



CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

AREA PATRIMONIO EDILE *Servizio patrimonio*

Determinazione N. 2425 / 2025

Responsabile del procedimento: CAVALLARO ROBERTO

Oggetto: DETERMINAZIONE A CONTRATTARE PER L'ACQUISIZIONE, MEDIANTE AFFIDAMENTO DIRETTO, DEL SERVIZIO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE RELATIVO ALL' IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA DENOMINATO "PARCHEGGIO BRESCIA" DI JESOLO, DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI 2.160,00 EURO, EURO, ONERI PREVIDENZIALI E FISCALI ESCLUSI. CIG: B7E37DA701

Il dirigente

Visti:

- i la legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*” e, in particolare, l’art. 1, co. 10, secondo cui alle Città metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di Comuni di cui al testo unico (d.lgs. 267/2000);
- i il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m., recante il “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*” e, in particolare, gli artt. 107 sulle funzioni e le responsabilità dei dirigenti, 183 sull’impegno della spesa, 192 sulla determinazione a contrattare;

visti altresì:

- i lo statuto della Città metropolitana di Venezia, approvato con deliberazione della conferenza dei sindaci n. 1 del 20 gennaio 2016, in particolare l’art.28 afferente le funzioni dirigenziali;
- i il “*Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi*”, approvato con decreto del Sindaco della Città metropolitana n.1 del 3 gennaio 2019, in particolare gli artt. 12 e 13 che definiscono ruolo, funzioni e compiti dei dirigenti;

- ii il regolamento metropolitano di contabilità della Città metropolitana di Venezia approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 18 del 24.09.2019 e , in particolare, l'art. 18, che disciplina l'impegno di spesa;
- iii il "*Regolamento per la disciplina dei contratti*", approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 24 maggio 2011, che nelle more dell'adozione di analogo regolamento da parte della Città metropolitana, in virtù del principio di continuità amministrativa, trova ad oggi applicazione, in quanto compatibile;
- iv la deliberazione del Consiglio metropolitano n. 22 del 20 dicembre 2024, prot. 83529/2024, ad oggetto "Approvazione dell'aggiornamento del Documento Unico di programmazione (DUP) del Bilancio di previsione per gli esercizi 2025/2027 e allegati";
- v il decreto del Sindaco metropolitano n. 6 del 31.01.2025, con il quale è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025 – 2027 (PIAO) comprensivo del Piano esecutivo di gestione finanziario per gli esercizi 2025 – 2027 che vede assegnato al Servizio patrimonio l'obiettivo "33 – Gestione patrimonio immobiliare";
- vi il decreto del Sindaco metropolitano n. 13 del 13.03.2025 col quale è stato individuato il Dott. Aldo Menegazzi quale dirigente dell'Area patrimonio edile - Servizio patrimonio;
- vii il decreto del Sindaco metropolitano n. 19 del 03.04.2025 con il quale è stato ridefinita la sostituzione dei Dirigenti in caso di assenza o impedimento temporaneo;

visti altresì

- i il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "*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*" (di seguito d.lgs. n. 36/2023);
- i l'art. 17, commi 1 e 2, del d.lgs. 36/2023 secondo cui prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti, 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, specificando che, in caso di affidamento diretto, l'atto suddetto 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;

- ii l'art. 50, comma 1, let. b) del D.lgs. 36/2023 in base al quale 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 140.000,00 euro, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- iii l'art. 49 del D.lgs. 36/2023 secondo cui gli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie comunitarie *“avviene nel rispetto del principio di rotazione. In applicazione del principio di rotazione è vietato l'affidamento o l'aggiudicazione di un appalto al contraente uscente nei casi in cui due consecutivi affidamenti abbiano a oggetto una commessa rientrante nello stesso settore merceologico, oppure nella stessa categoria di opere, oppure nello stesso settore di servizi. (...) In casi motivati con riferimento alla struttura del mercato e alla effettiva assenza di alternative, nonché di accurata esecuzione del precedente contratto, il contraente uscente può essere reinvitato o essere individuato quale affidatario diretto. (...) È comunque consentito derogare all'applicazione del principio di rotazione per gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro”*;
- iv l'art. 52 comma 1 del d.lgs. 36/2023, ai sensi del quale nelle procedure di affidamento di cui all'art. 50 comma 1 lett. a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano il possesso dei requisiti di partecipazione e qualificazione richiesti. La stazione appaltante procede alla verifica tali dichiarazioni a campione;
- v le disposizioni in materia di acquisti di beni e servizi da parte delle amministrazioni pubbliche, in particolare l'art. 26, commi 3 e 3-bis della legge 23.12.1999, n. 488 e l'art. 1, comma 450, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e s.m.i. circa gli obblighi di far ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione (M.E.P.A.) per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a 5.000,00 euro e al di sotto della soglia di rilievo comunitario;

premesse che:

- i la Città Metropolitana di Venezia è piena proprietaria dell'immobile sito in Jesolo (VE) – via XIII Martiri - e così identificato al Catasto Terreni del Comune di Jesolo: foglio 70, mappali n.343, 353, 658, 1448, consistenza 12.564 mq, classificato come bene patrimoniale disponibile;

- ii con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 8 del 09/05/2025 avente ad oggetto, tra l'altro, l'aggiornamento del *Piano delle Valorizzazioni e dismissioni immobiliari*, è stata disposta la *“locazione sessennale al Comune di Jesolo, anche tramite propria partecipata, che assicurerà la fruizione del parcheggio e tratterà i proventi a fronte del versamento di canone annuo ed esecuzione di interventi di manutenzione”*;
- iii con determinazione dirigenziale n.1750 del 27/06/2025, è stato approvato lo schema di contratto di locazione relativo all'immobile di proprietà della Città metropolitana di Venezia denominato “Parcheggio Brescia”, in esecuzione degli atti di indirizzo dell'Amministrazione metropolitana;
- iv il contratto di locazione sessennale per l'immobile denominato “Parcheggio Brescia” in Lido di Jesolo, Via XIII Martiri è stato sottoscritto con il Comune di Jesolo ed acquisito con prot. n. 44933 del 01/07/2025, nonché registrato in data 30/07/2025 all'Agenzia delle Entrate con numero identificativo T5Z25T003202000NE - Serie 3T n. 3202;

considerato che si rende necessario fornire l'aggiornamento catastale dell'immobile in argomento, conseguente agli interventi di manutenzione, migliorie ed adeguamenti funzionali all'attività effettuata dal precedente gestore ATVO S.p.A. in forza di contratto di comodato novennale prot. 76864 del 17/09/2015, comunicati alla Città metropolitana di Venezia con prot. 24214 in data 11/04/2025;

dato atto che pur essendo disponibili all'interno del servizio professionalità per l'espletamento dell'incarico in argomento, data la scarsità del personale assegnato e l'attuale carico di lavoro già attribuito allo stesso, risulta necessario avvalersi di professionalità esterna;

ritenuto di dover pertanto provvedere ad individuare un professionista esterno da incaricare per lo svolgimento in relazione alle aree indicate delle attività seguenti:

- sopralluoghi presso la proprietà immobiliare indicata per tutte le attività soggette riconducibili alla pratica di aggiornamento catastale;
- verifica puntuale della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto;
- raccolta ed analisi della documentazione esistente presso gli archivi Comunali di Jesolo e della Città metropolitana di Venezia;
- attività di rilievo dell'area ed aggiornamento al Catasto dei Terreni, mediante Tipo Mappale (Pregeo) per fusione particelle e inserimento in mappa dei manufatti esistenti;
- successiva predisposizione della denuncia catastale (Docfa) di nuova costruzione al Catasto dei Fabbricati, presentazione telematica (Sister), previa verifica e sottoscrizione della documentazione

da parte della proprietà, e ritiro del documento approvato telematicamente dai competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate;

accertato che non ricorre l'obbligo di servirsi del MePa in quanto il valore del servizio è inferiore ad € 5.000,00;

dato atto che in data 11/06/2025, valutate le documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali richieste, è stato richiesto un preventivo al geom. Claudio Pierantoni, iscritto al n. 2132 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Venezia e con studio di progettazione in via Via Aquileia 150 - 30016 JESOLO (VE) (VE), P. IVA 03273520274, Codice Fiscale [REDACTED] Pec: claudio.pierantoni@geopec.it;

preso atto che il sunnominato geom. Claudio Pierantoni con nota pervenuta al protocollo prot. n. 40553 del 16/06/2025 si è dichiarato disponibile ad eseguire il servizio richiesto e ha presentato il preventivo di complessivi euro 2.160,00 oltre a contributo di cassa previdenziale al 5% e ad IVA al 22% (€ 2.766,96 oneri compresi) che si ritiene congruo e conveniente per l'Amministrazione, in quanto con sconto applicato, rispetto alla parcella, del 10%;

vista l'autocertificazione prot. n. 52370 del 01/08/2025 pervenuta dal libero professionista attestante i requisiti tecnico professionali e di ordine generale per l'affidamento dell'incarico professionale, nonché il rispetto del codice di comportamento dell'Ente e il rispetto della clausola anti-pantouflage e conferma delle condizioni generali di incarico, ed infine gli estremi del conto corrente dedicato e le persone tenute ad operare sullo stesso, al fine di poter assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei movimenti finanziari previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010;

dato atto che è pervenuta conferma di quanto dichiarato dal professionista a seguito di verifiche condotte dall'Area Gare e Contratti (prot. n. 60992 del 08/09/2025);

ritenuto opportuno, in ragione del preventivo di spesa di definire la procedura affidando l'incarico al geom. Claudio Pierantoni, con studio di progettazione in via Via Aquileia 150 - 30016 JESOLO (VE) P. IVA 03273520274, Pec: claudio.pierantoni@geopec.it (VE), impegnando la spesa complessiva di € 2.766,96 (oneri inclusi) a titolo di compenso professionale al Bilancio 2025 sul capitolo 1010503111884541/0 "Prestazioni di servizi per attività connesse alla gestione del patrimonio";

preso atto che:

i è stato acquisito il CIG: B7E37DA701;

