



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

2 Area servizi del Territorio
DETERMINAZIONE

DATA	29/06/2021
REG. GEN. N.	1260

OGGETTO: DETERMINA A CONTRATTARE: LAVORI DENOMINATI: “REALIZZAZIONE DI UN “EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL’ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE” - APPALTO DELLE OPERE MEDIANTE PROCEDURA APERTA TELEMATICA SULLA PIATTAFORMA START AI SENSI DELL’ART. 60 E 191 DEL D. LGS. 50/2016 – APPROVAZIONE DEL CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO RIELABORATO RISPETTO ALLA DELIBERA DI G.C. N. 86/2021 - Gara ANAC: 8185568 – CIG 8793575FA3 – CUP C21B21004830004

Il Dirigente dell'area Servizi al Territorio

CIG: 8793575FA3
CUP: C21B21004830004

PREMESSO:

CHE l’Amministrazione comunale attualmente utilizza come deposito e autorimessa dei mezzi comunali un edificio situato nelle vicinanze del capoluogo costruito agli inizi degli anni ’60 inizialmente adibito a Macello Comunale e successivamente, a partire dagli anni ’80, adibito a magazzino comunale;

CHE gli immobili facenti parte del compendio immobiliare necessitano di notevoli opere per il mantenimento in efficienza soprattutto per quanto concerne le rifiniture e gli impianti;

CHE dopo approfondite valutazioni tecniche ed economiche, si è ritenuto opportuno prevedere la demolizione del manufatto esistente adibito a deposito comunale e programmare la realizzazione di un nuovo fabbricato, rispondente alle vigenti normative, per ospitare le funzioni necessarie al reparto manutenzioni e realizzazione opere pubbliche del comune;

CHE l’attuale area comprendente immobili e resede, denominata “Area Ex Macelli” è stata inserita nel piano alienazioni e sarà oggetto di bando pubblico per la sua cessione

per una complessiva riqualificazione dell'area;

CHE detta area sulla quale verrà edificato il nuovo fabbricato è situata nella zona sud-est del capoluogo lungo la viabilità provinciale perimetrale che costeggia il centro ed è individuata nel Regolamento Urbanistico Vigente del comune di Terranuova Bracciolini quale area per attrezzature territoriali sottozona F3ter04 con la previsione che su tale area *“è ammessa la realizzazione di un centro per la protezione civile da parte della Provincia di Arezzo nonché la realizzazione di strutture tecniche a supporto dei servizi comunali. L'area è funzionalmente collegata con l'area F4_TER_01. Gli interventi non potranno superare l'altezza di mt.7,50 ed un rapporto di copertura del 40%.”*;

CHE nel bilancio di previsione (e relativi allegati) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25.03.2021 è stata prevista la cessione dell'attuale magazzino comunale (identificato al NCEU del Comune al Foglio 47, part/sub. 473/1, 473/2, 473/3, 473/4 e 473/5, quest'ultimo subalterno solo in quota parte quale resede a comune, e al NCT al Foglio 47, part. 475 e 473 e solo in quota parte) che ricade in area di trasformazione F4 Ter_01“Area Ex Macelli”; la cessione riguarderebbe solo una parte di detta area, quella di proprietà del Comune sulla quale insiste l'attuale magazzino comunale, di mq. 4.847,00 a cui corrisponde una Superficie Utile Lorda (SUL) esistente che, in ragione delle previsioni urbanistiche vigenti, potrebbe aumentare fino a mq. 2.157,79;

CHE l'“Area Ex-Macelli” è individuata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini come area di trasformazione F4ter_01 in cui sono ammessi i seguenti interventi:

- *recupero del 100% della SUL esistente;*
- *incremento di 800 metri quadri di SUL nell'intero comparto; rapporto massimo copertura 50%.*
- *La possibilità di intervenire sulla predetta area risulta subordinata:*
- *alla messa in sicurezza idraulica dell'area;*
- *alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile in fregio al torrente Ciuffenna e della viabilità pubblica di accesso all'area compresa tra il torrente e il comparto;*
- *alla realizzazione di un nuovo magazzino comunale da collocarsi nell'area F3_TER_04;*

