

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N° 70 del 22.12.2025

Oggetto: Affidamento delle attività di supporto per l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale – “Social Housing” – e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo.

Tipologia di Provvedimento: Decisione di contrarre, ai sensi dell'art.17 co.1 del D.Lgs.n.36/2023 – CIG. B9C1003312;

Importo complessivo di spesa: € 6.240,00 comprensivo di cassa di previdenza, Iva esente (regime forfettario).

Soggetto Affidatario: ING. GIANLUCA MAIO, con studio in Via Felice Bisazza n. 13, 98122 Messina – Cf. MAIGLC82C23F158J e P. Iva 03013700830;

II DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 01.07.2019 il Comune di Messina ha costituito la società per azioni, in house providing con socio unico a capitale interamente pubblico, “Patrimonio Messina S.p.A.” con sede legale in Messina – Piazza Unione Europea, Palazzo Zanca; contestualmente sono stati approvati lo schema di atto costitutivo, lo schema di statuto e lo schema del contratto di servizi;
- l'oggetto sociale della Patrimonio Messina S.p.A. consiste nella gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare che il Comune di Messina detiene per il tramite della stessa, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Testo Unico Società Pubbliche, ai fini di realizzare investimenti secondo i criteri di mercato, nonché la gestione delle reti e degli impianti relativi ai servizi pubblici locali;
- con la Delibera di G.M. n. 46 del 09.02.2024, il Comune di Messina ha deliberato: di avviare l'azione di acquisto alloggi prevista all'interno dei Progetti PINQuA con l'affidamento dell'attività di acquisto degli alloggi, tra gli altri, alla società partecipata Patrimonio Messina S.p.A., quale Soggetto Attuatore di II livello;
- con Convenzione del 20.03.2024, il Comune di Messina ha affidato alla Patrimonio Messina S.p.A., quale Soggetto Attuatore di II livello, la gestione ed erogazione di servizi complementari connessi all'acquisto di immobili da destinare ad alloggi sociali nell'ambito dei progetti sopra indicati;
- la Convenzione avrà durata sino al 31.03.2026.

RITENUTO CHE

- la Patrimonio Messina S.p.A., per l'espletamento delle attività assunte con la Convenzione del 20.03.2024 ha la necessità di avvalersi delle prestazioni di un professionista in possesso della competenza e delle professionalità necessarie;
- le attività richieste per il supporto all'acquisto di immobili nell'ambito dei progetti PINQuA vengono di seguito elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Sopralluoghi;
 - Ricerche documentali;
 - Redazione di perizie;
 - Attività di supporto alla rendicontazione.

ACCERTATO CHE

- il servizio richiesto, ai sensi dell'art. 26 L. 488/1999 e ss.mm., non è offerto da una convenzione Consip;

RILEVATO CHE

- la Patrimonio Messina S.p.A., in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 36/2023, per l'approvvigionamento digitale delle risorse (forniture, servizi, lavori) utili al funzionamento, mantenimento e sviluppo delle proprie attività, utilizza la piattaforma in cloud certificata PAD (Piattaforma Acquisti Digitali) – Appalti&Contratti – certificata AgID ed interconnessa con la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici;

ATTESO CHE

- tramite la piattaforma Appalti&Contratti, è stata avviata una trattativa diretta con ID negoziazione n. G03675 con il professionista ING. GIANLUCA MAIO, con studio in Via Felice Bisazza n. 13, 98122 Messina – Cf. MAIGLC82C23F158J e P. Iva 03013700830, per un importo complessivo di € 6.240,00 comprensivo di cassa di previdenza, Iva esente (regime forfettario), per il periodo di validità della Convenzione del 20.03.2024;

CONSTATATO CHE

- il professionista ha autocertificato il possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 94 e 95 e quelli di qualificazione di cui all'art. 100 del D.Lgs. 36/2023, a norma di quanto stabilito dall'art. 52, comma 1 del medesimo decreto e che la stazione appaltante verificherà le dichiarazioni, in caso che queste vengano sorteggiate sulla base del controllo a campione individuato con modalità predeterminate ogni anno dall'amministrazione, riservandosi, 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 del professionista dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento;
- il professionista risulta in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento;

RITENUTO opportuno, per le motivazioni espresse, procedere all'affidamento del servizio in oggetto, tramite trattativa diretta attraverso l'utilizzo della piattaforma Appalti&Contratti, al professionista ING. GIANLUCA MAIO, con studio in Via Felice Bisazza n. 13, 98122 Messina – Cf. MAIGLC82C23F158J e P. Iva 03013700830, per un importo complessivo di € 6.240,00 comprensivo di cassa di previdenza, Iva esente (regime forfettario), per il periodo di validità della Convenzione del 20.03.2024;

CONSIDERATO CHE

- l'importo complessivo delle prestazioni in oggetto non risulta superiore alle soglie comunitarie di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023 per servizi e forniture;
- l'importo complessivo indicato consente l'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 è stato rispettato il principio di rotazione degli affidamenti diretti;
- l'affidamento all'oggetto non presenta interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, in particolare per il modesto valore e per il luogo di esecuzione prestazioni;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, commi 1 e 4, del D.Lgs. n. 36/2023, non si richiede sia la cauzione provvisoria sia la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola, in considerazione del valore economico delle stesse e della remota possibilità che un inadempimento

verificatosi in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;

- ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.Lgs. n. 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;
- dalla verifica del certificato di regolarità contributiva n. 141.2.1/B152W emesso da Inarcassa in data 17.12.2025, lo stesso professionista, risulta in regola con il versamento degli oneri contributivi;
- ai sensi e nel rispetto dell'art. 3, comma 5, della legge n. 136/2010, mod. e integr. con L. 217/2010 sulle modalità di attuazione della tracciabilità dei flussi finanziari lo smart CIG attribuito per il presente servizio risulta essere: B9C1003312;
- in riferimento alla conduzione dei vari procedimenti amministrativi la società Patrimonio Messina S.p.A. è tenuta, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, a nominare un R.U.P., Responsabile Unico del Progetto;
- l'avv. Marco Orecchio, funzionario amministrativo responsabile dell'Ufficio Gare ed Appalti, dispone dei requisiti di professionalità previsti dalla normativa vigente per l'assunzione e lo svolgimento del ruolo di RUP per appalti aventi per oggetto l'esecuzione di forniture, servizi e lavori, e che dalla documentazione acquisita in atti, relativamente al medesimo non sussistono cause di incompatibilità o di astensione previste dalla normativa vigente;

DATO ATTO CHE

- l'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Fasi delle procedure di affidamento*" stabilisce 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;
 - in caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 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.

VISTI

- l'art.14 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti. Disciplina dei contratti misti*";
- l'art.15 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Responsabile unico del progetto (RUP)*";
- l'Allegato I.2 del D.Lgs. n. 36/2023 recante "*Definizioni delle attività del RUP*";
- l'art.17 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Fasi delle procedure di affidamento*";
- l'art.18 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Il contratto e la sua stipulazione*";
- l'art.49 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Principio di rotazione degli affidamenti*";
- l'art.50 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Procedure per l'affidamento*";
- l'art.52 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Controllo sul possesso dei requisiti.*";
- l'art.53 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Garanzie a corredo dell'offerta garanzie definitive*";
- l'art.55 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Termini dilatori*";
- l'art.65 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Operatori economici*";
- l'art.94 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Cause di esclusione automatica*";
- l'art.95 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Cause di esclusione non automatica*";
- l'art.100 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Requisiti di ordine speciale*";
- l'art.114 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Direzione dei lavori e dell'esecuzione dei contratti*";
- l'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023 "*Direzione dei lavori e direzione dell'esecuzione dei contratti. Modalità di svolgimento delle attività della fase esecutiva. Collaudo e verifica di conformità*";
- lo Statuto della Patrimonio Messina S.p.A.;

per le motivazioni esposte in narrativa facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

DETERMINA

- di dare atto che quanto specificato in premessa è parte integrante del dispositivo del presente atto;
- di affidare il servizio in oggetto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023, tramite trattativa diretta sulla piattaforma Appalti&Contratti, al professionista ING. GIANLUCA MAIO, con studio in Via Felice Bisazza n. 13, 98122 Messina – Cf. MAIGLC82C23F158J e P. Iva 03013700830, per un importo complessivo di € 6.240,00 comprensivo di cassa di previdenza, Iva esente (regime forfettario), per il periodo di validità della Convenzione del 20.03.2024;
- di dare atto che il professionista ha autocertificato il possesso dei requisiti generali di cui agli articoli 94 e 95 e quelli di qualificazione di cui all'art. 100 del D.Lgs. 36/2023, a norma di quanto stabilito dall'art. 52, comma 1 del medesimo decreto;
- di dare atto che il professionista risulta in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento;
- di nominare Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, per le procedure di affidamento delle prestazioni in oggetto, l'avv. Marco Orecchio, e che dalla documentazione acquisita in atti, relativamente al medesimo non sussistono cause di conflitto di interessi, di incompatibilità o di astensione previste dalla normativa vigente;
- di dare atto che il servizio in oggetto non rientra tra quelli di particolare importanza individuati all'art. 32 dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023 e pertanto il Responsabile Unico del progetto, ai sensi dell'art. 144 comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023, svolgerà anche i compiti di Direttore di esecuzione del contratto così come previsti all'art. 31 dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023;
- di delegare al RUP designato, in coordinamento con il direttore dell'esecuzione ove nominato, il compimento delle azioni dirette a verificare, anche attraverso la richiesta di documentazione, attestazioni e dichiarazioni, il rispetto, da parte dell'esecutore, delle norme sulla sicurezza e sulla salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- di delegare al RUP designato, lo svolgimento dei compiti previsti all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- di dare atto che alla chiusura del procedimento il RUP designato dovrà rilasciare l'attestazione di regolare esecuzione su proposta del direttore dell'esecuzione qualora nominato;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, è stato rispettato il principio di rotazione degli affidamenti diretti;
- di procedere, ai sensi dell'art. 18 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, alla stipula del contratto 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 ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014,
- di trasmettere copia del presente provvedimento agli Uffici preposti;
- disporre che venga assicurata la pubblicazione della presente determina sul sito Web istituzionale, nella sezione "Società trasparente", al fine di garantire la conoscenza del provvedimento e dare attuazione alle forme di pubblicità prescritte dal D.Lgs. n. 36/2023 e dal D.Lgs. n. 33/2013.

Il presente provvedimento si compone di n. 4 pagine.

Il Direttore Generale.
Dott. Pietro Picciolo