

Proponente: 34.D
Proposta: 2020/1019

del 15/07/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 577

del 16/07/2020

SERVIZIO APPALTI E CONTRATTI

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: PROCEDURA RELATIVA ALL'AFFIDAMENTO DI UN SERVIZIO NOTARILE PER IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, INERENTE L'ACQUISIZIONE DEL DIRITTO D'USO SU IMMOBILI POSTI IN V. AGOSTI. V. MOGADISCIO.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31/03/2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020-2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16/04/2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie 2020-2022;
- con la succitata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31/03/2020 è stato approvato, tra l'altro, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022", di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 25.02.2020;
- nell'allegato 1 del suddetto Piano è contenuto il "Piano delle acquisizioni immobiliari", che prevede:
 - negli acquisti a titolo oneroso, la voce "diritto d'uso su impianti sportivi di via Agosti-via Mogadiscio (con esclusione dell'immobile denominato "Villa Granata"), pagamento rateale di € 22.000/annui per 25 anni e finanziato su spesa corrente";
 - nelle acquisizioni a titolo gratuito, la voce "diritto d'uso immobile denominato "Villa Granata" all'interno del complesso sportivo di Via Agosti - Via Mogadiscio (durata 25 anni)",

Dato atto che:

- la Diocesi di R.E- Guastalla è proprietaria di numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) ubicati a R.E. in via Agosti - via Mogadiscio;
- all'interno del suddetto vasto complesso immobiliare, vi sono anche numerosi impianti sportivi (campi sportivi, spogliatoi, uffici e locali annessi) che sono oggetto di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale;
- con lettera inviata dal Sindaco di R.E. alla Diocesi in data 14.3.2019 (P.G. n. 51453) è stata chiesta la disponibilità a concedere al Comune di Reggio Emilia il diritto d'uso per 25 anni sui suddetti impianti sportivi (con specifica indicazione degli immobili da intendersi esclusi, per motivi vari), con la motivazione che "Tale operazione rappresenta un'importante opportunità di riqualificazione urbana di un'area della città attualmente oggetto di diverse criticità e consentirebbe di implementare il patrimonio di impiantistica sportiva che l'Amministrazione mette a disposizione delle realtà sportive cittadine";

- la Diocesi ha risposto al Comune di R.E. con lettera del 18.3.2019, prot. 68/2019-A (agli atti comunali P.G. n. 53415 del 19.3.19) accogliendo la richiesta del Sindaco, ma rilevando e motivando la necessità che il complesso immobiliare da trasferire al Comune (tramite la costituzione di un diritto reale di godimento e per una durata di almeno 25 anni) comprenda anche il fabbricato denominato “Villa Granata”;
- a conclusione della trattativa tra le parti, il Dirigente di Staff Politiche giovanili Sport e Università ha inviato al Servizio amministrativo lavori pubblici una lettera in data 5.5.2020, con la quale ha chiesto che si proceda alla stipula del contratto con il quale la Diocesi costituirà, in favore del Comune di R.E., il diritto d’uso per la durata di 25 anni sugli immobili elencati ed in particolare:
 - sugli immobili facenti parte del complesso sportivo sito in via Agosti – via Mogadiscio è stato concordato il pagamento alla Diocesi di un corrispettivo annuo di € 22.000,00,
 - per il solo immobile denominato “Villa Granata” il diritto d’uso verrà costituito a titolo gratuito, quindi senza il pagamento da parte del Comune di R.E. di alcun corrispettivo,
 - il Servizio amministrativo lavori pubblici ha predisposto una relazione tecnico-estimativa sul complesso immobiliare oggetto del presente atto (P.G. n. 99036 del 16.6.20, alla quale si fa rinvio per la dettagliata descrizione dei beni):
- con Provvedimento PG n. 106451 del 29.06.2020 il Sindaco ha attribuito l’incarico di Dirigente del Servizio Appalti e Contratti e ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici al Dott. Alberto Prampolini, con decorrenza 01.07.2020;
- con Determinazione Dirigenziale RUD n. 546 del 08.07.2020, qui integralmente richiamata, il Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, ha disposto di acquisire, dalla Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla, con sede a R.E. in v. Vittorio Veneto, 6, C.F.91015830358, il diritto di usufrutto per la durata di 25 anni sui seguenti beni immobili ubicati a R.E. in v. Agosto-v. Mogadiscio:
Catasto Fabbricati
 - 1) Fabbricati costituenti “Villa Granata” (Fabbricato A)
 - Fabbricato principale, su tre piani fuori terra oltre copertura a terrazza:
 - Foglio 128 particella 54 sub 2, Z.C. 2, via Vasco Agosti n.10, piano T-1-2-3, Cat. A/7, Cl. 2, vani 23, superficie catastale 519 mq, escluse aree scoperte 499 mq, R.C. euro 3.266,59.
 - Fabbricato pertinenziale, su un solo piano fuori terra:

- Foglio 128 particella 53, Z.C. 2, via Vasco Agosti n.8, piano T, Cat. A/4 di Cl. 3, vani 4, superficie catastale 82 mq, escluse aree scoperte 82 mq, R.C. euro 150,8.

2) Fabbricato polivalente (B) su due piani con accesso da via Agosti: spogliatoi prima squadra al piano terra; fabbricato polivalente (C) su tre piani con accesso da via Mogadiscio: spogliatoi al piano terra e locali di servizio; fabbricati ad un piano destinati a a) lavanderia e b) depositi/tettoia; nove campi da calcio.

- Foglio 128 particella 44 sub 19, Z.C. 2, via Vasco Agosti n. 6 piano T, Cat. D/6 , R.C. euro 37.261,18, cui vi sono graffate:

- Foglio 128 particella 58 sub 14 (due fabbricati ad un piano, destinati rispettivamente a a) magazzino, essiccatoio, lavanderia e bagni; b) locali di deposito e tettoia);

- Foglio 128 particella 59 sub 10 (piano terra del fabbricato su due piani avente accesso da via Mogadiscio, piano ove sono presenti spogliatoi, magazzino, infermeria ed ufficio);

- Foglio 128 particella 170 (due campi calcio)

- Foglio 128 particella 172 (due campi calcio)

- Foglio 128 particella 177 (due campi calcio e campetto)

- Foglio 129 particella 194 (tre campi calcio).

3) Porzione di fabbricato polivalente (B) su due piani con accesso da via Agosti: uffici al piano terra (ex Sede CSI regionale + La Torre) e locali già dormitorio (Caritas)

- Foglio 128 Particella 44 sub 11, Z.C. 2, via Vasco Agosti n. 6/A piano: T, cat. A/10 di cl. 1°, vani 8,5, superficie catastale 196 mq, R.C. euro 2.172,99.

- Foglio 128 Particella 44 sub 13, Z.C. 2, via Vasco Agosti n. 6/C piano T-1, cat. B/6, cl. 2°, consistenza mq 1.300, superficie catastale 418 mq, R.C. euro 2.014,18.

4) Porzione di fabbricato polivalente (C) su tre piani con accesso da via Mogadiscio: uffici al piano primo e soffitta al piano secondo

- Foglio 128 Particella 59 sub 7, Z.C. 2, via Mogadiscio n. 2, piano 1-2, Cat. B/6, cl. 2, consistenza mq. 780, superficie catastale 186 mq, R.C euro 1.208,51.

5) Fabbricato polivalente (D), su tre piani, con accesso da via Agosti

- Foglio 128 particella 58 sub 6, Z.C. 2, Via Mogadiscio n. 1 piano: 1-2; Cat. C/4 di Cl. 1, consistenza 131 mq, superficie catastale 148 mq, R.C.581,84 (palestrina).

- Foglio 128 particella 58 sub 11, Z.C. 2, Via Mogadiscio n. 1 piano T; Cat. B/6 di Cl. 2, consistenza 152 mc, superficie catastale 46 mq, R.C.235,50 (ex Ufficio Unitals).
- Foglio 128 particella 58 sub 12, Z.C. 2, Via Mogadiscio n. 1 piano T-1-2; Cat. B/6 di Cl. 2, consistenza 1220 mc, superficie catastale 287 mq, R.C.1890,23 (ex sede Reggiana Calcio).

6) Campi sportivi

- Foglio 128 particella 179, Z.C. 2, via Adua piano: T; Cat. E/9; R.C. 13.072,74 (campo calcio ed area verde).
- Foglio 129 Particella 195, Z.C. 2, via Adua piano: T; Cat. E/9; R.C. 26.203,32 (area per due campi calcio).

Catasto Terreni

1) Aree costituenti sedime della via Mogadiscio

Foglio 129 particella 71, incolto sterile di Ha. 0.07.20 (viottolo Via Mogadiscio)

Foglio 128 particella 118, incolto sterile, Ha 0.05.80 (viottolo via Mogadiscio).

- stante la specificità e la complessità afferenti la stipula dell'atto contrattuale di cui all'oggetto e, considerata l'assenza all'interno dell'Ente di adeguate professionalità in grado di curarne la redazione, si ritiene di dover procedere all'affidamento del servizio notarile in argomento a soggetto estraneo al Comune di Reggio Emilia, in possesso di adeguati requisiti professionali;
- per l'individuazione del professionista al quale affidare la prestazione, si è proceduto alla comparazione dei preventivi pervenuti nei termini previsti, a seguito di lettera di invito inviata a mezzo PEC l'11.06.2020 a tutti i notai presenti nell'Albo aperto del Comune di Reggio Emilia per il biennio 2019-2020, approvato con Provvedimento Dirigenziale RUAD n. 240 del 15.02.2019, a seguito delle adesioni raccolte in base al Provvedimento Dirigenziale RUAD n. 1782 del 09.11.2018, recante "Indizione avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate all'affidamento di servizi notarili per il Comune di Reggio Emilia – biennio 2019/2020", albo che viene costantemente aggiornato in caso di nuove adesioni;
- entro il termine di dieci giorni naturali e consecutivi indicato nella suddetta lettera di invito, sono pervenuti i preventivi dei notai Raffaella Ferretti, Valentina Rubertelli e Studio Notarile Associato Martini-Arleoni, dei quali si riportano i rispettivi onorari:

- Studio Notarile Associato Martini-Arleoni Euro 2.694,68
- Valentina Rubertelli Euro 4.184,57
- Raffaella Ferretti Euro 3.700,00
- l'individuazione del professionista a cui affidare il servizio è stata posta in essere secondo il criterio del prezzo più basso relativamente alla sola voce relativa all'onorario, rispetto all'importo posto a base della prestazione, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e dell'articolo di cui all'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse allegato al Provvedimento Dirigenziale 2018/1782 sopra richiamato;
- comparati i tre preventivi ammessi, si è pertanto scelto di affidare il servizio allo Studio che ha formulato la quotazione più bassa, ovverosia lo Studio Notarile Associato Martini Arleoni, per un totale complessivo di Euro 54.097,20, analiticamente dettagliato nel preventivo medesimo, comprensivo di spese obbligatorie di legge e onorari;

Visti:

- l'art. 183 del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii;
- il D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (cd. "Codice dei Contratti");
- il Provvedimento Dirigenziale 2018/1782;
- il Provvedimento Dirigenziale 2019/240;
- il D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii., per le parti ancora in vigore;
- lo Statuto Comunale, in particolare gli artt.59 e 60;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità, in particolare l'art. 32;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti;
- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa e contabile, come prescritto dall'art. 147-bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

D E T E R M I N A

1. di affidare allo Studio Notarile Associato Martini-Arleoni, C.F./P.IVA 02663060354, con sede in Piazzale Lidio Artioli n. 9/d Reggiolo (RE) e in Viale Matteotti n. 12/B5 Rubiera (RE), per l'importo complessivo di € 54.097,20, comprensivo di onorario del Notaio ed imposte varie, come da preventivo dettagliato, il servizio notarile inerente la stipula dell'atto relativo all'acquisizione del diritto d'uso su immobili posti in via Agosti - via Mogadiscio, come sopra individuati;
2. di assumere apposito sub-impegno di spesa di € 54.097,20 (IVA e ritenuta

d'acconto comprese) sulla prenotazione di impegno 2020/4348, assunta con Determinazione Dirigenziale R.U.D. n. 546 del [08/07/2020](#), con imputazione alla Missione 01, Programma 05, Titolo 1, codice del piano dei conti integrato [1.02.01.02.001](#) del Bilancio 2020-2022 annualità 2020, al capitolo 9245 del P.E.G. 2020 denominato "Spese amministrative per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto-progetto 2020_PD_3802, centro di costo 0230, codice identificativo gara (CIG) Z512D9F9AF assunto sul valore dell'onorario, escluse le spese obbligatorie di legge, nel rispetto della normativa vigente in materia, responsabile di procedura 34 "Servizio appalti e contratti" come espressamente autorizzato con la suddetta D.D. n. 546/2020;

3. di mantenere in essere sull'impegno 2020/4348 il restante importo di € 5.902,80 per garantire adeguata copertura finanziaria per eventuali spese impreviste di oneri e imposte dovute per legge, durante la stipula stessa, essendo un atto di particolare complessità, ma mantenendo invariato l'importo degli onorari sui quali si è valutato il criterio di affidamento stesso;
4. che, come specificato nella lettera di invito all'invio dei preventivi, si procederà alla stipula dell'atto necessariamente in una sede del territorio del comune di Reggio Emilia e, inoltre, la rogazione dovrà essere garantita per il giorno 24 luglio 2020 (pomeriggio);
5. che lo Studio Notarile Associato Martini-Arleoni procederà alla fatturazione dell'onorario spettantegli e delle relative imposte e oneri nell'osservanza del disposto normativo di cui all'art. 1, commi da 209 a 213, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008) e del conseguente Regolamento attuativo di cui al D.M. Economia e Finanze n. 55 del 3 aprile 2013, recante "Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica da applicarsi alle amministrazioni pubbliche ai sensi della Legge 244/2007", nonché nel rispetto del dettato di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136;
6. di inviare il presente atto al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui all'art. 183, comma 7, del T.U. D.Lgs. 267/2000.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Il Dirigente
Dott. Alberto Prampolini

