



# AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

“Don Giovanni Silvestri”

**RESIDENZA SOCIO SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI**

D.P.R. 25-5-60, n. 729 - D.A.R.S.S. 8-2-89, n. 6

Atto dirigenziale n. 93/ 19.02.2009 Servizio Sistema Integrato Servizi Sociali – Regione Puglia

Iscritta nel registro delle attività socio-assistenziali destinate agli anziani della R.S.S.A con atto dirigenziale n. 294 /

28/4/2010 Servizio Politiche di Benessere Sociale e Pari Opportunità – Regione Puglia

Largo San Giuseppe, 7

**Castellana Grotte (BA)**

**Cod. Fisc.: 80006570727**



## **DETERMINA AREA AMMINISTRATIVA**

**N. 7/24**

**Oggetto:** Incarico professionale per perizia di stima giurata volta all’acquisizione di immobili al patrimonio dell’ente - *affidamento diretto, decisione a contrarre ai sensi dell’art. 50, comma 1 lett. b) del D.lgs 36/2023* CIG B3207C3E43

### ***IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO***

PREMESSO che:

- l’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Don Giovanni Silvestri” di Castellana Grotte è iscritta nel Registro Regionale delle strutture e dei servizi autorizzati all’esercizio delle attività socio-assistenziali destinate agli anziani di cui al comma 1, lettera c), dell’art. 53 della Legge Regionale n. 19/2006, come RSSA giusta Determinazione N. 294 del 28.04.2010 dell’Area Politiche per la Promozione della Salute delle Persone e delle Pari Opportunità della REGIONE PUGLIA;
- l’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona è una tipologia di Ente Pubblico, dotato di autonomia statutaria, patrimoniale, contabile, gestionale e tecnica, chiamato a potenziare logiche aziendali nella gestione di servizi offerti a salvaguardia della sua stessa esistenza e della sua funzione di utilità sociale cui assolve;
- come da atto di nomina del 20 giugno c.a. con la quale ai sensi dell’art. 5 della L.241/1990 la Presidente ha provveduto alla nomina del responsabile del procedimento nella persona del dott. Alessandro Campanella in forza all’area amministrativa alla quale spetta, tra l’altro, l’istruttoria di quanto ad oggetto comprensivo del procedimento di decisione a contrarre e relativi adempimenti conseguenti, tra cui il controllo di corretto svolgimento della fornitura, nel rispetto dell’art. 4 L.241/1990;
- che il Consiglio di Amministrazione di questo ente, a voti unanimi, con delibera n.24 del 16.07.2024 ad oggetto “atto di indirizzo politico volto all’acquisto di immobili” ha riconosciuto formalmente quale responsabile del procedimento il sottoscritto dott. Alessandro Campanella demandato ogni fase istruttoria corredata da pareri necessari per l’acquisto di nuovi immobili, ai sensi dell’art. 5 L.241/1990;

VISTO: il vigente Statuto dell'ASP "Don Giovanni Silvestri";

VISTA: la Legge Regionale 30 Settembre 2004, n. 15 e s.m.i. "Riforma delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche dei servizi alle persone";

VISTO: il Regolamento Regionale 28.01.2008, n. 1 "Regolamento di attuazione della legge regionale 30 settembre 2004, n. 15 "Riforma delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche dei servizi alla persona" e della legge regionale 15 maggio 2005, n. 13 "Modifiche alla legge regionale 30 settembre 2004, n. 15: Riforma delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche dei servizi alla persona";

VISTA: la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

VISTO: il D.lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";

PRESO ATTO:

- che il Consiglio di Amministrazione di questo ente, a voti unanimi, con delibera n.24 del 16.07.2024 ha formulato apposito atto di indirizzo politico volto all'acquisto di un immobile idoneo a destinarsi quale RESIDENZA SOCIO SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.S.A.) o similare come per fini e scopi statutari, nel Comune di Castellana Grotte;
- che è giunta, a seguito di contrattazione, apposita proposta di vendita del Sig.ra Angela CISTERNINO, correlata dalla proposta dei germani Francesco e Lucrezia BELLINO di seguito anche come cedente/i, per il possibile acquisto da parte di questo Ente del bene immobile, idoneo per collocazione e dimensione a destinarsi quale Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.S.A.) o similare nel Comune di Castellana Grotte, risultando utile al soddisfacimento delle esigenze manifestate;

RILEVATO:

- o che il complesso immobiliare proposto in vendita dalla sig.ra ANGELA CISTERNINO è censito al catasto del comune di Castellana Grotte come segue:

Indirizzo: Largo San Giuseppe n.5, Piano T (locale deposito)

Catasto: FG 21, PTC 1093, SUB 5  
FG 21, PTC 1099, SUB 34;

categoria C/2, classe 3, consistenza mq 428 superficie, totale mq 557

Indirizzo: Largo San Giuseppe n.3, Primo 1o (locale deposito)

Catasto: FG 21, PTC 1093, SUB 7

Categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 408, superficie totale mq. 465

- o che il locale deposito proposto in vendita dai germani Francesco e Lucrezia BELLINO è censito al catasto del comune di Castellana Grotte come segue:

Indirizzo: Largo San Giuseppe n.2, Piano T (locale deposito)

Catasto: FG 21, PTC 1093, SUB 3

Categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 109, superficie totale mq. 135

- o che gli immobili di che trattasi sono collocati nelle immediate vicinanze dell'attuale sede della RSSA "Don Giovanni Silvestri", attigua all'immobile acquistato da questo Ente con atto notarile del 03.06.2022;
- o che l'ipotesi di acquisto potrebbe così ricostituire un unico corpo immobiliare già storicamente proprietà conventuale ed imprenditoriale che ha caratterizzato la storia della cittadina di Castellana nella zona "porta-grande";

EVIDENZIATO: che come disposto dalla delibera di Consiglio di Amministrazione n.24 del 16.07.2024 i locali oggetto di possibile acquisto da parte di questo ente, dovranno essere oggetto di valutazione tecnica obiettiva, altresì perizia di stima giurata;

## DATO ATTO:

- che la perizia giurata dimostra per iscritto la validità dei contenuti riportati, tra cui verificare la conformità di un immobile prima della compravendita e la stima del valore reale di un'immobile.
- che il caso d'interesse del presente affidamento prevede il coinvolgimento di un tecnico/perito per la redazione la perizia giurata, si reca in Tribunale con la relazione e un documento di identità valido per giurare e firmare il documento dinanzi ad un pubblico ufficiale, in cui ci sia il cancelliere o notaio.

## VERIFICATO

- che per gli affidamenti di importo inferiore a € 5.000 autonomamente, anche mediante affidamento diretto, senza obbligo di ricorso a piattaforme "PAD", né a soggetti aggregatori centrali di committenza, strumenti telematici di negoziazione, ecc., ai sensi dell'art. 1, comma 450, della Legge n. 296/2006;
- che l'ANAC con il comunicato del 28 giugno 2024 ha prorogato al 31 dicembre 2024 la possibilità di utilizzare la Piattaforma Contratti Pubblici (PCP) della stessa Autorità.
- che le prestazioni di cui ad oggetto non rivestono interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'art. 48 comma 2 del D.lgs 36/2023, in particolare per il suo modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria;
- che l'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs n. 36/2023, dispone per gli affidamenti di contratti di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- che in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del D.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- che con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del D.lgs. 36/2023, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione della prestazione in parola, in considerazione della remota possibilità che un inadempimento, verificatosi in sede di esecuzione contrattuale, possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;
- che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.lgs. 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;
- ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. 36/2023, che l'affidamento diretto non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del D.lgs n. 36/2023;
- che l'Allegato I.1 al D.lgs 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come: *"l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice"*;

## ATTESO:

- che il servizio da affidare concerne la redazione di una perizia giurata di parte, redatta da tecnico abilitato comprensiva delle attività preliminari di sopralluogo, analisi delle provenienze, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi di mercato e modalità di definizione del valore.
- che questo ufficio ha ritenuto opportuno procedere con la richiesta di apposito preventivo a tecnico professionista con documentata esperienza;

- con nota acquisita al protocollo generale dell'ente n. 284 del 22/08/2024, il professionista Arch. Ferrantino Vincenzo AIELLO con studio tecnico in Castellana Grotte presso Piazza Nicola e Costa, 3 P.IVA 03538890728 ha presentato apposito preventivo;
- in data 20.09.2024 il RUP tramite la piattaforma dell'Autorità Nazionale Anticorruzione "Piattaforma Contratti Pubblici" (PCP) ha provveduto alla compilazione della procedura AD5 al fine dell'acquisizione del CIG e della comunicazione dei relativi dati dell'appalto così come previsto dalla normativa vigente;
- che l'art. 17, comma 2, del D.Lgs n. 36/2023, prevede in caso di affidamento diretto che la decisione a contrarre individui l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta;

Oggetto del contratto come da preventivo agli atti d'ufficio: esecuzione perizia di stima giurata delle unità immobiliari oggetto di acquisto, sopralluogo, analisi delle provenienze, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi di mercato e modalità di definizione del valore.

Importo del contratto: 1.070,00 euro oltre C.N.P.A.I.A. al 4% più 2,00 euro di imposta di bollo, per complessivi 1.114,80 euro;

Scelta del Contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del D.lgs. n. 36/2023, Arch. Ferrantino Vincenzo AIELLO;

Ragioni della scelta: adeguata competenza ed esperienza derivata dalla pratica professionale, conoscenza storico-geografica dei luoghi per il quale si rende necessario il servizio, proposta economica congrua e aderente alle richieste.

Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023

#### RITENUTO:

- che l'offerta proposta è stata ritenuta meritevole di accettazione, in quanto congrua, conveniente e confacente alle esigenze di questo Ente, l'operatore economico Arch Ferrantino Vincenzo AIELLO, risulta essere in possesso di esperienze pregressa idonea all'esecuzione delle prestazioni ascritte nel presente provvedimento;
- che la consulenza tecnico professionale ad oggetto risulta essere necessaria nonché richiesta da apposito atto di indirizzo;
- di impegnare la somma complessiva di 1.114,80 euro di cui C.N.P.A.I.A. al 4% più 2,00 euro di imposta di bollo;

#### ACCERTATO:

- che il professionista Arch. Ferrantino Vincenzo AIELLO con studio tecnico in Castellana Grotte presso Piazza Nicola e Costa, 3 P.IVA 03538890728, è in possesso dei requisiti per contrarre con la P.A.;
- che l'importo è riferito all'acquisto dei servizi richiesti dall'Ente, oltre che di quanto proposto dal fornitore a titolo di integrazione dell'offerta;
- che si è al cospetto dei seguenti presupposti di legittimità, tra cui l'oggetto della prestazione corrisponde alle competenze attribuite dalla normativa vigente e dal mandato conferito per il perseguimento degli obiettivi che risultano essere coerenti con le esigenze funzionali di questo Ente, non sussistono situazioni di conflitto di interesse con i soggetti interessati dal procedimento di cui all'oggetto e per i quali è fatto obbligo espresso di astenersi dall'adottare pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali, nonché il provvedimento finale che per tanto non sussistono con i soggetti interessati legami di parentela o affinità sino al quarto grado, legami professionali, legami societari, legami associativi, legami politici, legami di diversa natura capaci di incidere negativamente sull'imparzialità ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;
- che per l'affidamento di che trattasi è stato acquisito il codice CIG di cui all'oggetto e che, trattandosi di contratto di importo inferiore a 40.000,00 euro, non vi è obbligo di pagare il

contributo a favore di ANAC negli importi fissati con deliberazione dell'ANAC 621/2022 e ss.mm.ii;

## **D E C I D E**

le premesse, di cui sopra, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, intendendosi qui integralmente riportate e trascritte;

### **DI RENDERE NOTO**

- che il responsabile del procedimento è il Dott. Alessandro Campanella supporto amministrativo, area amministrativa dell'ente secondo nomina ai sensi dell'art. 5 L.241/1990;
- che ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 36/2023, il Responsabile Unico del Progetto è l'Ing. Francesca Francavilla – Presidente del Consiglio dell'Amministrazione dell'ASP “Don Giovanni Silvestri”, PEC: aspdongioannisilvestriec.it

**DI AFFIDARE**, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 36/2023, l'esecuzione di apposita perizia di stima giurata delle unità immobiliari oggetto di acquisto, sopralluogo, analisi delle provenienze, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi di mercato e modalità di definizione del valore al tecnico professionista Arch. Ferrantino Vincenzo AIELLO con studio tecnico in Castellana Grotte presso Piazza Nicola e Costa, 3 P.IVA 03538890728;

**DI ATTRIBUIRE** alla presente determinazione valore contrattuale, ai sensi dell'art.18 D.Lgs. n.36/2023 il contratto verrà concluso tramite corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.18, comma 3, lettera d), per la stipula del contratto, non si applica il termine dilatorio (c.d. stand still) di 35 giorni.

**DI IMPEGNARE** la somma complessiva di 1.114,80 euro di cui C.N.P.A.I.A. al 4% più 2,00 euro di imposta di bollo da liquidare al tecnico al completamento della prestazione lavorativa di che al presente provvedimento;

### **DI DARE ATTO:**

- ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs 36/2023, trattandosi di affidamento sottosoglia ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto;
- che ai sensi della Legge n. 136/2010 è stato assegnato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, tramite procedura informatica, il codice CIG: B3207C3E43 e che l'operatore economico, assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010, come modificato dal D.L. n. 187 del 12 novembre 2010, convertito con Legge n. 217/2010, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.
- che la liquidazione della spesa sarà disposta, previa acquisizione gli atti dell'Ente della documentazione di che al presente provvedimento;
- che la liquidazione della spesa sarà disposta senza l'adozione di ulteriore determinazione, su presentazione di regolare fattura elettronica;
- che la spesa riveniente dall'adozione del presente atto trova capienza e copertura nel bilancio annuale 2024 dell'ente;
- che la presente determina viene firmata in originale e conservata presso l'archivio dell'ente e resa a mezzo stampa sostituendo la firma autografa ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L. n.39/1993.

**DI COMUNICARE** Arch. Ferrantino Vincenzo AIELLO l'adozione del presente atto;

**DI PROVVEDERE** alla pubblicazione sul sito Istituzionale dell'Ente, nella sezione Albo Pretorio, e Amministrazione Trasparente del sito istituzionale dell'ASP Don Giovanni Silvestri, consultabile all'indirizzo internet [www.dongioannisilvestri.it](http://www.dongioannisilvestri.it), per gli effetti dell'art. 18, comma 6, della Legge Regionale 30.09.2004;

Castellana Grotte, 20 settembre 2024

Responsabile del Procedimento  
(Dott. Alessandro Campanella)  
Firma autografa sostituita a mezzo stampa  
Ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L. n.39/1993

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Don Giovanni Silvestri" per quindici giorni consecutivi a partire dal 20.09.2024

Castellana Grotte lì, 20.09.2024

**Il Responsabile della Pubblicazione**

Firma autografa sostituita a mezzo stampa  
Ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L. n.39/1993