

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
N° 61 del 13.07.2026**

Oggetto: Affidamento dell'incarico di direttore dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di n. 4 immobili acquisiti nell'ambito dei progetti PINQuA.

Tipologia di Provvedimento: Decisione di contrarre, ai sensi dell'art.17 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 – CIG. BC5E9B8E20;

Importo complessivo presunto di spesa: € 7.868,72 (euro: settemilaottocentosessantotto/72) di cui € 7.566,08 per competenze comprensivi di spese ed oneri accessori, € 302,64 per cassa di previdenza – Iva esente regime forfettario.

Soggetto Affidatario: ARCH. RENATO ROMEO - con studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 21 - P.Iva 03223350830.

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 decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili del 7 ottobre 2021 n. 383, il PINQuA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare), istituito con legge finanziaria 27.12.2019 n. 160 e definito con decreto interministeriale n. 395/2020, è stato inserito nel PNRR, nell’ambito della Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3; a tal riguardo l’attuazione degli interventi previsti dalla misura 2.3 Programma innovativo della qualità dell’abitare della Missione 5 Componente 2 del PNRR deve concorrere, al soddisfacimento del target di livello europeo M5C2-20 consistente nel sostegno a 10 000 unità abitative (in termini sia di costruzione che di riqualificazione), coprendo almeno 800.000 metri quadrati di spazi pubblici;
- con Decreto direttoriale n. 17524 del 29 dicembre 2021, la Direzione generale per l’edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, sulla base delle dichiarazioni e dei documenti trasmessi dagli Enti beneficiari, ha definito l’elenco degli interventi definitivamente ammessi a finanziamento ed individuato l’acconto da erogare agli stessi;
- il soggetto attuatore PINQUA individuato per la realizzazione del progetto di “Rifunionalizzazione degli ambiti di risanamento della zona sud della Città di Messina destinata all’edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi” ha avviato con l’amministrazione responsabile una collaborazione rivolta all’interesse di natura puramente pubblica a beneficio e vantaggio della collettività, attraverso una reale divisione di compiti e responsabilità in relazione alle rispettive funzioni istituzionali;
- il progetto presentato dall’amministrazione del Comune di Messina (soggetto attuatore) insieme alla Città Metropolitana di Messina (soggetto beneficiario) è risultato ammesso al contributo di cui trattasi e finanziato ai sensi del Decreto direttoriale del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile (MIMS) del 29 dicembre 2021, n. 17524, come riportato nell’Allegato A dello stesso decreto (per le proposte “Pilota”) per l’importo complessivo di € 99.750.000,00 di € 142.092,76 a carico del Comune di Messina; la Città Metropolitana di Messina, è risultata

soggetto beneficiario del contributo per eseguire le opere previste nelle proposte inviate e risultate finanziate ai sensi del succitato programma PINQUA, accettando i nuovi termini previsti dal PNRR;

- con successivo decreto FOI del MEF n. MEF-RGS-RR 159 del 26.05.2023 sono stati attribuiti al progetto pilota ulteriori risorse per un incremento del 20% pari a € 19.921.581,45;
- con Determinazione dirigenziale n. 169 del 12.01.2021, è stato conferito all'ing. Vito Leotta matr.7833, l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento relativamente alla proposta progettuale della Città di Messina per l'adesione al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare;
- che con delibera di G.M. n. 46 del 09.02.2024 è stata deliberata "l'opportunità di avviare l'azione di acquisto alloggi prevista all'interno dei Progetti PINQuA con l'affidamento quali soggetti attuatori di II livello dell'attività di acquisto degli alloggi alle società partecipate "A.Ris.Mè" e "Patrimonio Messina Spa";
- che in data 20.03.2024 è stata stipulata apposita Convenzione tra il Comune di Messina, la Città Metropolitana di Messina e la società Patrimonio Messina S.p.a. al fine di regolare i rapporti reciproci nell'ambito dell'attuazione della "Misura PNRR Missione 5, Componente 2, Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale Per La Qualità Dell'Abitare", e precisamente al fine di dare attuazione alle previsioni di cui alla citata legge n. 160/2019 con la finalità di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)";
- che con Delibera di G.M. n. 565 del 07.08.2025 sono state recepite le rimodulazioni ai QTE dei progetti PINQuA a seguito dell'assegnazione del Fondo Opere Indifferibili 2023, e pertanto è stata deliberata l'approvazione della modifica alla convenzione del 20.03.2024;
- che in data 19.09.2025 è stato sottoscritto con la Patrimonio Messina S.p.A. un atto aggiuntivo alla Convenzione del 20.03.2024, prevedendo il trasferimento di alcune somme a titolo di importi per interventi di ristrutturazione;
- che con Delibera di G.M. n. 727 del 09.10.2025 sono stati deliberati gli indirizzi sulle modalità operative per lo svolgimento delle attività di reperimento ed acquisto degli alloggi;

