

**Registro Generale n. 899 Del 27/11/2020**  
**Registro Interno n. 954 DEL 24/11/2020**

## **DETERMINAZIONE DEL SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO**

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO ALLA VIA RADISI N. 11 IN SAN MARTINO BUON ALBERGO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SIMPARONE S.R.L., E ALL'AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO 38, M.N. 141 DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO, AI FINI DI UN'EVENTUALE PERMUTA DETERMINAZIONE A CONTRARRE EX ART. 192 DEL D.LGS N. 267/2000 - CIG. 85314707C2**

Il Sottoscritto Responsabile del Procedimento, attesta la regolarità sotto tutti i profili del procedimento svolto e la completezza dell'istruttoria condotta sullo schema di determinazione riportato di seguito, di cui propone l'adozione.

Li, 24/11/2020

Il Responsabile del procedimento

F.to Michele Rossi

---

## **IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO**

VISTO il decreto legislativo n. 267/00;

VISTO il decreto legislativo n. 165/01;

VISTA la legge n. 241/90;

VISTO il vigente statuto comunale;

VISTO il decreto legislativo n. 118/11;

TENUTO CONTO che:

- la Società Simparone S.r.l., con sede in Lavagno, Via Turano n. 13, intende realizzare un intervento edilizio all'interno del territorio del Comune di San Martino Buon Albergo, riferibile all'immobile sito in Via Radisi n. 11, distinto al NCEU del medesimo Comune, Foglio 9, m.n. 1301, nonché del relativo lotto identificato al Catasto Terreni, Foglio 9, m.n. 1301 di catastali ha 00.30.88, con superficie fondiaria di 3.002,34 mq, come da richiesta di permesso a costruire prot. n.26851 in data 28/12/2018;
- l'intervento sopra evidenziato è al momento oggetto di approfondimenti e valutazioni da parte del

Comune di San Martino Buon Albergo, visto il carico urbanistico aggiuntivo che, per effetto di tale intervento, andrebbe a gravare in un contesto che presenta già delle criticità in termini di standard urbanistici;

- il Comune è titolare di un'area a servizi censita nel Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 38, m.n. 141, che non presenta le medesime problematiche al contrario riscontrabili in relazione alla proprietà della Società Simparone S.r.l.;

- l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, anche in correlazione con l'art. 17, co. 4-bis, della medesima Legge Regionale, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono;

- il Comune ritiene opportuno operare degli approfondimenti per verificare la possibilità di procedere ad una permuta fra le aree di cui trattasi, con contestuale "traslazione" del titolo edificatorio in precedenza richiesto dalla Società Simparone S.r.l., e ciò allo scopo di procedere ad un complessivo riordino urbanistico da attuare anche mediante la realizzazione di nuovi standard (verde e parcheggi) e di eventuali spazi/strutture a servizio della collettività riferibili alla zona centrale del territorio di San Martino Buon Albergo;

- in tale prospettiva, il Comune intende affidare apposito incarico consistente nella redazione di perizia di stima asseverata degli immobili di cui trattasi;

- a tali fini, visto il D.L. n. 76/2020 (convertito, con modificazioni, in L. n. 120/2020), la procedura comparativa oggetto della presente determina a contrarre ha proprio la finalità di favorire la più ampia partecipazione degli operatori economici interessati, in possesso dei requisiti prescritti dalla relativa legge di gara, nel rispetto dei principi di economicità, efficienza, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità;

CONSIDERATO che per la realizzazione degli obiettivi e delle attività in questione si rende necessario adottare il presente provvedimento;

RICHIAMATO il D.Lgs. n. 50/2016;

CONSIDERATO che, al fine di garantire la massima trasparenza nell'azione amministrativa, tenuto conto dell'assoluta peculiarità dell'attività di stima dedotta in affidamento, si ritiene preferibile far ricorso ad una procedura diretta pro-concorrenziale, aperta a tutti i potenziali interessati, non preceduta da una preliminare richiesta di manifestazione di interesse che, peraltro, consente anche una tempistica procedurale particolarmente snella, non presupponendo una prima fase di pre-qualifica ed una successiva fase di presentazione delle offerte;

DATO ATTO che con Parere del MIT n. 735 del 24 settembre 2020, è stato chiarito che anche a seguito dell'entrata in vigore e successiva conversione in legge del d.l. n. 76/2020, è consentito il ricorso alle procedure pro-competitive anche per gli affidamenti di valore inferiore alle soglie di rilevanza europea, in conformità ai principi di cui all'art. 30 del d.lgs. 50/2016, e ciò a condizione che tali procedure si concludano secondo tempistiche particolarmente ristrette, obiettivo, questo, senza dubbio perseguito con la procedura oggetto della presente determina a contrarre;

