

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 342 DEL 11 DIC 2020

OGGETTO: Redazione attestati prestazione energetica e pratiche edilizie e catastali finalizzate al perfezionamento degli atti relativi alla locazione e/o alienazione immobili di e.r.p. Affidamento diretto ai sensi dell'art.36 e dall'art.31 co.8 D.Lgs. n.50 del 18/04/2016 e ss.mm.ii. CIG Z3E2E6661B
Determina a contrarre

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che il DLgs 63/2013 e s.m.i. ha introdotto l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica a tutti gli atti che comportino il passaggio di proprietà a titolo oneroso di beni immobili, il trasferimento di immobili a titolo gratuito ed anche ai contratti di locazione, pertanto è evidente come per il perfezionamento dei contratti di locazione e per l'attuazione dei piani di vendita, priorità della politica aziendale, risulti indispensabile la celere produzione della documentazione suindicata ed anche, non da ultimo, l'aggiornamento dei dati in seno ai programmi gestionali in uso all'Azienda carenti e spesso affetti da una consolidata imprecisione dei dati riportati;

Considerati:

- i provvedimenti:
 - Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica";
 - D.G.R. 4 agosto 2015, n.410 "definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento";
- i Programmi di alienazione approvati con:
 - DD.GG.RR. n.429/2007 e n.842/2009;
 - determinazione Direttore Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative del 4 luglio 2016 n.G07556, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.55 del 12 luglio 2016, e deliberazione Commissario Straordinario Ater n.14 del 20 luglio 2016 di approvazione programma di alienazione alloggi e locali, programma di reinvestimento, stima documentata dei costi di manutenzione e/o recupero, per n.375 alloggi e n.35 locali/garage/magazzini;
 - deliberazione del Commissario Straordinario Ater n.20 del 25 ottobre 2019 di approvazione del Programma di Alienazione di n.252 alloggi, n.6 locali commerciali, n.6 locali garage, e n.24 posti auto;

Atteso che per il perfezionamento dei contratti di locazione e l'esecutività dei Piani di Vendita è necessario espletare una serie articolata di attività preliminari alla stipula dei rogiti:

- aggiornamento anagrafe utenza a seguito di corretto "abbinamento alloggio-inquilino";
- esatta identificazione catastale degli immobili (foglio, particella, subalterno) con redazione della documentazione eventualmente mancante (planimetrie catastali ed elaborati di piano) ed aggiornamento planimetrie catastali non conformi allo stato di fatto degli alloggi;
- regolarizzazione opere realizzate in difformità al titolo edilizio, qualora sanabili, ovvero demolizione degli abusi non sanabili;
- redazione attestati di prestazione energetica nel rispetto degli obblighi in materia di certificazione energetica

Visti:

- la Deliberazione del Commissario Straordinario n.12 del 14/10/20 – Variazione dotazione organica, programmazione del fabbisogno di personale per il triennio 2020-2022 e piano assunzionale 2020;
- la Deliberazione del Commissario Straordinario n.15 del 30/10/20 con la quale si è provveduto all'approvazione del nuovo organigramma aziendale;

Visto il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. riguardante i contratti pubblici ed in particolare l'art.31 co.8 e l'art.36 co.2 lett.a) secondo cui per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro le stazioni appaltanti, salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie, procedono all'affidamento dei lavori, servizi e forniture mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

Visto il correttivo D.Lgs. 56/2017 nonché il DPR 207/2010 per le parti rimaste in vigore;

Viste le le "Linee Guida Attuative del nuovo Codice Appalti" emanate dall'ANAC con particolare riguardo alle Linee Guida n.1 di attuazione del Dlgs 18 aprile 2016 n.50 "Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria";

Visto il Regolamento interno dell'Ater di Viterbo per l'affidamento di lavori fino all'importo di € 1.000.000,00 aggiornato ed approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.20 del 23/05/2017 ed in particolare l'art.10 del predetto Regolamento che disciplina il procedimento per l'affidamento dei lavori di importo inferiore a € 40.000,00;

Dato atto che trattandosi di fornitura di beni e / o servizi di importo inferiore ai 40.000,00 euro per l'affidamento e la relativa forma contrattuale trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 31 co.8, nell'art.36 comma 2 lett.a e nell'art.32 commi 2 e 14 del D.Lgs. 50/2016:

art. 31 c. 8. "Gli incarichi di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione dei lavori, direzione dell'esecuzione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, di collaudo, nonché gli incarichi che la stazione appaltante ritenga indispensabili a supporto dell'attività del responsabile unico del procedimento, vengono conferiti secondo le procedure di cui al presente codice e, in caso di importo inferiore alla soglia di 40.000 euro, possono essere affidati in via diretta, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera a). L'affidatario non può avvalersi del subappalto, fatta eccezione per indagini geologiche, geotecniche e sismiche, sondaggi, rilievi, misurazioni e picchettazioni, predisposizione di elaborati specialistici e di dettaglio, con esclusione delle relazioni geologiche, nonché per la sola redazione grafica degli elaborati progettuali. Resta, comunque, ferma la responsabilità esclusiva del progettista. (si vedano le Linee Guida n. 1 di ANAC)"

