



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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 9 DEL 14 GEN 2021

OGGETTO: Piani di vendita alloggi e locali - Attività per la cessione degli immobili ai privati. Affidamento esterno per redazione certificazioni energetiche di edifici residenziali e commerciali di proprietà dell'Azienda e attività finalizzate alla redazione della documentazione tecnica da allegare agli atti di trasferimento degli immobili.
Integrazione affidamento diretto incarico ai sensi dell'art.36 e dell'art.31 co.8 D.Lgs. n.50 del 18.04.2016 e ss.mm.ii. **CIG:** ZE3302B615.
Determina a contrarre.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che:

- Il D.Lgs. n.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.
- con determina n.100 del 07/04/2017, il Direttore Generale avviava il procedimento per l'affidamento esterno redazione Attestazione di prestazione energetica - Ape, e pratiche connesse, degli immobili Ater facenti parte dei Piani di vendita approvati; approvava gli importi a base di gara proposti dal geom. Luciano Cardoni, ribassati in media di oltre il 30% rispetto ai parametri di riferimento previsti dal D.M. 17/06/2016 per la voce "servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria", agli onorari di riferimento geometri e geometri laureati, all'indagine di mercato esperita:
 1. emissione dell'Ape, inoltre 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.;
- che con nota prot. n.459 RDG del 20/06/2017 il Rup, a seguito di negoziazione con i singoli operatori economici, facenti parte dell'elenco dei professionisti dell'Azienda da consultare nel corso dell'anno 2017 per l'affidamento dei servizi tecnici attinenti

all'architettura e l'ingegneria, veniva autorizzato all'affidamento provvisorio dell'attività in oggetto all'ing. Stefano Cursi, all'arch. Marco Stefanini e al geom. Giuliano Pagnottella, avendo già attivato per i medesimi la verifica del possesso dei requisiti di ordine generale e tecnico;

- che con nota prot. n.730 RDG del 12/10/2017, il RUP geom. Luciano Cardoni, avendo concluso l'attività di verifica del possesso dei requisiti di carattere generale e tecnico, dei sopra citati professionisti, proponeva l'affidamento definitivo ai medesimi per la redazione dell'Attestazione di prestazione energetica immobili e pratiche connesse;
- che con determina a contrarre del 13.10.2017 n.290 il D.G. affidava definitivamente, l'attività per la redazione Attestazione prestazione energetica e pratiche connesse, degli immobili di proprietà dell'Azienda inseriti nei piani di vendita approvati, 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:
 - 1) all'ing. Stefano Cursi, con Sede in Via Rubicone n°27 - Roma, l'incarico per la redazione di n.25 Attestazioni prestazioni energetiche e pratiche connesse, per un importo di €. 4.378,50 oltre Cassa e IVA;
 - 2) all'arch. Marco Stefanini, con Sede in Via Roma n°74 - Faleria (VT), l'incarico per la redazione di n.25 Attestazioni prestazioni energetiche e pratiche connesse, per un importo di €. 4.646,06 oltre Cassa e IVA;
 - 3) al geom. Giuliano Pagnottella, con Sede in Strada della Pila n°5/S - Viterbo, l'incarico per la redazione di n.25 Attestazioni prestazioni energetiche e pratiche connesse, per un importo di €. 4.625,00 oltre Cassa e IVA;
- che la copertura finanziaria necessaria al pagamento delle somme per tali prestazioni, sarà interamente garantita dalle "spese per istruttoria vendita immobili" che gli acquirenti dovranno versare all'Azienda per il trasferimento della proprietà;

Considerato che:

- nell'anno 2017 sono stati stipulati n.17 atti di cessione immobili per un importo complessivo in entrata di €. 502.686,34;
- nell'anno 2018 sono stati stipulati n.18 atti di cessione immobili per un importo complessivo in entrata di €. 610.477,54;
- nell'anno 2019 sono stati stipulati n.6 atti di cessione immobili per un importo complessivo in entrata di €. 222.418,24;
- nell'anno 2020 sono stati stipulati, n.24 atti di cessione immobili per un importo complessivo in entrata di €. 1.007.500,87;
- che complessivamente nell'anno 2017, c'è stato un introito per rimborso spese istruttoria vendita immobili, di €. 19.703,00;
- che complessivamente nell'anno 2018, c'è stato un introito per rimborso spese istruttoria vendita immobili, di €. 33.611,00;
- che complessivamente nell'anno 2019, c'è stato un introito per rimborso spese istruttoria vendita immobili, di €. 2.318,00;
- che complessivamente nell'anno 2020, c'è stato un introito per rimborso spese istruttoria vendita immobili, di €. 42.750,00, e che sono state predisposte dall'Ufficio Vendite Locazioni non Erp e Gestione Condomini, ulteriori n.55 pratiche per la cessione, in tempi brevi, di alloggi richiesti dai conduttori, che potranno essere evase a seguito di integrazione documentale da redigere con le attività tecniche di cui al presente provvedimento;

Preso atto che nel corso delle indagini e sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Vendite Locazioni non Erp e Gestione Condomini, con il supporto del geom. Giuliano Pagnottella, è emersa la necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente, numerose unità immobiliari, a seguito redazione di ulteriori prestazioni tecniche relative a tipi di frazionamento, tipi mappali e pratiche edilizie in sanatoria, per la vendita di n.55 immobili;

Considerato inoltre che è stato ultimato un generale riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio Erp dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo le posizioni che hanno interessato i Piani di vendita negli anni 2007 (n.540), 2009 (n.664), 2016 (n.851) e 2019 (n.288), che ha determinato un considerevole numero di pratiche da evadere con urgenza per rispondere alle numerose e pressanti manifestazioni di interesse all'acquisto;

Premesso che:

- 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. E' evidente pertanto che, a fronte del considerevole numero di pratiche catastali da aggiornare e relativa documentazione da allegare ai contratti di vendita che l'Ufficio Vendite Locazioni non Erp e Gestione Condomini dell'Azienda continua costantemente ad evadere, l'Azienda non può efficacemente operare con l'utilizzo di risorse interne;

Visti:

- il Regolamento per la gestione dell'elenco di professionisti da consultare per il conferimento di servizi tecnici attinenti l'architettura e l'ingegneria di importo inferiore a €. 100.000,00 approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.25 del 17/11/2016;
- l'aggiornamento dell'elenco di professionisti da consultare per il conferimento di servizi tecnici attinenti l'architettura e l'ingegneria, di importo inferiore a €. 100.000,00 approvato con determinazione del Direttore Generale n.365 del 29/11/2019;
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e le "Linee Guida Attuative del nuovo Codice Appalti" emanate dall'ANAC, con particolare riguardo alle Linee Guida n.1 di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50 e s.m.i. "Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria";
- l'art.10 del Regolamento Aziendale per l'affidamento di lavori fino ad un importo di €. 1.000.000,00 ai sensi dell'art.36 comma 2 a) del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i.;
- il piano di lavoro prot.728RGD del 02.08.2018 con il quale, in considerazione dell'urgenza e della mole di documentazione da predisporre per la cessione e locazione degli alloggi, veniva autorizzato dal Direttore Generale, con l'utilizzo di risorse esterne a supporto dell'Ufficio Patrimonio e dell'Ufficio Costruzioni, con gli importi da porre a base di offerta per l'affidamento, determinati tenendo conto dei criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 e riportati di seguito:
 - 1) emissione dell'Ape, inoltra 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;
 - 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.; compensi esclusi di cassa, iva e tributi;

Preso atto che a seguito delle indagini interne, presso il Catasto fabbricati e terreni, e relativi sopralluoghi, per procedere alle vendite di n.55 immobili richiesti dai conduttori, è necessario evadere le seguenti attività tecniche:

- n.55 attestazioni prestazioni energetiche;
- n.25 planimetrie catastali in aggiornamento, con procedura docfa;
- n.7 tipi di frazionamento con procedura pregeo ed adempimenti connessi;
- n.5 pratiche edilizie in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti;

Considerato che per la cessione delle n.55 unità immobiliari da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente, oltre all'emissione delle Attestazioni energetiche e pratiche connesse, il geom. Giuliano Pagnottella ha proposto, a seguito negoziazione con il sottoscritto RUP, la redazione delle seguenti ulteriori attività:

- 1) pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: €. 435,00 cad;
- 2) tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: €. 870,00 cad.;
- 3) tipo mappale per fabbricati mai censiti: €. 870,00 cad.;
- 4) tipo di frazionamento e mappale: €. 1.160,00 cad.;

compensi esclusi Cassa, iva e tributi;

Preso atto:

- della negoziazione effettuata, per la 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., dal RUP Ing. Angela Birindelli a seguito proposta del 25.11.2010 prot. n.1062RDG - 27.11.2020 prot. n.939RD, con il Geom. Ranocchiaro Filippo, Geom. Donati Alessandro e Geom. La Ferla Silvio, individuati, in considerazione della tipologia della prestazione professionale da fornire, nell'elenco di professionisti da consultare per il conferimento di servizi tecnici attinenti all'architettura e l'ingegneria di importo inferiore a €. 1.000.000,00 in atti presso l'Azienda;

- delle offerte presentate dai citati professionisti in base alle quali l'aggiudicazione è stata effettuata sulla base del maggior ribasso offerto sugli importi posti a base di negoziazione come appresso:
 - 1) pratica edilizia in sanatoria ed eventuali autorizzazioni attinenti: €. 400,00 cad;
 - 2) tipo di frazionamento ed adempimenti connessi: €. 800,00 cad.;
 - 3) tipo mappale per fabbricati mai censiti: €. 800,00 cad.;
 - 4) tipo di frazionamento e mappale: €. 1.050,00 cad.;

compensi esclusi Cassa, iva e tributi;

Considerato inoltre che necessita con la massima sollecitudine, predisporre la documentazione richiesta per la stipula degli atti di cessione immobili, consistenti nelle attestazioni di prestazioni energetiche e, ove necessario, aggiornamento documentazione urbanistica e catastale, relativa alle numerose pratiche emerse a seguito dell'attività di allineamento Piani di vendita 2007- 2009-2016-2019;

Considerato che con proposta prot. n.1093RDG del 03.12.2020 il RUP Geom. Luciano Cardoni proponeva di integrare l'incarico al geom. Giuliano Pagnottella con sede in Viterbo Strada della Pila n°5/S - cod. fisc. PGNGLN70E15M082O - p. iva 01470710565, che ha svolto con perizia e tempestività gli incarichi già affidatigli, procedendo con l'affidamento diretto dei servizi in oggetto, relativi alle n.55 pratiche suindicate, ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., per un importo delle singole prestazioni già negoziate con il professionista di cui ai punti 1), 2) e 3), e per gli importi delle singole prestazioni già aggiudicati ai sopra citati professionisti, sulla base del maggior ribasso offerto sugli importi posti a base di negoziazione, per i punti 4), 5), 6) e 7), pari a:

- 1) attestato di Prestazione Energetica: €. 109,25 cad.;
- 2) planimetria catastale immobile o variazione: €. 152,00 cad.;
- 3) elaborato planimetrico ed elenco subalterni: €. 199,50 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.

compensi esclusi di Cassa, iva e tributi;

fino al concorrere di un corrispettivo complessivo massimo pari a € .15.000,00 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, e che 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. n.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 del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.;

Considerato che:

- necessita, con la massima sollecitudine, predisporre la documentazione richiesta per la stipula degli atti di cessione consistenti nelle attestazioni di prestazione energetica e, ove necessario, aggiornamento documentazione catastale e urbanistica;
- 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 ss.mm.ii., è risolutivamente condizionato al venire meno delle condizioni di cui all'art. 80 del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii. e/o della regolarità contributiva accertata dal DURC;

Verificata dall'Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione, la disponibilità della somma di €. 15.000,00 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 € 15.000,00 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 ZE3302B615;
4. di conferire l'incarico per la redazione di attestati prestazione energetica, pratiche edilizie e catastali, pratiche urbanistiche, finalizzate al perfezionamento degli atti relativi alla vendita immobili di e.r.p. con affidamento diretto dei servizi in oggetto, ai sensi del D.Lgs. n.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. Giuliano Pagnottella per un importo complessivo di € 15.000,00 oltre Cassa, IVA e tributi ed un importo della singola prestazione pari a:
 - attestato di Prestazione Energetica: €. 109,25 cad.;
 - planimetria catastale immobile o variazione: €. 152,00 cad.;
 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni: €. 199,50 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 €. 15.000,00 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

