

Oggetto: servizio relativo all'incarico professionale per la "presentazione SCIA di Sanatoria al Comune di Verona e variazioni catastali relativamente al fabbricato ex I.N.C.I.S. di Verona Via da Verrazzano 3" - 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 – ESAVERONA ENGINEERING S.S.T.P. - €. 13.400,00.

DECRETO N. 6292

Il giorno 13 dicembre 2023 il sottoscritto Ing. Franco Falcieri, Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona, premesso che con nota trasmessa in data odierna, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio e Vendite, Dott. Stefano Malesani, nominato Responsabile del Procedimento con decreto n. 5637 del 09/07/2021 relativamente agli incarichi professionali inerenti gli aspetti patrimoniali, espone quanto segue:

Premesso che:

- Con licenza edilizia n. 87772 P.G. del 21 gennaio 1972 - n. 2077/SK LL.PP l'Istituto Nazionale per le case degli impiegati dello Stato I.N.C.I.S. costruiva n. 1 fabbricato in Verona Via da Verrazzano 3 composto da n. 21 unità immobiliari;
- il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 28 maggio 1976 n. 015658 P.G./76;
- con DPR 30/12/1972 n.1036 l'INCIS veniva soppresso e l'immobile di Verona via Da Verrazzano 3 veniva devoluto all' Istituto Autonomo per le case popolari I.A.C.P. della provincia di Verona;
- con Legge Regionale 10/95 tutte le proprietà dello IACP venivano devolute alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER);
- con l'entrata in vigore della Legge 560/93 l'Azienda ha approvato il primo piano vendita sull'immobile vendendo n.8 alloggi agli assegnatari a locazione;
- negli anni successivi l'Azienda ha proseguito con ulteriori vendite dei seguenti immobili: n.2 alloggi con la Legge 11/2001, n.1 alloggio con la Legge 29/2002, n.3 alloggi con la Legge 7/2011;
- con l'entrata in vigore della Legge Regionale 39/2017 e a seguito di autorizzazione regionale DGR 429 del 9/04/2019 e DGR 964 del 13/07/2021, l'Azienda ha ceduto con le procedure dell'asta pubblica ulteriori 2 alloggi nel medesimo fabbricato e di seguito meglio descritti:
 - con atto del 14/01/2020 rep 63345 del notaio Porceddu Cilione, a seguito dell'asta pubblica del 17/09/2019, l'Azienda ha ceduto alla signora G.D. l'immobile di Verona via da Verrazzano n. 3 int.6;
 - con atto del 11/07/2023 rep 22235 del notaio Paolo Cherubino, a seguito dell'asta pubblica del 9/02/2023, l'Azienda ha ceduto alla signora B.A. l'immobile di Verona via da Verrazzano n. 3 int.11;
- alla data odierna l'Azienda rimane dunque proprietaria di n.5 unità immobiliari così identificate:
 - **unità sub 1, sub 5 e sub 9:** unità immobiliari locate e inserite nel prossimo piano vendita 2024-2029 (procedure vendite Legge 39/2017)
 - **unità sub 2:** unità immobiliare locata ma in corso di vendita all'inquilino (procedure vendite Legge 39/2017)
 - **unità sub 3:** unità immobiliare sfitta e inserita nel prossimo piano vendita 2024-2029 (procedure vendite Legge 39/2017 - aste pubbliche)
- successivamente all'atto di acquisto, la signora B.A. avviava le pratiche per la ristrutturazione dell'immobile acquistato incaricando l'ing. Paolo Guardini della società Esaverona Engineering a procedere con la verifica dei documenti urbanistici del fabbricato presso gli uffici comunali;

- con lettera al protocollo Ater 18550 del 18/10/2023, la signora B.A. comunicava all’Azienda l’esito della verifica effettuata dal professionista ing. Paolo Guardini ed in particolare alcune “difformità edilizie tra lo stato attuale dell’immobile ed il progetto depositato presso il Comune di Verona”;
- con risposta prot. Ater n. 18742 del 20/10/2023, l’Ufficio Patrimonio inviava alla signora B.A. la documentazione storica pervenuta all’epoca dall’INCIS di ROMA nonché il “progetto esecutivo” corrispondente allo stato attuale e catastale del fabbricato;
- l’Ufficio Patrimonio si è inoltre attivato nella ricerca presso il Comune di Verona di tale progetto esecutivo con richiesta mail inviata il 3 novembre 2023 al responsabile dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Verona;
- il Comune di Verona, con risposta mail del 27 novembre 2023, ha comunicato che l’ultimo progetto depositato dall’INCIS e approvato dal Comune è il progetto SK n.2077 confermando pertanto la difformità della documentazione progettuale del fabbricato rispetto allo stato di fatto;
- si necessita pertanto di presentare al Comune di Verona un progetto di regolarizzazione urbanistica del fabbricato per poter procedere con le vendite degli alloggi attualmente sfitti (aste pubbliche) e agli inquilini assegnatari richiedenti nonché evitare contenziosi legali circa le vendite già eseguite nel passato e recentemente;
- al fine del rispetto del principio del risultato di cui all’art 1 del D.Lgs 36/2023, è stata svolta l’istruttoria, rivolta all’operatore economico ing. Paolo Guardini della società Esaverona Engineering in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all’esecuzione delle prestazioni contrattuali, avendo già eseguito per i proprietari l’accesso agli atti presso il Comune di Verona, la verifica degli elaborati, i rilievi di parte del fabbricato e quindi avendo già un’ampia conoscenza della problematica urbanistica.
- A seguito di tale istruttoria ed alla richiesta informale di preventivo di spesa, l’operatore economico con prot. 21909 del 12/12/2023 ha presentato un preventivo di €. 13.400,00 escluso oneri, tasse e IVA di legge;
- tale preventivo è ritenuto congruo, ed è quello che meglio risponde alle esigenze dell’Azienda, tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato;
- tale spesa sarà ammortizzata con gli introiti delle spese tecnico-amministrative che gli assegnatari versano all’Azienda per ogni pratica di vendita;

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 alla “presentazione SCIA di Sanatoria al Comune di Verona e variazioni catastali relativamente al fabbricato ex I.N.C.I.S. di Verona Via da Verrazzano 3”

l’importo: € 13.400,00;

il contraente: società Esaverona Engineering società semplice tra professionisti, con sede legale in Verona via Locatelli, 1 - P.IVA 04899660239;

unitamente alle ragioni della sua scelta. L’operatore economico Esaverona Engineering è 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 con prot. 21958 del 12/12/2023, 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 società Esaverona Engineering società semplice tra professionisti, con sede legale in Verona via Locatelli, 1 - P.IVA 04899660239 per un corrispettivo complessivo di € 13.400,00 oltre IVA e tasse, con i prezzi di cui al preventivo ricevuto al prot. Ater n. 21909 del 12/12/2023

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 SMART 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 il **28/02/2024**
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	€. 13.400,00
SOMME A DISPOSIZIONE	€. 1.600,00
TOTALE	€. 15.000,00

- 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 e 23 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