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, adeguatamente motivato o per i lavori in amministrazione diretta; "

art.32 c.2 "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. "

art.32 c.14. "Il contratto è stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico notarile informatico, ovvero, in modalità elettronica secondo le norme vigenti per ciascuna stazione appaltante, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante della stazione appaltante o mediante scrittura privata in caso di procedura negoziata ovvero per gli affidamenti di importo non superiore a 40.000 euro 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. "

Visti:

- la Determina del Direttore Generale n.100 del 07/04/17 con la quale venivano già approvati gli importi da porre a base di offerta che si riportano di seguito, ribassati in media di oltre il 30% rispetto ai parametri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016, agli onorari di riferimento dei geometri e geometri laureati e agli importi determinati in base all'indagine di mercato esperita:
 1. emissione dell'Ape, inoltro alla Regione Lazio dell'elaborato e consegna all'Ater dell'originale: € 120,00 cad.;
 2. redazione planimetria catastale immobile non presente in banca dati o in variazione se presente, con rilievo su formato Cad e predisposizione modello di denuncia previsti dal programma Docfa, consegna elaborati approvati all'Ater in copia cartacea e formato Cad: € 170,00 cad.;
 3. redazione elaborato planimetrico ed elenco subalterni per variazione unità immobiliare con elaborato planimetrico ed elenco subalterni presenti o non presenti in banca dati catastali: € 225,00 cad.;
 4. redazione ed inoltro agli enti preposti della pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: € 450,00 cad.;
 - la nota prot.847 RDG del 04/10/18 con la quale venivano autorizzati gli importi per gli ulteriori servizi riportati di seguito, determinati tenendo conto dei criteri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016:
 5. redazione tipo di frazionamento finalizzato all'introduzione in mappa di fabbricati non censiti, previo accesso all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio per la richiesta dell'estratto di mappa per aggiornamenti, il deposito di legge al Comune di appartenenza, presentazione ed approvazione catastale, successivo accesso per il ritiro del tipo approvato o in alternativa in modalità telematica; incluso il rilievo con strumentazione adeguata, restituzione informatizzata e redazione del frazionamento; consegna elaborati approvati all'Ater in copia cartacea e su supporto informatico: € 900,00 cad.;
 6. redazione tipo mappale per censimento fabbricati inesistenti con il sistema Pregeo: € 900,00 cad.;
 7. redazione sia di frazionamento che di tipo mappale € 1.200,00 cad.
 - la nota prot. 215 RDG del 10/03/20 con cui l'Ing. Angela Birindelli in qualità di Responsabile dell'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Aziendale, sottoponeva agli organi Aziendali la necessità di organizzare un piano di lavoro con personale interno o esterno all'Azienda da impiegare nell'emissione delle APE e nella redazione delle pratiche edilizie in sanatoria e/o aggiornamenti catastali, necessari qualora si dovessero rilevare difformità tra lo stato di fatto degli immobili e quanto approvato o censito catastalmente;
 - la Determinazione del Direttore Generale n.230 del 02/09/20 con la quale l'Ing. Angela Birindelli veniva nominata Responsabile Unico del Procedimento per l'attivazione delle procedure inerenti l'affidamento esterno dei servizi attinenti alle certificazioni energetiche degli edifici e pratiche edilizie e catastali;
 - la proposta di avvio procedura inoltrata dal RUP con nota prot.865 RDG del 16/09/20 con la quale, nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione, non discriminazione e parità di trattamento, venivano segnalati per l'affidamento i seguenti professionisti:
 - Geom. Ranocchiaro Filippo con studio in Via Dei Monti Cimini 4, PIVA01573330568
 - Geom. Donati Alessandro con studio in Narni (TR), Via Dell'Argine 1, PIVA 01232310555
 - Geom. Carbonari Gabriele con studio in Viterbo, Via Giuseppe Saragat 8, PIVA 01768580563
 - Geom. La Ferla Silvio con studio in Orte, Via Dei Gladiatori 16, PIVA 00792770562
- individuati, in considerazione della tipologia della prestazione professionale da fornire, nell'elenco di professionisti da consultare per il conferimento di servizi tecnici attinenti l'architettura e l'ingegneria di importo inferiore a euro 100.000,00 in atti presso l'Azienda e tutti in possesso dei requisiti necessari e con i quali il sottoscritto RUP intende procedere con la negoziazione;
- la negoziazione effettuata dal RUP con i singoli operatori economici individuati a seguito della quale sono state acquisite la disponibilità e le relative offerte economiche da parte del Geom. Ranocchiaro Filippo, del Geom. Donati Alessandro e del Geom. La Ferla Silvio;

