



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

COPIA DI ATTO DI DETERMINAZIONE n. 213 del 09-12-2020

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: AFFIDAMENTO DEI SERVIZI TECNICI FINALIZZATI ALLA PERIZIA DI STIMA PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI SARNANO DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SARNANO TERZO MILLENIO SRL

L'anno duemilaventi il giorno nove del mese di dicembre nei propri uffici

In ordine all'oggetto il responsabile del servizio intestato dispone quanto all'interno specificato.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Visto il decreto del Sindaco, registro generale n. 8 in data 28 giugno 2019, con il quale la sottoscritta Ing. Sabrina Tidei, Istruttore Direttivo Tecnico (Cat. D2), viene nominata Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed attribuita, quindi, la titolarità delle funzioni dirigenziali di cui al 2° comma dell'art. 109, del D.L.vo 18 agosto 2000, n.267;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e in particolare:

- l'art. 107, che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione amministrativa, tecnica e finanziaria;
- l'art. 183, che regola termini e modalità per l'assunzione e la prenotazione di impegni di spesa;
- l'art. 151, comma 4, il quale stabilisce che la determinazione che comportano impegni di spesa sono esecutivi con l'apposizione, da parte del responsabile del servizio finanziario del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il vigente regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, poi denominato D. Lgs. 50/2016;

PREMESSO CHE:

- la società Sarnano Terzo Millennio S.r.l. svolge attività nel settore termale, avendo per oggetto sociale lo sfruttamento, lo studio e la coltivazione delle acque termali, e l'esercizio di stabilimenti di estrazione ed imbottigliamento di acque minerali;
- a seguito del sisma dell'ottobre del 2016 la sede storica delle Terme di Sarnano e l'opificio ex imbottigliamento hanno subito danni gravissimi, a seguito dei quali la Sarnano Terzo Millennio S.r.l. ha avviato la procedura di delocalizzazione definitiva in altro sito in quanto le procedure per il recupero dell'immobile lesionato non avrebbero consentito la ripresa, in tempi celeri, delle attività;
- tra gli altri immobili, la Sarnano Terzo Millennio S.r.l. è proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari:
 - edificio in Largo Manara (nel prosieguo definito "ex Mercato Coperto"), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564 sub 8-9;
 - edifici in Viale Baglioni e relativo parco, terreni e pertinenze (nel prosieguo definito "ex complesso termale"), catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn. 192 – 625 – 629 – 127 – 628 – 626 – 810 – 812 – 813 – 627 – 905 – 906 – 800 – 807 – 79 – 385 – 209 – 576 – 577 – 578 – 575 – 574 – 506 – 340 – 378 – 106 – 346 – 82 – 83 – 401 – 80 – 583 – 377 – 64 – 584 – 585 – 586 – 338 – 438 sub 6 (per la sola proprietà superficiaria) – 102 sub 1 (102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme) – 441 – 42 – 43 – 802 – 803 – 805;

PREMESSO ANCORA che:

- i territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche, e Umbria sono - stati colpiti dagli eccezionali eventi sismici del 24 agosto e del 26 e 30 ottobre 2016;
- tali fenomeni sismici hanno provocato crolli, interruzione dei servizi essenziali e un complessivo aggravamento delle condizioni di vita e operative nelle zone interessate;
- con D.P.C.M. 24 agosto 2016, è stato dichiarato l'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle province di Rieti, Ascoli Piceno, Perugia e L'Aquila il giorno 24 agosto 2016, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del decreto legge 4 novembre 2002, n. 245, convertito con modificazioni dalla legge 27 dicembre 2002, n. 286";
- con Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016 è stato dichiarato lo stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi sismici che in data 24 agosto 2016 hanno colpito il territorio delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria;
- con Ordinanza del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 26 agosto 2016, n. 388 sono stati definiti i soggetti attuatori nonché le strutture operative per la realizzazione:
 - a) degli interventi necessari nella fase di prima emergenza volti a rimuovere le situazioni di rischio, ad assicurare l'indispensabile attività di soccorso, assistenza e ricovero delle popolazioni colpite dai predetti eventi calamitosi;
 - b) delle attività da porre in essere, anche in termini di somma urgenza, inerenti alla messa in sicurezza delle aree interessate dagli eventi calamitosi;



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

- c) degli interventi urgenti volti ad evitare situazioni di pericolo o maggiori danni a persone o a cose;

RAVVISATO che:

- con l'avvenuta delocalizzazione delle attività termali e l'implementazione di quella ricettiva presso la nuova sede di Via De Gasperi, i cespiti immobiliari relativi all'ex complesso termale ed all'ex mercato coperto, sopra descritti, risultano essere non più strategici per le attività della Sarnano Terzo Millennio S.r.l.;
- per quanto sopra ne è seguita, da parte della Sarnano Terzo Millennio srl ed in favore del Comune di Sarnano, la cessione a titolo gratuito dell'area occupata dall'edificio destinato all'imbottigliamento, nonché del padiglione storico di ingresso al parco termale, giusta Delibera di Consiglio comunale n. 12 del 22/06/2020, e formalmente acquisita con atto notarile Repertorio N. 41891 del 25 agosto 2020;
- conseguentemente a tale acquisizione, i predetti cespiti risultano essere di estremo interesse per le finalità di pubblica utilità perseguite dall'Amministrazione Comunale per le motivazioni in appresso indicate:

“EX MERCATO COPERTO”

- l'edificio in questione, ubicato in posizione centrale e strategica, si sviluppa su tre livelli, di cui quello al secondo piano sottostrada (individuato con la part. 564 sub 3-4-5) è già di proprietà del Comune di Sarnano;
- l'immobile non ha subito danni a seguito della sequenza sismica iniziata il 24 agosto 2016 ed è pertanto pienamente agibile ed utilizzabile;
- in via d'urgenza, l'Amministrazione Comunale ha necessità di reperire idonei spazi dove allocare l'ingentissimo materiale della biblioteca storica e moderna, nonché dell'archivio comunale, in vista dei lavori di recupero e miglioramento sismico, a seguito dei danni subito dal sisma, del Palazzo Municipale di Via Leopardi - ove ha sede proprio la Biblioteca comunale -, i cui lavori sono stati ammessi a finanziamento con l'O.C.S.R. n. 56 ed il cui iter per l'affidamento della progettazione deve necessariamente essere avviato inderogabilmente entro il 31/03/2021, secondo quanto previsto dall'O.C.S.R. n. 109. Per tali finalità è necessario reperire locali idonei sia strutturalmente che in termini di spazi, facilmente allestibili e non eccessivamente distanti dalla sede municipale. L'edificio “ex mercato coperto” garantisce tali requisiti;
- l'interesse dell'Amministrazione Comunale su detto fabbricato è legato anche ad un futuro sviluppo di attività connesse al rilancio del territorio, infatti, ultimati i lavori di ristrutturazione del Palazzo Comunale e, quindi, cessate le esigenze di natura temporanea di utilizzo dell'edificio “ex Mercato Coperto”, lo stesso sarà funzionale all'implementazione di progetti di sviluppo che, nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, passano attraverso la creazione di un polo di eccellenze del territorio (legate principalmente alla filiera agroalimentare) capace di generare un importante indotto dal punto di vista economico e turistico.

Per tali motivi, ove la Sarnano Terzo Millennio S.r.l. confermasse la volontà, già manifestata per le vie brevi, di dismettere tali cespiti, sussisterebbero tutti gli elementi di interesse pubblico per la loro acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano;

“EX COMPLESSO TERMALE”



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

- con l'avvenuta delocalizzazione delle attività termali presso altro sito, l'“ex Complesso Termale” non riveste più valore strategico per le attività della Sarnano Terzo Millennio S.r.l., che ha infatti manifestato la volontà di alienare anch'esso, oltre ad averne già ceduto a titolo gratuito, ed in favore del Comune di Sarnano, le aree di pertinenza degli edifici danneggiati dal sisma, nonché del padiglione storico di ingresso al parco termale, per dare compimento alla pratica di delocalizzazione;
- lo sviluppo turistico di Sarnano e di tutto l'entroterra marchigiano si sta sempre più caratterizzando per la valorizzazione degli aspetti ambientali e, più in generale, legati al concetto di benessere, inteso come “vivere bene il territorio”;
- le recentissime esperienze della “Via delle Cascate perdute” e del turismo legato al bike, che hanno avuto un grandissimo successo, nonostante la crisi pandemica ancora in corso, rappresentano la conferma che il nostro territorio esercita una fortissima attrazione connessa ai suoi aspetti naturalistici, che si sommano a quelli storico-architettonici, culturali, enogastronomici, sportivi etc.;
- in quest'ottica, il recupero del parco dell'“ex Complesso Termale” e la sua restituzione a parco pubblico, rappresenterebbero il volano per completare l'offerta turistica, già oggi unica nel suo genere. Il Parco, infatti, per le sue caratteristiche, oltre a poter essere complementare e di supporto a tutti gli altri *asset* turistici del territorio di Sarnano, rappresenta esso stesso un'attrattiva turistica, sia per la valenza storica (realizzato negli anni '30 dello scorso secolo su di esso è stato istituito, in data 11/05/1952, un decreto di vincolo dal Ministero della Pubblica Istruzione di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939), sia per le varietà arboree e floristiche che offre, sia, infine, per lo svolgimento di diverse altre attività;
- il recupero e la valorizzazione degli immobili in esso presenti consentirebbero anche il possibile sviluppo di attività economiche da cui ricavare le risorse per la cura e la manutenzione dell'area.

