



COMUNE DI MESSINA



CITTÀ METROPOLITANA
DI MESSINA



AGENZIA COMUNALE PER IL
RISANAMENTO E LA
RIQUALIFICAZIONE DELLA
CITTÀ DI MESSINA

**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) MISSIONE 5 - COMPONENTE 2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE.
ACQUISTO ALLOGGI.**

- ✓ Progetto Pilota ad alto rendimento – ID [PINQuA 578](#) CUP F41B21000640001
- ✓ Progetto 1 SS. Annunziata: rifunionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi - ID [PINQuA 238](#) - CUP F41B20000460001.
- ✓ Progetto 3 Camaro: rifunionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi – ID [PINQuA 365](#) - CUP F41B20000480001

**DETERMINA A CONTRARRE SEMPLIFICATA N. 323 DEL 19.09.2025
(D.Lgs. 36/2023)**

OGGETTO: affidamento diretto ai sensi dell'art.50, comma 1, lett. b) del d. lgs. 36 del 31.03.2023, per il servizio di stima degli immobili, già esistenti sul mercato finalizzato all'eventuale successivo acquisto quali alloggi da destinare al ricollocamento abitativo delle persone residenti nella baraccopoli della città di Messina e comunque da destinare al risanamento.

Ing. Ruello Salvatore importo complessivo € 3.120,00

CIG.: B886745C99

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO

CHE il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) è un programma di investimenti previsto dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e promosso dal Ministero delle Infrastrutture (MIT) per realizzare interventi di edilizia sociale e rigenerazione urbana in tutta Italia.

CHE l'Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualficazione Urbana della Città di Messina, all'uopo, ha pubblicato il 07 giugno 2024, l'Avviso ricognitivo per l'acquisto di alloggi.

CHE occorre procedere alla stima degli immobili proposti in vendita;

CHE tale valutazione va effettuata da professionisti esperti e adeguatamente formati;

CHE il servizio si caratterizza come contratto d'opera intellettuale e tale incarico professionale, svolto senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, rientra fra le prestazioni d'opera di cui agli artt. 2222 e seguenti del C.C. di cui all'ex art.7 c.6 del D.Lgs.165/2001;

DATO ATTO

CHE in virtù della cronica carenza del personale e del valutatore europeo riconosciuto (c.d. REV), permane l'esigenza di far fronte alla complessità della crescente attività dell'Agenzia.

CHE, pertanto, si rende necessario ricorrere ad un operatore economico esterno in possesso dei requisiti generali, specifici e della capacità tecnico professionale richiesta per lo svolgimento delle prestazioni sopra specificate;

CHE, per il servizio di stima, l'Agenzia ha costituito un elenco aperto di professionisti con esperienza, a seguito di avviso pubblico, mediante pubblicazione sul profilo del committente, nella sezione "*amministrazione trasparente*", da cui attingere garantendo il rispetto del criterio di rotazione degli incarichi;

CHE l'importo per singola perizia di stima è stato determinato, forfettariamente in Euro 300,00 oltre oneri accessori, dovuti per Legge;

CHE il rimborso delle spese per le perizie giurate sarà effettuato nella misura massima di Euro 100,00, previa presentazione di fattura e giustificativi delle spese.

CHE l'affidamento di tale servizio di stima degli alloggi già esistenti sul mercato trova copertura finanziaria a valere sulle somme stanziare dal piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) Missione 5- Componente 2-Investimento 2.3 programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare che confluiscono sul capitolo di spesa U754

RILEVATO CHE occorre pertanto procedere con l'individuazione di un soggetto professionista qualificato valutatore immobiliare (MCA) secondo le norme UNI 11558/2014 e UNI PdR 19-2016 a cui affidare la valutazione delle perizie di stima immobili, redatte da un tecnico, al fine di valutare l'interesse pubblico di una potenziale acquisizione.

VISTI

- l'art. 192 del D.lgs. 267/2000, che prescrive l'adozione di preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato e le ragioni che ne sono alla base;
- l'art. 17 comma 1 del D.lgs. 36/2023 il quale prevede che "*prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte*";
- l'art. 62 comma 1 del D.lgs. 36/2023 il quale prevede che "*tutte le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo non superiore alle soglie previste per gli affidamenti diretti, e all'affidamento di lavori d'importo pari o inferiore a 500.000 euro, nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza qualificate e dai soggetti aggregatori*".

