

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
N. 355 DEL 17 DIC 2020

OGGETTO: Perfezionamento contratti di locazione immobili ATER - Affidamento esterno servizi attinenti alle certificazioni energetiche degli edifici e pratiche edilizie e catastali. Integrazione affidamento diretto incarico ai sensi dell'art.36 e dall'art.31 co.8 D.Lgs. n.50 del 18/04/2016 e ss.mm.ii. CIG Z802E6663F
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 comportano il passaggio di proprietà a titolo oneroso di beni immobili, il trasferimento di immobili a titolo gratuito ed ai contratti di locazione;
- l'Ufficio Gestione Utenza Affari Legali e Contenzioso, al fine della regolarizzazione dei contratti di locazione, inoltra costantemente al Servizio Tecnico richieste di redazione di attestati di prestazione energetica nonché, in alcuni casi, richieste di perfezionamento dei dati catastali degli immobili;
- risulta impossibile far fronte all'esigenza con l'utilizzo di risorse interne all'Azienda sia perché i dipendenti del Settore Tecnico in possesso delle professionalità specificatamente richieste risultano sovraimpegnati nel perseguimento di altri obiettivi programmatici ma soprattutto perché, vista l'urgenza e la mole di documenti da produrre, alla luce anche di un'ormai consolidata carenza di organico, risulta evidente l'assenza di strutture organizzative o professionalità interne all'ente in grado di assicurare i medesimi servizi in termini di tempestività ed efficacia. Già con DDG 184 del 09/08/16 è stato approvato il progetto obiettivo riguardante la redazione delle attestazioni di prestazione energetica che nel dicembre 2017 si è concluso con l'elaborazione di circa 160 attestazioni. E' evidente pertanto che, a fronte del considerevole numero di richieste di perfezionamento dei documenti da allegare ai contratti di locazione che l'Ufficio Gestione Utenza Affari Legali e Contenzioso di Questa Azienda continua costantemente ad inoltrare, l'ente non può efficacemente operare con l'utilizzo di risorse interne.
- in considerazione dell'urgenza e della mole di documentazione da predisporre per la cessione e locazione degli alloggi è stato autorizzato dal Direttore Generale il piano di lavoro prot.728 RDG del 02/08/18 con il quale si proponeva l'utilizzo di risorse esterne a supporto dell'Ufficio Patrimonio e dell'Ufficio Costruzioni per la redazione degli APE, l'aggiornamento catastale degli immobili e l'eventualmente sanatoria edilizia;

Considerati:

- la nota prot.847 RDG del 04/10/18 con la quale il RUP manifestava la necessità di avviare la procedura di affidamento diretto dell'incarico relativo alla redazione degli attestati di prestazione energetica e, ove necessario, dell'aggiornamento documentazione catastale e/o pratiche edilizie per sanatoria e attività connesse, secondo quanto previsto dall'art.36 e dall'art.31 co.8 D.lgs. n.50 del 18/04/2016, dal D.lgs. n.56 del 19/04/2017, dalle "Linee Guida Attuative del nuovo Codice Appalti" emanate dall'ANAC e secondo l'art.10 comma 1 del Regolamento per l'affidamento di lavori fino all'importo di €1.000.000,00 adottato dall'Azienda con deliberazione Commissariale n.20 del 23 maggio 2017;
- 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: euro 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: euro 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:
 1. 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: euro 900,00 cad.;
 2. redazione tipo mappale per censimento fabbricati inesistenti con il sistema Pregeo: euro 900,00 cad.;
 3. redazione sia di frazionamento che di tipo mappale euro 1.200,00 cad.
 - la proposta di avvio procedura inoltrata dal RUP con la suindicata nota prot. 847 RDG del 04/10/18 con la quale, nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione, non discriminazione e parità di trattamento, venivano segnalati per l'affidamento i professionisti Geom. Serafini Erica, Arch. Stefanini Marco, Geom. Anselmi Antonio, Geom. Paolo Muroni; 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 approvato con determinazione del Direttore Generale n.196 del 27/06/18;
 - la negoziazione effettuata dal RUP con i singoli operatori economici individuati a seguito della quale sono state acquisite la disponibilità e le offerte economiche in base alle quali l'aggiudicazione è stata effettuata considerando il maggior ribasso offerto sui singoli 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;
 - l'affidamento ai singoli professionisti dell'incarico relativo alla redazione degli attestati di prestazione energetica e, ove necessario, dell'aggiornamento documentazione catastale e/o pratiche edilizie per sanatoria e attività connesse, secondo gli importi sopra riportati e fino al concorrere di un corrispettivo complessivo massimo per ogni professionista pari a € 9.000,00 oltre Cassa iva e tributi, garantendo la copertura economica degli importi da corrispondere ai professionisti dal capitolo di bilancio 3080506000 "altre prestazioni tecniche";

Atteso che:

- con Determinazione a contrarre n.89 del 26/03/19 il Direttore Generale conferiva definitivamente l'incarico in oggetto al Geom. Paolo Muroni con sede in Viterbo Strada Tuscanese, 59, Cod. Fiscale MRNPLA63L27M082L P.IVA 02140120565, avvalendosi dell'affidamento ai sensi dell'art. 36 comma 2 a) del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art.95 comma 4 lettera b) e dall'art. 10 comma a1) del Regolamento per l'affidamento di lavori fino all'importo di € 1.000.000,00, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.20 del 23.05.2017 in atti presso l'Azienda;
- in data 28/03/18, prot.184 RDG del 01/04/18, veniva sottoscritta apposita convenzione di incarico professionale con il Geom. Paolo Muroni, con i compensi per le singole attività professionali pari a:
 1. attestato di Prestazione Energetica: € 115,00 cad.;
 2. planimetria catastale immobile o variazione: € 164,90 cad.;

3. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: € 218,25 cad.;
 4. pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: €436,50 cad;
 5. tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: € 873,00 cad.;
 6. tipo mappale per fabbricati mai censiti: € 873,00 cad.;
 7. tipo di frazionamento e mappale: € 1.164,00 cad.
- con proposta prot. 704 RDG del 19/09/19 il RUP proponeva l'integrazione dell'incarico al professionista per l'accatastamento degli 8 fabbricati di e.r.p.s. siti in Toscana, Via Ciarpellone 1,2,3,4,5,6,7,8, comprendenti 40 alloggi, 40 autorimesse, 8 locali per centrali termiche e relative pertinenze;
 - con Determinazione a contrarre n.89 del 26/03/19 il Direttore Generale conferiva definitivamente l'incarico suindicato al Geom. Paolo Muroli con sede in Viterbo Strada Tuscanese, 59, Cod. Fiscale MRNPLA63L27M082L P- IVA 02140120565, avvalendosi dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 comma 2 a) del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art.95 comma 4 lettera b) e dall'art. 10 comma a1) del Regolamento per l'affidamento di lavori fino all'importo di € 1.000.000,00, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.20 del 23.05.2017 in atti presso l'Azienda un importo forfettario di €12.100,00 oltre IVA, imposte e bolli, per la prestazione professionale relativa a:
 - Redazione elaborato di piano
 - Accatastamento n.40 appartamenti n.40 garage e n.8 pertinenze,
 - Redazione APE n.40 appartamenti.
- Con offerta ritenuta dal RUP congrua ed economica per l'Azienda in quanto l'importo risulta notevolmente inferiore al costo della prestazione calcolato secondo gli importi ribassati e offerti dai singoli professionisti indicati in premessa in sede di trattativa economica, che ammonterebbe ad un totale di €19.538,00 oltre IVA, cassa e bolli;
- in data 15/10/19, prot. 5468/19 del 18/10/19, veniva sottoscritta apposita convenzione di incarico professionale con il Geom. Paolo Muroli, con i compensi per l'attività professionali pari a € 12.100,00 oltre IVA, imposte e bolli;

Visti:

- 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;

Considerato 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;

Considerato che con proposta prot. 1063RDG del 25/11/20 il RUP proponeva di integrare l'incarico al Geom. Paolo Muroli con sede in Viterbo Strada Tuscanese, 59, Cod. Fiscale MRNPLA63L27M082L P.IVA 0214012056, che ha svolto con perizia e tempestività gli incarichi già affidatigli, procedendo con l'affidamento diretto dei servizi in oggetto, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per un importo delle singole prestazioni già negoziate con il professionista, come riportato negli atti richiamati in premessa, pari a:

1. attestato di Prestazione Energetica: € 115,00 cad.;
2. planimetria catastale immobile o variazione: € 164,90 cad.;
3. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: € 218,25 cad.;
4. pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: € 436,50 cad.;
5. tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: € 873,00 cad.;
6. tipo mappale per fabbricati mai censiti: € 873,00 cad.;
7. tipo di frazionamento e mappale: € 1.164,00 cad.;

fino al concorrere di un corrispettivo complessivo massimo per ogni professionista pari a € 9.000,00 (novemila/00) oltre Cassa iva e tributi.

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.”

Preso atto dell’autocertificazione resa dal professionista 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 ;

Considerato che:

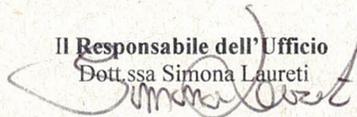
- necessita, con la massima sollecitudine, predisporre la documentazione richiesta per la stipula degli atti di cessione e locazione consistenti nelle attestazioni di prestazione energetica e, ove necessario, aggiornamento documentazione catastale;
- per l’efficacia dell’affidamento occorre perfezionare 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.3080506000 “altre spese tecniche” 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.3080506000 “altre spese tecniche” del bilancio di previsione 2020.

Il Responsabile dell’Ufficio
Dott.ssa Simona Laureti



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 Z802E6663F;
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. Muroli Paolo 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: € 115,00 cad.;
 - planimetria catastale immobile o variazione: € 164,90 cad.;
 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni: € 218,25 cad.;
 - pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: € 436,50 cad.;
 - tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: € 873,00 cad.;
 - tipo mappale per fabbricati mai censiti: € 873,00 cad.;
 - tipo di frazionamento e mappale: € 1.164,00 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.3080506000 "altre spese tecniche" 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

