



## ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI FORLÌ

### REDAZIONE PERIZIE N. 2 IMMOBILI - DETERMINA A CONTRARRE N. 03/2024

**Oggetto:** acquisizione di beni e servizi di importo inferiore a 40.000,00 euro  
Determina a contrarre mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D.lgs. n. 36/2023 per il servizio di redazione di apposita relazione riferita alle unità immobiliari oggetto di presentazione di due distinte manifestazioni di interesse alla vendita da parte dei proprietari all'Odcec di Forlì con l'indicazione giudizio di congruità del prezzo richiesto, verifiche ipotecarie mediante apposite visure, verifica della regolarità urbanistica e catastale, stima di massima delle opere e dei relativi costi per adibire gli immobili a sede dell'ordine, nonché stima di massima dei costi di trasloco  
con Geom. Roberto Zanella, con studio professionale in Cesena, Via Giordano Bruno, 160, codice fiscale ZNL RRT 50T18 C573E, (facente parte dell'associazione professionale Studio Tecnico Zanella & Associati, Via Giordano Bruno, 160, Cesena – C.F. e P.IVA 03637940408) per la fornitura di servizi di relazione tecnico-estimativa immobiliare – Cig: B25994253C

**PREMESSO** che con delibera n. 21/2024 assunta dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Forlì in data 23 febbraio 2024 veniva stabilito di procedere a pubblicare sul sito internet istituzionale per un periodo pari ad mese ed a darne comunicazione agli Ordini territoriali degli Ingegneri, Architetti e Geometri una manifestazione di interesse all'acquisto di un immobile da destinare a sede dell'Ordine;

**DATO ATTO** che la pubblicazione della manifestazione di interesse è avvenuta in data 18/03/2024 nella sezione " Amministrazione Trasparente" - "Bandi di Gara e Contratti" - "Avvisi e bandi", con termine per l'inoltro delle proposte fissato al 20/04/2024;

**DATO ATTO** che sono pervenute nei termini le seguenti mani proposte di vendita:

- immobile sito in Forlì, Via Silver Sirotti, 31, di proprietà di Gozzi Nadia, attualmente censito in catasto alla cat. B4, ma in corso di frazionamento. La superficie calpestabile è di mq. 133 e quella commerciale di mq. 161. Il prezzo richiesto, a corpo è di €. 300.000,00;
- immobile sito in Forlì, Via Decio Raggi, 25, di proprietà della società Palma Real Estate srl in liquidazione, attualmente censito in catasto alla cat. A10. La superficie calpestabile è di mq. 119,64 e quella commerciale di mq. 142,64. Il prezzo richiesto, a corpo è di €. 215.000,00 oltre iva;

**DATO ATTO** che con delibera n. 49/2024 assunta dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Forlì in data 22 aprile 2024, veniva stabilito, fra l'altro "*di dare mandato alla Consigliera Tesoriera affinché incarichi un tecnico per la valutazione della congruità dei prezzi proposti e delle altre necessarie verifiche tecniche*";

**RILEVATA** l'esigenza di procedere all'affidamento delle prestazioni di cui all'oggetto;

**DATO ATTO** che l'art. 17, comma 2, del d.lgs. 36/2023 prevede che, in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

**DATO ATTO ALTRESI'** che, ai sensi del citato art. 17, il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono di seguito riassunte:

Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: giudizio di congruità dei prezzi richiesti dai soggetti presentatori di manifestazioni di interesse alla vendita all'ODCEC di Forlì di un immobile da destinare alla sede dell'Ordine, nonché acquisizione di ulteriori informazioni tecniche;  
Importo del contratto: onorario 350,00 rimborso spese euro 150,00 oltre cassa euro 12,25 e bollo euro 2 ed iva ai sensi di legge;

Durata del contratto: dalla data di sottoscrizione del contratto al 31 agosto 2024 (indicativamente 2 mesi e 10 giorni);

Forma del contratto: scritta, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto;

Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023 mediante richiesta di un solo preventivo;

Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione della procedura di affidamento; in particolare, ai sensi dell'art. 102 Codice dei contratti,

è richiesto che l'operatore economico si impegni a:

- a) garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato;
- b) ove abbia dipendenti, garantire l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore, tenendo conto, in relazione all'oggetto dell'appalto e alle prestazioni da eseguire, anche in maniera prevalente, di quelli stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e di quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto o della concessione svolta dall'impresa anche in maniera prevalente, nonché garantire le stesse tutele economiche e normative per i lavoratori in subappalto rispetto ai dipendenti dell'appaltatore e contro il lavoro irregolare;
- c) garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate;

**CONSIDERATO** che l'importo del presente affidamento (inferiore ad € 140.000,00/150.000,00) non comporta l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi/dei lavori pubblici di cui all'art. 37 del d.lgs. 36/2023;

**RILEVATO** preliminarmente, come le prestazioni di cui in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, in particolare per il suo modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria;

**RILEVATO ALTRESI':**

- che l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante; b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

- che l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come *"l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di*

*cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice";*

- che, ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, l'appalto, peraltro già accessibile dato l'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Dlgs n. 36/2023;

- che, ai sensi dell'art. 54, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 36/2023, agli affidamenti diretti non è applicabile quanto disposto in ordine all'esclusione automatica delle offerte anomale;

- che, in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del d.lgs. 36/2023, con esenzione per contratti di importo inferiore a € 40.000,00;

- che il contratto collettivo applicato in relazione alle tutele a favore dei lavoratori impiegati nell'appalto risulta essere adeguato;

- il professionista che ha inviato la propria offerta economica, geom. Roberto Zanella, ha dichiarato di non avere lavoratori dipendenti;

- che, ai sensi dell'articolo 11 comma 2 del d.lgs. 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto risulterebbe essere il seguente: contratto CNEL H442 Studi professionali Confprofessioni;

**TENUTO CONTO** che gli affidamenti diretti, ancorché preceduti da una consultazione tra più operatori, sono contraddistinti da informalità e dalla possibilità per la stazione appaltante di negoziare le condizioni contrattuali con vari operatori, nel rispetto dei principi di cui al Nuovo Codice dei Contratti;

**VERIFICATO** che l'affidamento di che trattasi è di importo inferiore ad € 5.000, per cui l'ente può procedere autonomamente anche mediante affidamento diretto senza obbligo di ricorso a Consip-Mepa né a soggetti aggregatori centrali di committenza, strumenti telematici di negoziazione, ecc., ai sensi dell'art. 1 comma 450 della Legge n. 296/2006;

**RILEVATO** che l'art. 25 D.lgs. n. 36/2023 dispone che le stazioni appaltanti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici;

**VERIFICATO** che l'affidamento di che trattasi è di importo inferiore ad € 5.000, per cui l'ente può procedere autonomamente anche mediante affidamento diretto senza obbligo di ricorso alle piattaforme digitali fino al 30 settembre 2024, fermo restando l'obbligo di acquisizione del CIG mediante piattaforma PCP di ANAC e invio scheda AD5;

**PRECISATO** che, in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106; inoltre con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola, in considerazione del ridotto valore economico delle stesse e della remota possibilità che un inadempimento verificatosi in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;

**DATO ATTO** che è stato preso contatto con il Geom. Roberto Zanella, facente parte dell'Associazione professionale "Studio tecnico Zanella & Associati", con sede in Cesena, Via Giordano Bruno, 160, cod. fisc. e partita iva 03637940408, al quale è stato richiesto apposito preventivo economico;

**VERIFICATO** che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto, non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea; che non sussistono rischi da interferenze e che, quindi, non sussiste l'obbligo di redigere il Duvri e che l'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è pari a € 0,00;

**VALUTATE** le pregresse esperienze del geom. Zanella, sovente in qualità di incaricato da parte del Tribunale, nella valutazione di immobili e nella risposta a quesiti tecnico-immobiliari;

**RITENUTO** che il geom. Zanella abbia le capacità per l'assolvimento dell'incarico;  
**VISTA** l'offerta economica ricevuta dal Geom. Roberto Zanella, che può così riassumersi:  
onorario 350,00  
rimborso spese euro 150,00  
oltre cassa euro 12,25 e bollo euro 2  
iva ai sensi di legge;

**VERIFICATO**

che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto, non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;

**RITENUTO**

di affidare al Geom. Roberto Zanella, nato il 18 dicembre 1950 a Cesena, cod. fisc. ZNL RRT 50T18 C573E, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Forlì-Cesena al n. 1008, facente parte dell'Associazione professionale "Studio tecnico Zanella & Associati", con sede in Cesena, Via Giordano Bruno, n. 160, cod. fisc. e partita iva 03637940408, l'incarico di redigere apposita relazione riferita alle unità immobiliari oggetto di presentazione di due distinte manifestazioni di interesse alla vendita da parte dei proprietari all'ODCEC di Forlì con l'indicazione giudizio di congruità del prezzo richiesto, verifiche ipotecarie mediante apposite visure, verifica della regolarità urbanistica e catastale, stima di massima delle opere e dei relativi costi per adibire gli immobili a sede dell'Ordine, nonché stima di massima dei costi di trasloco;  
in quanto l'offerta risulta adeguata rispetto alle finalità perseguite dalla stazione appaltante e l'operatore economico risulta in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

**DATO ATTO** che il geom. Zanella ha rilasciato apposita dichiarazione di assenza di conflitto di interessi in relazione alla procedura in oggetto;

**VISTI**

- il D. Lgs. 28 giugno 2005 n. 139, istitutivo dell'ente;
- gli articoli 53, 55, 58 e 59 del Regolamento di organizzazione e di contabilità dell'Ente approvato nella seduta di consiglio del 6 giugno 2022;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi";
- il D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

**VISTA** l'attestazione resa tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'operatore economico relativamente al possesso dei requisiti di carattere generale previsti dagli artt. 94/98 del Codice richiesti, trattandosi di affidamento di importo inferiore a 40.000,00 euro;

**VISTA** la dichiarazione relativa alla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 136/2010;

**ACCERTATO** che l'importo del contratto è stato ricompreso nella programmazione economica dell'anno 2024, come voce di costo da imputare sul capitolo 1.3.33 "prestazioni di terzi" e che la disponibilità finanziaria sul pertinente capitolo 1.3.33 "prestazioni di terzi" del bilancio preventivo 2024 sarà congrua per accogliere l'ulteriore spesa stimata per l'affidamento del servizio in esame;

**DATO ATTO** che per il predetto servizio è stato acquisito il CIG n. B25994253C, tramite il Sistema di rilascio in modalità semplificata (Smart CIG) dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della l. n. 136/2010;

**DATO ATTO** che con delibera di consiglio in data 23/02/2024, n. 22/2024, è stato nominato il Responsabile unico di progetto in persona della consigliera Tesoriera Sara Pennacchi;

**ACCERTATO** che il RUP non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 16 del Codice, dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

**RITENUTO** di assumere idoneo impegno di spesa;

#### **DETERMINA**

**DI AFFIDARE**, per le ragioni esplicitate in preambolo, le prestazioni in parola al Geom. Roberto Zanella nato a Cesena il 18/12/1950, residente a Cesena in Via Ca' Venturelli 434, cod. fisc. ZNL RRT 50T18 C573E, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Forlì-Cesena al n. 1008, facente parte dell'Associazione professionale "Studio tecnico Zanella & Associati", con sede in Cesena, Via Giordano Bruno, n. 160, cod. fisc. e partita iva 03637940408, precisandosi che il presente provvedimento assume la valenza della decisione di contrarre di cui all'art. 17, comma 1, d.lgs. 36/2023, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo;

**DI DISPORRE** che, alla presente determinazione, seguirà apposito contratto in forma scritta a pena di nullità in modalità eventualmente anche elettronica anche mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato;

**DI IMPEGNARE** le predette somme nei limiti di bilancio pari ad € 600,00 (euro seicento/00) onnicomprensivi da porsi a carico del bilancio di previsione per l'anno 2024, sul capitolo n. 1.3.33 "prestazioni di terzi";

**DI PROCEDERE** alla liquidazione della spesa previa presentazione di regolare fattura e accertamento della regolarità delle prestazioni effettuate e con pagamento sul conto dedicato per l'appalto in oggetto, come comunicato dalla ditta appaltatrice, nel rispetto della legge n. 136/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari;

**DI DARE ATTO** che per l'affidamento di che trattasi è stato acquisito il codice CIG di cui all'oggetto e che, trattandosi di contratto di importo inferiore a 40.000,00 euro, non vi è obbligo di pagare il contributo a favore di ANAC negli importi fissati con deliberazione dell'ANAC 621/2022 e ss.mm.ii.

**DI PRECISARE** che, trattandosi di affidamento di importo inferiore a 40.000 euro, l'operatore economico ha attestato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti e la stazione appaltante verificherà le dichiarazioni, in caso che queste vengano sorteggiate sulla base del sorteggio a campione individuato con modalità predeterminate ogni anno dall'amministrazione, riservandosi la facoltà, in caso di non conferma dei requisiti stessi, di procedere alla risoluzione del contratto, all'escussione della eventuale garanzia definitiva, alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento.

**DI DEMANDARE** al RUP:

-anche per mezzo degli Uffici competenti, tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione;

-gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20, 23 e 28 del D.lgs. 36/2023, compresa la pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9 del Dlgs n. 36/2023 e di cui al D.lgs. 33/2013;

**DI DARE ATTO**, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo regionale (TAR), al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione.

Bagno di Romagna, 04/07/2024

Il Consigliere Tesoriere e RUP  
dott.ssa Sara Pennacchi

L'originale del presente documento è detenuto presso la Segreteria dell'Ordine.