



Città di Matelica

Provincia di Macerata

UFFICIO TECNICO

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO
DELLA DETERMINAZIONE N.1697 DEL 16-11-2020**

Registro Generale 1737

Matelica, li 31-12-2020

Il Responsabile del Settore

Oggetto: DETERMINA A CONTRARRE SEMPLIFICATA PER L'ANALISI E IL RIORDINO DELLO STOCK IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MATELICA E ATTIVITA' COLLEGATE.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

Premesso che

- il Comune deve procedere ad analizzare e riordinare il settore Inventario e Patrimonio, per rispondere a quanto richiesto dal D.Lgs. 118/2011 e dall'adempimento del MEF - Legge Finanziaria 2010, articolo 2, comma 222 – beni immobili e, soprattutto, rifotografare il patrimonio in modo sostanziale e strategico;
- l'analisi e ed il riordino della banca dati patrimoniale immobiliare, partendo da un'analisi tecnica dei cespiti intestati all'Ente, deve portare alla costruzione di un data-base completo ed aggiornato contenente tutte le informazioni di carattere gestionale ed economico-patrimoniale nel rispetto della normativa in tema di contabilità armonizzata (D.Lgs.118/2011);
- risulta di fondamentale importanza anche un'attività di analisi e riordino delle particelle di terreni riconducibili e sede stradale, al fine di individuare le pratiche più idonee ed efficaci per affrontare e sanare in modo completo e definitivo le anomalie, le carenze e gli eventuali errori si dovessero evidenziare al termine del lavoro di analisi e riordino del patrimonio immobiliare;
- il Comune potrà affrontare efficacemente una volta mappato il proprio patrimonio immobiliare quanto segue:
 - Fiscalità passiva: il progetto di revisione patrimoniale, attraverso la completa analisi e riordino dei cespiti e la loro classificazione tra indisponibili e disponibili, si rivela di grande utilità a riflessioni in ambito di fiscalità passiva per riorganizzare ed efficientare la materia Iva ed Irap;
 - Programmazione delle Opere Pubbliche: nella redazione dei programmi triennali dei lavori pubblici, avere piena consapevolezza delle opere in corso per decidere, in modo strategico, se completarle, ridimensionarle o addirittura sospenderne l'iter



Città di Matelica

Provincia di Macerata

di realizzazione è un risultato di grande valore emergente dall'analisi e riordino del patrimonio dell'Ente

- Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni: approvato dal consiglio comunale contestualmente al bilancio di previsione, di cui è parte integrante, rappresenta l'autorizzazione all'alienazione oltre a, con le modalità ed i limiti di cui all'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, variante allo strumento urbanistico generale. La revisione del patrimonio immobiliare determina in modo chiaro tutto quanto è potenzialmente non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e quindi classificabile come patrimonio disponibile.
- Politica di "riscatto" dei diritti di superficie in ambito PEEP: l'analisi e riordino di tutti i cespiti (fabbricati e terreni) intestati all'Ente a vario titolo, rappresenta un'occasione utile per approfondire il tema degli alloggi concessi in diritto di superficie nell'ambito dei PEEP, nell'ottica di ottenere una prima fotografia dello stato di fatto e prefigurare uno scenario, in termini di potenzialità, di avvio di politiche volte alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nel rispetto di quanto disposto dalla L.448/1998.
- Analisi e riordino dei terreni e opere provenienti da Piani di lottizzazione privati: partendo da un'analisi storica degli atti di convenzione, ci si pone l'obiettivo di verificare la corretta acquisizione di terreni e opere realizzate da privati nell'ambito di piani di lottizzazione, così da avere una visione completa del patrimonio e provvedere all'eventuale correzione laddove si riscontrassero anomalie.
- Trasparenza - Avviamento/Integrazione al SIT: gli strati informativi elaborati ed utilizzati per il progetto di Analisi e riordino dello stock immobiliare potranno costituire parte integrante del SIT Comunale. Questo permetterebbe non solo all'ufficio Tecnico di avere chiara visione dei cespiti di proprietà ma anche al cittadino che utilizza la piattaforma, in ottica di concreta trasparenza.

