



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Verona

Oggetto: servizio relativo all'incarico professionale per "atto rettifica e intestazione catastale alloggi ex INA CASA Bovolone via Madonna Fg. 17 mn. 458 sub 6 e sub 11" - Nomina RUP ai sensi di quanto disposto dall'art. 15 D.Lgs 36/2023 - Affidamento diretto ai sensi di quanto disposto dall'art. 50 c. 1 lett. b) D.Lgs 36/2023 – Notaio Giovanna Iorini – studio associato CCI NOTAI ASSOCIATI - CRISTIANO CASALINI, LAURA CURZEL, GIOVANNA IORINI - NOTAI ASSOCIATI - Via Teatro Filarmonico n. 5 - 37121 VERONA - Codice Fiscale: 04619130232 - Partita Iva: 04619130232 Codice Destinatario: T04ZHR3- importo €. 1.078,83.

DECRETO N. 6333

Il giorno 19 marzo 2024 il sottoscritto Ing. Franco Falcieri, Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona, premesso che con nota in data 15 marzo 2024, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio e Vendite, Dott. Stefano Malesani, nominato Responsabile del Procedimento con decreto n. 5637 del 09/07/2021, ora Responsabile Unico del Progetto, relativamente agli incarichi professionali inerenti gli aspetti patrimoniali, espone quanto segue:

Premesso che:

- con DGR 964 del 13/07/2021 la Regione Veneto ha autorizzato la vendita dell'immobile sfitto ubicato in Bovolone via Madonna 241 (Fg. 17 mn. 458 sub 11);
- durante la procedura di verifica della conformità catastale per la vendita è emerso che l'immobile risulta intestato a soggetti terzi e non a INA Casa ora Ater;
- da verifiche catastali è emerso quanto segue:
 - *Ina Casa ha venduto con atto Notaio Cicogna del 18/03/1961 l'unità immobiliare di via Madonna 155 sez A fg 9 mappale 216 sub 6 al sig. [REDACTED] (indicando erroneamente in atto il mappale 216 anziché il mappale 215);*
 - *con atto notaio Cicogna il sig. [REDACTED] acquistava l'immobile in data 05/04/1990*
 - *in data 05/05/1998 l'Agenzia del Territorio aveva soppresso le sezioni catastali identificando l'immobile nel fg. 17 mn 458 sub 11;*
 - *con atto notaio Casalini in data 07/09/2001 il sig. [REDACTED] vendeva l'immobile a [REDACTED], la quale la cedeva a sua volta l'immobile ai signori [REDACTED] - [REDACTED] con Atto Notaio Iorini repertorio 6575 del 27/01/2005.*
- Si è riscontrato pertanto l'errore nella prima vendita di INA Casa al sig. [REDACTED] nell'anno 1961; tale errore era stato commesso in quanto si trattava di appartamenti identici, disposti su due fabbricati "gemelli" ma privi di un elaborato planimetrico generale che individuasse la posizione corretta delle unità immobiliari;
- La problematica è stata inoltre verificata sia sul posto che con i signori [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] residenti nella palazzina di Bovolone via Madonna 239 (Fg. 17 mn. 458 sub 6) (lettera prot. Ater n. 8361 del 11/05/2020);
- con lettera prot. Ater n. 5265 del 01/03/2024 l'Azienda ha comunicato la problematica anche al Notaio Iorini (in qualità di Notaio dell'ultimo atto di provenienza) il quale si è dimostrato molto disponibile per stipulare un atto di rettifica;
- essendo la rettifica della ditta catastale obbligatoria per porre in Asta di Vendita l'immobile Ater di Bovolone via Madonna 241 (Fg.17 mn. 458 sub 11) risulta urgente con la stipula di un atto di rettifica:

- al fine del rispetto del principio del risultato di cui all'art 1 del D.Lgs 36/2023, è stata svolta l'istruttoria presso l'operatore economico "Notaio Giovanna Iorini – studio associato CCI NOTAI ASSOCIATI - CRISTIANO CASALINI, LAURA CURZEL, GIOVANNA IORINI - NOTAI ASSOCIATI - Via Teatro Filarmonico n. 5 - 37121 VERONA" già notaio incaricato degli utenti nell' ultima vendita relativa alle unità immobiliari di Bovolone via Madonna e in possesso di documentate esperienze e titoli idonei al rilascio del certificato richiesto;
- a seguito di tale istruttoria ed alla richiesta informale di preventivo di spesa, l'operatore economico ha presentato al prot. Ater 6382 del 14/03/2024 un preventivo di spesa pari ad €. 1.078,83 escluso oneri, tasse e IVA di legge, imposte di registro catastali e ipotecarie;
- tale preventivo è ritenuto congruo, ed è quello che meglio risponde alle esigenze dell'Azienda, tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato e dell'urgenza della pratica;
- tale spesa sarà ammortizzata comunque con gli introiti delle spese tecnico-amministrative che saranno incassate con la vendita della medesima unità immobiliare;

