



# COMUNE DI UMBERTIDE

PROVINCIA DI PERUGIA

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

**7 - SETTORE ASSETTO E PIANIFICAZIONE TERRITORIO, SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE, AMBIENTE, IGIENE URBANA, DEMANIO E PATRIMONIO**

Determinazione nr.	37/39
Del	20/05/2024

**OGGETTO: CIG B1B74A5A34: DETERMINA A CONTRARRE PER L'AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETT. B) DEL D.LGS. 36/2023 DELL'INCARICO PROFESSIONALE DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE CONCESSORIO DELLA STRUTTURA DENOMINATA CASA ALBERGO PER ANZIANI DI VIA DEI PATRIOTI**

L'anno 2024 il giorno venti del mese di Maggio

**IL RESPONSABILE 7 - SETTORE ASSETTO E PIANIFICAZIONE TERRITORIO, SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE, AMBIENTE, IGIENE URBANA, DEMANIO E PATRIMONIO**

### PREMESSO:

- che con prott. n. 21563/2023, 22118/2023 e 22146/2023 la A.S.P. Istituti Riuniti di Beneficienza, in qualità di soggetto comodatario della struttura comunale "Casa Albergo per Anziani" – residenza protetta G. Balducci, ha trasmesso al Comune di Umbertide una proposta di Project Financing per la gestione ed eventuale ampliamento dei posti letto del complesso residenziale;

- che la proposta, nel dettaglio, si sostanzia nella gestione e lo sfruttamento economico della Residenza Protetta per gli attuali n. 34 posti letto autorizzati, con eventuale possibile ampliamento a n. 48 posti letto, mediante introito diretto delle rette a fronte dell'impegno da parte del concessionario proponente, di realizzare opere edili di ristrutturazione sulla struttura oltre ad opere programmate di manutenzione ordinaria e straordinaria durante la durata del rapporto concessorio pari ad anni trentatré;

**CONSIDERATO** che al fine di definire i contenuti della convenzione regolante i rapporti tra l' Ente proprietario, la A.S.P. Istituti Riuniti di Beneficienza ed il futuro soggetto concessionario del P.F. si rende necessario, trattandosi quest'ultimo di un operatore economico concessionario di servizi remunerati attraverso l'introito diretto delle rette, quantificare in via preliminare il valore economico del canone concessorio al fine di valutare la congruità dei lavori e delle manutenzioni rese alla struttura di proprietà comunale

**OSSERVATO** che, trattandosi di una struttura molto articolata e complessa, al fine di determinare quanto sopra risulta necessario rivolgersi ad un tecnico esterno qualificato

ed esperto nel settore dell'estimo immobiliare, figura attualmente non presente all'interno dell'ufficio tecnico comunale;

**DATO ATTO**, ai sensi del citato art. 17 e dell'art. 192 del TUEL, che il presente procedimento è quindi finalizzato alla stipula di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

- Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: 'INCARICO PROFESSIONALE DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE CONCESSORIO DELLA STRUTTURA DENOMINATA CASA ALBERGO PER ANZIANI – RESIDENZA PROTETTA G. BALDUCCI DI VIA DEI PATRIOTI ;
- Importo del contratto: inferiore ad € 140.000,00;
- Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
- Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del d.lgs. 36/2023;
- Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione della procedura di affidamento;

**RILEVATO**, preliminarmente, come le prestazioni di cui in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, in particolare per il suo modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria;

**APPURATO:**

- che l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;
- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui

all'articolo 50, comma 1 lettera b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice”;

- ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, che l'appalto, peraltro già accessibile dato l'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Dlgs n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 54, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 36/2023, che agli affidamenti diretti non è applicabile quanto disposto in ordine all'esclusione automatica delle offerte anomale;

**TENUTO CONTO** che gli affidamenti diretti, ancorché preceduti da una consultazione tra più operatori, sono contraddistinti da informalità e dalla possibilità per la stazione appaltante di negoziare le condizioni contrattuali con vari operatori, nel rispetto dei principi di cui al Nuovo Codice dei Contratti;

**VERIFICATO** che l'affidamento di che trattasi è di importo superiore ad € 5.000,00 per cui questo Comune è tenuto a procedere mediante ricorso a Consip - Mepa e/o a soggetti aggregatori centrali di committenza, strumenti telematici di negoziazione e similari, ecc., ai sensi dell'art.1 comma 450 della Legge n.296/2006;

**PRECISATO** che:

- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- inoltre, con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale;