Considerato che:

- Il Conto del Patrimonio è nato con l'ordinamento contabile D.Lgs n. 77 del 1995, che ha imposto agli Enti Locali di effettuare rilevazioni mobiliari e immobiliari. La gestione di Inventario e Patrimonio ha però avuto spesso un ruolo marginale all'interno degli obiettivi e della pianificazione dell'Ente locale. Il TUEL (D.Lgs. 267/2000) ha confermato poi all'art.230 *Conto del Patrimonio e conti patrimoniali speciali*, comma 7, che "gli Enti locali provvedano annualmente all'aggiornamento degli inventari";
- dal 2008 si pone più l'attenzione sull'argomento, sia grazie alla Corte dei Conti la quale inizia a segnalare molti Enti come inadempienti all'obbligo di aggiornamento degli inventari patrimoniali, sia grazie alla Legge 133/2008 (in particolare l'articolo 58) "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali*", con la quale si introduce il cosiddetto Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (*allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione, ora al DUP*);



Città di Matelica

Provincia di Macerata

- nel 2009 infine, con la L. 191/2009 (Finanziaria 2010), comma 222 dell'art. 2, è stato introdotto l'obbligo di comunicare i beni immobili a qualsiasi titolo detenuti. Tale adempimento è stato negli anni successivi arricchito con richieste di nuove informazioni/dati, inerenti agli immobili, diventando, a tutti gli effetti, un appuntamento annuale doveroso, per tutti gli Enti.
- L'articolo 2 del decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118 ha previsto, per gli enti in contabilità finanziaria, l'adozione di un sistema contabile integrato che garantisca la rilevazione unitaria dei fatti gestionali nei loro profili finanziario ed economico-patrimoniale.
- Nell'ambito di tale sistema integrato, la contabilità economico-patrimoniale ha l'obiettivo di affiancare la contabilità finanziaria, che costituisce il sistema contabile principale e fondamentale per fini autorizzatori e di rendicontazione dei risultati della gestione finanziaria, per rilevare i costi/oneri e i ricavi/proventi derivanti dalle transazioni poste in essere da una amministrazione pubblica (come definite nell'ambito del principio applicato della contabilità finanziaria) al fine di:
 1. predisporre il conto economico per rappresentare le “utilità economiche” acquisite ed impiegate nel corso dell'esercizio, anche se non direttamente misurate dai relativi movimenti finanziari, e per alimentare il processo di programmazione;
 2. consentire la predisposizione dello Stato Patrimoniale (e rilevare, in particolare, le variazioni del patrimonio dell'ente che costituiscono un indicatore dei risultati della gestione);
 3. consentire ai vari portatori d'interesse di acquisire ulteriori informazioni concernenti la gestione delle singole amministrazioni pubbliche.
- Le attività richieste per l'adozione della nuova contabilità sono rappresentate dalla riclassificazione delle voci dello stato patrimoniale (e di conseguenza delle singole voci di inventario secondo il piano dei conti patrimoniale) chiuso il 31 dicembre dell'anno precedente nel rispetto del DPR 194/1996, secondo l'articolazione prevista dallo stato patrimoniale allegato al presente decreto e dalla rivalutazione, consistente nell'applicazione dei criteri di valutazione dell'attivo e del passivo previsti dal principio applicato della contabilità economico patrimoniale (con specifico rimando ai principi dell'OIC) all'inventario e allo stato patrimoniale riclassificato.

Visto che la ricognizione dell'inventario che oggi gli Enti Locali si trovano ad affrontare permette loro di:

- valutare gli effetti contabili sulla struttura fisica dello Stato Patrimoniale;
- monitorare lo stato di conservazione del patrimonio;
- individuare situazioni di criticità inventariale, tecnica o amministrativa (mancanze, accatastamenti inesistenti o incoerenti con la destinazione d'uso del bene, contratti scaduti o inesistenti;



Città di Matelica

Provincia di Macerata

- far emergere evidenze di sprechi nella gestione dei beni;
- pianificare e programmare nel tempo gli interventi di riqualificazione e manutenzione del patrimonio, al fine di migliorare la qualità dei fabbricati e del territorio nel suo complesso;
- ottimizzare l'erogazione dei servizi connessi.

