



**7400 - SETTORE BILANCIO, PROGRAMMAZIONE ECONOMICA,  
TRIBUTI, PATRIMONIO  
7440 - SERVIZIO VALORIZZAZIONE ASSET**

7440 - SERVIZIO VALORIZZAZIONE ASSET  
Responsabile: DI BASILIO DANIELA

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE**

**OGGETTO: SERVIZIO PER LA REDAZIONE DI PERIZIE ESTIMATIVE DI  
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - PROCEDURA DI  
AFFIDAMENTO DIRETTO EFFETTUATA SULLA PIATTAFORMA  
DI E-PROCUREMENT SINTEL DI ARCA S.P.A. LOMBARDIA -  
CIG Z742178108**

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE**

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30/03/2017, è stato approvato il Bilancio di previsione 2017, in allegato al quale è stato altresì approvato, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 06.08.2008, n.133, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2017", contenente gli immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, suscettibili di alienazione, tra i quali sono inseriti, per la dismissione, i seguenti immobili:

A1 ex INAM - via Padre Reginaldo Giuliani

A2 ex FOSSATI - LAMPERTI via Fossati/Toniolo

A3 ex TPM - via Borgazzi

A4 ex FIERA DI MONZA - viale delle Industrie - via Sicilia

A5 AREE INDUSTRIALI - via Ercolano/Pompei

- i valori economici degli immobili come sopra elencati, derivanti da apposite stime commissionate all'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) fatta eccezione per l'immobile ex INAM, sono state effettuate sulla base delle previsioni urbanistiche generate dal Piano di Governo del Territorio approvato nel 2007;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 06/02/2017 è stata approvata la variante al Piano di Governo del Territorio (diventa efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 3.5.2017), in seguito alla quale sono state modificate, tra l'altro, le precedenti previsioni urbanistiche inerenti gli immobili sopra elencati;

Dato atto che per poter procedere alla redazione dell'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni da allegare al Bilancio di Previsione per l'anno 2018, occorre riformulare le perizie estimative dei beni immobili inseriti, al fine di quantificarne il più probabile valore di mercato in relazione sia alle nuove

previsioni urbanistiche che al mutato quadro del mercato immobiliare stesso e che consentano una realistica prospettiva di cessione ad operatori/investitori;  
Visto l'art. 14 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Monza approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31.03.2016, che stabilisce che Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito di norma da perizia d'ufficio eseguita da personale interno in servizio presso il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio;

Considerato che:

la trattazione di funzioni concernenti il servizio estimativo risulta di competenza del Servizio Valorizzazioni Asset facente parte del Settore Bilancio, Programmazione Economica, Tributi, Patrimonio, al quale afferiscono professionalità in grado di svolgere attività a carattere estimativo;

tuttavia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto sono tali da consigliare, per una loro appropriata valutazione, il supporto di professionalità specialistiche ed altamente qualificate, non presenti all'interno dell'Ente, che risulta necessario reperire mediante il ricorso ad affidamento esterno;

in particolare, per gli immobili in elenco di cui agli ID: A1-A3-A4-A5 si ritiene utile richiedere una verifica/controllo delle perizie redatte dal Servizio Valorizzazione Asset; diversamente per l'ID A2, ex Fossati -Lamperti, si ritiene invece opportuno affidare interamente l'incarico per la redazione della perizia estimativa stante la complessità e peculiarità del compendio immobiliare da valutare;

allo stato il Comune non è convenzionato con l'Agenzia delle Entrate per avvalersi del servizio di valutazione tecnico-estimativa di beni e i tempi di redazione ed approvazione degli atti propedeutici al convenzionamento non sono compatibili con l'urgenza di procedere all'aggiornamento del Piano delle Alienazioni di particolare rilevanza per le implicazioni con l'approvazione del Bilancio di Previsione 2018;

Atteso che la valutazione immobiliare si sostanzia in attività ad alto contenuto multidisciplinare che richiedono l'apporto e l'elaborazione di informazioni afferenti competenze legali, economiche, finanziarie, fiscali nonché urbanistico-architettoniche, si ritiene opportuno individuare un operatore in grado di offrire le diversificate competenze richieste;

