COMUNE DI FINALE LIGURE

<<Riviera delle Palme >>

PROVINCIA DI SAVONA

Reg. Gen N. 835
Del 29/10/2020

DIRIGENZA AREA 4

SUE

Proposta n. 226 del 27 ottobre 2020

OGGETTO: Distretto di trasformazione DT1.b di PUC (Area Piaggio) – Redazione perizia di stima al fine di poter emettere atti di accertamento per Imposta Municipale Propria – IMU annualità dal 2015 al 2020. Determinazione a contrarre ai sensi del combinato disposto dell'Art.32 comma 2 del Dlgs.50/16 e dell'Art.192 Dlgs.267/00 per l'affidamento tramite "trattativa diretta" su MEPA. SmartCIG: ZB82EF01BF

IL DIRIGENTE

CONSIDERATO che in data 22/10/2015 (come risulta dal Registro Imprese) è stato definitivamente chiuso lo stabilimento"Piaggio" di Finale Ligure con cessazione dell'attività industriale e trasferimento della stessa nella nuova unità locale aperta, il 09/09/2014, a Villanova D'Albenga;

VISTO che proprietario dei beni immobili occupati dal dismesso stabilimento industriale "Piaggio", ricadenti nel Distretto di Trasformazione DT1.b di PUC, è la società Finalmare spa – CF 01961660998;

TENUTO CONTO che il Piano Urbanistico Comunale – PUC – adottato con Delibera di C.C. n. 48 del 12/06/2006,tuttora vigente, dispone che sull'area in oggetto possa essere avviata la trasformazione urbanistica per la riqualificazione solamente dopo il trasferimento dell'attività produttiva nel nuovo sito di Villanova d'Albenga;

VISTO che con nota del 13.08.2020 il dirigente dell'Area 3 ha richiesto all'ufficio tecnico la redazione di una perizia di stima circostanziata, per ogni singola annualità d'imposta dal 2015 al 2020, che definisca il valore di mercato dell'area in oggetto (sito Piaggio) in relazione alle diverse fasi di trasformazione (dalla chiusura dello stabilimento in data 22/10/2015 ad oggi) e nel rispetto di tutti i parametri stabiliti dalla normativa tributaria, variabile in relazione allo stato di avanzamento lavori, con la quantificazione puntuale delle superfici imponibili.

CONSIDERATO che la suddetta stima è finalizzata all'emissione, da parte dell'ufficio tributi comunale, di avvisi di avvisi di accertamento per contestare alla società la mancata dichiarazione e versamento dell'IMU sull'area fabbricabile tenuto conto che – come precisato nella stessa nota ricevuta - fino a quando l'area era occupata dallo stabilimento industriale Piaggio, oggetto dell'imposta erano i fabbricati ma,

successivamente alla chiusura della sede di Finale Ligure, oggetto del tributo è divenuta l'area edificabile.

PRESO ATTO che :

- è stato richiesto di fornire la relazione di stima in tempo utile per consentire di avviare l'attività accertativa entro il mese di dicembre 2020 (termine decadenziale per poter accertare l'annualità 2015);
- la stima sarà allegata agli atti di accertamento tributario per costituirne la motivazione e sarà prodotta in sede contenziosa se gli stessi saranno oggetto di impugnazione innanzi la Commissione Tributaria, con necessità di prestare assistenza per la gestione dell'eventuale contenzioso;

PRESO ATTO che stante la complessità della stima e la tempistica richiesta per la redazione, al momento l'ufficio tecnico non può farsi carico dell'attività per i numerosi impegni istituzionali connessi in particolare anche alle numerose opere pubbliche in corso e/o da avviare entro la fine dell'anno e, pertanto, si è dell'avviso di procedere ad affidamento, a favore di soggetto esterno qualificato dotato di comprovata esperienza nello specifico settore.

