'art. 153, 5 comma, D.Lgs. 267/2000, il visto di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, attestante la copertura finanziaria e riportato in calce alla presente

DETERMINA

1) DI AFFIDARE, per i motivi di cui in premessa e che espressamente si richiamano, al Geom. Roberto Zanella, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n.160, P. IVA 01362980409, il servizio professionale per la determinazione del valore dell'indennizzo, da calcolarsi in base all'art.13 dell'atto di trasferimento in diritto di superficie dell'immobile denominato "Ex Macello" e del valore degli arredi ivi contenuti, di proprietà del concessionario superficiario per l'importo di Euro € 4.000,00, oltre alla Cassa di Previdenza per € 164,00 ed IVA per € 916,08, per un totale complessivo di € 5.080,08;

2) DI DISPORRE che, ai sensi dell'art. 32, comma 14, D.Lgs. 50/2016, il contratto con il sopracitato professionista venga formalizzato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata;

3) DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000, le seguenti condizioni a trattare:

- a) oggetto: redazione di una perizia di stima del compendio denominato Ex Macello e degli arredi in ivi contenuti, di proprietà del concessionario superficiario;
- b) modalità e tempi di consegna: entro 15 gg dalla stipula del contratto;
- c) modalità di pagamento: il compenso, per la stipula dell'atto in parola, verrà liquidato dietro presentazione di fattura elettronica;
- d) DUVRI: non soggetto a tali disposizioni;
- e) tracciabilità dei flussi finanziari ex L. 136/2010: il professionista si obbliga a fornire gli estremi del proprio conto corrente dedicato, anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche, sul quale saranno eseguiti i pagamenti tramite bonifico bancario o postale;
- f) codice di comportamento: il professionista si obbliga ad applicare ogni principio fondamentale di comportamento etico ed organizzativo nello svolgimento del servizio sopradescritto, analogamente a quanto sono tenuti a fare i dipendenti comunali;

4) DI IMPEGNARE, ai sensi dell'art.183 D.Lgs. n. 267/2000 e del principio relativo alla contabilità finanziaria, la somma complessiva di Euro 5.080,08 (cinquemilaottantotto/08), imputando la spesa, in relazione alla esigibilità dell'obbligazione, come segue:

Capitolo	Anno	Importo	Ditta	CIG
021050 art. 33	2022	€ 5.088,08	Geom. Roberto Zanella	Z9935833C5

5) DI DARE ATTO che si provvederà alla liquidazione della fattura, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento di contabilità, sull'apposito conto corrente dedicato, individuato dal suddetto professionista;

6) DI DARE ATTO altresì che Responsabile del procedimento ex art. 5 L. 241/1990 è la Rag. Claudia Poni, dipendente presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Cesena;

7) DI DARE ATTO infine, ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. 50/2016 che tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto saranno pubblicati ed aggiornati nella sezione "Amministrazione trasparente", con l'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 33/2013.

CP/cp

DETERMINAZIONE N. 268/2022

Sottoscritta ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.L.vo n.267/2000.