



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Verona

Oggetto: Incarico notaio “stipula dell’atto di divisione del suolo condominiale – Condominio Caovilla in Verona L.ge Attiraglio n. 76 – cant.7/3 – alloggi inseriti nei piani di vendita.” - Affidamento diretto ai sensi di quanto disposto dall’art. 1 c. 2 lett a) D.L. 76 come modificato dall’art 51 D.L. 77/2021 in deroga all’art 36 D.Lgs 50/2016 – notaio Fraenza Giampaolo Via Stradone Porta Palio - € 1028,38 oltre Iva.

DECRETO N.5890

Il giorno 14 aprile 2022 il sottoscritto Ing. Franco Falcieri, Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona, premesso che con nota in data 12 aprile 2022 il Responsabile Unico del Procedimento, dott. Stefano Malesani, nominato con decreto n. 5637 del 09/07/2021 relativamente agli incarichi professionali inerenti gli aspetti patrimoniali, comunica quanto segue:

Premesso che:

- nel Comune di Verona L.ge Attiraglio n. 76 (angolo Via Caovilla 30) il Demanio dello Stato ha costruito nell’anno 1950 un fabbricato composto da complessivi 6 alloggi dei quali n.4 ceduti a suo tempo agli assegnatari;
- in data 10/08/2001 con Atto rep. 17 Rogante Geom. Paluani il Demanio dello Stato ha ceduto all’Azienda le due unità immobiliari identificate al foglio M/4 mappale 347 sub 2 e 5 (ora fg. 95 mn 45 sub 2 e 5)
- sul suolo condominiale i proprietari hanno costruito un box auto ciascuno riservando ai due appartamenti dell’Azienda un posto auto per ciascun alloggio;
- l’unità sub. 2 è stata venduta a mezzo di asta pubblica in data 09/02/2021 mentre rimane di proprietà dell’Azienda l’unità sub.5 loc Friggeri Emma e destinata alla vendita;
- in data 17 aprile 2007 con verbale di assemblea condominiale, i condomini hanno determinato di regolarizzare la suddivisione del suolo condominiale e l’assegnazione in proprietà esclusiva a ciascun condomino della proprietà delle suddette 4 autorimesse e 2 posti auto scoperti ; con medesima assemblea i condomini hanno deliberato l’incarico a uno studio notarile per la stipula di un atto di divisione/assegnazione unità pertinenziali/posti auto così catastalmente censiti: mn.45 sub.8-9 all’Azienda, mn.45 sub.7 a eredi Damoli, mn.46 sub.1 a eredi Vincenzi, mn.46 sub.2 a eredi Martemucci, e mn.46 sub.3 al sig. Fornasa Lorenzo.
- Con delibera n. 6/14883 del 15 maggio 2007 il c.d.a dell’Azienda ha autorizzato la divisione del suolo condominiale per l’assegnazione dei 6 posti auto/autorimesse ai proprietari accettando l’assegnazione dei n. 2 posti auto mn.45 sub.8-9 ai due alloggi di proprietà Ater ; con medesima delibera il c.d.a. ha autorizzato la spesa relativa all’atto di divisione del suolo condominiale (Quota di 1/6 a carico di ogni unità immobiliare);
- Con nota al protocollo Ater 18207 del 10/11/2014 il Notaio Maurizio Marino inizialmente incaricato alla stipula suddetta ha rinunciato all’incarico ;
- Successivamente contattato dai proprietari il notaio Fraenza Giampaolo si è proposto di concludere e stipulare l’ “atto di assegnazione dei posti auto nel Condominio Caovilla L.ge Attiraglio 71” presentando un preventivo di €. 6.170,25 così distinto : €. 1407,00 per imposte e tasse, €. 783,00 ispezioni ipotecarie, €. 320,25 controlli tecnici catastali, €. 3.000,00 per competenze notaio;

- Tale preventivo è stato inviato anche all'Azienda e protocollato al n. 3121 del 22/02/2022;
- Con delibera di assemblea condominiale del 30/03/2022 i proprietari hanno deliberato di incaricare il Notaio Fraenza Giampaolo di Stradone Porta Palio 36 accettando il preventivo complessivo di €. 6170,25 escluso tasse e Iva e deliberandone la suddivisione della spesa in 6 parti uguali (Ater quota di 1/6 pari a €. **1028,38 escluso tasse e Iva.**);
- Per l'incarico di "atto di assegnazione dei posti auto nel Condominio Caovilla L.ge Attraglio 71" l'Azienda deve pertanto procedere all'affidamento diretto di cui dall'art. 1 c. 2 lett a) D.L 76 come modificato dall'art 51 D.L. 77/2021 in deroga all'art 36 D.Lgs 50/2016 essendo pervenuta da parte del Condominio la nomina del Notaio Fraenza Giampaolo di Verona Stradone Porta Palio 36 quale notaio incaricato alla stipula in argomento;
- L'offerta pervenuta dal Notaio Fraenza Giampaolo di Verona Stradone Porta Palio 36 per l'intero condominio è pari a €. 6.170,25 (prot 3121 del 22/02/2022) quota a carico di Ater € 1.028,38;
- il RUP dichiara l'insussistenza delle cause di incompatibilità e di astensione di legge, ai sensi dell'art. 77, commi 4, 5 e 6 e l'insussistenza del conflitto di interessi ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. e della misura indicata nel PTPCT 2017/2019 in relazione al presente procedimento. Eventuali difformità saranno segnalate al Direttore e al RPCT Aziendale;

Visto:

1. quanto disposto dall'art. 1 c. 2 lett a) D.L 76 come modificato dall'art 51 D.L. 77/2021 in deroga all'art 36 D.Lgs 50/2016 in forza del quale *"Fermo quanto previsto dagli artt. 37 e 38 del D.Lgs. n. 50/2016, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento delle attività di esecuzione di lavori, servizi e forniture....di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 secondo le seguenti modalità: a) affidamento diretto per servizi e forniture..... di importo inferiore a 139.000 euro. In tali casi la stazione appaltante procede all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'articolo 30 del Codice dei contratti pubblici di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento...."*
2. il D. Lgs 81/2008 e la Determinazione ANAC n. 3 del 05/03/2008 in materia di rischi interferenziali;
3. quanto disposto dalla legge 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
4. le Linee guida n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
5. i principi enunciati dall'art. 30 c. 1 e dall'art 42 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
6. quanto disposto dal D.Lgs 33/2013 e dall'art. 29 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. in materia di Amministrazione trasparente;

Considerato che:

1. l'art. 95 c. 4 lett c) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. dispone che le forniture ed i servizi di importo inferiore a 40.000 € è possibile utilizzare il criterio del minor prezzo;
2. è stata appurata la congruità del prezzo praticato dallo studio Notaio Fraenza Giampaolo di Stradone Porta Palio 36 (prot 3121 del 22/02/2022) con l'offerta di € 1.028,38 (ESCLUSO IVA E TASSE);
3. è stata appurata l'esperienza analoga a quelle oggetto di affidamento con incarichi precedentemente affidati al professionista;
4. la prestazione che si intende acquisire non si configura quale artificioso frazionamento di una più ampia prestazione contrattuale, né il frazionamento di una medesima prestazione tra più unità operative dell'Ente la cui sommatoria comporterebbe il superamento della soglia di 139.000 euro, e che pertanto risulta rispettato il principio di cui all'art. 35, co. 6, del Codice dei contratti pubblici;
5. l'iscrizione all'ordine dei geometri dimostra l'idoneità professionale di cui all'art. 83, comma 1 lett. a) D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

6. che la capacità tecnica e professionale del professionista è dimostrata dall'attività professionale già prestata in passato all'Azienda;
7. tali incarichi precedentemente svolti per l'Azienda sono risultati molto soddisfacenti sia per la qualità svolta, la professionalità e le tempistiche;
8. l'operatore economico selezionato ha dichiarato di non rientrare in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e l'Azienda sta verificando il possesso dei requisiti in conformità degli accertamenti svolti secondo le prescrizioni disposte dalla Linea Guida 4 di ANAC e di cui all'art. 83 c. 1 lett a) e c) del medesimo decreto legislativo;
9. ai sensi di quanto disposto dalla Direttiva interna Prot 13145 del 07/07/2021 per l'operatore è stata accertata la non ricorrenza di situazioni di incompatibilità;

Che l'affidamento conterrà le seguenti disposizioni:

1. **Pagamenti** avverranno entro 30 giorni dal ricevimento della fattura, previo il visto di regolarità del servizio, da parte del RUP e ottenimento di DURC regolare. Non sono ammessi pagamenti in acconto. Rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 136/2010 e s.m.i;
2. **Termini** dell'atto notarile essere consegnata entro il 30 aprile 2022;
3. **Risoluzione del contratto:** oltre ai casi di risoluzione stabiliti dal Codice Civile, l'Azienda si riserva la facoltà di risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:
 - frode e grave negligenza nell'esecuzione del servizio;
 - manifesta incapacità o inidoneità nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto;
 - 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;
 - gravi difformità, deficienze nell'esecuzione del servizio rispetto a quanto stabilito dall'atto di affidamento;
 - qualora l'esecutore non ottemperi alle disposizioni di cui alla Legge 136/2010 e s.m.i;
 - cessione totale o parziale del presente contratto;
 - in tutti gli altri casi previsti per legge o per i quali sia prevista la facoltà di risoluzione del contratto per la stazione appaltante.

Il professionista 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.

4. **Subappalto:** disciplinato art.105 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
5. 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;
6. 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/fornitura affidata;
7. DUVRI: non dovuto per il servizio in argomento
8. il contratto verrà stipulato nella forma telematica dello scambio della lettera commerciale ai sensi di quanto disposto all'art. 32 c. 14 D.Lgs 50/2016 e s.m.i;

9. la lettera commerciale conseguente al presente provvedimento non sarà soggetta a termine dilatorio previsto dall'art.32 comma 10 del d.lgs 50/2016 e s.m.i;

Tutto ciò premesso e considerato

decreta

- di dare atto che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di autorizzare l'affidamento diretto ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 c. 2 lett. a) D.L. 76 come modificato dall'art 51 D.L. 77/2021 in deroga all'art 36 D.Lgs 50/2016, per l'esecuzione del servizio/fornitura di cui in oggetto allo studio del Notaio Fraenza Giampaolo di Stradone Porta Palio 36 (prot. 3121 del 22/02/2022) con l'offerta di € 1.028,38 (escluso Iva e tasse);
- di dare atto che alla presente spesa si farà fronte con fondi Ater;
- ai sensi dell'art. 32 c. 14 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., l'affidamento del servizio avverrà mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata;

Si dà atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di trasparenza di cui al D.Lgs. 33/2013 e all'art. 29 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.; a tal fine il responsabile dei dati/documenti/informazioni oggetto di pubblicazione è il Responsabile del procedimento dott. Stefano Malesani.

IL DIRETTORE

Ing. Franco Falcieri