Preso atto

- dell'autocertificazione resa dai professionisti ai sensi del D.P.R. n.445/2000 circa il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii ;
- delle offerte presentate dai singoli professionisti in base alle quali l'aggiudicazione può essere effettuata sulla base del maggior ribasso offerto dal Geom. Donati Alessandro sugli importi posti a base di negoziazione, per un importo complessivo massimo dei servizi prestati dal singolo operatore economico pari a € 9.000,00 (novemila/00) oltre Cassa, iva e tributi ed un importo della singola prestazione pari a:
 1. attestato di Prestazione Energetica: € 100,00 cad.;
 2. planimetria catastale immobile o variazione: € 150,00 cad.;
 3. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: € 200,00 cad.;
 4. pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: € 400,00 cad.;
 5. tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: € 800,00 cad.;
 6. tipo mappale per fabbricati mai censiti: € 800,00 cad.;
 7. tipo di frazionamento e mappale: € 1.050,00 cad.

Considerato che:

- necessita, con la massima sollecitudine, predisporre la documentazione richiesta per la stipula degli atti di cessione e locazione consistenti nelle attestazioni di prestazione energetica e, ove necessario, aggiornamento documentazione catastale;
- per l'efficacia dell'affidamento occorre perfezionare la verifica dei requisiti di ordine generale già avviata dal RUP;
- il contratto, da stipulare nella forma dello scambio di lettere, anche attraverso pec (posta elettronica certificata), ai sensi dell'art. 32, comma 14, D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., è risolutivamente condizionato al venire meno delle condizioni di cui all'art. 80 DLGS 50/2016 e/o della regolarità contributiva accertata dal DURC;

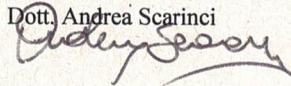
Verificata dall'Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione, la disponibilità della somma di € 9.000,00 oltre Cassa, IVA e tributi, sul capitolo n.3080501000 "progettazioni" del bilancio di previsione 2020;

Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione

Si attesta che la spesa di € 9.000,00 prevista nel presente provvedimento trova copertura finanziaria nel relativo capitolo n.3080501000 "progettazioni" del bilancio di previsione 2020.

per conto del Responsabile dell'Ufficio
Dott.ssa Simona Laureti

il Responsabile dell'Ufficio
Contabilità e Bilancio
Dott. Andrea Scarinci



Atteso che spetta al sottoscritto adottare il presente provvedimento ai sensi dell'art. 11, co. 3 lett. e) della L.R. 3 settembre 2002 n. 30 e dell'art. 12, co. 4, lett. g) dello Statuto dell'Ente;

DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

1. di approvare le premesse, quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di dare atto della necessità di acquisire le prestazioni in oggetto;
3. di dare atto che è stato allo scopo acquisito il seguente Codice Identificativo Gara: CIG Z3E2E6661B;

4. di conferire l'incarico per la redazione di attestati prestazione energetica e pratiche edilizie e catastali finalizzate al perfezionamento degli atti relativi alla locazione e/o alienazione immobili di e.r.p. con affidamento diretto dei servizi in oggetto, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., così come modificato dalla legge 14 giugno 2019 n. 55, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 18 aprile 2019 n.32, "Decreto Sblocca Cantieri";
5. di affidare l'incarico suindicato al Geom. La Ferla Silvio per un importo complessivo di € 9.000,00 oltre Cassa, IVA e tributi ed un importo della singola prestazione pari a:
 - attestato di Prestazione Energetica: € 100,00 cad.;
 - planimetria catastale immobile o variazione: € 150,00 cad.;
 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni: € 200,00 cad.;
 - pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: €400,00 cad.;
 - tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: € 800,00 cad.;
 - tipo mappale per fabbricati mai censiti: € 800,00 cad.;
 - tipo di frazionamento e mappale: € 1.050,00 cad.;
6. di stabilire che si procederà al pagamento del corrispettivo a presentazione della fattura per l'importo stabilito;
7. di imputare la spesa di € 9.000,00 oltre Cassa, IVA e tributi, sul capitolo n. 3080501000 "progettazioni" del bilancio di previsione 2020;
8. di dare adeguata pubblicità dell'avvenuto affidamento sul sito internet www.atervt.it.

IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Fabrizio Urbani