RITENUTO, stante i disposti dell'art. 83 del D.Lgs. 50/2016, del paragrafo 3 punto 3,1 delle linee guida n.1, "*Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi tecnici attinenti l'ingegneria e l'architettura"* e del paragrafo 4.2 punto 4.2.1 delle linee guida n. 4 "*Procedure per l'affidamento di contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economic*i" aggiornate al Dlgs. 56/17 con Delibera del Consiglio dell'ANAC n. 206 del 1.03.2018, di individuare i seguenti requisiti minimi richiesti in capo al soggetto a cui affidare l'incarico :

- Idoneità professionale : Titolo di studio: Diploma di Geometra, laurea in Ingegneria/Architettura, abilitazione all'esercizio della professione e iscrizione al relativo collegio/albo professionale
- Capacità economica/finanziaria: Copertura assicurativa contro i rischi professionali con un massimale non inferiore a € 500.000,00;
- Capacità tecnica/professionale: Esperienza maturata nel settore delle stime immobiliari nel decennio precedente mediante svolgimento di attività tecniche (stime, perizie) per conto di pubbliche amministrazioni e/o soggetti privati per valori di importo complessivamente non inferiore a € 100.000.000

TENUTO CONTO che, identificate le prestazioni da affidare all'esterno, ai fini della determinazione dell'importo dell'incarico, possono essere condotte le seguenti valutazioni:

1. non essendo la prestazione riconducibile - sulla base di un principio di analogia - alle attività comprese nella tabella Z2 del DM 17.06.2016 (decreto di riferimento per il calcolo dei corrispettivi professionali per le attività tecniche) si può ricorrere all'applicazione dei disposti dell'Art. 6 comma 2 in base al quale si valuta l'impegno del professionista sulla base della complessità ed importanza della prestazione richiesta;
2. si fa riferimento alla tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei geometri (operazioni di estimo, Art. 48 stima dei fondi rustici e delle aree fabbricabili);
3. si fa riferimento al tariffario adottato dal Tribunale di Savona per le procedure esecutive di cui al DM 30.05.202;

CONSIDERATO che la determinazione dell'onorario secondo quanto indicato ai punti 2) e 3) presuppone la preventiva individuazione del valore (almeno presunto) dell'immobile oggetto di stima, elemento che costituisce proprio l'oggetto dell'incarico e su cui non si possono al momento indicare importi attendibili/presunti.

RITENUTO che, in ogni caso di poter affermare che – indipendentemente dal criterio seguito per la determinazione dell'importo dell'onorario - ricorrano le fattispecie di cui all'Art. 31 comma 8 e dell'Art.1 comma 2 a della Legge 120/2020 di conversione del DL 76/2020 (importo inferiore a € 75.000) e, pertanto, è possibile procedere all'affidamento diretto del suddetto incarico professionale

ESAMINATA la bozza di disciplinare d'incarico, allegata rispettivamente sotto la **lettera A**) alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO opportuno, in osservanza ai principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza di cui all'Art.30 del Dlgs.50/16 effettuare un confronto informale con un adeguato numero di professionisti qualificati richiedendo migliore offerta per l'esecuzione dell'attività in oggetto e valutando la proposta economica sulla base dei criteri enunciati al fine di poter esprimere un giudizio complessivo di congruità della stessa

VISTO che a seguito di apposita richiesta inviata tramite email sono pervenuti i seguenti riscontri in ordine cronologico

- 24/08/2020 Geom. Signorastri G. – Savona: € 37.862,00 soggetto a ribasso del 10% per un importo netto di € 34.075,80 oltre contributo integrativo ed Iva
- 27/09/2020 Paglia & Associati – Genova : € 8.500 (€ 7.000 stima + € 1.500 per la due diligence catastale, urbanistica e amministrativa) oltre Iva
- 16.10.2020 Studio Minuto – Celle Ligure (SV) : € 8.200 riferito alla stima inerente il primo anno di riferimento (2015) ; € 1.700 riferito all'aggiornamento della stima per ogni annualità successiva alla prima (2016,2018,2019,2020) oltre contributo integrativo ed Iva;

RITENUTO, sulla base del confronto eseguito, di individuare lo Studio Paglia & Associati quale soggetto a cui affidare l'incarico in oggetto avendo praticato la migliore offerta che si ritiene congrua in funzione delle attività da eseguire e sulla base dei criteri di valutazione meglio specificati ai punti precedenti.