Dato atto che, sulla base degli importi corrisposti per servizi di valutazione immobiliare affidati dal Comune di Monza all'Agenzia delle Entrate, ovvero a professionisti esterni all'Ente, mediante la sottoscrizione di appositi contratti di appalto, si è stimato il valore economico massimo per l'espletamento del servizio in oggetto in euro 10.000,00.= oltre oneri di legge (di cui euro 6.000,00.= per la perizia estimativa ed euro 1.000,00.= cadauna per le n. 4 controvalutazioni), con costi di attuazione delle misure di sicurezza pari ad euro 0,00.=;

Rilevata la necessità di pervenire all'aggiornamento dei valori immobiliari da inserire nel Piano delle Alienazioni nel minor tempo possibile, costituendo questo il criterio di maggior priorità nella scelta del contraente, oltre al possesso della qualificazione professionale nella materia inerente il servizio in affidamento e il prezzo inferiore all'importo stimato di € 10.000,00 oltre oneri di legge;

Visti:

l'art. 36, comma 2 lett. a), del D.Lgs. 50/2016, secondo il quale per servizi di importo inferiore ad € 40.000,00 è consentito procedere con affidamento diretto, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 30, comma 1, 34 e 42, nonché del rispetto del principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti;

l'art. 32 comma 2, del D.Lgs. 50/2016, che stabilisce che nella procedura di cui all'articolo 36, comma 2, lettera a), la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il 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.

l'art. 37 comma 1 del D.Lgs. 50/2016, ai sensi del quale le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro, nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza e dai soggetti aggregatori.

Considerato che:

sulla piattaforma di e-procurement di Regione Lombardia - SINTEL - essendo disponibile la categoria merceologica di riferimento, è stata condotta un'indagine per verificare la presenza di soggetti economici in possesso delle specifiche competenze citate;

in esito all'indagine condotta è stata individuata la società IL PUNTO Real Estate Advisor srl/CORFAC International con sede legale in Via Lanzone, 7 - Milano, P. IVA 05530820967, che vanta consolidata esperienza nella valutazione di singoli immobili, portafogli complessi e società immobiliari; è specializzata in consulenza immobiliare ed in particolare in assistenza tecnica, legale e fiscale in ambito immobiliare, progetti di fattibilità, valutazione di cespiti secondo IAS/IERS, redazione di stime secondo gli standard europei di valutazione (EVS), avvalendosi di un team multidisciplinare di professionisti con elevato grado di competenze e conoscenza del

la società il Punto Real Estate Advisor srl/CORFAC International interpellata in merito, si è resa disponibile all'espletamento dell'incarico di redazione di valutazione immobiliare del compendio ex Fossati-Lamperti e di verifica/controllo delle stime effettuate dal Servizio Valorizzazione Asset prevedendo le seguenti condizioni, come da nota agli atti prot. gen. 279942 del 14.12.2017:

- consegna della Valutazione economica entro giorni 15 lavorativi dal sopralluogo e dalla consegna di tutta la documentazione;
- consegna del documento di Revisione della valutazione economica entro giorni 15 dalla consegna delle relazioni e di tutta la documentazione;
- al corrispettivo complessivo di € 8.000,00 oltre oneri di legge (IVA);

Dichiarato il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, nonché dei requisiti tecnico-professionali come sopra evidenziati;

Richiamato l'art. 14 comma 5 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comunedì Monza a norma del quale coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri

dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza;

Rilevato che la società Il Punto Real Estate Advisor S.r.l. risponde ai criteri di celerità di svolgimento del servizio, qualificazione professionale ed economicità, individuati per l'affidamento del servizio di valutazione immobiliare;

Rilevato che la società Il Punto Real Estate S.r.l., non ha mai ricevuto incarichi da parte del Comune di Monza, pertanto il principio di rotazione degli affidamenti viene pienamente osservato; il principio di trasparenza è garantito dall'assolvimento degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'art. 37 del D.Lgs. 14.03.2013, n.33 e s.m.i. nonché dall'art.29, del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e s.m.i.;

Rilevato altresì che il servizio in affidamento non rientra tra le categorie previste dal PAN GPP e di sostenibilità ambientale;

Ritenuto pertanto di procedere con l'affidamento diretto ai sensi di legge, con riserva della verifica dei requisiti generali autocertificati;