Visto

- quanto disposto dalla L. 49/2023;
- quanto disposto dall'art. 17 c. 2 D.Lgs 36/2023 in forza del quale in caso di affidamento diretto, l'atto di decisione di contrarre individua:

l'oggetto: incarico professionale relativamente a "atto rettifica e intestazione catastale alloggi ex INA CASA Bovolone via Madonna Fg. 17 mn. 458 sub 6 e sub 11";

l'importo: € 1.078,83 escluso oneri, tasse e IVA di legge;

il contraente: Notaio Giovanna Iorini – studio associato CCI NOTAI ASSOCIATI - CRISTIANO CASALINI, LAURA CURZEL, GIOVANNA IORINI - NOTAI ASSOCIATI - Via Teatro Filarmonico n. 5 - 37121 VERONA - Codice Fiscale: 04619130232 - Partita Iva: 04619130232
Codice Destinatario: T04ZHR3;

unitamente alle ragioni della sua scelta. L'operatore economico studio associato CCI NOTAI ASSOCIATI - CRISTIANO CASALINI, LAURA CURZEL, GIOVANNA IORINI - NOTAI ASSOCIATI stato scelto quale operatore che meglio risponde ai principi di celerità dell'azione amministrativa, al principio di risultato e alle esigenze dell'Azienda, tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato;

i requisiti di carattere generale: l'operatore economico ha attestato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e qualificazione richiesti e l'Azienda verificherà la dichiarazione, in caso che questa ricada con le modalità predeterminate dall'amministrazione;

- quanto disposto dalla Direttiva interna Prot. 13145 del 07/07/2021, vista la dichiarazione dell'operatore economico pervenuta all'Azienda, per lo stesso è stata accertata la non ricorrenza di situazioni di incompatibilità successiva;
- la richiesta presentata all'ufficio Ragioneria Cassa Contabilità e Bilancio per il nullaosta attestante la copertura finanziaria;

Tutto ciò premesso e considerato

Decreta

- di dare atto che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di nominare, ai sensi di quanto disposto all'art 15 D.Lgs 36/2023 Responsabile unico del progetto il dott. Stefano Malesani, in possesso dei requisiti di cui all'allegato I.2 e delle competenze professionali.

Ai sensi di quanto disposto all'art 114 c. 7 le funzioni e i compiti del direttore dell'esecuzione sono svolti dal Responsabile unico del progetto.

Il RUP dovrà dichiarare l'insussistenza di conflitto di interessi di cui all'art. 16 D.Lgs 36/2023 e le cause di incompatibilità di cui alle lettere b) e c) comma 5 dell'art. 93 D.lgs 36/2023 e della misura indicata nel PTPCT 2017/2019 annualmente riportata nei successivi piani in relazione al

presente procedimento. Eventuali difformità dovranno essere segnalate al Direttore e al RPCT Aziendale;

- di autorizzare l'affidamento diretto ai sensi di quanto disposto dall'art. 50 c. 1 lett b) D.Lgs 36/2023, per l'esecuzione del servizio di cui in oggetto all'operatore economico Notaio Giovanna Iorini – studio associato CCI NOTAI ASSOCIATI - CRISTIANO CASALINI, LAURA CURZEL, GIOVANNA IORINI - NOTAI ASSOCIATI - Via Teatro Filarmonico n. 5 - 37121 VERONA - Codice Fiscale: 04619130232 - Partita Iva: 04619130232 Codice Destinatario: T04ZHR3 per un corrispettivo complessivo di € 1.078,83 oltre IVA e tasse, con i prezzi di cui al preventivo ricevuto al prot. Ater n. 6385 del 14/03/2024.

Al fine della tracciabilità di cui alla L 136/2010 e del monitoraggio dei contratti pubblici il RUP nominato con il presente provvedimento dovrà provvedere ad acquisire il relativo CIG.

Visto quanto disposto all'art. 117 c. 14 D.Lgs 36/2023, in relazione alla scarsa rilevanza economica dell'affidamento e/o alle modalità di adempimento delle prestazioni, l'operatore economico è esonerato dal prestare la garanzia definitiva.