Per tutti questi motivi, anche per l'“ex Complesso Termale” sussisterebbero tutti gli elementi di interesse pubblico per la sua acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano, rappresentando anch'esso, ove tale volontà della Sarnano Terzo Millennio S.r.l. fosse confermata, una grandissima ed irrinunciabile occasione per l'Amministrazione Comunale per valorizzare ulteriormente la propria offerta turistica;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n 139 del 26/11/2020 con la quale l'Amministrazione comunale dava mandato a questo Ufficio di procedere a porre in essere tutti gli adempimenti di competenza, finalizzati alla redazione di una stima dei seguenti beni di proprietà della Sarnano Terzo Millennio S.r.l., propedeutica all'eventuale proposta di acquisto:

- Edificio in Largo Manara (“ex Mercato Coperto”), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564 sub 8-9;
- Edifici in Viale Baglioni e relativo parco, terreni e pertinenze (“ex Complesso Termale”), catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn. 192 – 625 – 629 – 127 – 628 – 626 – 810 – 812 – 813 – 627 – 905 – 906 – 800 – 807 – 79 – 385 – 209 – 576 – 577 – 578 – 575 – 574 – 506 – 340 – 378 – 106 – 346 – 82 – 83 – 401 – 80 – 583 – 377 – 64 – 584 – 585 – 586 – 338 – 438 sub 6 (per la sola proprietà superficaria) – 102 sub 1 (102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme) ;
- Magazzino e annessi ex Imbottigliamento in Viale Baglioni, catastalmente distinti al foglio 23, particelle 441 – 42 – 43 – 802 – 803 - 805;



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

CONSIDERATO che:

- al fine della precisa quantificazione economica degli immobili e dei terreni da alienare, si rende preliminarmente necessario provvedere alla redazione di una perizia di stima atta a quantizzare il valore delle proprietà, tramite un professionista a ciò abilitato e di comprovata esperienza, rivestendo la questione un carattere di estrema rilevanza e complessità;
- alla data di assunzione del presente atto tra il personale in servizio presso l'Area Tecnica dell'Ente non vi sono tecnici in grado di assolvere tale compito, stante la particolare specializzazione richiesta, pertanto, si rende necessario ricorrere all'ausilio di un professionista esterno di adeguata preparazione;

DATO ATTO che:

- in ragione di quanto sopra esposto si è provveduto a contattare per le vie brevi l'Ing. Andrea Spada, dello Studio Associato Spada & Monteverde di Macerata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata con numero di iscrizione A371,- codice fiscale SPDND55L21E783B - il quale ha manifestato la propria disponibilità a svolgere le operazioni necessarie per la redazione della perizia di stima utile per l'acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano degli immobili *de quo*;
- l'individuazione del tecnico sopra indicato è motivata dalla specializzazione dello stesso in materia perizie di stima;
- con comunicazione acquisita al prot. gen. n. 17020 del 9/12/2020 da parte dell'Ing. Andrea Spada, con cui il medesimo ha comunicato la propria disponibilità all'esecuzione dell'incarico in oggetto;

RITENUTO equo e congruo il preventivo presentato in relazione alla predisposizione di una perizia di stima dei beni indicati nell'Atto di indirizzo deliberato da questa Amministrazione Comunale;

DATO ATTO che l'importo complessivo delle prestazioni di cui sopra ammonta ad € 3.500,00 oltre contributo integrativo INARCASSA del 4% ed Iva 22%, per complessivi € 4.440,80;

VERIFICATO che la somma di € 4.440,80 risulta disponibile all'ex cap. 198/0, codice di bilancio 01.06-1.03.02.11.004;

VISTO l'art. 36, comma 2, del D.Lgs. del 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni), che prevede l'affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, mentre, per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 75.000 euro;

VISTO inoltre l'art. 37 comma 1, del succitato D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., che dà la possibilità alle stazioni appaltanti di procedere direttamente ed autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro e di lavori di importo inferiore a 150.000 euro, senza l'obbligo di ricorrere alle centrali uniche di committenza;

RILEVATO che l'importo di affidamento non supera i limiti per il ricorso alla trattativa diretta ai sensi delle norme sopra richiamate;



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

RITENUTO pertanto di procedere all'affidamento a trattativa diretta, ritenendo equo e congruo il preventivo presentato dall'Ing. Andrea Spada, dello Studio Associato Spada & Monteverde di Macerata;