Visto che la normativa ha assegnato all'inventario un ruolo strategico e non solo formale che, all'interno del contenitore più ampio rappresentato dalla contabilità economico-patrimoniale, è innanzitutto essenziale che vi sia una diffusa presa di coscienza e responsabilizzazione dei settori coinvolti, in particolar modo quello Finanziario e quello Tecnico, passando anche dalla compagine Amministrativa, data la trasversalità di competenze richieste e, contestualmente, la volontà di affrontare questo tema sostanzialmente, vedendolo come vera occasione per prendere piena consapevolezza della dimensione e delle caratteristiche del patrimonio dell'Ente;

Considerato l'adempimento legato al MEF (comma 222 dell'art. 2 L. 191/2009) relativo alla comunicazione dei dati del patrimonio immobiliare pubblico è stata l'occasione, per il Comune di Matelica, di approfondire il proprio grado di conoscenza del tema, dal quale è emersa la volontà del Comune stesso del raggiungimento di una completa consapevolezza della complessa e ampia sfera patrimoniale (dal lato tecnico, giuridico, economico patrimoniale, gestionale, ecc.), in modo tale che il *patrimonio* sia visto come strumento per scelte politiche strategiche sul territorio anche in termini di redditività, valorizzazione e possibili alienazioni;

Considerato che da un'analisi preliminare i dati disponibili in rete, quelli alfanumerici e cartografici in possesso del Comune sono così composti:

- shape file dello stradario e del patrimonio immobiliare al 2007 e al 2015;
- elenchi beni immobili al 2012 e 2016;
- dati comunicati al MEF al 31.12.2016;
- Stato Patrimoniale e conto economico allegati al Rendiconto della gestione 2014, 2016, 2017 e 2018;
- Piano delle Alienazioni 2017 e 2018

Visto che dal confronto di queste informazioni sono emerse le seguenti questioni:

- i dati cartografici oltre a essere datati non presentano una caratterizzazione dei cespiti che vada oltre al mero dato catastale;
- la valutazione delle cartografie ha messo in evidenza una serie di casistiche di viabilità pubblica non correttamente intestata al Comune;
- i database catastali mettono in evidenza un patrimonio immobiliare rilevante, con oltre 490 particelle registrate al catasto fabbricati e 783 al terreni;



Città di Matelica

Provincia di Macerata

- non è mai stata effettuata una ricognizione puntuale degli immobili comunali partendo dal dato catastale;
- molti terreni inseriti in inventario risultano esposti a valore zero, cosa non più concessa dai principi contabili;
- manca la valorizzazione delle proprietà per l'area relative agli alloggi realizzati tramite PEEP, indispensabile per l'Ente alla luce di plausibili richieste di trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena;
- nello SP 2018 non stati considerati i criteri di valutazione dettati dal D.lgs 118 come ad esempio lo scorporo dei terreni dai fabbricati.

Ritenuto opportuno ed urgente procedere all'analisi ed il riordino dello stock immobiliare del comune di Matelica e attività collegate mediante l'articolazione nelle seguenti fasi operative:

1. analisi e riordino dello stock immobiliare del comune di Matelica (fabbricati, terreni, beni demaniali) indirizzato alla verifica della corretta applicazione dei criteri guida (contabili – all. 4/3 D.lgs 118/2011);
2. allineamento contabile ed extra-contabile al 31/12/2021 dello stock immobiliare anche ai fini della comunicazione ex art. 2 comma 222 L. Fin. 2010;
3. predisposizione del flusso informativo ex art. 2 c. 222 L. Fin. 2010 e relativa comunicazione;
4. analisi e riordino dei terreni riconducibili a sede stradale
5. individuazione e predisposizione delle pratiche più idonee ed efficaci per affrontare e sanare in modo completo e definitivo le anomalie, le carenze e gli eventuali errori emersi al termine delle fasi precedenti;

Considerato che al termine delle attività, l'Ente potrà disporre finalmente di una banca dati verificata e completa di tutte le informazioni legate ai cespiti di proprietà, disponibile oltre come data-base anche come livello informativo GIS, integrabile con qualsivoglia SIT eventualmente utilizzato dall'Ente;

