

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 623 in data 31 dicembre 2021

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO RELATIVO ALLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE ALLA PROCEDURA DI VENDITA DELLE AREE DI PROPRIETA' IN ZINGONIA (BG).

il Direttore Generale

Richiamati:

- l'Accordo di Programma finalizzato all'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area di Zingonia (BG) sottoscritto in data 29/10/2012 tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Verdellino, approvato con DPGR n. 10563 del 21/11/2012 ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 6, comma 8, della L.R. 14 marzo 2003, n. 2;
- la DGR n. XI/600 del 1° ottobre 2018 di approvazione dell'Atto integrativo dell'Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003 n. 2, tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdellino e Comune di Verdello, finalizzato alla riqualificazione dell'area di Zingonia, sottoscritto il 18 febbraio 2019 e approvato con d.a.r. n. 259 del 28 febbraio 2019;
- la DGR XI/5219 del 13 settembre 2021 di approvazione del II Atto integrativo dell'Accordo e il successivo DPGR n. 846 del 10 dicembre 2021;

Considerato che tra gli impegni assunti dall'Azienda vi sono:

1. l'aggiornamento, attraverso incarico all'Agenzia delle Entrate, del valore dell'area acquisita al patrimonio aziendale, oggi costituita, a seguito dell'avvenuta demolizione di n. 6 Torri dell'area di Zingonia, dalle due aree poste all'interno del Piano Attuativo "ARU01" denominate Anna e Athena;
2. la predisposizione del bando per l'alienazione dell'area e la gestione delle relative procedure;

Posto che:

- con Deliberazione di C.C. n. 57 del 10/11/2015, il Comune di Ciserano (BG) approvava il Piano Attuativo di riqualificazione urbana denominato "ARU01", avente valore di pubblica utilità, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 25/02/2021 veniva approvata in via definitiva la variante urbanistica per la modifica dell'assetto viabilistico relativo all'ambito di riqualificazione urbana "ARU01";
- con prot. n. 34448 in data 28/12/2021 l'Azienda ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate la perizia di stima del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà in comune di Ciserano come richiesto con prot. n. 9330 del 15/04/2021 e secondo quanto convenuto nella Convenzione sottoscritta con l'Agenzia delle Entrate il 03/09/2021;
- in relazione allo schema di convenzione del suddetto Piano Attuativo, Aler Bergamo Lecco Sondrio, in qualità di ente proprietario delle due aree Athena ed Anna ubicate nel comparto di Zingonia del Comune di Ciserano (BG) e censite al Catasto Terreni Aree Enti Urbani e promiscui

al foglio n. 9 rispettivamente ai mappali n. 5761 e n. 5760, deve pertanto dare corso all'attuazione delle disposizioni urbanistiche, individuando un soggetto aggiudicatario di gara ad evidenza pubblica della vendita all'asta dei terreni, ai fini della riqualificazione urbanistica approvata dalla pianificazione territoriale comunale;

