

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/1698
del 20/10/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1139
del 22/10/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: AFFIDAMENTO SERVIZIO NOTARILE PER STIPULA CONTRATTO DI ACQUISTO AREE PER CAMPO SPORTIVO (IN LOCALITA' VILLA SESSO)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- con determinazione dirigenziale n. 1108 del 18.10.2021 è stato disposto l'acquisto di due aree (poste in località Villa Sesso) di proprietà della società "LA REGGIANA IMMOBILIARE SPA" e che il corrispettivo della compravendita è stato concordato in complessivi € 35.000,00 (al netto degli oneri fiscali),
- in particolare, la suddetta determina ha disposto che le spese connesse e conseguenti alla stipula contrattuale saranno a carico del Comune di R.E. (in quanto soggetto acquirente degli immobili), al quale spetta pertanto la scelta dell'ufficiale rogante del suddetto atto di compravendita,
- stante la specificità e complessità dell'attività rogante in ambito immobiliare e considerata l'assenza all'interno dell'A.C. di figure professionali a ciò adeguate, è necessario affidare il servizio di stipula notarile della sopramenzionata compravendita immobiliare ad un soggetto esterno al Comune di R.E., in particolare ad un Notaio operante sul territorio comunale e da individuare tra i Notai iscritti nell'apposito Albo (aperto e sempre integrabile) gestito dal Servizio appalti e contratti.

Considerato che:

- per la prevista modesta entità dell'incarico si ritiene di procedere con affidamento diretto mediante ricerca di mercato ex art. 1 della L. n. 120/2020;
- il Servizio appalti e contratti ha fornito al Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio i nominativi (e relativi recapiti pec) dei Notai attualmente iscritti nel suddetto apposito Albo notarile e ad ognuno di loro è stata inviata (con distinte pec del 2.7.2021) una lettera contenente la descrizione dei dati significativi e sostanziali dell'atto di compravendita da stipulare, con la conseguente richiesta di far pervenire al Servizio comunale mittente (ed entro il termine del 21 luglio 2021) un preventivo di spesa, con evidenziate le diverse voci ivi comprese (es. onorario, imposte, visure, iva, ecc),
- in particolare, nella richiesta di preventivo era indicato il prezzo della compravendita di € 30.000,00, in quanto a quel tempo la trattativa condotta con la Società proprietaria aveva portato ad un accordo su tale importo,
- entro la data del 21 luglio 2021 sono arrivati al Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio i seguenti 4 preventivi di spesa (allegati al presente atto):
 1. pec P.G. n. 15303 del 5.7.21, Notaio Filippo Arleoni, spesa per onorario e contributi repertoriali € 1.081,73, spesa complessiva € 5.947,24,
 2. pec P.G. n. 155547 del 8.7.21, Notaio Valentina Rubertelli, prev. n. 13585 del 5.7.21, spese soggette ad iva € 1.138,73, spesa complessiva € 6.227,75,
 3. pec P.G. n. 156120 del 8.7.21, Notaio Cecilia Casasole, prev. n. 785 del 5.7.21, spesa per competenze imponibili € 1.737,74, spesa complessiva € 6.747,55,
 4. pec P.G. n. 156409 del 9.7.21, Notaio Anna Tieri, prev. n. 785 del 5.7.21, spesa per competenze imponibili € 1.737,74, spesa complessiva € 6.747,55,
- dall'esame dei suddetti preventivi emerge che:

- il 3° ed il 4° sono uguali, in quanto: provengono dal medesimo Studio notarile associato Casasole-Tieri, hanno il medesimo n. /data e gli stessi importi di spesa,
- in tutti è stata applicata la medesima aliquota dell'imposta di registro, ovvero il 15%,
- occorre comparare le sole voci di spesa sostanzialmente riconducibili a "compensi e onorario", cioè le somme che (pur nella varietà di termini utilizzati dai diversi Notai, che sono sostanzialmente analoghi: onorario, parcella, compensi, ecc.....) sono soggette ad IVA e ritenuta d'acconto; così facendo, il più economico risulta essere il preventivo del Notaio Filippo Arleoni, che presenta le seguenti voci di spesa:
 - imposta di registro € 4.500,00, altre imposte/tasse € 127,50, per un totale imposte di € 4.627,50,
 - onorario € 1.000,00, altre spese soggette di € 81,73, per un totale soggetto ad IVA di € 1.081,73, che con IVA del 22% (€ 237,99) diventa € 1.319,74, per una spesa complessiva a carico del Comune di € 5.947,24 (al lordo di ritenuta fiscale d'acconto del 20%).

