Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

CITTÀ DI CATTOLICA

DETERMINAZIONE
DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Settore 2 Area P.O.

N. **248** DEL **14/04/2016**

CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE PER STIMA DEL VALORE ATTUALE DI CONVERSIONE DEL VIGENTE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, PER ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CONDOMINIO REPUBBLICA SITO IN COMUNE DI CATTOLICA

CENTRO DI RESPONSABILITA'
AREA P.O. SETTORE 2

SERVIZIO
COORDINAMENTO UFFICIO PRATICHE INTERNE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Mario Sala

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RICHIAMATA la deliberazione di n. 3 del 24/02/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2016-2018 e il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 20/01/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2016 provvisorio;

CONSIDERATO che sono giunte a questa Amministrazione comunale richieste, formulate dalla maggior parte dei proprietari degli immobili siti nel Condominio detto "Repubblica Torre" (il palazzo che si trova nel complesso edilizio di piazza Repubblica), di trasformare il diritto di superficie sui propri immobili in piena proprietà; che, ritenendo tale richiesta potenzialmente conveniente per l'Amministrazione, è necessario produrre una stima del valore della richiesta trasformazione; che a tale proposito è stata compiuta verifica della carenza di organico all'interno della stazione appaltante di soggetti in possesso dei necessari requisiti, tenuto conto dei carichi di lavoro del personale dipendente della Amministrazione, accertata e certificata dal responsabile del procedimento dott. Mario Sala, P.O. Coordinatore Ambiente, Servizi Tecnici e LL.PP del Settore 2;

DATO ATTO che, pertanto si rende necessario affidare un incarico professionale ad un tecnico esterno abilitato ed in possesso dei necessari requisiti in grado di effettuare tale stima;

RITENUTO, di procedere, ai sensi dell'art. 267 comma 10 del Regolamento DPR 207/2010, in regime di economia, in conformità all'art. 125, 11° comma, ultimo periodo, del D.Lgs 163/2006 e agli artt. 8 comma 2 lettera f), e 25, comma 2°, nonché all'art. 13, 4° comma lett. e) del "Regolamento Comunale per i lavori, servizi e forniture in economia", mediante affidamento diretto di tale incarico all'Ing. Eugenio Semprini Cesari nato a Rimini il 12.07.1946, con recapito professionale nel comune di 47923.Rimini, Via C.Nigra 14, C.F. SMPGNE46L12H294I e P.IVA 02502870401, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n.78A**,** che ha accettato lo schema di Convenzione concordato e il compenso in esso previsto, come da comunicazione in data 15 gennaio 2016, prot. n. 1697, agli atti depositato, che si ritiene congruo e conveniente per l'amministrazione, per un onorario € 4.000,00 a cui vanno aggiunti € 160,00 per contributo per Cassa di previdenza 4%, e IVA di legge al 22% pari ad € 915,20; per un totale complessivo di **€ 5.075,20**;

VERIFICATO che l'importo complessivo della spesa, di € 5.075,20 IVA 22% compresa, risulta disponibile nel capitolo 1060002 "Incarichi professionali e consulenze ai servizi tecnici" del bilancio pluriennale anno 2016;

VISTO lo schema di convenzione quale parte integrante del presente provvedimento che andrà a regolamentare l'incarico di cui trattasi;

CONSIDERATO che il professionista, in riferimento alla Legge n. 136/2010 e s.m., sarà obbligato al rispetto della tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi ed effetti dell'art. 3 di detta legge, si precisa, a tal proposito, che l'intervento è identificato come segue: CODICE CIG N. **Z5818E7537,** e che da parte del professionista è stata presentata, ai sensi del comma 7 di detto articolo, la dichiarazione di attivazione del conto corrente dedicato come da moduli in atti depositati;

Dato atto che tale somma non rientra nei limiti di spesa di cui all'art. 46 della L. n. 133/2008, in quanto è escluso ai sensi dell'art. 46, V° comma, lett. f) del "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi" mentre, ai sensi della legge n. 244/2007 (Finanziaria 2008) e ss.mm., detto incarico sarà pubblicato sul sito web del Comune;

Visti:

- il D,Lgs 163/2006 e ss. mm.;
- il DPR 207/2010 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- il Regolamento Comunale per i lavori e servizi in economia
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

D E T E R M I N A

1) di affidare, per i motivi esposti in premessa, all'Ing. Eugenio Semprini Cesari nato a Rimini il 12.07.1946, con recapito professionale nel comune di 47923.Rimini, Via C.Nigra 14, C.F. SMPGNE46L12H294I e P.IVA 02502870401, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n.78A, l'incarico professionale per la stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per alcune unità immobiliari del condominio repubblica sito in comune di Cattolica