VISTA la dichiarazione del soggetto individuato, resa ai sensi degli Artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 - conservata agli atti dell'ufficio - con la quale è stata attestata la sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e dei requisiti economico/finanziari e tecnico/professionali di cui all'Art. 83 del D.Lgs. 50/2016 individuati e ritenuti adeguati all'assunzione dell'incarico;

RILEVATO :

- CHE la Paglia & Associati s.a.s. è certificata REV (Recognised European Valuer), marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare mondiale e massima attestazione di professionalità nel campo estimativo e del Real Estate;
- CHE, per conto della Paglia & Associati s.a.s., la prestazione sarà effettuata dal dott. Flavio Paglia, dipendente della Città Metropolitana di Genova a ciò autorizzato con apposito provvedimento dirigenziale;
- CHE nel curriculum professionale del dott. Flavio Paglia sono elencate svariate attività da cui si evince, in particolare, la sua speciale professionalità nel campo delle stime immobiliari per amministrazioni pubbliche, docenza presso la Scuola Superiore di Amministrazione Pubblica e degli Enti Locali di Roma, la Scuola Superiore per Dirigenti in Amministrazione Pubblica di Cagliari, le Scuole di Pubblica Amministrazione di Napoli e Modena, la Scuola delle Amministrazioni Locali di Lucca, la Scuola di Formazione degli Enti Locali di Trapani, le Scuole di Studi di Pubblica Amministrazione di Verona e Perugia, l'attività nell'ambito della Commissione Provinciale Espropri di Genova nonché l'attività di consulenza alla Corte dei Conti;

PRESO ATTO che non necessita il DUVRI, in quanto attività meramente intellettuale, ai sensi dell'Art.26 comma 3 bis del Dlgs.81/08

DATO ATTO che:

- l'articolo 1 comma 450 della Legge 27.12.2006, n. 296, come da ultimo modificato dall'art. 1, comma 130, della Legge 30.12.2018, n. 145, stabilisce l'obbligo di ricorso al mercato elettronico della P.A. per gli acquisti di beni e di servizi di importo pari o superiore ad euro 5.000,00;
- le Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 36 comma 6 terzo e quarto periodo del D.Lgs. 50/2016 e del D.L. 52/2012 sono tenute a fa ricorso al mercato elettronico per gli acquisti di materiali e servizi;
- accedendo alla sezione del sito internet www.acquistinretepa.it dedicata al mercato elettronico dalla società Consip Spa ai sensi dell'art. 26 della L. 448/1999 e dell'art. 58 della L. 388/2000 è possibile consultare l'elenco dei prodotti e servizi disponibili con le relative informazioni tecniche, le condizioni di fornitura e l'indicazione dei prezzi;

PRESO ATTO che la Paglia & Associati è iscritta sul MEPA e, pertanto, si può procedere all'affidamento del servizio mediante "Trattativa Diretta" , prevista nell'ambito del MEPA ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 50/2016, individuando apposito operatore economico qualificato iscritto a catalogo, al quale richiedere conferma dell'offerta a corpo per l'esecuzione della prestazione in oggetto

CONSIDERATO che:

- il MEPA è specificatamente disciplinato da una serie di norme di carattere generale e speciale che ne ispirano e ne regolano il funzionamento;
- le ditte abilitate all'utilizzo del MEPA devono sempre essere in regola con le dichiarazioni necessarie previste dal D.Lgs. 50/2016, fermo restando la necessità di eseguire le suddette verifiche in capo all'aggiudicatario;
- l'ordine verrà emesso e si intenderà validamente perfezionato nel momento in cui il Documento di stipula, prodotto automaticamente dal sistema e contenente i dati della trattativa diretta predisposta dalla PA e i dati dell'offerta aggiudicata, firmato digitalmente dall'Ing. Salvatore Curatolo, Dirigente dell'Area 4, verrà caricato a Sistema;

INDIVIDUATO il sottoscritto quale Responsabile Unico del Procedimento per il Servizio in oggetto;

CONSIDERATO che, non ricorrendo le ipotesi di cui al paragrafo 10.2 delle Linee guida n. 3 "*Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni*" approvate dal Consiglio dell'ANAC con Deliberazione n. 1096 del 26.10.2016 ed aggiornate al D.Lgs. 56/2017, il direttore dell'esecuzione del contratto (con i compiti e responsabilità di cui all'Art.101 del D.Lgs. 50/2016) coincide con il responsabile del procedimento;

VISTO che sulla base di quanto disposto dall'ultimo periodo del comma 2 dell'Art.113 del Dlgs.50/16, tenuto conto di quanto indicato al punto precedente, per l'intervento in oggetto non spettano gli incentivi per le funzioni tecniche di cui allo stesso Art.113;

RICHIAMATI:

- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 il quale prevede l'adozione di apposita determinazione a contrattare, indicante il fine che si intende perseguire tramite il contratto che si intende concludere, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute

essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che motivano la scelta nel rispetto della vigente normativa;