Acquisita dall'ing. Massimo Ruotolo, Responsabile dell'Ufficio Manutenzione straordinaria e patrimonio nonché vicario del Dirigente dell'Area Tecnica, la proposta di assunzione del presente atto supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- il Servizio Tecnico di ALER non dispone attualmente delle necessarie risorse umane per svolgere internamente le prestazioni professionali richieste per le attività di predisposizione del bando per la vendita all'asta delle aree sopra indicate;
- il Dirigente vicario dell'Area Appalti, Dr.ssa. Mariagrazia Maffoni, ha attestato la carenza in organico di specifiche professionalità cui affidare l'incarico de quo;
- si rende pertanto necessario ricorrere all'affidamento dell'incarico mediante selezione di un professionista esterno specializzato ed esperto nel settore delle compravendite, sulla base delle vigenti procedure di selezione previste ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per gli incarichi sottosoglia;
- è stato richiesto al notaio Dr.ssa Nicoletta Morelli con studio in Caravaggio (BG) – Galleria del Teatro n. 2, un preventivo per le prestazioni professionali finalizzate alla procedura di vendita delle aree di cui trattasi, in quanto professionista di consolidata esperienza nel settore di interesse notarile tra i quali di notevole rilevanza la delega alla procedura di Asta in qualità di notaio, oltre che professionista a perfetta conoscenza delle varie fasi di attuazione dell'Accordo di Programma sopra citato, avendo ella stipulato la maggior parte degli atti di accordo bonario di transizione e di trasferimento con atto di compravendita tra ALER Bergamo Lecco Sondrio e privati degli alloggi ubicati nelle ex torri Athena e Anna, prima della loro demolizione;
- è stato redatto il disciplinare di incarico per l'attività professionale in argomento, acquisito al prot. n. 34544 del 29/12/2021, nonché calcolato l'onorario base per un importo di € 20.000,00, comprensivo dell'esperimento di due aste successive in caso di procedura deserta, esclusi bolli, anticipazioni (costi visure ipo-catastali presso AE) ed oneri della cassa previdenziale per le attività ove dovuti, dell'IVA e dedotta ritenuta d'acconto;
- le prestazioni professionali conseguenti si articoleranno nelle seguenti fasi operative e secondo le tempistiche così individuate:
 - fase 1: conferimento incarico, studio documentazione, visure ipotecarie e catastali, certificato ipo-catastale, redazione Avviso di vendita all'asta e documenti correlati, (gennaio-febbraio 2022);
 - fase 2: pubblicità avviso vendita, adempimenti telematici, portale vendite, ricezione domande di partecipazione all'asta; tenuta asta, (marzo-maggio 2022);
 - fase 3: adempimenti successivi all'aggiudicazione e raccolta documentazione e preparazione documentazione di ALER per atto di compravendita successivo all'aggiudicazione (luglio-settembre 2022);

- il valore di mercato delle aree oggetto di Asta Pubblica di vendita è stato aggiornato con Perizia di Stima resa, in data 22/12/2021 – prot. n. 34448 del 28/12/2021, ai sensi dell'art. 64 comma 3-bis del D.Lgs n. 300/1999 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo, all'uopo incaricata con P.P. n. 90 in data 2 settembre 2021;
- tale valore, pari a complessivi € 2.200.000,00, corrisponde a quello più probabile di mercato al momento delle operazioni peritali di stima eseguite dall'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Bergamo ed alle condizioni congiunturali economiche del mercato delle compravendite immobiliari, in relazione ai parametri urbanistici del piano attuativo "ARU01" ed alla destinazione d'uso delle due aree - comparto commerciale terziario e sanitario -, verrà riportato nel Bando della procedura ad evidenza pubblica, come indicatore a base d'asta espresso in euro a metro quadrato;
- i tempi di attuazione della procedura di asta pubblica e della stipula degli atti di compravendita, compreso quelli necessari per l'esecuzione dei rilievi strumentali topografici e della restituzione delle cartografie delle due aree denominate Athena ed Anna, vengono quantificati in nove mesi a far data dalla sottoscrizione del contratto di affidamento dell'incarico di che trattasi;
- l'entità e la natura del servizio consentono di disporre la procedura in oggetto mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera a) della L. 120/2020 e s.m.i.;
- la procedura sarà svolta utilizzando la Piattaforma Sintel, nel rispetto delle Direttive regionali alle ALER, prevedendo una semplice conferma della proposta da parte dell'operatore economico;

Richiamate le Direttive regionali per l'anno 2021, approvate con DGR XI/3897 del 23/11/2020, ai sensi delle quali le ALER:

- sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche di cui ai DPCM in materia esclusivamente tramite i soggetti aggregatori;
- sono tenute ad aderire alle convenzioni, agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivato dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti spa (ARIA);
- in assenza di tali strumenti, aderiscono alle convenzioni CONSIP o, in alternativa, procedono autonomamente all'acquisto attraverso la piattaforma SINTEL o MEPA impiegando, in ogni caso, i parametri di prezzo/qualità della convenzione CONSIP come limiti massimi;
- solo per le categorie merceologiche mancanti possono procedere autonomamente all'acquisizione, senza i vincoli di parametro prezzo/qualità, mediante piattaforma SINTEL;

Verificato che:

- gli strumenti contrattuali attivi presso ARIA e CONSIP non contemplano convenzioni per il servizio in oggetto;
- essendo mancanti le categorie merceologiche oggetto del servizio, è pertanto possibile procedere autonomamente all'acquisizione, senza i vincoli di parametro prezzo/qualità, mediante piattaforma SINTEL;

Visti:

- l'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., il quale prevede che per ogni intervento venga nominato un Responsabile Unico del Procedimento per le fasi della programmazione, della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione;
- l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. ai sensi del quale le amministrazioni aggiudicatrici determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- l'art. 1, comma 2, lett. a) della Legge 11 settembre 2020 n. 120, il quale prevede che i servizi di importo inferiore a € 139.000,00 possono essere affidati mediante affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'art. 30, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., che recita "L'affidamento e l'esecuzione di appalti di opere, lavori, servizi, forniture e concessioni ai sensi del presente codice garantisce la qualità delle prestazioni e si svolge nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza. Nell'affidamento degli appalti e delle concessioni, le stazioni appaltanti rispettano, altresì, i principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di pubblicità con le modalità indicate nel presente codice";
- l'art. 8 comma 1 lettera a) della Legge 11 settembre 2020 n. 120, il quale stabilisce che è sempre autorizzata l'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 32, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 80 del medesimo Decreto;

Richiamato altresì l'art. 32 del D.Lgs. 50/2016, che:

- al comma 5 prevede che la Stazione Appaltante, previa verifica della proposta di aggiudicazione ai sensi dell'art. 33, comma 1, del medesimo decreto, provvede all'aggiudicazione;
- al comma 7 stabilisce che l'aggiudicazione definitiva diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti;
- al comma 12 prevede che il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito positivo dell'eventuale approvazione e degli altri controlli previsti dalle norme proprie delle stazioni appaltanti;

Preso atto che l'Ufficio Appalti avvierà tutte le necessarie verifiche sul possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 in capo all'affidatario;

Acquisiti agli atti i pareri favorevoli del Dirigente Vicario dell'Area Tecnica, Ing. Massimo Ruotolo, del Dirigente Vicario dell'Area Appalti e Contratti, Dr.ssa Maria Grazia Maffoni, nonché il suo visto in qualità di Dirigente dell'Area Amministrativa, in merito alla regolarità del presente atto sotto i profili di competenza;

Atteso che, ai sensi degli impegni sottoscritti, ogni spesa inerente all'attuazione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area di Zingonia trova copertura all'interno delle somme messe a disposizione dell'Accordo stesso;

Visto l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

D E T E R M I N A

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di affidare il SERVIZIO RELATIVO ALLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE ALLA PROCEDURA DI VENDITA DELLE AREE DI RISULTA DALLE DEMOLIZIONI DELLE TORRI DI ZINGONIA DI PROPRIETA' DI ALER BERGMO LECCO SONDRIO ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) della Legge 11 settembre 2020 n. 120 s.m.i. al notaio Dr.ssa Nicoletta Morelli con studio in Caravaggio (BG) – Galleria del Teatro n. 2, di cui è agli atti il curriculum;
2. di stimare il compenso in € 20.000,00, comprensivo dell'esperimento di due aste successive in caso di procedura deserta, esclusi bolli, anticipazioni (costi visure ipo-catastali presso AE) ed oneri della cassa previdenziale per le attività ove dovuti, dell'IVA e dedotta ritenuta d'acconto, giusto disciplinare acquisito al prot. n. 34544 del 29/12/2021 e allegato alla presente;
3. di stabilire i tempi di attuazione della procedura di asta pubblica, al netto di quelli necessari per l'esecuzione dei rilievi strumentali topografici e della restituzione delle cartografie delle due aree denominate Athena ed Anna, in nove mesi a far data dalla sottoscrizione del contratto;
4. di nominare RUP del procedimento de quo l'ing. Massimo Ruotolo;
5. di autorizzare il RUP all'espletamento della procedura di affidamento mediante piattaforma telematica SINTEL;
6. di demandare agli uffici le attività necessarie all'esecuzione della presente determinazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Diomira Caterina Ida Cretti

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)