PRESO ATTO degli obblighi per le amministrazioni pubbliche di far ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA) per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad Euro 5.000,00 ed al di sotto della soglia di rilievo comunitario, ovvero di fare ricorso ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi dell'art. 328 comma 1 del D.P.R. 207/2010;

VERIFICATO CHE non vi è l'obbligo del preventivo inserimento nel programma biennale degli acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37, comma 1 lettera a), del D.lgs. 36/2023 poiché di importo stimato inferiore ad Euro 150.000,00 per lavori o di importo stimato inferiore ad Euro 140.000,00 per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione.

APPURATO

CHE l'art. 50 comma 1 lettera b) 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: (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 alle micro, piccole e medie imprese 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 e che pertanto in funzione della fascia di importo del contratto l'imposta è ESENTE, essendo pari o inferiore ad Euro 40.000,00.

RITENUTO di poter provvedere alla definizione dell'affidamento ad operatore economico delle prestazioni tecniche di che trattasi attraverso l'acquisizione di specifico preventivo, prescindendo dal ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA).

ATTESA la necessità:

- a) di dare avvio alla procedura di affidamento ad operatore economico al fine di provvedere alla validazione secondo i criteri dettati dalla norma europea - UNI 11558/2014 e UNI PdR 19-2016 - delle perizie di stima, redatte da un professionista abilitato, degli alloggi già esistenti sul mercato;
- b) di provvedere alla definizione dell'affidamento ad operatore economico delle prestazioni tecniche di che trattasi attraverso l'acquisizione di specifico preventivo, prescindendo dal ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA);

CONSIDERATO

CHE a far data dal 1° gennaio 2024 ha acquistato piena efficacia la disciplina del nuovo Codice dei contratti pubblici, approvato con decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, e che pertanto è stata prevista la digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici.

CHE la digitalizzazione si applica a tutti i contratti sottoposti alla disciplina del Codice, ossia contratti di appalto o concessione, di qualunque importo, nei settori ordinari e nei settori speciali con conseguente coinvolgimento anche dei contratti di collaborazione stipulati in affidamento diretto.

PRESO ATTO CHE in relazione alla procedura di selezione del contraente è stato richiesto all'autorità nazionale anticorruzione, il codice di identificazione del procedimento di selezione del contraente, denominato anche codice identificativo gare (CIG), in base a quanto previsto dall'art.3 comma 2 della deliberazione del 15.02.2010 della stessa autorità:

CIG: B886745C99

ACQUISITO agli atti, con nota prot. n. 4275 del 18.09.2025, l'accettazione dell'affidamento di incarico formulato da Ing. Salvatore Ruello, con studio in Messina (Me) in Via Antonio Canepa n. 63 – C.F. OMISSIS - p.iva 02635400837 - di seguito nel dettaglio - per un importo pari a Euro 3.000,00 oltre Inarcassa così per la complessiva somma pari a Euro 3.120,00 validazione secondo i criteri dettati dalla norma europea - UNI 11558/2014 e UNI PdR 19-2016 - delle perizie di stima, redatte da un professionista abilitato, degli alloggi già esistenti sul mercato;

RICHIAMATO l'art. 17, comma 2, del D.lgs. 36/2023 il quale 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;

RITENUTO di affidare, ai sensi dell'art. 17 comma 2 del D.lgs. 36/2023, la validazione secondo i criteri dettati dalla norma europea - UNI 11558/2014 e UNI PdR 19-2016 - delle perizie di stima, redatte da un professionista abilitato, degli alloggi già esistenti sul mercato;

CONSIDERATO

CHE ai sensi del comma 6 dell'art. 49 del D.lgs. 36/2023 il principio di rotazione può esser derogato per gli affidamenti diretti di importo inferiore a euro 150.000,00;

CHE l'affidamento in parola si connota come acquisizione di modesto importo, non rilevante rispetto alle dinamiche concorrenziali del settore di riferimento.

DATO ATTO

CHE ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. 267/2000 il fine che si intende perseguire con il contratto è l'affidamento del servizio di validazione secondo i criteri dettati dalla norma europea - UNI 11558/2014 e UNI PdR 19-2016 - delle perizie di stima, redatte da un professionista abilitato, degli alloggi già esistenti sul mercato;

CHE il valore economico delle prestazioni professionali è pari ad Euro 3.120,00 inclusa Inarcassa giusta accettazione assunta al prot. n. 4275 del 18.09.2025;

CHE l'obbligazione verrà perfezionata nella forma di corrispondenza secondo l'uso del commercio ai sensi dell'art. 18 comma 1 del D.lgs. 36/2023 (forma contrattuale valida per affidamenti diretti e procedure negoziate) e trasmissione al professionista mediante PEC;

CHE le clausole ritenute essenziali oltre che nella presente determinazione sono contenute nella documentazione richiamata in narrativa ed acquisita agli atti ai fini della istruttoria (a titolo esemplificativo e non meramente esaustivo nel preventivo, nel disciplinare di incarico e nella presente determinazione);

CHE la modalità di scelta del contraente è quella dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del D.lgs. 36/2023, ritenuto metodo più adeguato rispetto all'oggetto ed all'importo del servizio.

RILEVATO

il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'art.16 del D.lgs. 36/2023 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso.

VISTA

la dichiarazione di tracciabilità dei flussi finanziari, sensi dell'art. 3, comma 8, Legge 13/08/2010 n. 136, depositata agli atti d'ufficio.

ACQUISITA

agli atti documentazione attestante la regolarità contributiva del professionista, assunto al n. prot. 3989 del 04.09.2025.

VISTA la normativa vigente e le linee guida ANAC.

Per tutte le motivazioni sin qui esposte:

D E T E R M I N A

DI DARE ATTO che quanto specificato in premessa è parte integrante del dispositivo del presente provvedimento;

DI APPROVARE l'accettazione dell'affidamento di incarico con n. prot. 4275 del 18.09.2025, formulato dall'Ing. Salvatore Ruello, con studio in Messina (Me) in via Antonio Canepa n. 63– C.F. OMISSIS –P.IVA 02635400837 per un importo complessivo pari a Euro 3.120,00 inclusa Inarcassa;

DI APPROVARE lo schema di disciplinare di incarico allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

DI AFFIDARE per le ragioni esplicitate in preambolo, ai sensi del Decreto legislativo n. 36 del 31 marzo 2023, all'Ing. Salvatore Ruello, con studio in Messina (Me) in via Antonio Canepa n. 63C.F.OMISSIS - P.IVA02635400837 il servizio di validazione secondo i criteri dettati dalla norma europea - UNI 11558/2014 e UNI PdR 19-2016 - delle perizie di stima e delle validazioni, redatte da un professionista abilitato, degli alloggi già esistenti sul mercato immobili e comunque ogni attività di cui al richiamato accettazione di incarico acquisito agli atti con prot. n. 4275del18.09.2025 al fine di consentire ad A.Ris.Mè ogni opportuna valutazione sull'eventuale successivo acquisto, quale alloggio da destinare al ricollocamento abitativo delle persone residenti nella baraccopoli della Città di Messina e comunque da destinare a Risanamento;

DI DARE ATTO 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 DARE ATTO che il CIG rilasciato dall'Autorità di Vigilanza è: CIG B886745C99;

DI INDIVIDUARE, nel rispetto della normativa vigente il responsabile di procedimento (RUP) per le fasi di affidamento ed esecuzione: geom. Giannunzio Raffaele Addamo;

DI DEMANDARE al RUP, per mezzo degli Uffici competenti, tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione ed in particolar modo: l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto e gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui al D.lgs. 36/2023, compresa la eventuale pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9 del D.lgs. n. 36/2023.

DI TRASMETTERE il presente provvedimento al Responsabile dell'Ufficio Finanziario per gli adempimenti di competenza;

DI AUTORIZZARE il Responsabile dell'Ufficio Finanziario a impegnare la complessiva somma pari a Euro 3.120,00 comprensiva di Inarcassa, imputando la spesa sul Bilancio di previsione 2025/2027 al Capitolo U754, impegno n. 4798 del 07/10/2025;

DI AUTORIZZARE il Responsabile dell'Ufficio Finanziario a emettere il relativo mandato di pagamento con successivo provvedimento e quindi autorizzare a liquidare, previa emissione di regolare fattura, in favore del professionista incaricato, l'importo complessivo pari a Euro 3.120,00 inclusa Inarcassa, sul conto corrente intestato all'Ing. Salvatore Ruello, C.F. OMISSIS - P.IVA 02635400837;

DI DARE ATTO che per eventuali procedure di ricorso avverso il presente atto è competente il T.A.R. territorialmente competente Sicilia - Catania, entro i termini previsti dalla normativa vigente;

DI DARE ATTO che i documenti richiamati in narrativa sono allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale (non pubblicabile);

DI NOTIFICARE il presente provvedimento al professionista incaricato;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio e nell'area "amministrazione trasparente" del sito internet dell'Agenzia. Link https://dati.anticorruzione.it/superset/dashboard/dettaglio_cig/?cig=B886745C99

Il Responsabile del Progetto

F.to Geom. Giannunzio RAFFAELE
Addamo.

Il Direttore Generale

F.to Arch. Loredana BONASERA

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.Lgs 39/93