

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE URBANISTICA

N. 30

DEL 06/12/2017

Oggetto: AFFIDAMENTO INCARICO PER IL SERVIZIO INERENTE LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI E VINCOLI DI CUI AL PIANO DI ZONA - TOR LUPARA - SANTA LUCIA - LEGGE 167/1962 - CIG: Z18212B04C

Il giorno **sei** del mese di **Dicembre** dell'anno **duemiladiciassette**.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto il D.Lgs. 165/2001, successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, successive modifiche e integrazioni;
- Visto il regolamento di contabilità approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2016;
- Vista la Delibera del Commissario Straordinario n.18 del 30/03/2017 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'anno 2017/2019.

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

PREMESSO:

- che è obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale di permettere ai concessionari del diritto di superficie della zona di E.E.P. - Tor Lupara – Santa Lucia - Legge 167/1962, di trasformare quest'ultimo in diritto di proprietà e di affrancare i vincoli posti per il prezzo massimo di cessione come previsto dall'art. 31, comma da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.;

VISTA:

- a tal fine, la legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, comma da 45 a 50, che prevede la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n. 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della legge 865/71, nonché di sopprimere i limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà precedentemente all'entrata in vigore della legge 179/92, nei piani P.E.E.P. e legge 167/62;

VISTO:

- l'atto n. 12 del 31/07/2017 del Consiglio Comunale di Fonte Nuova con il quale è stato deliberato la *“Trasformazione delle aree ricadenti nel P.E.E.P. da diritto di superficie a diritto di proprietà e l'affrancazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione”* nonché è stato dato mandato all'Ufficio Tecnico Comunale di predisporre tutti gli atti tecnici-amministrativi al fine di prevedere la possibilità per gli assegnatari dei beni immobili di eliminare i vincoli convenzionali di cui alla L.167/62;

CONSIDERATO:

- che la determinazione dei corrispettivi per il riscatto delle aree e dei vincoli di cui sopra presuppone una importante attività di ricerca, analisi e catalogazione di tutti i dati necessari (risalenti ad atti, normative e fatti ultra decennali) non compatibile con il carico di lavoro del Settore in relazione al personale in esso incardinato;

- che in considerazione di quanto sopra, nonché alle evidenti difficoltà nell'ottemperare le medesime competenze nei tempi stabiliti dalla Legge, l'Amministrazione comunale intende avvalersi dell'ausilio di uno specifico gruppo di lavoro esterno per lo svolgimento di attività tecnico-amministrative inerenti le procedure di affrancazione dei vincoli presenti nelle aree di E.E.P. L. 167/1962 di Tor Lupara e di Santa Lucia;

VISTO:

- che in relazione alle risorse disponibili, si è provveduto ad avviare un'indagine di mercato per l'individuazione di soggetti esterni idonei all'esecuzione del progetto relativo alla trasformazione dei diritti e vincoli di cui trattasi;

VISTA:

- l'offerta presentata in data 10/10/2017 prot. 20171 e successiva rimodulazione ad integrazione del 31/10/2017 prot. 21671 della società “**DAEDALA S.r.l.**” con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 P.I. 02178490401 che, secondo le necessità individuate dall'ufficio per lo svolgimento del servizio inerente la “*trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione sulle aree ricadenti nel Piano di Edilizia Economica e Popolare di Tor Lupara e di Santa Lucia*” propone per il suddetto lavoro un corrispettivo complessivo pari a € 35.000,00 oltre IVA, in un arco temporale di 9 (nove) mesi, con la seguente metodologia di intervento suddivisa in due “Fasi”:

	FASE A	Finalità	Modalità operative	Soggetti
1	Ricognizione e mappatura degli interventi PEEP	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisire le seguenti informazioni: - Stato di attuazione del piano di zona previsto, verifica della correttezza e del completamento delle procedure di esproprio, eventuale presenza del problema dei conguagli sulle aree; - denominazione cooperativa o impresa originariamente assegnataria - identificazione catastale - tipologia (proprietà o diritto sup.) - elementi base per le stime - Importo del corrispettivo originariamente versato 	Esame della documentazione: delibere di consiglio comunale per la determinazione del Piano di Zona e relativi allegati; convenzioni urbanistiche concessioni edilizie (eventuale) interrogazione del sistema informativo territoriale on line (eventuale)	Daedala S.r.l. Gruppo tecnico del Comune
2	Identificazione degli attuali proprietari	Costituire la banca dati, dei proprietari	Acquisizione delle informazioni: cooperative amministratori di condominio anagrafe conservatoria registri immobiliari	Daedala S.r.l. Gruppo tecnico del Comune
3	Valutazione delle aree	Definizione dei prezzi di vendita	Valutazione dell'area; valutazione dei lotti	Daedala S.r.l. Gruppo tecnico del Comune
4	Predisposizione di un database informatico	Il programma informatico ha la finalità di riorganizzare tutti i dati raccolti, per identificare puntualmente i comprensori, gli edifici, gli alloggi, i proprietari degli alloggi con relativo indirizzo di residenza, il corrispettivo da richiedere		Daedala S.r.l.
5	Delibera del Consiglio Comunale	Approvazione della convenzione urbanistica - affrancazione vincoli Approvazione del regolamento attuativo	Predisposizione delle bozze Formulazione proposta di delibera	Dirigente Patrimonio (a)
6	Determina del Dirigente	Approvazione parametri per prezzi di vendita		Dirigente Urbanistica (a)

