



APTI/Servizio Manutenzione e Patrimonio
RLA

**Al Coordinatore del Servizio
Approvvigionamenti e Contratti**

E, p.c. Al Dirigente Area Affari legali

**Al Dirigente Area Gestione del
Patrimonio, Servizi Tecnici ed
Informatici**

**RELAZIONE DI DETERMINA A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO DIRETTO AI
SENSI DELL’ARTICOLO 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D.LGS. 36/2023
DELL’APPALTO DELLA PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DI
UNA PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE “SEDE AZIENDALE DI
VIA MASCAGNI” IN SIENA**

Il sottoscritto Lagioia Rosanna, dipendente dell’Azienda e Coordinatore del Servizio
Manutenzione e Patrimonio, nella sua qualità di Responsabile Unico del Progetto,

PREMESSO CHE:

- il Consiglio di Amministrazione aziendale ha manifestato la volontà di procedere con la razionalizzazione del patrimonio immobiliare aziendale al fine di raggiungerne una maggiore efficienza e funzionalità;
- nel corso dell’anno 2022 è stato redatto il Piano di razionalizzazione aziendale da parte dei Servizi competenti a seguito di specifica previsione nei documenti programmatici aziendali;
- in data 28 febbraio 2023 il sottoscritto ha presentato una proposta di interventi sul suddetto patrimonio immobiliare con lo scopo di realizzare una gestione secondo economicità delle risorse disponibili;
- a seguito degli indirizzi posti dall’organo politico aziendale, proiettati sull’alienazione delle sedi amministrative dell’Azienda con contestuale ottimizzazione di altri spazi da destinare ad uffici, risulta necessario determinare il valore economico di alcuni immobili iniziando da quelli che attualmente ospitano le sedi aziendali di Firenze e Siena;
- è risultato necessario procedere all’affidamento di incarichi a tecnici esterni per la redazione della perizia di stima del valore sugli immobili di Viale Gramsci n. 36 in Firenze e di Via P. Mascagni n. 53 in Siena, da sottoporre successivamente a valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio, stante l’impossibilità di affidamento dell’incarico a tecnico interno per mancanza di specifiche competenze;
- per la sede legale aziendale di Viale Gramsci in Firenze è già stato assegnato specifico incarico all’Ing. Paolo Della Queva di Firenze;
- per la stima del valore dell’immobile posto nel Comune di Siena, il sottoscritto ha proceduto a contattare il Geom. Gianni Rusci, tecnico presente sul territorio ed avente le competenze professionali necessarie;

- il suddetto professionista, in data 22 agosto 2023, ha presentato propria offerta economica per la redazione di una perizia di stima sul valore dell'immobile posto in Via P. Mascagni n. 53 in Siena per l'importo complessivo di € 4.400,00 oltre oneri previdenziali e IVA;
- in considerazione dell'importo del presente affidamento non vi è l'obbligo del preventivo inserimento nel Programma annuale dell'attività contrattuale dell'Azienda anno 2023, approvato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 2/23 del 31.01.2023 e variato con Deliberazione n. 19/23 del 8.05.2023;
- il presente appalto non ha un interesse transfrontaliero certo a norma dell'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, avuto riguardo:
 - all'importo contenuto dell'affidamento
 - alle caratteristiche tecniche dell'appalto
 - al suo luogo di esecuzione
 - alla considerazione che procedure di gara per la stessa tipologia di servizio esperite dall'Azienda negli anni precedenti anche di rilevanza comunitaria non hanno mai visto la partecipazione di operatori economici di altri stati, cosicché è possibile ricorrere alla procedura di affidamento definita dalla Parte I del Libro II del citato D.Lgs. 36/2023;
- il servizio non rientra nell'ambito di applicazione dei criteri ambientali minimi adottati ed in vigore in base al Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione in quanto l'oggetto della prestazione;
- l'art. 50, co. 1, lett. b) del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" dispone che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto di forniture e servizi, compresi i servizi tecnici afferenti all'architettura e all'ingegneria di importo inferiore a Euro 140.000,00 al netto di IVA 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;
- ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. n.36/2023, l'appalto, peraltro già accessibile, dato l'importo non rilevante, per le microimprese, le piccole e le medie imprese, non è suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa e di costi con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 36/2023;
- è stata accertata l'assenza di convenzioni stipulate da CONSIP o da soggetti aggregatori regionali ai sensi dell'articolo 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, relative alla fornitura di cui trattasi e che l'oggetto del presente affidamento non ricade tra le categorie merceologiche per le quali l'Azienda è obbligata ad utilizzare le convenzioni CONSIP, o degli altri soggetti aggregatori (art. 1, comma 7, del d.l. 95/2012, art. 9, comma 3, del d.l. 66/2014, come individuate dai d.P.C.M. del 2016 e del 2018);
- in considerazione dell'importo stimato per la presente acquisizione contenuto entro il limite di € 140.000,00 è stata effettuata dal sottoscritto RUP una istruttoria informale finalizzata all'individuazione dell'operatore economico in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali a cui affidare

l'appalto, svolta:

mediante la richiesta informale di preventivi mediante mail/pec

mediante richiesta di preventivi attivata attraverso la procedura di confronto concorrenziale disponibile sulla piattaforma START

mediante avviso pubblico per sollecitare la presentazione di manifestazione di interesse da parte degli operatori economici che intendono essere consultati

attraverso analisi dell'esito di una gara indetta dall'Azienda in precedenza per lo stesso bene/servizio

attraverso analisi dell'esito di gare esperite di recente da altre Stazioni Appaltanti per la stessa fornitura/lo stesso servizio mediante verifica dei dati disponibili nei siti istituzionali (sez. Amministrazione Trasparente)

previa consultazione e analisi di listini degli operatori economici acquisibili dai rispettivi siti, anche attraverso una prima cernita mediante motori di ricerca e/o siti specializzati;

mediante consultazione dell'Elenco fornitori costituito dall'Azienda¹

- l'esito dell'istruttoria di cui sopra, ritenuta adeguata e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art.1 del D.lgs. n. 36/2023, ha consentito di individuare, quale soggetto affidatario del presente appalto, il Geometra Gianni Rusci, C.F. RSC GNN 75A11 I726G e P.IVA. 00920510526, con sede in Via Cassia Nord n. 106/Q in Monteriggioni (SI), che si è dichiarato disponibile ad eseguire il servizio in oggetto e ha presentato con mail in data 22 agosto 2023, acquisito al protocollo aziendale in data 30 agosto 2023, nr. 23885/23, il preventivo di euro 4.400,00 oltre IVA che, a seguito di specifica analisi, si ritiene congruo e conveniente per l'Azienda in relazione alle attuali condizioni del mercato;
- il preventivo di cui sopra risulta altresì congruo rispetto al costo per le prestazioni professionali assimilabili a quella oggetto di affidamento;
- nel caso in questione non opera il principio di rotazione di cui all'articolo 49 del D.Lgs. 36/2023, in quanto l'importo di affidamento è contenuto entro la soglia di € 5.000,00 al netto di IVA;
- il professionista a cui si propone l'affidamento ha attestato di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale minimi richiesti per essere affidatario dell'appalto in parola mediante produzione, contestualmente al preventivo di cui sopra, di apposita dichiarazione sostitutiva di certificazioni e atto notorio resa mediante presentazione del Documento di gara unico europeo (DGUE);
- in relazione a alla scarsa rilevanza economica dell'affidamento non si richiede la costituzione della cauzione definitiva ai sensi dell'art. 53, co. 4 del D.Lgs. 36/2023;
- la copertura economica dell'onere derivante dalla presente acquisizione, come definita nel relativo Quadro economico allegato, è prevista nel Budget 2023 allegato al bilancio economico previsionale per l'esercizio 2023 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 31 gennaio 2023;
- per l'acquisizione in oggetto è stata predisposta sul gestionale workflow la RDF n.

¹ L'attuale elenco fornitori dell'Azienda, non essendo conforme alle disposizioni del D.lgs. 36/2023, non può essere utilizzato fino al suo adeguamento

288/R del 6 settembre 2023.

Tanto premesso

Il sottoscritto RUP propone l'affidamento, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" dell'appalto dei servizi tecnici per la redazione della perizia di stima del valore dell'immobile di Via P. Mascagni in Siena a favore Geometra Gianni Rusci , C.F. RSC GNN 75A11 I726G e P.IVA. 00920510526, con sede in Via Cassia Nord n. 106/Q in Monteriggioni (SI), alle condizioni economiche di cui al preventivo prot. N. 23885/23 del 30 agosto 2023, allegato alla presente Relazione, previo esperimento a cura della competente struttura del controllo sul possesso dei requisiti in capo al sopraddetto operatore economico, a norma dell'art. 52 del D.lgs. 36/2023.

L'importo di affidamento è di **€ 4.400,00 oltre cassa di previdenza ed IVA 22%**.

Il Responsabile Unico del Progetto
Rosanna Lagioia

QUADRO ECONOMICO DI APPALTO		
A) IMPORTO FORNITURA/SERVIZIO		
a)	Importo di esecuzione fornitura/servizio	€ 4.400,00
	di cui	
a.1)	Importo di esecuzione fornitura/servizio soggetto a ribasso	€
a.2)	Importo costi manodopera non soggetto a ribasso	€
a.3)	Importo oneri sicurezza non soggetto a ribasso	€
a.4)	Incremento del quinto d'obbligo	€
a.5)	Opzione di proroga	€
a.6)	Proroga tecnica	€
a.7)	Opzione di rinnovo	€
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
b.1)	Imprevisti	€
b.2)	Revisione prezzi	€



APTI/Servizio Manutenzione e Patrimonio
RLA

b.3)	Incentivi art. 45	€	
b.4)	Spese per attività di consulenza o di supporto	€	
b.5)	Spese per commissione giudicatrici	€	
b.6)	Spese per pubblicità	€	
b.7)	Contributo ANAC	€	
b.8)	I.V.A. 22% sul servizio e sulla cassa di previdenza	€	1.016,40
b.9)	I.V.A. 5% per cassa di previdenza professionale	€	220,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€	1.236,40
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)		€	5.636,40