2) di dare atto che tale incarico viene conferito alle condizioni tutte contenute nello schema di convenzione depositato e allegato quale parte integrante del presente provvedimento, riconoscendo al predetto professionista un compenso lordo complessivo di **€ 5.075,20** oneri fiscali e contributi diversi compresi;

3) di precisare che in riferimento alla Legge n. 136/2010 e s.m., il sopraindicato professionista sarà obbligato al rispetto della tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi ed effetti dell'art. 3 di detta legge, dando atto, a tal proposito, che il CIG è: **Z5818E7537** e che, da parte del professionista in questione è stata presentata, ai sensi del comma 7 di detto articolo, la dichiarazione di attivazione del conto corrente dedicato come da modulo in atti depositato;

4)- di dare altresì atto che l'anzidetto compenso non rientra nei limiti di spesa di cui all'art. 46 della L. n. 133/2008, in quanto è escluso ai sensi dell'art. 46, V° comma, lett. f) del "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi" mentre, ai sensi della legge n. 244/2007 (Finanziaria 2008) e ss.mm., detto incarico sarà pubblicato sul sito web del Comune;

5) di dare altresì atto, come esposto in premessa, che detto incarico rientra in regime di economia, in conformità all'art. 125, 11° comma, ultimo periodo, del D.Lgs 163/2006 e agli artt. 8 comma 2 lettera f), e 25, comma 2°, nonché all'art. 13, 4° comma lett. e) del "Regolamento Comunale per i lavori, servizi e forniture in economia";

6)- di assumere, quindi, l'anzidetta spesa lorda di € 5.075,20 con imputazione sul capitolo 1060002 "Incarichi professionali e consulenze ai servizi tecnici" del bilancio pluriennale anno 2016, Codice Siope 1307 – piano dei conti finanziario: 1.03.02.11.999 (altre prestazioni professionali n.a.c.);

7) di dare atto che si provvederà alla liquidazione del dovuto, su presentazione di apposita fattura a conclusione dell'incarico, come da disciplinare;

8) di dare atto che il "cronoprogramma", nonché le previsioni sulla tempistica dei futuri pagamenti viene ad essere determinato come segue:

CRONOPROGRAMMA INTERVENTI		
Capitolo	1060002	
descrizione capitolo	"Incarichi professionali e consulenze ai servizi tecnici"	
descrizione intervento	"stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà"	
Fasi di esecuzione	Importo (€)	Esigibilità fatture
Aggiudicazione marzo 2016	€ 5.075,20 (IVA inclusa)	
Inizio Esecuzione	Aprile 2016	
Pagamento unico a saldo	€ 5.075,20 (IVA inclusa)	Giugno 2016

9) di individuare nella persona del Responsabile del Servizio dott. Mario Sala il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione;

10) di trasmettere la presente determinazione al Dirigente dei Servizi Finanziari per l'acquisizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria;

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

AREA P.O. SETTORE 2

SERVIZI FINANZIARI

UFFICIO SEGRETERIA E SERVIZI AMMINISTRATIVI

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, *14/04/2016*

Firmato
SALA MARIO / ArubaPEC S.p.A.

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

Comune di Cattolica

Provincia di Rimini P.IVA 00343840401
http://www.cattolica.net email:info@cattolica.net
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

SETTORE 2: URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – AMBIENTE – MANUTENZIONE URBANA LL.PP. – PATRIMONIO – DEMANIO – PROTEZIONE CIVILE

Ufficio del Coordinatore Ambiente, Servizi Tecnici e LL.PP.

CONVENZIONE PER CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE PER STIMA DEL VALORE ATTUALE DI CONVERSIONE DEL VIGENTE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, PER ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CONDOMINIO REPUBBLICA SITO IN COMUNE DI CATTOLICA

L'anno duemilasedici, addì ..... (.....) del mese di ..... (.....) in Cattolica e nella Residenza municipale. Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

il dott. Mario Sala, che agisce e stipula nella sua qualità di Responsabile Ambiente e Lavori Pubblici del Settore 2 del COMUNE DI CATTOLICA (P.I.00343840401) domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale, in rappresentanza del Comune medesimo;

E

l'Ing. Eugenio Semprini Cesari nato a Rimini il 12.07.1946, con recapito professionale nel comune di 47923.Rimini, Via C.Nigra 14, C.F. SMPGNE46L12H294I e P.IVA 02502870401, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n.78A;

PREMESSO

–che con Determinazione Dirigenziale n. ..... del ....., si disponeva di affidare all' Ing. Eugenio Semprini Cesari, che accetta, l'incarico professionale per la stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per le unità immobiliari del 2°,3°,4°,5°,6°,7° piano del corpo centrale del Condominio Repubblica sito in Piazza della Repubblica nel Comune di Cattolica.