CONSIDERATO CHE

- nell'ambito del Progetto PINQuA sub-lotto prestazionale 3 – ID 238 – rientrano gli interventi di "Manutenzione ordinaria e straordinaria di n. 4 alloggi";
- con verbale del 24.06.2026 il RUP (Responsabile Unico del Procedimento), nominato con Determina dirigenziale n. 169 del 12.01.2021, ha ritenuto positivo il rapporto conclusivo di verifica e validato il progetto esecutivo per un importo complessivo di € 101.296,14 come da quadro economico di seguito indicato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE					
		Immobile n. 1	Immobile n. 2	Immobile n. 3	Immobile n. 4
	A) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)				
A1)	Importo lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 21.864,13	€ 15.850,57	17064,79	10825,44

A2)	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 760,29	€ 760,29	223,05	1151,95
	IMPORTO DEI LAVORI A BASE D'ASTA A)	€ 22.624,42	€ 16.610,86	€ 17.287,84	€ 11.977,39
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:				
B1)	Incentivi alle funzioni tecniche art. 45 D.Lgs 36/2023	€ 452,49	€ 332,22	€ 345,76	€ 239,55
B2)	Direzione lavori, contabilità, certificato di regolare esecuzione comprese spese e oneri accessori (esclusa cassa di previdenza ed IVA)	€ 2.549,93	€ 1.862,16	€ 1.948,48	€ 1.349,89
B3)	Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione comprese di spese e oneri accessori (esclusa cassa di previdenza ed IVA)	€ 2.028,98	€ 1.489,68	€ 1.550,40	€ 1.074,11
B4)	Redazione APE	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
B5)	Redazione relazione ex Legge 10/91	€ 0,00	€ 600,00	€ 0,00	€ 0,00
B6)	Oneri conferimento in discarica (esclusa IVA)	€ 500,00	€ 500,00	€ 150,00	€ 250,00
B7)	Imprevisti (esclusa IVA)	€ 1.131,22	€ 830,54	€ 864,39	€ 598,87
	IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B)	€ 6.812,62	€ 5.764,60	€ 5.009,03	€ 3.662,42
	C) IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE:				
C1)	I.V.A. 10% su importo lavori	€ 2.186,41	€ 1.585,06	€ 1.706,48	€ 1.082,54
C2)	I.V.A. 10% su costi della sicurezza	€ 76,03	€ 76,03	€ 22,31	€ 115,20
C3)	I.V.A. 10% Imprevisti (eventuale)	€ 113,12	€ 83,05	€ 86,44	€ 59,89
C4)	I.V.A. 22% Oneri conferimento discarica	€ 110,00	€ 110,00	€ 33,00	€ 55,00
C5)	Oneri previdenziali 4% competenze tecniche (DL, CSP, CSE, APE, legge10)	€ 189,16	€ 164,07	€ 145,96	€ 102,96
C6)	I.V.A. 22% competenze tecniche (DL, CSP, CSE, APE, legge10)	€ 1.081,97	€ 938,50	€ 834,86	€ 588,93
	IMPORTO TOTALE IVA ED EVENTUALE ALTRE IMPOSTE C)	€ 3.756,70	€ 2.956,71	€ 2.829,04	€ 2.004,52
	IMPORTO COMPLESSIVO Q.T.E. (A+B+C)	€ 33.193,73	€ 25.332,18	€ 25.125,91	€ 17.644,32
IMPORTO COMPLESSIVO					101.296,14 €