- l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, il quale stabilisce che, nel caso di affidamenti diretti, la stazione appaltante può procedere all'affidamento diretto tramite determina a contrarre che contenga in modo semplificato l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore e le ragioni di scelta del fornitore ed il possesso dei requisiti di carattere generale e di quelli tecnico-professionali richiesti;

PRESO ATTO che dal 01/01/2015 è entrata in vigore la riforma della contabilità armonizzata di cui al D.Lgs. 118/2011, modificato ed integrato dal D.Lgs. 126/2014;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 9 del D.L. 78/2009 e dell'art. 183, comma 8, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., il programma dei conseguenti pagamenti dell'impegno di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio", introdotte dall'art. 9 della Legge 243/2012 (Disposizioni per l'attuazione del principio del pareggio di bilancio ai sensi dell'articolo 81 sesto comma della Costituzione);

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici";
- il D.P.R. 207/2010 "Regolamento di esecuzione del D.Lgs. 163/2006 recante Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE per le parti ancora in vigore;
- l'art. 3 della L. 136/2010 e s.m.i. e rilevato che l'intervento è assoggettato alla normativa richiamata **(SmartCIG: ZB82EF01BF)**
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 21/12/2019, con la quale sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione 2020/2022 ed il Bilancio di Previsione Finanziario 2020/2022;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 30/1/2020 "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022 - Piano dettagliato degli obiettivi -Piano della performance";
- l'art. 183, comma 7, D.Lgs. 267/2000 e preso atto che la presente determinazione sarà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

D E T E R M I N A

1. Di stabilire, che:
   - il contratto ha per oggetto l'affidamento della redazione di apposita perizia di stima al fine di poter emettere atti di accertamento per Imposta Municipale Propria – IMU per gli anni dal 2015 al 2019, con riferimento Distretto di trasformazione DT1.b di PUC (Area Piaggio);
   - ricorrono le fattispecie di cui all'Art. 31 comma 8 e dell'Art.1 comma 2 a della Legge 120/2020 di conversione del DL 76/2020 (importo inferiore a € 75.000) e, pertanto, è possibile procedere all'affidamento diretto del suddetto incarico a professionista individuato attraverso confronto informale;

2. Di approvare la bozza di disciplinare d'incarico allegata sotto la **lettera A)** alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

3. Di procedere mediante "**Trattativa Diretta**", prevista nell'ambito del MEPA ai sensi dell'art. 58 comma 2 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per le motivazioni meglio

espresse in premessa all'affidamento dell'incarico relativo alla redazione della perizia di stima in oggetto alla alla Paglia & Associati s.a.s., Società di consulenza, formazione, stime, analisi, rating e valorizzazione patrimoni immobiliari (P. IVA 01558720999)

ANAGRAFICA	Paglia & Associati
INDIRIZZO	Via Ottava Società Case 8/10
CAP	16153
LOCALITA'	Genova
PROVINCIA	Genova
STATO	Italia
P.IVA	01558720999
CODICE FISCALE	01558720999

4. Di impegnare la spesa di complessivi **€ 8.500,00 +Iva 22% = € 10.370,00** al Capitolo 7170 - Codifica 08.01-1.03.02.11.999 del Bilancio di Previsione 2020/2022 – Esercizio 2020.

5. Di individuare il sottoscritto quale di responsabile unico del procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 con contestuale ricoprimento del ruolo di direttore dell'esecuzione del contratto con i compiti, funzioni e responsabilità di cui al comma 3 dell'art. 101 del D.Lgs. 50/2016.

6. Di dare atto che il presente provvedimento costituisce determina a contrattare, di cui al combinato disposto dell'art. 192 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 ed art. 32 del D.Lgs. 50/2016.

7. Di dare atto che ai sensi dell'art. 9 del D.L. 78/2009 e del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., il programma dei conseguenti pagamenti dell'impegno di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio", introdotte dall'art. 9 della Legge 243/2012 (Disposizioni per l'attuazione del principio del pareggio di bilancio ai sensi dell'articolo 81, sesto comma, della Costituzione).

8. Di dare atto che la presente determinazione sarà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Il Responsabile DIRIGENZA AREA 4, Curatolo Salvatore / ArubaPEC S.p.A., ha espresso, sulla presente determinazione, parere FAVOREVOLE attestante la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL.

IL DIRIGENTE
CURATOLO SALVATORE / ARUBAPEC S.P.A.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate