



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 193 DEL 14/03/2023

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE PER
CONTRODEDUZIONI ALLA VALUTAZIONE DI IMMOBILE PER LA CAUSA
"PIAZZETTA DELLE ERBE"

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 05

SERVIZIO
PATRIMONIO

DIRIGENTE RESPONSABILE
Gaddi Baldino

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 75 e 76 del 22/12/2022, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2023 -2025;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 5/01/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025: assegnazione risorse finanziarie;

RICHIAMATO l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, il quale dispone che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici decretano o determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

RICHIAMATO l'art. 192, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 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 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;

DATO ATTO che l'art. 37, comma 1 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, stabilisce che le stazioni appaltanti, 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, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro e di lavori di importo inferiore a 150.000 euro, nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza;

PREMESSO che:

- con sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC. pubblicato in data 26/10/2021 relativa alla causa "Piazzetta delle Erbe", con la quale si stabilivano gli adempimenti a carico del Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Cattolica con le modalità ed entro i termini indicati e precisamente:

- 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione o notificazione della sentenza, per valutare e restituire l'area alla ricorrente, ovvero acquisirla, previa assunzione degli atti di competenza degli organi collegiali dell'Ente; entro tale termine dovranno essere assunte le coerenti operazioni materiali (in caso di restituzione) ovvero dovrà essere emanato il provvedimento di acquisizione, da notificare tempestivamente al proprietario, trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione precedente e comunicare alla Corte dei Conti;

- 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione o notificazione della sentenza, per formulare una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione nel rispetto dei parametri enunciati;

DATO ATTO che:

- con determina n. 939 del 29/11/2021 si è provveduto ad affidare un incarico professionale all'Ing. Roberto Maria Brioli un incarico professionale al fine di procedere alla determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 dell'area piazzetta delle Erbe e della quantificazione di un importo congruo per la formulazione di una proposta di liquidazione del danno da occupazione illegittima nel rispetto dei parametri indicati nella su citata sentenza del TAR;
- con la nota prot. 47356 del 6/12/2021 l'Ing. Brioli depositava la predetta stima presso questa Amministrazione;
- con la nota prot. 25649/2022 del 6/7/2022, successivamente integrata con altra perizia risultante dalla nota prot. 7208 del 20/02/2023, l'Avv. Franco Marcolini, nell'interesse della società "Immobilie Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione" trasmetteva la perizia estimativa del danno da occupazione senza titolo e del valore dell'area redatta dal consulente di parte Ing. Ermete Dal Prato;

CONSIDERATO che:

- si rende necessario provvedere all'affidamento di un ulteriore incarico professionale ad un professionista esterno con il compito di procedere in qualità di consulente del Comune di Cattolica alla valutazione della stima proposta da controparte e alla proposizione di eventuali controdeduzioni alla stessa, relativamente alla **valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno da illegittima occupazione**
- che l'approccio alla valutazione dovrà avere luogo come segue: *“La base di valore sarà il valore di mercato, come definito dagli standard internazionali di valutazione, e cioè “l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione [la data di riferimento indicata dal committente] da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. In alternativa e se sarà necessario potrà essere utilizzata come base di valore il valore equo (fair value o equitable value) e cioè il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o una passività tra parti ben informate e interessate all'operazione, che rispecchi adeguatamente i rispettivi interessi. Se richiesto espressamente, potrà essere infine determinato il valore speciale e cioè un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.”;*

DATO ATTO che a tal proposito, è stata compiuta una verifica sull'esistente carenza in organico, per carichi di lavoro, all'interno della stazione appaltante, di soggetti in possesso dei necessari requisiti per l'espletamento di tale funzione, nonché una verifica sui carichi di lavoro;

TENUTO CONTO che l'art. 31, comma 8, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50, prevede che gli incarichi di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, di collaudo, nonché gli incarichi che la stazione appaltante ritenga indispensabile a supporto

dell'attività del responsabile del procedimento, di importo pari o inferiore alla soglia di Euro 40.000,00, possono essere affidati in via diretta, ai sensi dell'art. 36, comma 2 – lett. a), del Decreto Legislativo n. 50/2016;

VISTA la Legge 11 settembre 2020 n. 120 - conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) - con il quale al fine di incentivare gli investimenti pubblici nel settore delle infrastrutture e dei servizi pubblici, nonché al fine di far fronte alle ricadute economiche negative a seguito delle misure di contenimento e dell'emergenza sanitaria globale del COVID-19, in deroga agli articoli 36, comma 2, e 157, comma 2, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante Codice dei contratti pubblici, si applicano le procedure di affidamento di cui all'art. 1, commi 2, 3 e 4, qualora la determina a contrarre o altro atto di avvio del procedimento equivalente sia adottato entro il 30 giugno 2023;

RITENUTO, quindi, di procedere all'affidamento diretto dell'incarico professionale di cui sopra ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) della Legge di conversione n. 120/2020 essendo l'importo dell'incarico inferiore ad € 139.000,00;

CONSIDERATO

- che si ritiene opportuno, per continuità, affidare l'incarico all'Ing. BRIOLI ROBERTO MARIA che ha redatto la prima perizia in favore del Comune di Cattolica, peraltro già scelto in fase di primo affidamento, a seguito di indagine di mercato e che ha inviato il Curriculum Vitae dal quale si evince la particolare e documentata esperienza idonea alla complessità dell'incarico da svolgere in materia di metodologie di stima e tecniche di valutazione immobiliare;

- che l'offerta economica relativa all'incarico di cui trattasi, presentata dall'Ing. Brioli e risulta congrua e compatibile con l'impegno richiesto ed in linea con i prezzi di mercato;

RITENUTO pertanto, di affidare l'incarico di cui trattasi all'Ing. **BRIOLI ROBERTO MARIA - 43, PIAZZA TRE MARTIRI, RIMINI, 47921 ITALIA - P.IVA 02202800401 - C.F. BRLRRT46T14H294E**, per un importo pari ad **€ 2.500,00** compreso di spese ed oneri accessori, oltre al contributo Cassa Previdenza 4%, quindi per un totale di **€ 2.600,00 + I.V.A. 22%** per un totale complessivo lordo di **€ 3.172,00** - CIG: **ZE33A332AA** ;

DATO ATTO che le prestazioni oggetto del presente incarico sono contenute nello schema di lettera di incarico che costituisce parte integrante del presente provvedimento che andrà a regolamentare l'incarico di cui trattasi;

RITENUTA la congruità ed equità di detta offerta e verificato inoltre che il suddetto professionista risulta in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del D.Lgs 81/2008 ed è in regola con i versamenti contributivi all'INARCASSA;

RICHIAMATO l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, il quale dispone che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici decretano o determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

CONSIDERATO che si è proceduto a verificare il possesso dei requisiti di ordine

generale di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i. in capo al professionista con esito positivo e si è verificata anche la regolarità contributiva dello stesso;

DATO ATTO, inoltre, che ai sensi dell'art. 32, comma 14 del suddetto D.Lgs. n. 50/2016, il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o strumenti analoghi negli altri Stati Membri;

CONSIDERATO inoltre che il sopraindicato 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 dando atto, a tal proposito, che ai sensi del comma 7 di detto articolo, prima della liquidazione si procederà a richiedere all'interessato la dichiarazione di attivazione del conto corrente dedicato come previsto da detta normativa;

DATO ATTO che l'incarico professionale di cui trattasi non rientra nei limiti di spesa di cui all'art. 46, 3° comma 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"

VISTO inoltre:

- la legge n. 241/90 e s.m.;
- l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 e l'art. 192 del T.U. Enti Locali n. 267/2000;
- il Decreto Legislativo n. 267/2006 - T.U. Enti Locali;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

TANTO premesso,

D E T E R M I N A

1) di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo anche sotto il profilo motivazionale;

2) di affidare direttamente, ai sensi dell'art 1 comma 2 lett. a) della Legge di conversione n. 120/2020 per i motivi esposti in premessa, all'**Ing. BRIOLI ROBERTO MARIA - 43, PIAZZA TRE MARTIRI, RIMINI, 47921 ITALIA – P.IVA 02202800401 - C.F. BRLRRT46T14H294E**, l'incarico professionale di cui trattasi relativo alla **valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno per illegittima occupazione**, per l'importo di **€ 2.500,00 compreso di spese ed oneri accessori, oltre al contributo Cassa Previdenza 4%, quindi per un totale di € 2.600,00 + I.V.A. 22% per un totale complessivo lordo di € 3.172,00**, come risulta da apposito preventivo, agli atti depositato - CIG: **ZE33A332AA**, dando atto che l'incarico è previsto nel "Programma annuale degli incarichi" alla voce (incarichi professionali e consulenze servizi tecnici) inserito nel "DUP 2023/2025" adottato con atto consiliare n. 75/2022 i.e.;

3)- di approvare la lettera di incarico quale parte integrante del presente atto, contenente gli obblighi contrattuali del presente incarico professionale;

4)- 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 ai sensi del comma 7 di detto articolo, prima della liquidazione si procederà a richiedere all'interessato la dichiarazione di

attivazione del conto corrente dedicato come previsto da detta normativa;

5)- di dare altresì atto, come esposto in premessa, che detto incarico non rientra nei limiti di spesa di cui all'art. 46, 3° comma 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”;

6)- di dare attuazione agli obblighi di trasparenza e pubblicità introdotti dall'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013 n.33 mediante pubblicazione del presente provvedimento sul sito web dell'Amministrazione nonché nell'Albo Pretorio del Comune di Cattolica;

7)- di dare atto inoltre, che è stata compiuta una verifica sui carichi di lavoro dell'organico all'interno della stazione appaltante di soggetti in possesso dei necessari requisiti per l'espletamento di tale funzione;

8)- di impegnare pertanto l'anzidetta spesa lorda di € **3.172,00** a favore del sopraccitato tecnico incaricato sul predetto Capitolo 1060002 INCARICHI PROFESSIONALI E CONSULENZE SERVIZI TECNICI del bilancio di previsione 2023 - Codice Siope/Piano dei conti finanziario 1.03.02.11.004;

9)- di dare atto che ai sensi dell'art. 31, comma 1 del D.Lgs. 50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Baldino Gaddi dirigente del Settore 5, il quale dichiara 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 incorre nel caso di dichiarazione mendace;

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:

ESECUTIVITA'

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

Cattolica lì, 14/03/2023

Firmato
Gaddi Baldino / 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
<http://www.cattolica.net>
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

P.IVA 00343840401
email: info@cattolica.net

Settore 5
UFFICIO LL.PP. - AMBIENTE - PATRIMONIO



Cattolica 2/3/2023

Spett.le

Ing. Brioli Roberto Maria
robertomaria.brioli@ingpec.eu

OGGETTO: Lettera di incarico contenente i patti contrattuali per l'affidamento di incarico professionale per la valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno per illegittima occupazione

OGGETTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE

Con la presente si comunica che con Determinazione Dirigenziale n. – del --/--/----, è stato affidato all'Ing. BRIOLI ROBERTO MARIA - 43, PIAZZA TRE MARTIRI, RIMINI, 47921 ITALIA – P.IVA 02202800401 - C.F. BRLRRT46T14H294E, l'incarico professionale per la valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno per illegittima occupazione anche in riscontro e in controdeduzione alla perizia di controparte, redatta dall'Ing. Dal Prato.

L'incaricato dovrà svolgere le seguenti prestazioni professionali:

- L'approccio alla valutazione dovrà avere luogo come segue: “La base di valore sarà il valore di mercato, come definito dagli standard internazionali di valutazione, e cioè l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione [la data di riferimento indicata dal committente] da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. In alternativa e se sarà necessario potrà essere utilizzata come base di valore il valore equo (fair value o equitable value) e cioè il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o una passività tra parti ben informate e interessate all'operazione, che rispecchi adeguatamente i rispettivi interessi. Se richiesto espressamente, potrà essere infine determinato il valore speciale e cioè un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.”;
- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, dovranno essere fatte le visure standard sul sistema informativo dell'Agenzie delle entrate e nessuna ulteriore ricerca (due diligence) dovrà essere effettuata; non dovrà quindi essere presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili;
- b) non dovranno essere effettuate analisi sugli immobili per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti; inoltre, non dovranno essere effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, inquinamenti elettromagnetici o di altro genere, e di