7	Stipula accordi con istituti di credito	Finanziare gli acquirenti applicando condizioni più favorevoli rispetto a quelle di mercato	Predisporre bando per individuare gli istituti di credito	Dirigente Patrimonio Dirigente servizio finanziario (a)
	FASE B	Finalità	Modalità operative	Soggetti
8	Campagna di comunicazione	Informare i potenziali acquirenti	Stampa; internet giornale del Comune manifesti lettera personalizzata	Dirigente Patrimonio ed altri uffici (a)
9	Convocazione delle assemblee degli assegnatari	Informare i potenziali acquirenti	Segmentare le assemblee per ogni singolo comparto	Amministratori Dirigente Patrimonio e altri uffici
10	Acquisizione manifestazioni di interesse			Vari uffici comunali
11	Calcolo del prezzo di trasformazione	Determinazione dell'elemento contrattuale	Utilizzo del programma informatico predisposto	Daedala S.r.l. Dirigente Patrimonio
12	Determina del dirigente	Autorizzazione alla stipula degli atti/convenzioni		Dirigente Patrimonio (a)
13	Redazione delle singole convenzioni	Predisposizione dell'atto/convenzione di trasformazione – affrancazione vincoli	Compilazione della bozza di convenzione approvata con i dati delle parti della convenzione	Vari uffici comunali
14	Stipula degli atti/convenzioni con i proprietari	Atto/convenzione di trasformazione del diritto – affrancazione vincoli		Notaio/Segretario Parte acquirente Vari uffici Comunali
(a) supporto Daedala S.r.l.				

VISTA:

- la nota del 31/10/2017 prot. 21671 con la quale società “**DAEDALA S.r.l.**” con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 P.I. 02178490401 prevede per l'attività da svolgersi di cui sopra un corrispettivo determinato in parte “Fisso” e in parte a “Variabile di Risultato” con tetto massimo complessivo di € 35.000,00 oltre IVA così composto:

- parte in “**misura fissa**” pari a € 10.000,00 oltre IVA al completamento della fase istruttoria, alla consegna dell'archivio informatico e delle bozze di documentazione tecnica-amministrativa necessaria alla successiva approvazione da parte degli organi competenti - **FASE A** (punto 1 / 7);

- parte in “**misura variabile**” a risultato, che sarà coperto unicamente dagli incassi che eventualmente l'Ente realizzerà dalle vendite dei diritti, mediante l'applicazione di una fee del 10% sulle somme incassate dall'Ente, pari a € 25.000,00 oltre IVA - **FASE B** (punto 8 / 14), da introitare in un apposito capitolo di bilancio di entrata e di uscita da predisporre per l'anno 2018;

APPURATO:

- che la Società “**DAEDALA S.r.l.**” con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 possiede le necessaria competenza tecnico-professionale per lo svolgimento dell'incarico in oggetto come da curriculum allegato relativo alla specifica esperienza acquisita in tema di trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

VISTO:

- che attività, tempistiche e modalità dell'incarico sono meglio specificate nello schema di “Disciplinare di incarico” allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATI:

- gli articoli 32 commi 2 e 14 e l'art. 36 comma 2 lettera a) del D. Lgs 18 aprile 2016 n 50 e s.m.i.(Codice degli appalti);

VISTO:

- che ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari secondo quanto previsto dall'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 il CIG assegnato alla presente procedura è il n.Z18212B04C;

RITENUTO:

- impegnare la somma di € **12.200,00 compresa IVA** al 22% (“misura fissa”) a favore della società “**DAEDALA S.r.l.**” con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 P.I. 02178490401;

CONSIDERATO:

- che la spesa di € 12.200,00 IVA al 22% compresa farà carico sul **capitolo 801.13.001** del bilancio comunale anni **2018**;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono trascritte come parte integrante formale e sostanziale del presente atto:

1. Di affidare alla società **DAEDALA S.r.l.** con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 P.I. 02178490401 nella persona del Dott. Roberto Lauri procuratore speciale della società, l'incarico per l'espletamento delle attività inerenti il servizio del progetto finalizzato alla “**trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione sulle aree ricadenti nel Piano di Edilizia Economica e Popolare di Tor Lupara e di Santa Lucia**” per l'importo complessivo di € 35.000,00 oltre IVA così composto:

- parte in “**misura fissa**” pari a € **10.000,00 oltre IVA** al completamento della fase istruttoria, alla consegna dell'archivio informatico e delle bozze di documentazione tecnica-amministrativa necessaria alla successiva approvazione da parte degli organi competenti - **FASE A** (punto 1 / 7);

- parte in “**misura variabile**” a risultato, che sarà coperto unicamente dagli incassi che eventualmente l'Ente realizzerà dalle vendite dei diritti, mediante l'applicazione di una fee del 10% sulle somme incassate dall'Ente pari a € **25.000,00 oltre IVA**- **FASE B** (punto 8 / 14);

da introitare in un apposito capitolo di bilancio di entrata e di uscita da predisporre per l'anno 2018;

2. Di approvare l'allegato schema di disciplinare di incarico dove, tra l'altro, sono individuati i tempi (Cronoprogramma) entro i quali la società potrà in essere l'attività descritte ;

Di impegnare la somma di € **10.000,00 oltre IVA** (22%) per un totale di € **12.200,00** a favore della società **DAEDALA S.r.l.** con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 P.I. 02178490401 per lo svolgimento delle attività tecniche amministrative definite "**FASE A**";

4. Di imputare la somma complessiva di cui al precedente punto nel modo seguente:

CREDITORE	CODICE FISCALE o PARTITA IVA	IMPORTO COMPLESS.	ESERCIZIO DI ESIGIBILITA'		
			2017	2018	2019
s o c i e t à DAEDALA	P.I. 02178490401	€12.200,00	-----	X	

Ripartizione della spesa per scadenza:

CAPITOLO	IMPORTO	ANNO ESIGIBILITA'
801.13.001	€ 12.200,00	2018- (Imp. n° 69/2018)

Di dichiarare la spesa liquidabile nell' annualità sopraindicata;

Di comunicare alla società **DAEDALA S.r.l.** con sede in Pesaro (PU) Viale delle Vittorie n. 183 P.I. 02178490401, dopo l'esecutività del presente provvedimento di spesa contestualmente all'ordine della prestazione, il numero dell'impegno contabile e la copertura finanziaria, con l'avvertenza che la relativa fattura/e dovrà essere completata con gli estremi della suddetta comunicazione;

7. Di provvedere alla liquidazione della spesa, previa verifica della prestazione e della regolarità contributiva;

8. Di provvedere alla creazione di uno specifico capitolo di entrata e di uscita nel bilancio 2018/2020 per la gestione delle somme incassate dall'Ente derivanti dalle procedure definite "**FASE B**" pari a € 25.000,00 oltre IVA, relative alla "misura variabile di risultato" coperto unicamente dall'applicazione di un fee delm 10% dagli incassi che verranno realizzati dalle vendite dei diritti in oggetto.

9. Di dare atto che la presente determina è stata sottoposta al controllo per la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art.147bis TUEL e che pertanto, con la sottoscrizione si rilascia formalmente parere tecnico favorevole;

10. Di trasmettere la presente determinazione al responsabile del servizio finanziario per il prescritto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147 bis TUEL;

11. Di disporre che la presente determinazione sia inserita nella raccolta delle determinazioni di Settore e divenga esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario che ne attesta la copertura finanziaria;

Il Dirigente del Settore Urbanistica
Arch. Fulvio Elio Bernardo

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Attesta la regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 come introdotto dall'art. 3 co. 5 del D.L. 10/10/2012 n. 174.

Lì **06/12/2017**

F.to IL RESPONSABILE
del Centro di Costo
ARCH. FULVIO ELIO BERNARDO

Vista la regolarità contabile del presente provvedimento se ne attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151 del D. Lgs. 267/2000.

Lì **12-12-2017**

F.to IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO BILANCIO E RAGIONERIA
DOTT.SSA CRISTINA LUCIANI

Vista la regolarità contabile del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs 267/2000 come introdotto dall'art. 3 co. 5 del D.L. 10/10/2012 n. 174.

Lì **12-12-2017**

F.to IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO BILANCIO E RAGIONERIA
DOTT.SSA CRISTINA LUCIANI

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa per la pubblicità all'Albo Pretorio per rimanervi quindici giorni.

Lì **28-12-2017**

F.to IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AFFARI GENERALI
Sig.ra Patrizia MADULI

Dalla Residenza Comunale,

Il Messo Comunale