Considerato che il personale comunale del Settore Servizi Tecnici risulta oberato da innumerevoli impegni legati anche alla ricostruzione post-sisma e che, quindi, non riuscirebbe ad effettuare tali attività in tempi congrui;

Rilevato che occorre procedere ad affidare all'esterno il servizio di analisi e riordino dello stock immobiliare del Comune di Matelica;

Ritenuto opportuno interpellare la Kibernetes s.r.l. di Silea (TV) P.I. 01190430262 in quanto:

- tale ditta collabora già con il Comune in progetti relativi al recupero e della fiscalità passiva, con risultati, a detta del Settore Servizi Fianziari, molto positivi in quanto a somme introitate e a puntualità nell'esplicazione delle pratiche;



Città di Matelica

Provincia di Macerata

- Kibernetes s.r.l. risulta in possesso dei requisiti di carattere generale, nonché dei requisiti tecnico-professionali richiesti per poter partecipare alle gare di appalto di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici";

Vista la normativa vigente in materia di appalti precedente che:

- le stazioni appaltanti hanno l'obbligo di procedere all'acquisto di beni e servizi facendo ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione ovvero ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi dell' articolo 328, comma 1 del DPR n. 207/2010, per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 7, comma 2 del DL n. 52/2012, come convertito con la legge n. 94/2012;
- le stazioni appaltanti possono procedere ad affidare direttamente ad un operatore economico, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici, la fornitura di beni e servizi per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs n. 50/2016;
- l'articolo 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 che prevede che per gli affidamenti diretti si proceda con una determina a contrattare semplificata contenente: oggetto dell'affidamento, importo, fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico professionali, ove richiesti.

Ritenuto pertanto di procedere urgentemente all'approvvigionamento del servizio in questione attraverso il ricorso all'ordine sul MEPA mediante trattativa diretta con unico Operatore;

Dato atto che a tal fine nel DUP 2020/22 è stato assegnato al Responsabile del Settore Servizi Tecnici il cap.43 art.0 "Spese per prestazione servizi - inventario beni comunali" e cap. 66 art. 57 "Spese di funzionamento - ufficio tributi" come di seguito suddiviso:

- € 7.625,00 per il 2020
- € 12.200,00 per il 2021
- € 10.675,00 per il 2022

Preso atto che l'IVA è al 22% in quanto semplice fornitura ed il corrispettivo contrattuale verrà effettuato nel rispetto del D.Lgs. n. 231/2002 e degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010;

Considerato che, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, le stazioni appaltanti senza la necessaria qualificazione di cui all'art. 38 del citato D.Lgs. 50/2016 possono, essendo stato sospeso fino al 31.12.2021 il comma 4 dell'art. 37, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro e di lavori di importo inferiore a 150.000 € nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza e soggetti aggregatori;



Città di Matelica

Provincia di Macerata

Visti l'art. 26 della Legge n. 488/1999, art. 1, comma 450, della Legge n. 296/2006 e art. 1, commi 496, 497 e 499 della Legge n. 208/2015, i quali disciplinano l'acquisto di beni e servizi tramite convenzioni Consip e mercato elettronico;

Visto la trattativa diretta con unico Operatore Economico MEPA n° 1445128 inerente "Progetto tecnico per analisi e riordino stock immobiliare ed attività collegate" per un importo complessivo di euro 25.000,00 + IVA 22% alla ditta Kibernetes s.r.l. di Silea (TV) P.I. 01190430262;

Vista il progetto definitivo formulata dalla Kibernetes s.r.l., sostitutivo di quella inserito all'interno della trattativa Mepa, pervenuta al Protocollo n. 17857 del 16.11.2020;

Ritenuto opportuno approvare l'offerta in questione come modificata ed integrata con il Prot. 17857 sopra richiamato, da intendersi parte integrante e sostanziale della stessa;

Precisato che, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000, recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali":