conseguenza le valutazioni dovranno essere basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali, salvo evidenze rilevabili a vista;

d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario dovrà essere preso in considerazione fatto salvo quanto dovrà essere specificatamente illustrato nella relazione;

e) le indagini di mercato che dovranno essere effettuate sul locale mercato immobiliare dovranno essere il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione;

f) le consistenze dovranno essere rilevate dalle planimetrie catastali, senza rilievi ad hoc;

g) per quanto attiene la verifica delle normative urbanistiche vigenti per i terreni oggetto di valutazione, dovrà essere effettuata la visura sul sito internet del Comune di Cattolica e utilizzando la documentazione storica che verrà fornita dal Comune di Cattolica, senza ulteriori accessi agli Uffici Comunali;

h) dovranno essere eseguiti appositi sopralluoghi agli immobili da valutare, per verificarne l'accessibilità e lo stato.

TERMINI E PENALI

la valutazione dovrà essere consegnata al protocollo generale di questo Comune su supporto elettronico con firma digitale in formato P7M, ed in formato PDF, entro 60 (sessanta) giorni dall'accettazione della presente lettera di incarico.

In caso di ritardo, adempimento inesatto o inadempimento delle prestazioni professionali oggetto del presente incarico professionale, si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,1% dell'importo previsto per la prestazione, previa contestazione del Responsabile Unico del Procedimento.

Le penali saranno da trattarsi direttamente dal compenso spettante, fermo il risarcimento del maggior danno.

COMPENSO PROFESSIONALE E MODALITA' DI PAGAMENTO DELLO STESSO

Il compenso viene pattuito in un **importo netto di € 2.500,00**, a cui vanno aggiunti CNPAIA (4%) ed IVA (22%) e per un **importo complessivo pari ad € 3.172,00**

Il pagamento della prestazioni di cui all'oggetto avverrà dietro presentazione di regolare fattura elettronica in un'unica soluzione al termine dell'incarico.

Ove non diversamente disposto successivamente mediante apposita comunicazione scritta, il pagamento sarà effettuato a 60 giorni dalla presentazione della fattura mediante accredito sul seguente conto corrente:

Banca: Banca Popolare dell'Emilia - Romagna - Rimini Via Gambalunga

Codice IBAN: IT 93 S 05387 24201 000000619577

OBBLIGHI DELL'INCARICATO RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'incaricato è tenuto, a pena di nullità, ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art.3 della Legge n. 136/2010 e s.m. al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al sopracitato incarico professionale, precisando che **il codice CIG è: ZE33A332AA**

OBBLIGHI DEL PROFESSIONISTA

Con l'assunzione dell'incarico il Professionista si impegna a prestare la propria opera usando la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, dalle leggi e dalle norme deontologiche della professione.

Il Professionista, ai sensi dell'art. 2235 c.c., tratterà la documentazione fornita dal committente per il tempo necessario all'espletamento dell'incarico, salvo diversi accordi.

Il Professionista deve rispettare il segreto professionale non divulgando fatti o informazioni di cui sia venuto a conoscenza in relazione all'espletamento dell'incarico; né degli stessi può fare uso, sia nel proprio che nell'altrui interesse.

OBBLIGHI DEL COMMITTENTE

Il Committente si impegna a collaborare con il Professionista per l'acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ed a collaborare ai fini dell'esecuzione del presente incarico, consentendo allo stesso ogni attività di accesso e controllo dei dati necessari per l'espletamento del mandato.

Il Committente si impegna ad informare tempestivamente il Professionista su qualsivoglia questione che abbia inerenza all'incarico conferito mediante comunicazioni scritte (anche via e-mail).

RICHIAMO ALLE NORME GENERALI

Per quanto altro non espressamente stabilito con la presente lettera incarico, si fa riferimento alla normativa, sia nazionale sia regionale, vigente in materia.

Resta sempre a totale carico dell'incaricato, senza diritto ad alcuna rivalsa per qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile del Procedimento, ogni più ampia responsabilità, sia civile che penale, per danni a persone e cose che potranno derivare direttamente o indirettamente dall'esecuzione dell'incarico in oggetto.

Distinti saluti

Il Dirigente Settore 5
Dott. Baldino Gaddi