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1 - Oggetto dell'incarico

Il Comune di Cattolica (RN) affida all'Ing. Eugenio Semprini Cesari di Rimini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n. 78 A, l'incarico professionale per la stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà relativo alle unità immobiliari, e pertinenti superfici accessorie, del 2°,3°,4°,5°,6°,7° piano del corpo centrale del Condominio Repubblica sito in Piazza della Repubblica in Comune di Cattolica.

Art. 2 - Direttive e prescrizioni generali

Nell'adempimento dell'incarico, il professionista deve porre in essere i mezzi concettuali ed operativi che appaiono idonei ad assicurare sia quel risultato che il Committente si ripromette, ovvero la stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà relativo alle unità immobiliari,

e pertinenti superfici accessorie, del 2°,3°,4°,5°,6°,7° piano del corpo centrale del Condominio Repubblica sito in Comune di Cattolica, sia la preventiva individuazione degli eventuali interventi da porsi in atto da parte dello stesso Committente per ottenerla.

Essendo i beni stati realizzati in forza di specifica convenzione del 24 giugno 1993 su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di Cattolica alla Società Adriatica Costruzioni s.r.l., il medesimo Comune da parte sua si obbliga a fornire tutti gli elementi giuridico – amministrativi e tutta la documentazione tecnica, anche catastale, ed economica relativi sia alla provenienza sia alla legittimità urbanistica/ edilizia/ strutturale/ catastale dello stato attuale delle porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima. Il Comune fornirà altresì tutti gli atti di vendita e di cambiamento di destinazione d'uso delle sopradette unità immobiliari detenuti in forza della Convenzione

La mancata esaustività della documentazione prodotta non integrata da specifica dichiarazione di conformità rilasciata dai Dirigenti responsabili dei settori urbanistica/edilizia/ contratti rende nulla l'efficacia del presente incarico che si intende risolto ipso facto senza che qualche cosa possa essere opposta al Professionista che avrà diritto al rimborso delle spese a piè di lista fino ad allora sostenute

In ogni caso l'incarico non richiede l'effettuazione della "due diligence" completa che viene pertanto limitata alla legittimità della provenienza ed alla verifica della esistenza, presso gli Uffici Comunali delle autorizzazioni amministrative e delle certificazioni strutturali ed impiantistiche necessarie per l'utilizzo del complesso immobiliare e più specificatamente della porzione oggetto di stima.

La stima deve essere effettuata con modalità riconoscibili e ripetibili, e i valori devono essere riferiti singolarmente alle unità immobiliari ed alle relative superfici accessorie collocate a livello ed al piano interrato.

Qualora si renda necessario per lo svolgimento dell'incarico, il Comune farà da tramite con i proprietari per permettere il sopralluogo delle unità immobiliari da parte del Professionista.

Art. 3 - Modalità dell'incarico

L'incarico oggetto della presente convenzione si concretizza nelle seguenti prestazioni:

1.Esame della documentazione fornita dagli Uffici del Comune

2.Definizione aspetti giuridico – amministrativi

3..Scelta della metodologia di valutazione

4.Valutazione attuale dell'immobile e valutazione di trasformazione del diritto superficie in diritto di proprietà

Art. 4 - Durata dell'incarico e tempi previsti per la esecuzione

La prestazione professionale inizierà dalla data della consegna di tutti gli elementi giuridico – amministrativi e tutta la documentazione tecnica relativi sia alla provenienza sia alla legittimità urbanistica, edilizia, strutturale dello stato attuale delle porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima ed avrà termine quando l'intera stima sarà stata ultimata e consegnata all'Amministrazione Comunale.

Il tempo massimo previsto per le prestazioni descritte al precedente art. 3, è di 45 giorni naturali e consecutivi ad iniziare dalla data di ricevimento di quanto sopra specificato.

Nel caso di motivate ed accertate difficoltà impreviste, il Professionista è tenuto a darne dettagliata comunicazione all'Amministrazione, proponendo un termine di proroga.

Art. 5 - Compensi

Per le prestazioni di cui sopra, il compenso spettante al Professionista è stabilito forfettariamente come segue:

-superficie commerciale della porzione di immobile ed accessori stimata in circa mq 2000 cui, in prima approssimazione, viene attribuito un importo unitario di €/mq 2100,00 per un importo complessivo stimato di € 4.200.000,00

-applicazione delle percentuali riportate nella Tabella F (onorari per perizie estimative) del T.U. della Tariffa degli Ingg. ed Archh. di cui alla L.2 marzo 1949 n° 143 con la riduzione del 58% (cinquantottopercento). Pertanto ne consegue:

- fino a € 2.582.284,50: € 2.582.284,5 x 2,441 ‰ x (1-0,58) = € 2.647,41
- per la somma residua: € (4.200.000,00.-2.582.284,50) x 2,034 ‰ x (1-0,58) = € 1.381,98.

