

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
N° 42 del 04.05.2026**

Oggetto: Attività di revisore di II livello delle perizie valutative afferenti all'acquisizione di alloggi 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. BB809D5212;

Importo complessivo presunto di spesa: € 31.766,40 (euro: trentunomilasettecentosessantasei/40) di cui € 24.000,00 per competenze, € 1.315,20 per spese anticipate, € 960,00 per cassa di previdenza ed € 5491,20 per Iva.

Soggetto Affidatario: ING. FILIPPO GULLO - con studio in Messina, Via Uccelliera is. 438/A n. 1 - P.Iva 02062700832.

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;
- che a causa della grave situazione igienico-sanitaria ambientale generata dalla c.d. "baraccopoli" della Città di Messina, il Sindaco ha emanato l'ordinanza n. 163 del 6 agosto 2018, per lo sgombero e la demolizione di tutte le strutture abitative situate negli ambiti di risanamento, esitata favorevolmente con Deliberazione di Giunta n. 343 del 19 settembre 2018;
- che con Delibera di G.M. n. 65 del 09.02.2021 il Comune di Messina ha aderito, quale soggetto beneficiario e attuatore, al programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare sul territorio comunale, finalizzato alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie di cui all'articolo 1, comma 437, della legge del 27 dicembre 2019, n. 160;
- che con Delibera di G.M. n. 116 dell'11.03.2021 sono state approvate le proposte PINQuA ordinarie e con Delibera di G.M. n. 163 del 31.03.2021 è stato approvato il Progetto Pilota ad alto rendimento - ID PINQuA 578 CUP F41B21000640001, comprendente, fra l'altro, una serie di progetti per rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi, ed in particolare il Progetto 3 Camaro ID PINQuA 365 - CUP F41B20000480001 ed il progetto 1 SS. Annunziata - ID PINQUA 238 - CUP F41B20000460001;
- 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 marzo 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

- la selezione degli immobili da acquisire, dev'essere preceduta da alcune fasi predefinite ed in particolare:
 - pubblicazione di un avviso ricognitivo per ricevere le proposte di vendita o attività di indagini di mercato e valutazione immobiliare di rispondenza degli immobili ai criteri di selezione degli avvisi per il reperimento di abitazioni, fino al raggiungimento di un numero di alloggi idonei all'acquisto coerente con l'obiettivo del progetto;
 - stima degli immobili valutati idonei all'acquisizione con perizie redatte da valutatori qualificati e certificati secondo le disposizioni europee e nazionali (REV-Recognised European Valuer o Organismi di certificazione equivalenti);
 - servizi di assistenza tecnico-amministrativa di supporto al personale dell'amministrazione relativamente alle procedure istruttorie connesse alla stima ed all'acquisizione degli immobili, all'attività propedeutica alla stipula dei rogiti notarili, all'attività di reperimento di un servizio di logistica e trasporto finalizzato al trasloco di arredi e suppellettili;

RITENUTO CHE

- la Patrimonio Messina S.p.A. non dispone nel proprio organico di professionalità in possesso delle certificazioni, rilasciate secondo le disposizioni europee e nazionali (REV - Recognised European Valuer o Organismi di certificazione equivalenti), necessarie allo svolgimento delle attività di elaborazione di perizie di stima degli immobili valutati idonei;
- con provvedimento n. 42 del 05.11.2024 sono state affidate le attività in oggetto all'Operatore economico ING. FILIPPO GULLO - con studio in Messina, Via Uccelliera is. 438/A n. 1 - P.Iva 02062700832;

CONSIDERATO CHE

- la struttura del mercato di riferimento è caratterizzata dalla presenza di un numero molto limitato di Operatori economici in possesso delle certificazioni, rilasciate ai sensi di Legge, necessarie allo svolgimento dell'incarico di REV - Recognised European Valuer;
- la proposta economica avanzata dall'Operatore economico uscente risulta essere estremamente competitiva rispetto alla media degli importi considerati nel settore di mercato di riferimento;

- l'Operatore economico uscente ha svolto in maniera egregia ed accurata il servizio richiesto, garantendo standard di qualità elevati nello svolgimento della prestazione resa;

RILEVATO CHE

- la Patrimonia 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. G04116 con l'Operatore Economico ING. FILIPPO GULLO - con studio in Messina, Via Uccelliera is. 438/A n. 1 - P.Iva 02062700832, per un importo massimo complessivo presunto di € 31.766,40 (euro: trentunomilasettecentosessantasei/40) di cui € 24.000,00 per competenze, € 1.315,20 per spese anticipate, € 960,00 per cassa di previdenza ed € 5491,20 per Iva – comprensivo di imposta di bollo su fattura;
- all'Operatore Economico verrà riconosciuto esclusivamente il costo complessivo delle attività effettivamente eseguite secondo gli importi di seguito indicati:

Servizio	Costo unitario	N. di Prestazioni Presunte	Importo Totale Presunto
Perizia di II livello	400,00 € / a perizia	60	24.000,00 €
Spese anticipate	21,92 € / a perizia	60	1.315,20 €
Totale Competenze + spese			25.315,20 €
Cassa di Previdenza (4%)			960,00 €
Iva			5.491,20 €
Totale Importo Complessivo Presunto			31.766,40 €

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, 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 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 ING. FILIPPO GULLO - con studio in Messina, Via Uccelliera is. 438/A n. 1 - P.Iva 02062700832, per un importo massimo complessivo presunto di € 31.766,40 (euro: trentunomilasettecentosessantasei/40) di cui € 24.000,00 per competenze, € 1.315,20 per spese anticipate, € 960,00 per cassa di previdenza ed € 5491,20 per Iva – comprensivo di imposta di bollo su fattura;

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;
- 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;
- ai sensi dell'art. 49 comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023, per le motivazioni espresse in premessa, è consentito derogare all'applicazione del principio di rotazione per gli affidamenti diretti;
- 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. 611721/141.2.1/B152W del 04.05.2026, lo stesso 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: BB809D5212;
- 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*";

Patrimonio Messina S.p.A.

Piazza Unione Europea – Palazzo Zanca 98122 Messina

P.Iva 03588060834

www.patrimoniomessina.it

PEC: patrimoniomessinaspa@pec.it

Email: patrimonio@patrimoniomessina.it

- 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.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 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 alla Convenzione del 20.03.2024;
- la deliberazione di Giunta n. 727 del 09.10.2025.

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 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023, tramite trattativa diretta sulla piattaforma Appalti&Contratti, all'Operatore economico ING. FILIPPO GULLO - con studio in Messina, Via Uccelliera is. 438/A n. 1 - P.Iva 02062700832, per un importo massimo complessivo presunto di € 31.766,40 (euro: trentunomilasettecentosessantasei/40) di cui € 24.000,00 per competenze, € 1.315,20 per spese anticipate, € 960,00 per cassa di previdenza ed € 5491,20 per Iva – comprensivo di imposta di bollo su fattura;
- di dare atto che l'Operatore economico è in 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 4 del D.Lgs. n. 36/2023, per le motivazioni espresse in premessa, è consentito derogare all'applicazione del principio di rotazione per gli 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. 5 pagine.

Il Direttore Generale.
Dott. Pietro Picciolo



PIETRO
PICCIOLO
04.05.2026
14:08:42
GMT+02:00