- il presente provvedimento costituisce determinazione a contrattare;
- il fine che con il contratto si intende perseguire è "Analisi e riordino dello stock immobiliare del Comune di Matelica";
- l'oggetto del contratto è l'affidamento del servizio di analisi e riordino dello stock immobiliare del comune di Matelica (fabbricati, terreni, beni demaniali) e attività collegate;
- le clausole negoziali essenziali sono contenute nella Richiesta di preventivo;
- il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in apposito scambio di lettere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016;
- la scelta del contraente viene effettuata mediante trattativa diretta;

Dato atto che:

- alla procedura di gara è stato attribuito un codice identificativo gara n. Z1D2F42009;
- non risulta necessario redigere il DUVRI, in quanto non sono stati riscontrati rischi da interferenza e che pertanto i costi della sicurezza sono pari a zero;
- essendo il contratto di importo inferiore ai € 40.000,00 vi è l'esenzione del pagamento del contributo all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;

Visti:

- gli articoli 107, 109, 171, 183, 191 e 192 del D. Lgs. del 18.08.2000, n. 267;
- il D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016 "Codice dei Contratti Pubblici";



Città di Matelica

Provincia di Macerata

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità;

VISTO il decreto sindacale n. 15/2020 con il quale sono state attribuite le funzioni previste dall'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

D E T E R M I N A

- 1) La premessa è da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 2) procedere all'approvvigionamento del servizio in questione attraverso il ricorso all'ordine sul MEPA mediante trattativa diretta con unico Operatore;
- 3) procedere all'approvvigionamento del servizio di "analisi e riordino stock immobiliare ed attività collegate" attraverso la trattativa sul MEPA n° 1445128 e quindi affidare alla ditta Kibernetes s.r.l. di Silea (TV) P.I. 01190430262 il servizio in questione per un importo complessivo di euro 25.000,00 + IVA 22%;
- 4) dare atto che a tal fine nel DUP 2020/22 è stato assegnato al Responsabile del Settore Servizi Tecnici il cap.43 art.0 "Spese per prestazione servizi - inventario beni comunali" e cap. 66 art. 57 "Spese di funzionamento - ufficio tributi" come di seguito suddiviso:
 - € 7.625,00 per il 2020
 - € 12.200,00 per il 2021
 - € 10.675,00 per il 2022
- 5) che la presente determinazione, comportando impegno di spesa, viene trasmessa al Responsabile del Servizio finanziario ai fini dell'attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183, commi 7, 8 e 9, del D.Lgs. n. 267/2000, nonché per l'attestazione di regolarità amministrativa di cui all'art. 147 bis, comma 1, del citato D.Lgs., i cui pareri favorevoli sono resi unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento;
- 6) che per i servizi di cui in oggetto, il codice CIG è Z1D2F42009;
- 7) dare atto che l'art. 65 del DL n. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio) ha disposto sia per le stazioni appaltanti che per gli operatori economici l'esonero dal versamento dei contributi di gara all'ANAC per le procedure di gara avviate dal 19 maggio 2020 fino al 31 dicembre 2020;
- 8) che il RUP è stato individuato nella persona dell'Ing. Roberto Ronci, e che lo stesso dichiara, ai sensi dell'art. 6 *bis* della Legge n. 241/1990 e art. 42 del D.Lgs. n. 50/2016, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il presente affidamento ed il soggetto beneficiario del presente provvedimento;
- 9) che i provvedimenti relativi alla presente procedura saranno pubblicati, oltre che sull'Albo pretorio online, sul profilo internet del Comune Matelica, nella sezione



Città di Matelica

Provincia di Macerata

“*Amministrazione trasparente*” ai sensi degli artt. 23 e 37 del D.Lgs. n. 33/2013 e del D. Lgs. n. 50/2016

10) di precisare che avverso il presente provvedimento è possibile ricorso al TAR nei termini e modalità previste dall'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010. RR

Il Responsabile dell'Istruttoria
f.to BURZACCA ENRICO

Il Responsabile del Settore
f.to Ronci Roberto

=====

Visto: per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, e per l'imputazione della spesa.

Matelica, li 30-12-2020

**Il Responsabile del Settore
Servizi Finanziari**

f.to Dott.ssa Antonella Pelucchini

=====