Rilevato che:

- la Società proprietaria delle aree ha comunicato al Comune in data 24.9.21 di voler ritirare la precedente offerta di vendita al prezzo di € 30.000,00 e (in data 27.9.21) ha comunicato la propria definitiva offerta economica di vendita al prezzo di € 35.000,00, offerta che è stata ritenuta comunque congrua dal Comune di R.E.,

- la suddetta modifica del prezzo della compravendita comporta un aumento automatico delle spese contrattuali a carico del Comune, in particolare dell'imposta di registro, che corrisponde al 9% del prezzo della compravendita,
- ciò è stato confermato dal Notaio F. Arleoni che (su richiesta del Comune in data 12.10.21) ha inviato in data 20.10.21 il preventivo aggiornato (allegato al presente atto), dal quale risulta la (sola) maggiore spesa per imposta di registro (passata da € 4.500,00 ad € 5.250,00), mentre sono invariate tutte le altre voci di spesa preventivate,
- il totale della spesa preventivata ammonta quindi ad **€ 6.697,24 (IVA inclusa)**

Ritenuto, pertanto, di procedere all'affidamento dell'incarico notarile per la stipula contrattuale in oggetto al Notaio Filippo Arleoni che ha offerto l'onorario più basso, dando atto che, sulla base dell'importo preventivato per onorario e contributi repertoriali (di complessivi € 1.081,73) ed in conformità alle vigenti disposizioni in materia di tracciabilità finanziaria (ex art. 3, c. 5 della L. n. 136/2010 e s.m.i.), al presente affidamento di incarico è stato attribuito il Codice Identificativo di Gara/SMART C.I.G. n. ZF3338B329.

Considerato, inoltre, che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 – 2023, la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) ed i relativi allegati,
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/23 per macro obiettivi e allegati,
- con delibera di Giunta Comunale 2021/133 del 13/07/2021 è stato approvato il Piano delle performance 2021-2023, il Piano esecutivo di gestione 2021 (art. 169 del D.lgs 267/2000) e relativi allegati,
- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali", D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.,
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (cd. "Codice dei Contratti");
- la Legge n. 120/2020, art. 1,
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- il vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;
- il vigente regolamento dei contratti,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale ad interim P.G. n. 174342 del 29.10.2020,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. P.G. n. 55350 del 3.3.21.

DETERMINA

1. di affidare direttamente (ex art. 1 della L. n. 120/2020), per le motivazioni esposte in premessa ed in attuazione della determinazione dirigenziale n. 1108 del 18.10.2021, al Notaio Filippo Arleoni, con Studio a R.E. in v. Fontanelli, 7, C.F./P.IVA 02663060354, il servizio di redazione e stipula (con successivi obbligatori adempimenti pubblicitari e fiscali) dell'atto di acquisto di due aree ubicate in località Villa Sesso e di proprietà della società "LA REGGIANA IMMOBILIARE SPA",
2. di approvare il preventivo di spesa del Notaio Filippo Arleoni per un importo complessivo di **€ 6.697,24** (somma IVA inclusa e da assoggettare a ritenuta di acconto del 20%),
3. di imputare la spesa di **€ 6.697,24** alla missione 01, programma 05, titolo 1, codice del piano dei conti integrato 1.02.01.02.000 del Bilancio 2021-2023, annualità 2021, al capitolo 9245 del P.E.G. 2021 denominato "Spese amministrative per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto 2021_PD_3802, centro di costo 0230, SMART C.I.G. n. ZF3338B329.
4. di dare atto che, ad avvenuta stipula del contratto, il Notaio emetterà fattura elettronica (come da vigente normativa in materia) ed il Comune la pagherà nei termini di legge,

5. 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.

IL DIRIGENTE
dott. Alberto Prampolini