



PROVINCIA DI SAVONA

DETERMINAZIONE

N. 1042 DEL 19/04/2024

SETTORE Servizi Finanziari, Patrimonio, Partecipate, Trasporti e Rete scolastica

SERVIZIO Servizio Provveditorato, economato, patrimonio

OGGETTO: AFFIDAMENTO SERVIZIO ALLO STUDIO PAGLIA & ASSOCIATI S.A.S. DI PATRIZIA CARVELLI P.I. 01558720999 PER LA REDAZIONE DEL “RAPPORTO RICOGNITIVO SULLA CONSISTENZA DEL QUADRO LOCATIZIO PASSIVO DELLA PROVINCIA ” - IMPEGNO DI SPESA

IL DIRIGENTE O SUO DELEGATO

PREMESSO CHE:

- la programmazione patrimoniale della Provincia necessita di un’accurata conoscenza della dimensione patrimoniale, non tanto in termini volumetrici o superficiali, ma soprattutto in ragione della possibile ottimizzazione gestionale ed economica;
- l’ottimizzazione dell’uso immobiliare di tipo istituzionale non è soltanto superficiale e/o volumetrico, ma abbraccia anche ulteriori riflessioni che riguardano la sicurezza della conduzione dei luoghi, la compatibilità economica della gestione, la correttezza delle somministrazioni energetiche ed infine anche l’asse tributario del manufatto;
- la congiuntura immobiliare che caratterizza il nostro Paese a partire dall’ormai lontano 2008 e le più recenti pandemie sanitarie nonché la crisi geopolitica attualmente in corso hanno comportato la necessità e l’esigenza di confrontarsi con tutto il proprio Portfolio locatizio suggerendo ad ogni Ente nuove contrattazioni, nuove ipotesi di razionalizzazione e, ove non possibile il rilascio degli spazi, anche nuove rinegoziazioni del canone;
- molto spesso, le conduzioni passive degli enti pubblici in ragione delle superfici coinvolte (notevolmente superiori a quelle dei privati) e della conformazione architettonica degli spazi (conduzioni ad uso didattico) pongono l’Ente Pubblico in una condizione di mercato derivato ove l’eventuale rilascio degli spazi condotti determinerebbe, in capo alla proprietà, fortissime alee di sfritto con conseguenti incertezze nella riutilizzazione degli spazi e possibili mancate redditività. Tale condizione, non di rado calmierata dalla favorevole locatione del cespite, pone l’Ente Pubblico in una posizione di relativa dominanza favorendo anche la possibile rinegoziazione al ribasso del canone di locazione. Per giungere a tale condizione occorre compenetrare il mercato, conoscerne i limiti economici, gli spazi contrattuali e tutte le leve di confronto reddituale e conduttivo;

VISTI:

- l'articolo 107 del decreto legislativo n. 267/2000 che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione;
- il vigente statuto provinciale in ordine alle funzioni dirigenziali;
- l'articolo 18 del regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi che disciplina le funzioni dirigenziali;
- gli articoli 22 e 23 del regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi che disciplinano la delega di funzioni e la sostituzione dei dirigenti;

RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 34 del 28/09/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026;
- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 60 del 13/12/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026;
- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 65 del 13/12/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026;
- il Decreto del Presidente n. 244 del 19/12/2023, con il quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) parte finanziaria per gli anni 2024-2026 assegnando al dirigente del settore Settore Servizi Finanziari, Patrimonio, Partecipate, Trasporti e Rete Scolastica la gestione del capitolo di uscita 1057 "SERV.GENERALI PRESTAZIONI DI SERVIZI VARI" nell'ambito della Missione 01 - Programma 03;
- il Decreto del Presidente n. 118 del 01/06/2023, con il quale è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2023-2025, nelle more dell'approvazione del PIAO 2024-2026;

ATTESO CHE nella gestione del Servizio patrimonio risulta fondamentale:

- allargare l'orizzonte di analisi anche in direzione di tutti gli immobili contraddistinti da rapporti di conduzione passiva (locazione e concessioni passive);
- poter sindacare non già il semplice contenuto giuridico e/o amministrativo di un atto, ma più propriamente poterne sindacare la medesima utilità funzionale e soprattutto la corretta rispondenza rispetto all'equilibrio dei costi anche manutentivi afferenti il medesimo cespite;

RITENUTO opportuno:

- provvedere alla redazione di un "*Rapporto ricognitivo sulla consistenza del quadro locatizio passivo*" della Provincia di Savona quale strumento fondamentale per sviluppare una prima programmazione patrimoniale capace di affiancare, al soddisfacimento superficiale e volumetrico, anche un'adeguata compatibilità giuridica ed economica, il tutto al fine di evitare danni erariali e responsabilità dirette e indirette dell'Ente;
- che il "*Rapporto ricognitivo sulla consistenza del quadro locatizio passivo*" della Provincia di Savona deve ricomprendere le seguenti fasi:
 - Dimensionamento del bene e comparazione con medie superficiali medesimi utilizzi;
 - Dimensionamento catastale: verifica categoria e compatibilità con utilizzo;
 - Dimensionamento tributario: verifica possibili esenzioni o riduzioni TARI;
 - Verifica del contenuto del contratto e verifica incongruità amministrative o giuridiche;
 - Congruenza sintetica comparativa del fitto (comparazione con media fitti passivi del medesimo utilizzo e comparazione con tabelle OMI)
 - Costi parametrizzati utenze
 - Suggesti operativi in merito

RICHIAMATO l'articolo 50 c. 1 lett. b del D. Lgs. 36/2023, secondo il quale "*Salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti*

modalità: 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”;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- per l'espletamento del “*Rapporto ricognitivo sulla consistenza del quadro locatizio passivo*” della Provincia di Savona, a seguito di indagine di mercato, è stato individuato lo Studio Paglia & Associati s.a.s. di Patrizia Carvelli (amministratore unico della società Paglia & Associati s.a.s.) con sede in via Ottava Società Case 8/10 – 16153 – Genova - P.I. 01558720999;
- lo studio Paglia & Associati, nel dichiararsi disponibile ad un immediato espletamento del servizio, ha presentato in data 16/04/2024 preventivo di spesa (acquisito ai nostri atti con prot. n. 18501 del 16/4/24) evidenziante un compenso di Euro 7.500,00 oltre IVA 22% per un totale lordo pari ad € 9.150,00;
- lo studio Paglia & Associati non è soggetto a ritenuta d’acconto;
- lo studio Paglia & Associati è assoggettato al regime fiscale di società in accomandita semplice;
- il compenso sopra evidenziato è da ritenersi congruo, come da documentazione agli atti del settore;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 38218 del 25/07/2023 lo studio Paglia & Associati dichiara che, come società in accomandita semplice, non ha dipendenti ed è quindi esentato dalla presentazione del durc;
- è stato acquisito il codice identificativo di gara ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 136/2010 (CIG B149F9C9D);
- lo studio Paglia & Associati ha reso in data 17/04/2024 (prot. n. 18873 del 17/4/24) dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articolo 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000 relativamente all'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi, ai sensi dell'articolo 53, comma 14 del D. Lgs. 165/2001 e della Legge n. 190/2012;

CONSIDERATO CHE per l’acquisto in oggetto si aderisce al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) ai sensi del comma 130 della Legge 30/12/2018 n. 145 (legge di Bilancio 2019);

VERIFICATA l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi, ai sensi dell'articolo 53, comma 14, del decreto legislativo n. 165 del 30/03/2001;

RITENUTO pertanto, necessario procedere:

1. all'affidamento del servizio per la stesura del “*Rapporto ricognitivo sulla consistenza del quadro locatizio passivo*” della Provincia di Savona allo Studio Paglia & Associati s.a.s. di Patrizia Carvelli (amministratore unico della società Paglia & Associati s.a.s.) con sede in via Ottava Società Case 8/10 – 16153 – Genova - P.I. 01558720999 per un importo pari ad Euro 7.500,00 oltre IVA 22%, per un totale lordo di € 9.150,00;
2. provvedere all'impegno della spesa sul Bilancio di Previsione 2024-2026, annualità 2024, relativo a quanto sopra descritto, dando atto che detto debito diventerà esigibile nell'esercizio finanziario 2024;