TENUTO CONTO che l'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. prescrive che la stipulazione del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante il fine che con il contratto stesso si intende perseguire, il suo oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente, in conformità alle norme vigenti in materia e le ragioni che ne sono alla base, si precisa quanto segue:

- con l'esecuzione del contratto si intende realizzare il seguente fine: affidare l'incarico consistente nella redazione di perizia di stima asseverata degli immobili di cui alle precedenti premesse, al fine di verificare la possibilità di procedere ad una permuta fra

le aree di cui trattasi, con contestuale "traslazione" del titolo edificatorio in precedenza richiesto dalla Società Simparone S.r.l., e ciò allo scopo di procedere ad un complessivo riordino urbanistico da attuare anche mediante la realizzazione di nuovi standard (verde e parcheggi) e di eventuali spazi/strutture a servizio della collettività riferibili alla zona centrale del territorio di San Martino Buon Albergo;

- il contratto ha per oggetto: *“AFFIDAMENTO DELL’ATTIVITA’ DI REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL’IMMOBILE SITO ALLA VIA RADISI N. 11 IN SAN MARTINO BUON ALBERGO, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ SIMPARONE S.R.L., E ALL’AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO 38, M.N. 141 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO, AI FINI DI UN’EVENTUALE PERMUTA”*;
- la forma del contratto da stipulare sarà quella della scrittura privata, le cui clausole negoziali sono contenute nello schema di disciplinare di incarico facente parte della documentazione di gara;
- la scelta del contraente viene effettuata mediante procedura diretta utilizzando per l’individuazione dell’operatore economico una modalità pro-concorrenziale, aperta a tutti i potenziali interessati, non preceduta da una preliminare richiesta di manifestazione di interesse, mediante valutazione della componente tecnica ed economica delle diverse proposte, valutate nel rispetto di quanto stabilito dall’avviso (con un peso della valutazione della componente tecnica pari a 70 e della componente economica pari a 30)
- la procedura oggetto della presente determina verrà esperita dal Comune di San Martino Buon Albergo tramite ricorso alla piattaforma SINTEL, e ciò anche a termini dell’art. 40 del d.lg. n. 50/2016, che prescrive l’obbligatorio ricorso a procedure di gara telematiche a far data dal 18 ottobre 2018;

ATTESO che ai concorrenti è richiesto il possesso dei seguenti requisiti di carattere generale e tecnico organizzativi così come evidenziati nell’Avviso Pubblico:

- a) possesso dei requisiti di ordine generale di cui all’art. 80 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- b) assenza di cause che determinino l’incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- c) non versare in situazioni di conflitto di interessi con il Comune di San Martino Buon Albergo e con la Società e di essere in posizione di indipendenza e terzietà rispetto al Comune e alla proprietà privata da periziare;
- d) esperienza professionale di almeno 5 anni nel settore oggetto del presente Avviso (attività di valutazione immobiliare);
- e) essere in regola con gli obblighi formativi previsti dalla normativa vigente e aver stipulato adeguata assicurazione per i danni derivanti dall’esercizio dell’attività professionale;

VISTI gli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) Avviso Pubblico;
- 2) Allegato A - Planimetria Immobile di proprietà della Società Simparone S.r.l.;
- 3) Allegato B - Planimetria Immobile di proprietà comunale;
- 4) Allegato C – Schema di Disciplinare di incarico;
- 5) Allegato D - Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, come integrato con Deliberazione di G.C. del Comune di San Martino Buon Albergo n. 15 del 22-01-2016 esecutiva
- 6) Modello 1 - Domanda di partecipazione;
- 7) Modello 2 - DGUE;
- 8) Modello 3 – Offerta Economica;