**CONSIDERATO** che:

- il principio di rotazione di cui all'art. 49 c. 6 del d.lgs. 36/2023 è rispettato in quanto trattasi di importo di affidamento presuntivamente inferiore ad € 5.000,00;
- il diritto di accesso all'elenco degli operatori economici da invitare per la formulazione dell'offerta predisposto dal RUP è differito dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 35, comma 2, lettera b) del d. lgs. n. 36/2023;

**DATO ATTO:**

- che in base a quanto sopra esplicitato che a seguito di una informale indagine di mercato atta ad individuare i soggetti professionalmente competenti in materia, è stata condotta una trattativa diretta con il dott. Agronomo Piero Paglicci Reattelli di Perugia con studio in via delle Streghe 12 c.f. PGLPRI56H01C319H, Partita IVA 01751440544;
- che trattandosi di un importo presuntivo inferiore ad € 5.000,00 è possibile ovviare sino al 1° ottobre 20224 all'utilizzo di piattaforme telematiche di e-procurement;
- che trattandosi di materia altamente specializzata, a seguito di un sopralluogo in loco, è stato richiesto per le vie brevi un preventivo di spesa per il conferimento di un incarico

professionale di valutazione estimativa per la determinazione del piu' probabile canone concessorio della struttura denominata CASA ALBERGO PER ANZIANI di via dei Patrioti;  
- che con prot. 10494 del 8.05.2024 il professionista ha formulato la propria proposta di preventivo pari ad € 4.000,00 oltre contributo previdenziale 4% ed iva di legge;

**VALUTATA** tale offerta congrua proporzionata al grado di complessità dell'incarico;

**ACQUISITO** il CIG n. B1B74A5A34;

**RITENUTO** di affidare allo studio dott. Agronomo Piero Paglicci Reattelli di Perugia con studio in via delle Streghe 12 c.f. PGLPRI56H01C319H, Partita IVA 01751440544, ricorrendone i presupposti di legge;

**RILEVATO** che la somma necessaria alle spese contrattuali trova adeguata capienza al capitolo 710130 del vigente bilancio di esercizio;

**VISTA** l'attestazione della copertura finanziaria della spesa effettuata dal Responsabile del settore Finanza e contabilità;

**VISTO** il vigente regolamento di contabilità approvato con delibera di C.C n. 44 del 19-12-2016;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 21-12-2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024-2026;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 292 del 28-12-2023 con la quale è stato approvato il PEG 2024-2026 per la sola parte contabile e s.m.i.;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 126 del 21-06-2023 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025;

**VISTO** il regolamento degli uffici e dei servizi comunali in ultimo aggiornato con delibera di G.C. n. 156 del 12-05-2017 ;

**VISTO** il Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 25/03/2009;

**VISTO** il D.Lgs.18.08.2000 n. 267;

**VISTO** il provvedimento del Sindaco con il quale sono state attribuite le funzioni di responsabile di questo settore;

## **DETERMINA**

**1. DI AFFIDARE** ai sensi dell'art. 50 c.1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023 l'incarico professionale CIG B1B74A5A34 di valutazione estimativa per la determinazione del piu' probabile canone concessorio della struttura denominata CASA ALBERGO PER ANZIANI di via dei Patrioti al dott. Agronomo Piero Paglicci Reattelli di Perugia con studio in via delle Streghe 12 c.f. PGLPRI56H01C319H, Partita IVA 01751440544 per l'importo complessivo di € 4.000,00 oltre contributo previdenziale 4% ed iva di legge;

**2. DI STABILIRE** che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte che;

- Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: valutazione estimativa per la determinazione del piu' probabile canone concessorio della struttura denominata CASA ALBERGO PER ANZIANI di via dei Patrioti
- Importo del contratto: € 4.000,00 (o.p. e iva esclusa);
- Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito

scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;

- Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023;
- Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione della procedura di affidamento;
- Verifica DURC regolare, PROT. EPAP n. 182302 CRCPA;

**3. DI IMPEGNARE** l'importo contrattuale pari a complessivi € 5.075,20 (O.P. e IVA compresa) come risulta nella tabella in calce;

**4. DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 ss.mm.ii. e che quindi sarà pubblicato sia all'albo pretorio on-line sia alla sezione amministrazione trasparente del sito web dell'ente;

#### Estremi Impegni

Esercizio	Cap. P.E.G.	Sub.a	Fornitore	CIG	Importo
2024	01061.03.00710130		PAGLICCI REATELLI PIERO	B1B74A5A34	5.075,20

#### Estremi Accertamenti

Esercizio	Cap PEG	Sub a	Versante	Importo

Il Responsabile  
Lorenzo Antonucci