VISTI:

- gli articoli 183 e 191 del decreto legislativo n. 267/2000, che disciplinano le procedure per l'assunzione degli impegni di spesa;

- gli articoli 1 e 2 della legge n. 42/2009, che disciplinano i contenuti e le regole di coordinamento finanziario tra gli enti pubblici;
- gli articoli da 1 a 18, del TITOLO I, del decreto legislativo n. 118/2011, che disciplinano i principi contabili generali e applicati per le regioni, le province autonome e gli enti locali;
- l'articolo 24 del vigente regolamento di contabilità;
- la deliberazione della Giunta provinciale n. 24 del 10/08/2009 ad oggetto "Tempestività dei pagamenti delle pubbliche amministrazioni";
- l'articolo 100 bis del regolamento di contabilità, che disciplina la nuova normativa sull'armonizzazione contabile degli enti territoriali;

DETERMINA

1. di affidare il servizio per la stesura del "*Rapporto ricognitivo sulla consistenza del quadro locatizio passivo*" della Provincia di Savona allo Studio Paglia & Associati s.a.s. di Patrizia Carvelli (amministratore unico della società Paglia & Associati s.a.s.) con sede in via Ottava Società Case 8/10 – 16153 – Genova - P.I. 01558720999 per Euro 7.500,00 oltre IVA 22% per un totale lordo pari ad € 9.150,00;
2. di impegnare la spesa relativa, quantificabile in euro 9.150,00, IVA 22% compresa, a favore dello Studio Paglia & Associati s.a.s. di Patrizia Carvelli (amministratore unico della società Paglia & Associati s.a.s.) con sede in via Ottava Società Case 8/10 – 16153 – Genova - P.I. 01558720999, con i riferimenti al Bilancio di Previsione 2024-2026, annualità 2024, con imputazione all'esercizio finanziario 2024 riportati nella tabella in calce al presente atto;
3. di dare atto della compatibilità monetaria della spesa con il relativo stanziamento di bilancio;
4. di dare atto che con il presente atto sono garantiti il pareggio generale del bilancio e il rispetto degli equilibri finanziari di cui all'art. 162, comma 6 del D. Lgs. 267/2000;
5. di aver verificato l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi, ai sensi dell'articolo 53, comma 14, del decreto legislativo n. 165 del 30/03/2001;
6. di dare atto che la relativa fornitura di servizi verrà affidata tramite Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) ai sensi del comma 130 della Legge 30/12/2018 n. 145 (legge di Bilancio 2019);
7. di dare atto che il responsabile del procedimento, nominato ai sensi degli articoli 5 e 6 della legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, è la Dott.ssa Elisa Boidi;
8. di trasmettere la presente determinazione al servizio finanziario per l'acquisizione del visto di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 183, comma 7, del decreto legislativo n. 267/2000, per l'esecutività della stessa;
9. di comunicare gli estremi dell'impegno di spesa alla Società affidataria, ai sensi dell'articolo 191, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000;
10. di pubblicare il presente provvedimento all'Albo on line per quindici giorni consecutivi.

Dati Contabili

EU	Anno	Capitolo	Descrizione Capitolo	Rag. Sociale	Importo	Piano Fin.
I	2024	01031.03.001057 00	SERV.GENERALI PRESTAZIONI DI SERVIZI VARI	PAGLIA E ASSOCIATI REAL ESTATE S.A.S. DI CARVELLI P & C	9.150,00	U.1.03.02.99.999

Vincolo/Lavoro	Obiettivo	Tipo Finanziamento	Centro di Resp.	CUP	CIG
		DA DEFINIRE	S3 - SERVIZI FINANZIARI, PATRIMONIO, PARTECIPATE, TRASPORTI E RETE SCOLASTICA		B1490F9C9D

Il Dirigente
Vacca Chiara