## D E T E R M I N A

1. Di assumere le premesse sopraesposte quale parte integrante e motivo determinante per l'adozione del presente provvedimento;
2. Di approvare la procedura di *“AFFIDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO ALLA VIA RADISI N. 11 IN SAN MARTINO BUON ALBERGO, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ SIMPARONE S.R.L., E ALL'AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO 38, M.N. 141 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO, AI FINI DI UN'EVENTUALE PERMUTA”*, il cui valore stimato, computato tenendo conto di similari prestazioni e del contesto geografico di riferimento, non può superare l'importo di Euro 10.000/00 comprensivo di IVA e C.P.;
3. Di procedere all'affidamento del servizio in oggetto mediante procedura diretta utilizzando per l'individuazione dell'operatore economico una modalità pro-concorrenziale, aperta a tutti i potenziali interessati, non proceduta da una preliminare richiesta di manifestazione di interesse mediante valutazione della componente tecnica ed economica delle diverse proposte, valutate nel rispetto di quanto stabilito dall'avviso (con un peso della valutazione della componente tecnica pari a 70 e della componente economica pari a 30);
4. Di approvare i seguenti documenti allegati alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
  - 1) Avviso Pubblico;
  - 2) Allegato A - Planimetria Immobile di proprietà della Società Simparone S.r.l.;
  - 3) Allegato B - Planimetria Immobile di proprietà comunale: IPOTESI 1 (elaborato 3A) IPOTESI 2 (ELABORATO 3B)
  - 4) Allegato C – Schema di Disciplinare di incarico;
  - 5) Allegato D - Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, come integrato con Deliberazione di G.C. del Comune di San Martino Buon Albergo n.15 del 22-01-2016;
  - 6) Modello 1 - Domanda di partecipazione;
  - 7) Modello 2 - DGUE;
  - 8) Modello 3 – Offerta Economica;
5. Di dare atto che l'importo complessivo posto a base della procedura di *“AFFIDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO ALLA VIA RADISI N. 11 IN SAN MARTINO BUON ALBERGO, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ SIMPARONE S.R.L., E ALL'AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO 38, M.N. 141 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO, AI FINI DI UN'EVENTUALE PERMUTA”* ammonta a complessivi Euro 10.000/00), oltre IVA e C.P.;
6. Di procedere con il presente atto alla prenotazione dell'impegno di spesa per l'anno 2020 per un importo complessivo di pari ad Euro 10.000/00, Cassa Professionale e IVA 22% compresa, come segue:

Importo €	Mis	Progr	Ti T	Macro	Bil	Capitolo	Codice
10.000/00	1	6	1	3	2020	2561.00	1.3.2.13.999

7. Di dare atto che il contratto verrà sottoscritto sotto forma di scrittura privata semplice, le cui clausole negoziali essenziali sono contenute nello schema di disciplinare di incarico facente parte della documentazione di gara;
8. Di aver verificato che l'adozione del presente atto non coinvolge interessi propri, ovvero di propri parenti, affini entro il secondo grado, del coniuge o di conviventi, oppure di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale e come dettagliatamente previsto dal Codice di comportamento;
9. Di dare atto che la procedura di gara oggetto della presente determina verrà esperita dal Comune di San Martino Buon Albergo tramite ricorso alla piattaforma SINTEL, e ciò anche a termini dell'art. 40 del d.lg. n. 50/2016, che prescrive l'obbligatorio ricorso a procedure di gara telematiche a far data dal 18 ottobre 2018;
10. Di dare altresì atto che la presente determinazione diverrà esecutiva, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, all'atto dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
11. Di dare atto che la presente determinazione:
  - Contiene n. 8 documenti allegati;
  - È esecutiva dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
  - Va pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, a cura della Segreteria Generale.

Letto e sottoscritto a norma di legge.

**IL RESPONSABILE SETTORE  
URBANISTICA E TERRITORIO**

**F.to Michele Rossi**

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

<b>N.RO DETERMINA</b>	<b>DATA</b>	<b>PROPOSTA DA</b>	<b>DATA ESECUTIVITA'</b>
<b>899</b>	<b>27/11/2020</b>	<b>SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO</b>	<b>27/11/2020</b>

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO ALLA VIA RADISI N. 11 IN SAN MARTINO BUON ALBERGO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SIMPARONE S.R.L., E ALL'AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO 38, M.N. 141 DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO, AI FINI DI UN'EVENTUALE PERMUTA DETERMINAZIONE A CONTRARRE EX ART. 192 DEL D.LGS N. 267/2000 - CIG. 85314707C2.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, comma 4° del D.Lgs. 267 18.08.2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del provvedimento in oggetto.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

F.to Renata Zecchinato  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

Riferimento pratica finanziaria : 2020/1005

IMPEGNO/I N° 1807/2020

<b>N. DETERMINA</b>	<b>DATA</b>	<b>PROPOSTA DA</b>	<b>DATA ESECUTIVITA'</b>
<b>899</b>	<b>27/11/2020</b>	<b>SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO</b>	<b>27/11/2020</b>

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO ALLA VIA RADISI N. 11 IN SAN MARTINO BUON ALBERGO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SIMPARONE S.R.L., E ALL'AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO 38, M.N. 141 DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO, AI FINI DI UN'EVENTUALE PERMUTA DETERMINAZIONE A CONTRARRE EX ART. 192 DEL D.LGS N. 267/2000 - CIG. 85314707C2.**

#### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suesposta determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 27/11/2020 al 12/12/2020.

Addì 27/11/2020

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AFFARI GENERALI**

F.to Mantovani Maddalena  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

E' copia conforme all'originale, firmato digitalmente, per uso amministrativo.