  Importo complessivo: € 2.647,41+.€ 1.381,98=.€ 4.029,39 in c.t. € 4.000,00

L'onorario sopraindicato è forfettario e pertanto comprende quanto è dovuto al Professionista per l'assolvimento dell'incarico, incluse le spese necessarie ad esso.

All'onorario va aggiunto il contributo per Cassa di previdenza 4%, più IVA di legge al 22%, salvo variazioni delle aliquote;

Pertanto, per le prestazioni relative al presente incarico l'ammontare complessivo degli onorari, compensi discrezionali, diritti e spese, contributo di previdenza, IVA di legge, risulta come segue:

Descrizioni	Importi	
Onorario	Euro	4.000,00
Cassa previdenza 4%	Euro	160,00
SOMMANO	**Euro**	4.160,00
IVA 22%	Euro	915,20
Importo complessivo	**Euro**	5.075,20

Art. 6 – Modalità di liquidazione e pagamento

Il pagamento dei compensi, oltre alla Cassa Nazionale di Previdenza ed all'IVA, avverrà su presentazione di regolare fattura, sarà effettuato in unica soluzione al completamento dell'incarico, previa approvazione degli atti da parte dell'Amministrazione e dovrà avvenire entro 30 giorni dalla consegna definitiva della stima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.136 del 13 agosto 2010 il Professionista deve utilizzare uno o piu' conti correnti bancari o postali accesi presso banche o presso le società Poste Italiane S.p.A. dedicati anche in via non esclusiva alle commesse pubbliche. Tutti i movimenti finanziari relativi ai lavori, ai servizi ed alle forniture pubblici, nonché alla gestione dei finanziamenti, devono essere registrati sui conti dedicati e devono essere effettuati esclusivamente tramite bonifico bancario o postale ovvero con altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni Il pagamento dovrà riportare il codice CIG del presente affidamento e precisamente: CIG .....

Il Professionista si impegna a comunicare entro dieci giorni dalla stipula del contratto gli estremi identificativi dei summenzionati conti correnti e le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare con essi.

Art. 7 – Domicilio legale

Per gli effetti della presente convenzione l'Affidatario elegge il proprio domicilio legale presso la Casa Comunale di CATTOLICA. A tale domicilio si intendono ritualmente effettuate tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini e ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto. Le stesse verranno obbligatoriamente inviate in contemporanea all'Affidatario tramite PEC posta certificata.

Art. 8 - Controversie

Per ogni aspetto afferente la materia e l'oggetto contrattuale che non trovi esplicita disciplina nel presente avviso, si fa rinvio, per i profili di disciplina contrattuale, alle disposizioni del Codice Civile.

Tutte le controversie giudiziali ed extragiudiziali che potessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente atto dovranno essere composte in accordo bonario; se ciò non fosse possibile, le stesse saranno deferite alla competenza esclusiva del Foro di Rimini

Art. 9 - Spese

Le spese relative alla stipula del presente disciplinare (eventuale registrazione fiscale, imposte, tasse, ecc.) sono a carico del Professionista.

Art. 10 - Registrazione

La presente convenzione sarà registrata in caso d'uso ai sensi dell'art. 5, 2° comma del D.P.R. n.131 del 26.04.1986.

Art. 11 – Princìpi di comportamento

L'Affidatario si impegna a conformare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza, imparzialità buon andamento e correttezza nonché a non compiere alcun atto od omissione, finalizzato, direttamente o indirettamente, a turbare e/o compromettere il buon andamento dell'azione amministrativa, attraverso irregolarità, comportamenti illeciti e violazioni di leggi e regolamenti.

L' Affidatario si impegna altresì a rispettare tutte le clausole contenute nel patto di integrità sottoscritto con la consapevolezza che la loro mancata osservanza costituisce causa di risoluzione del contratto stesso.

L' Affidatario dichiara, inoltre, di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al Protocollo d'Intesa per la legalità, la qualità, la regolarità e la sicurezza del lavoro e delle prestazioni negli appalti e concessioni di lavori, servizi e forniture sottoscritto in data 16.09.2013 (consultabile sul sito della Prefettura di Rimini) che, sia pure non materialmente allegato, forma parte integrante del contratto, con la consapevolezza che la loro mancata osservanza costituisce causa di risoluzione del contratto stesso.

L' Affidatario si obbliga, altresì, nell'esecuzione dell'appalto, al rispetto del Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici approvato dal Comune di Cattolica con delibera di Giunta Comunale n. 18 del 29.01.2014, consultabile sul sito del Comune stesso.

Art. 12 - Penale

In caso di ritardo nell'espletamento dell'incarico, salvo i casi di proroga di cui all'art. 4,, verrà applicata una penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo fino d un importo massimo pari al 10% dell'importo dell'incarico.

Il presente contratto, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto come appresso.

IL PROFESSIONISTA	PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Ing. Eugenio Semprini Cesari.	**Dott. Mario Sala**

Cattolica, ...