

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N° 61 del 25.11.2025

Oggetto: Affidamento di incarico professionale finalizzato alla redazione di atto di compravendita immobiliare nell'ambito dei progetti PINQuA.

Tipologia di Provvedimento: Decisione di contrarre, ai sensi dell'art.17 co.1 del D.Lgs.n.36/2023 – CIG. B939CE210A;

Importo complessivo di spesa: € 105.524,00 (euro: centocinquemilacinquecentoventiquattro/00), di cui € 10.000,00 per competenze e diritti, € 2.200,00 per Iva ed € 93.324,00, per spese anticipate.

Soggetto Affidatario: NOTAIO PIERANGELA PITRONE – con studio in Via dei Mille n. 243, 98123 Messina – Cf. PTRPNG65B60F158X e P. Iva 01942490838.

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.
- con Determinazione del Presidente del c.d.a. del 10 marzo 2025 è stato approvato l’avviso pubblico ricognitivo 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 per i seguenti interventi;
- il suddetto avviso è stato pubblicato il 16.03.2025 sul sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it e sul sito istituzionale del Comune di Messina;
- ai sensi dell’art. 7 dell’avviso, sono state completate le attività di valutazione e di verifica di primo e di secondo livello per n. 2 immobili da acquisire;

RITENUTO CHE

- per procedere all’acquisto dei suddetti immobili si rende necessario individuare idoneo Professionista qualificato, a cui affidare la redazione dell’atto di compravendita, in possesso dei requisiti previsti dalla legge e delle competenze necessarie;

ACCERTATO CHE

- la tipologia di servizio richiesto, ai sensi dell'art. 26 L. 488/1999 e ss.mm., non è offerto da nessuna delle convenzioni di Consip;

RILEVATO CHE

- la Patrimonio Messina S.p.A., in ottemperanza a quanto previsto del 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) ed AgID – Appalti&Contratti – interconnessa con la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici;

ATTESO CHE

- la Patrimonio Messina S.p.A., ha richiesto al Consiglio dell'Ordine dei Notai del distretto di Messina l'indicazione di un Professionista, in possesso dei requisiti tecnici e delle competenze, che potesse fornire il servizio richiesto a un costo congruo agli importi di mercato, nel rispetto del principio di rotazione, economicità ed efficienza;
- tramite la piattaforma Appalti&Contratti, è stata avviata una trattativa diretta con ID negoziazione n. G03532 ed acquisita l'offerta del Professionista indicato NOTAIO PIERANGELA PITRONE – con studio in Via dei Mille n. 243, 98123 Messina – Cf. PTRPNG65B60F158X e P. Iva 01942490838, € 105.524,00 (euro: centocinquemilacinquecentoventiquattro/00), di cui € 10.000,00 per competenze e diritti, € 2.200,00 per Iva ed € 93.324,00, per spese anticipate;

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, co. 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 delle attività in oggetto, tramite trattativa diretta attraverso l'utilizzo della piattaforma Appalti&Contratti, al Professionista NOTAIO PIERANGELA PITRONE – con studio in Via dei Mille n. 243, 98123 Messina – Cf. PTRPNG65B60F158X e P. Iva 01942490838, € 105.524,00 (euro: centocinquemilacinquecentoventiquattro/00), di cui € 10.000,00 per competenze e diritti, € 2.200,00 per Iva ed € 93.324,00, per spese anticipate;

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 co.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;

- l'affidamento all'oggetto non presenta interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 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;
- il Professionista risulta in regola con gli 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 la presente fornitura risulta essere: B939CE210A;
- in riferimento alla conduzione dei vari procedimenti amministrativi la società Patrimonio Messina S.p.A. è tenuta, ai sensi dell'art.15 co.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 conflitto di interessi, di incompatibilità o di astensione previste dalla normativa vigente;

VISTI

- l'art.14 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"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 recante *"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 recante *"Fasi delle procedure di affidamento"*;
- l'art.18 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Il contratto e la sua stipulazione"*;
- l'art.49 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Principio di rotazione degli affidamenti"*;
- l'art.50 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Procedure per l'affidamento"*;
- l'art.52 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Controllo sul possesso dei requisiti."*;
- l'art.53 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Garanzie a corredo dell'offerta garanzie definitive"*;
- l'art.55 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Termini dilatori"*;
- l'art.94 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Cause di esclusione automatica"*;
- l'art.95 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Cause di esclusione non automatica"*;
- l'art.100 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Requisiti di ordine speciale"*;
- l'art.114 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"Direzione dei lavori e dell'esecuzione dei contratti"*;
- l'Allegato II.14 del D.Lgs.n.36/2023 recante *"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.;
- la Convenzione del 20.03.2025 stipulata tra il Comune di Messina e la Patrimonio Messina S.p.A.;

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.

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 le attività in oggetto, *ai sensi dell'art.50 co.1 lett.b) del D.Lgs.n.36/2023*, tramite trattativa diretta sulla piattaforma Appalti&Contratti, al Professionista NOTAIO PIERANGELA PITRONE – con studio in Via dei Mille n. 243, 98123 Messina – Cf. PTRPNG65B60F158X e P. Iva 01942490838, € 105.524,00 (euro: centocinquemilacinquecentoventiquattro/00), di cui € 10.000,00 per competenze e diritti, € 2.200,00 per Iva ed € 93.324,00, per spese anticipate;
- 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, co. 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, funzionario amministrativo responsabile dell'Ufficio Gare ed Appalti, 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.114 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;
- di procedere, ai sensi dell'art.18 co.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. 5 pagine.

Il Direttore Generale.
Dott. Pietro Picciolo