RITENUTO CHE

- la Patrimonio Messina S.p.A. considerati i gravosi carichi di lavoro del personale tecnico interno nonché per esigenze di celerità nell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria non può individuare nella propria pianta organica una figura professionale che possa assumere l'incarico di direttore dei lavori dei sopracitati interventi di manutenzione;

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

- da quadro economico del progetto l'importo massimo complessivo presunto e dovuto per l'assunzione dell'incarico di direttore dei lavori è stato determinato in € 9.783,03 (euro novemilasettecentottantatre/02) di cui € 7.710,46 per competenze compresivi di spese ed oneri accessori, € 308,42 per cassa di previdenza ed € 1.764,15 per Iva;

- tramite la piattaforma Appalti&Contratti, è stata avviata una trattativa diretta con ID negoziazione n. G04328 ed acquisita l'offerta dell'Operatore economico ARCH. RENATO ROMEO - con studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 21 - P.Iva 03223350830, per un importo massimo complessivo presunto di € 7.868,72 (euro: settemilaottocentosessantotto/72) di cui € 7.566,08 per competenze comprensivi di spese ed oneri accessori, € 302,64 per cassa di previdenza – Iva esente regime forfettario;
- all'Operatore Economico verrà riconosciuto esclusivamente il compenso maturato in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori (SAL) del progetto;

CONSTATATO CHE

- l'operatore economico 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 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;
- l'operatore economico 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, all'Operatore economico ARCH. RENATO ROMEO - con studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 21 - P.Iva 03223350830, per un importo massimo complessivo presunto di € 7.868,72 (euro: settemilaottocentosessantotto/72) di cui € 7.566,08 per competenze comprensivi di spese ed oneri accessori, € 302,64 per cassa di previdenza – Iva esente regime forfettario;

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;
- 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 emesso da Inarcassa il 10.07.2026, l'operatore economico 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 la presente fornitura risulta essere: BC5E9B8E20;
- 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 delle Aree Affari Generali e 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;

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 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.62 del D.Lgs. n. 36/2023 recante *“Aggregazioni e centralizzazione delle committenze”*;
- l'art.65 del D.Lgs. n. 36/2023 recante *“Operatori economici”*;
- 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.;
- il Contratto di Servizi stipulato con il Comune di Messina;
- la Convenzione stipulata in data 20.03.2024 tra il Comune di Messina, la Città Metropolitana di Messina e la società Patrimonio Messina S.p.a.;
- la Delibera di G.M. n. 46 del 09.02.2024;
- la Delibera di G.M. n. 69 del 20.02.2024;
- la Convenzione sottoscritta in data 20.03.2024;

- la Delibera di G.M. n. 565 del 07.08.2025;
- l'atto aggiuntivo del 19.09.2025 alla Convenzione del 20.03.2024;
- la deliberazione di Giunta n. 727 del 09.10.2025;
- il Verbale del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) del 24.06.2026;

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

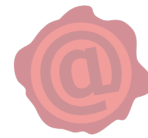
DETERMINA

- di dare atto che quanto specificato in premessa è parte integrante del dispositivo del presente atto;
- di affidare gli incarichi in oggetto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023, tramite trattativa diretta sulla piattaforma Appalti&Contratti, all'Operatore economico ARCH. RENATO ROMEO - con studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 21 - P.Iva 03223350830, per un importo massimo complessivo presunto di € 7.868,72 (euro: settemilaottocentosessantotto/72) di cui € 7.566,08 per competenze compresivi di spese ed oneri accessori, € 302,64 per cassa di previdenza – Iva esente regime forfettario;
- di dare atto che all'Operatore economico verrà riconosciuto esclusivamente il compenso maturato in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori (SAL) del progetto;
- 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 l'Operatore economico 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 delle Aree Affari Generali e 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. 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;
- 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. 6 pagine.

Il Direttore Generale
Dott. Pietro Picciolo



PIETRO
PICCIOLO
13.07.2026
09:15:12
GMT+02:00