DATO ATTO che per tale procedura di gara è stato acquisito il CIG Z122FA40C3;

PRECISATO che l'incarico in oggetto verrà affidato previa verifica della regolarità con le norme legislative e regolamentari vigenti per la stipulazione dei contratti con la Pubblica Amministrazione ed alle condizioni stabilite nel presente atto;

VISTO il D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.;

VERIFICATO che nel caso di specie è applicabile la normativa relativa alla tracciabilità dei flussi finanziari (CIG) ed alla verifiche di regolarità contributiva (DURC), ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010 s.m.i.;

ACCERTATO preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio con le regole di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a), punto 2, D.L. 78/2009, convertito in Legge n. 102/2009;

DATO ATTO che la presente determina viene adottata nel rispetto dall'art. 147-bis, comma 1 del TUEL D.Lgs. 267/2000 (così come introdotto dal D.L. 174/2012) per quanto attiene alla regolarità e alla correttezza dell'azione amministrativa;

ACCERTATO che per far fronte alla spesa di € 4.440,80 verranno utilizzati i fondi stanziati e disponibili al codice di bilancio 11.02-2.05.99.99.999 - ex/cap. 12937 del B.P. 2020;

DATO ATTO che la presente determinazione viene trasmessa al Responsabile del Servizio Finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, ai sensi dell'art. 151, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 s.m.i.;

ATTESA la propria competenza in merito;

VISTO il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

DETERMINA

- La premessa narrativa viene qui richiamata e forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **DI AFFIDARE**, per le motivazioni illustrate in premessa, ad un professionista specializzato e di comprovata esperienza, l'incarico dei servizi tecnici necessari alla redazione di una perizia di stima propedeutica per l'acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano dei seguenti immobili di proprietà della società Sarnano Terzo Millennio srl, per i quali sussistono tutti gli elementi di interesse pubblico in quanto il loro utilizzo determinerebbe ulteriormente la valorizzazione della offerta turistica, che questa Amministrazione sta perseguendo:
 - Edificio in Largo Manara ("ex Mercato Coperto"), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564 sub 8-9;
 - Edifici in Viale Baglioni e relativo parco, terreni e pertinenze ("ex Complesso Termale"), catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn. 192 – 625 – 629 – 127 – 628 – 626 – 810 – 812 – 813 – 627 – 905 – 906 – 800 – 807 – 79 – 385 – 209 – 576 – 577 – 578 – 575 – 574 – 506 – 340 – 378 – 106 – 346 – 82 – 83 – 401 – 80 – 583 – 377 – 64 – 584 – 585 – 586 – 338 – 438 sub 6 (per la sola proprietà superficiaria) – 102 sub 1 (102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme));



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

- Magazzino e annessi ex Imbottigliamento in Viale Baglioni, catastalmente distinti al foglio 23, particelle 441 – 42 – 43 – 802 – 803 - 805;
- **DI DISPORRE**, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., l'affidamento delle prestazioni professionali per la redazione di una perizia di stima atta a quantizzare il valore dei su esposti immobili da acquisire, all'Ing. Andrea Spada, dello Studio Associato Spada & Monteverde di Macerata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata, iscrizione n. A371, codice fiscale SPDNDR55L21E783B, per l'importo di € 3.500,00, oltre contributo integrativo INARCASSA del 4% ed Iva 22%, per complessivi € 4.440,80, secondo il preventivo acquisito al prot. gen. n. 17020 del 9/12/2020, che con il presente atto si approva;
- **DI IMPEGNARE**, pertanto, la somma di € 4.440,80, che risulta disponibile al codice di bilancio 11.02-2.05.99.99.999 - ex/cap. 12937 del B.P. 2020, dando mandato al Responsabile del Servizio finanziario di procedere al pagamento della prestazione sulla base della documentazione fiscale vistata per regolarità da questo ufficio;
- **DI DARE ATTO** che il codice CIG assunto a mezzo collegamento telematico al portale ANAC (Smartcig) è Z122FA40C3;
- **DI DARE ATTO** che Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Ing. Sabrina Tidei;
- **DI TRASMETTERE** il presente atto agli Uffici Segreteria e Ragioneria per i provvedimenti di competenza.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Ing. SABRINA TIDEI



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Ing. SABRINA TIDEI

SERVIZIO FINANZIARIO

In ordine alla determinazione del Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario, appone il seguente VISTO di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Rag. Emanuele Crisostomi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 18-12-2020

e per quindici giorni consecutivi.

Data 18-12-2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Ing. SABRINA TIDEI

Il presente provvedimento è conforme all'originale.

Sarnano li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. SABRINA TIDEI