- i non è dovuto il contributo ANAC, trattandosi di intervento sotto soglia ai sensi dell'art. 1, c. 65 e 67, L. n. 266/2005;
- ii il Responsabile del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D. lgs n.36/2023 è il Dirigente del Servizio patrimonio ovvero, in caso di assenza o impedimento temporaneo, il Dirigente sostituto, in forza il decreto del Sindaco metropolitano n. 19 del 03.04.2025:
- iii ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. n. 36/2023, l'appalto è già accessibile, dato l'importo non rilevante, per le microimprese, piccole e medie imprese, e non è economicamente conveniente suddividerlo in lotti aggiudicabili separatamente;

visti:

- i il decreto legislativo n.118 del 26.06.2011 che reca le “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro enti ed organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 42/2009” ed introduce nell'ordinamento giuridico i nuovi principi contabili destinati agli enti territoriali;
- ii il principio applicato della contabilità finanziaria, contenuto nell'allegato 4/2 al citato decreto legislativo 118/2011, che stabilisce i nuovi criteri di registrazione ed imputazione delle obbligazioni giuridiche e, in particolare, sancisce che *“Le obbligazioni giuridiche perfezionate sono registrate nelle scritture contabili al momento della nascita dell'obbligazione, imputandole all'esercizio in cui l'obbligazione viene a scadenza”*;
- iii il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025 approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano 20 dicembre 2024, prot. 83529/2024, in particolare il capitolo 1010503111884541/0 “Prestazioni di servizi per attività connesse alla gestione del patrimonio” che presenta la necessaria disponibilità;

dato atto che il dirigente, ed il responsabile del procedimento geom. Roberto Cavallaro, funzionario incaricato con posizione organizzativa giusta determina n. 2020 del 25/07/2025, prot. n. 50487 di pari data, hanno dichiarato il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'art.16 del D.lgs n.36/2023 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso hanno dichiarato di non trovarsi in posizione di conflitto d'interessi rispetto ai contenuti del presente atto e, pertanto, di non essere tenuti all'obbligo di astensione (rif. Mis Z10, Mis Z20B del PIAO 2025 – 2027);

dato altresì atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale dell'Ente, nel rispetto degli obblighi di pubblicazione vigenti (rif. Mis. Z02 del PIAO 2025-2027);

D E T E R M I N A

1. di affidare, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b), D. Lgs. 36/2023, l'esecuzione dell'incarico in oggetto di accatastamento dell'immobile sito in Jesolo (Ve) attualmente censito al Catasto Terreni nel foglio 70 con mappali n.343, 353, 658, 1448, mediante affidamento diretto al geom. Claudio Pierantoni, con studio di progettazione in via Via Aquileia 150 - 30016 JESOLO (VE) P. IVA 03273520274, Codice Fiscale [REDACTED], Pec: claudio.pierantoni@geopec.it (VE), **per il costo lordo complessivo e massimo di € 2.766,96** (oneri previdenziali e fiscali inclusi), salvo verifica finale dell'attività;

2. di dare atto che le modalità e i termini di espletamento dell'incarico verranno regolamentati con apposita lettera di ordinazione, ai sensi dell'art. 18, D. Lgs. 36/2023;

3. di impegnare a favore del geom. Claudio Pierantoni l'importo complessivo di € 2.766,96 (oneri previdenziali e fiscali inclusi) alla voce di bilancio dell'Esercizio Finanziario 2025 corrispondente alla missione 01, programma 05, titolo 1, macroaggregato 03, capitolo 1010503111884541/0 "Prestazioni di servizi per attività connesse alla gestione del patrimonio", conto finanziario 1.03.02.11.999.

Si dichiara che l'operazione oggetto del presente provvedimento non presenta elementi di anomalia tali da proporre l'invio di una delle comunicazioni previste dal provvedimento del Direttore dell'Unità di informazione finanziaria (U.I.F.) per l'Italia del 23 aprile 2018.

Si attesta, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.LGS n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento.

IL DIRIGENTE
TORRICELLA NICOLA
(IN SOSTITUZIONE DI MENEGAZZI
ALDO)
atto firmato digitalmente