L'affidamento conterrà le seguenti disposizioni:

1. **Pagamenti** avverranno entro 30 giorni dal ricevimento della fattura.
2. **Penalità per ritardato adempimento obblighi contrattuali:** ai sensi di quanto disposto all'art 126 D.Lgs 36/2023, potrà essere applicata la penale giornaliera nella misura del 1 per mille dell'ammontare netto contrattuale fino alla misura massima del 10% del valore contrattuale. Al superamento di tale soglia risoluzione del contratto.
3. **Recesso:** ai sensi di quanto disposto all'art 123 D.Lgs 36/2023, facoltà dell'A.T.E.R. recedere unilateralmente dal contratto in qualsiasi momento della sua esecuzione, previo preavviso di almeno 20 (venti) giorni, mediante comunicazione scritta all'Esecutore; in tal caso, Ater riconoscerà all'Operatore i corrispettivi per le prestazioni già eseguite, oltre al decimo dell'importo dei servizi non eseguiti.
4. **Termini** il servizio dovrà concludersi entro 90 giorni dal ricevimento dell'incarico.
5. **Risoluzione del contratto:** oltre ai casi di risoluzione stabiliti dal Codice Civile, ai sensi di quanto disposto all'art 122 D.Lgs 36/2023, l'Azienda si riserva la facoltà di risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- l'esecuzione delle prestazioni sia ritardata per negligenza dell'appaltatore rispetto alle previsioni del contratto;
- sospensione del servizio da parte dell'operatore economico aggiudicatario senza giustificato motivo;
- gravi difformità, deficienze nell'esecuzione del servizio rispetto a quanto stabilito dall'atto di affidamento;
- frode e grave negligenza nell'esecuzione del servizio;
- grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali da parte dell'appaltatore, tale da compromettere la buona riuscita delle prestazioni;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e mancato adempimento degli obblighi contributivi, previdenziali ed assicurativi nei confronti del personale dipendente;
- qualora l'esecutore non ottemperi alle disposizioni di cui alla Legge 136/2010 e s.m.i;
- cessione totale o parziale del presente contratto;
- penali superiori al 10% del valore contrattuale;
- in tutti gli altri casi previsti per legge o per i quali sia prevista la facoltà di risoluzione del contratto per la stazione appaltante.

L'operatore economico dovrà fornire le proprie contro deduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta. Ove lo stesso non provveda, l'Azienda avrà la facoltà di considerare risolto di diritto il contratto, procedendo all'esecuzione del servizio in danno all'operatore economico inadempiente, a carico del quale resterà l'onere degli eventuali maggiori costi sostenuti dall'Azienda. Resta salva per l'Azienda l'azione per il risarcimento del maggior danno ed ogni altra azione a tutela dei propri diritti.

In tutti i casi di risoluzione del contratto l'appaltatore ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative ai servizi o forniture regolarmente eseguiti.

6. Subappalto: disciplinato art.119 del D.Lgs 36/2023;
 7. divieto per l'Esecutore, nel rispetto di quanto indicato nel Piano Anticorruzione di Ater di Verona nonché nella disposizione prot. 2352 del 14.02.2017, di concludere contratti di lavoro subordinato o autonomo e attribuire incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o propedeutici alle attività negoziali per conto di Ater di Verona nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di lavoro;
 8. impegno dell'Esecutore a rispettare i principi etici che l'Azienda ha posto alla base della propria missione aziendale e contenuti nel Codice Etico e gli obblighi di condotta delineati nel Codice di comportamento dei dipendenti di Ater di Verona (*pubblicati sul sito Web di Ater di Verona – Sezione Amministrazione Trasparente – Sottosezione Disposizioni Generali – Atti Generali*) quest'ultimi per quanto compatibile con il servizio affidato;
 9. DUVRI: non dovuto per il servizio in argomento;
 10. il contratto verrà stipulato entro 30 gg dalla data di emissione del provvedimento di decisione di contrarre, nella forma scritta in modalità elettronica nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 82/2005 mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale consistente in un apposito scambio di lettere trasmesso a mezzo PEC;
 11. come anche indicato all'art 55 c 2 D.Lgs 36/2023, la lettera commerciale conseguente al presente provvedimento non è soggetta al termine dilatorio previsto dall'art.18 c. 3 e 4 D.Lgs 36/2023;
- di dare atto che il quadro economico complessivo relativamente alla presente procedura è così costituito:

PREZZO AFFIDAMENTO	€. 1.078,83
Altre spese escluse dalla base imponibile (Tassa archivio, Imposte di registro catastale ipotecaria, bolli)	€. 849,60
IVA 22%	€. 237,34
TOTALE	€. 2.165,77

- di dare atto che alla presente spesa si farà fronte con fondi di bilancio (introiti pratiche tecnico-amministrative atti vendita - Ufficio Vendite);
- di dare atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi in materia di trasparenza di cui al D.Lgs. 33/2013 e all'art. 20, 23 e 28 del D.Lgs 36/2023; a tal fine il responsabile dei dati/documenti/informazioni oggetto di pubblicazione è il Responsabile del progetto Sig. Stefano Malesani.

IL DIRETTORE
Ing. Franco Falcieri