Considerato che ai sensi del combinato disposto dell'art.5, comma 1, della Legge 241/1990, e s.m.i. e dell'art.31, commi 1 e 3, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., gli adempimenti inerenti al ruolo di Responsabile unico del presente procedimento sono assunti direttamente dal Direttore del Settore Bilancio, Programmazione Economica, Tributi, Patrimonio, dando atto:

di non trovarsi nelle ipotesi previste dall'art.42, comma 2, del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e s.m.i.;

di non aver riportato alcuna condanna, anche con sentenza non passata in giudicato, per reati previsti dal Capo I del Tit. II del libro secondo del codice penale;

di essere in regola con gli obblighi formativi di cui all'art.7, del D.P.R. 07.08.2012, n.137;

di essere consapevole che le funzioni di RUP devono essere svolte nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 16.04.2013 n.62, dal relativo "Codice di Comportamento del Comune di Monza" approvato con deliberazione di G.C. n. 738 del 12/12/2013) e del "Piano di Integrità, Anticorruzione e Trasparenza Piano triennale 2017- 2019", approvato con deliberazione Giunta comunale n. 10 del 31 gennaio 2017;

Dato atto che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell'ambito dell'istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Dato atto che, per l'esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nullaosta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Dato atto che non occorre dare informazione del presente provvedimento ad altri soggetti interni e/o esterni all'Ente

Visti gli artt. 32 comma 2, 36 comma 2 lett. a), 37 comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016;

Visto l'art. 37 del D. Lgs. n. 33/2013;

Visto l'art. 37 del D. Lgs. n. 33/2013;

Visto l'art. 5 comma 1 della Legge n. 241/1990;

Visto l'art. 31 comma 1 e 3 del D. Lgs. n. 50/2016;

Visto l'art. 42 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016;

Visto l'art. 7 del D.P.R. n. 137/2012;

Visto D.P.R. n. 62/2013;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa SERVIZIO VALORIZZAZIONE ASSET come da vigente funzionigramma;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30.03.2017 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2017-2018-2019, con i relativi allegati e nota di aggiornamento al DUP, come variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 30.10.2017.

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 117 dell'11 maggio 2017 con la quale è stato approvato il Piano della Performance per l'anno 2017, come variato con deliberazione della Giunta comunale n. 338 del 28 novembre 2017 e con deliberazione della Giunta comunale n. 353 del 12.12.2017

Accertata la propria competenza in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi del vigente regolamento comunale di contabilità e dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento costituisce attuazione del seguente obiettivo operativo del DUP:

F4A0105d - Predisposizione, aggiornamento ed attuazione del piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare;

## **D E T E R M I N A**

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di provvedere al servizio per la redazione di perizie estimative mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. a) del Codice dei contratti pubblici, in quanto procedura inerente servizi di importo inferiore ad € 40.000,00;
3. di dare atto che la scelta del contraente è stata effettuata con il ricorso alla piattaforma di e-procurement di Regione Lombardia - SINTEL;
4. di affidare alla società Il Punto Real Estate S.r.l./CORFAC International con sede legale in Milano, via Lanzone n. 7, P.IVA 05530820967 il servizio di

redazione di perizie estimative secondo le modalità, i tempi ed i costi specificati nella offerta presentata in data 14.12.2017 prot. gen. 279942;

5. di dare atto che il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con lo stanziamento di cassa dei capitoli interessati dal presente provvedimento”

6. di impegnare la spesa di € 8.000,00 oltre ad IVA nella misura del 22%, per complessivi € 9.760,00 (novemilasettecentosessanta/00) imputandola capitolo 2360 “Spese per servizi relativi al Patrimonio” livello V 1030299999 codice 0105, Bilancio 2017;

7. di dare atto che, ai sensi dell’art. 29, del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e s.m.i., gli atti relativi alla procedura in oggetto saranno pubblicati e aggiornati sul sito internet del Comune di Monza.

Di dare atto che la spesa risulta finanziata come segue:

Anno	Capitolo	Descrizione	Livello	MissioneProgrammaTitolo	Importo
2018	2360	SPESE PER SERVIZI RELATIVI AL PATRIMONIO	1030299999	01051	9760.00

Di dare atto che il Codice Identificativo di Gara (CIG) relativo al presente provvedimento e' il seguente: Z742178108

Di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)