CHE in forza di dette previsioni urbanistiche, nel Programma Triennale per i lavori pubblici approvato come allegato al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) nella delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25.03.2021 è prevista:

- *la realizzazione del nuovo Magazzino Comunale, del quale è stato approvato il progetto esecutivo con DG n. 86 del 20.05.2021 “APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DA DESTINARSI A MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)”, con un impegno di spesa complessivo di euro 590.000,00;*
- *la possibilità, ex art. 191 d.lgs. 50/2016, di utilizzare a titolo di corrispettivo il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, della proprietà dell'Immobile;*
- *in ragione di quanto sopra, con D.C.C. n. 8 del 03/02/2021, è stata adottata, e successivamente approvata in assenza di osservazioni, la “Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio decaduto, per l'attuazione della previsione urbanistica “F4_TER_01 - Area ex-Macelli” sita nel capoluogo”, variante n. 14 al R.U. ai*

sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 10.11.2014 n. 65, Efficace in seguito alla pubblicazione sul BURT parte II n. 17 del 28.04.2021, avente ad oggetto: o la proroga del vincolo preordinato all'esproprio, rispetto all'area da destinarsi alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e della pista ciclabile;

- *la previsione che l'intervento di trasformazione debba essere preceduto da un Piano Attuativo in luogo del progetto Unitario inizialmente previsto;*

TENUTO conto che sulla base di detta indicazione è emersa la possibilità di procedere a un'unica procedura ad evidenza pubblica tramite la quale individuare un unico soggetto che:

- ***acquisti la proprietà dell'Immobile;***
- ***realizzi il Nuovo Magazzino Comunale.***

DATO ATTO CHE:

- gli uffici hanno quindi proceduto, da una parte, (i) all'individuazione del valore di mercato dell'Immobile da mettere a gara e, dall'altra, (ii) a porre in essere gli atti propedeutici alla gara per la realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;

- rispetto alla valutazione dell'Immobile è stato affidato apposito incarico all'Agenzia del Territorio che ha proceduto alla redazione della relativa perizia di stima a firma del dott. Ferri, consegnata in data 02 dicembre 2016 prot. 16567, il valore di mercato assegnato all'Immobile con detta perizia, la quale ha operato la stima secondo la metodologia indiretta del valore di trasformazione, ammonta ad euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/00);

- nella predetta valutazione, al fine di ottenere un valore di stima maggiormente redditizio per il Comune, si è ipotizzata la trasformazione dell'area funzionale alla realizzazione di una attività commerciale con una struttura media di vendita, destinazione espressamente prevista dall'attuale Regolamento, ed utilizzando la massima potenzialità edificatoria dell'area;

RILEVATO CHE nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- dei costi che l'acquirente dovrà sostenere per la predetta trasformazione, tra i quali è stato stimato anche quello per la realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;

- del valore di trasformazione con riferimento all'intera area F4 TER_01 – "Area Ex Macelli", salvo poi parametrare il relativo valore alla sola parte di proprietà pubblica corrispondente all'area su cui insiste l'attuale magazzino, a cui è associata una SUL (Superficie Utile Lorda) di mq 2.157,79 rispetto ai mq 342,00 di competenza della parte della predetta area di proprietà privata;

PRESO atto che con Decreto Dirigenziale di Esproprio n. 63 del 28.10.2019 ed atti collegati, successivamente alle comunicazioni disposte ai sensi del DPR 327/2001 in esso interamente richiamate, si procedeva all'acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale F3ter04;

RICHIAMATE:

- *la D.G.C. n. 245 del 22.12.2015 con la quale è stato approvato in linea tecnica il progetto preliminare, redatto dall'U.T.C., per la realizzazione del nuovo magazzino*

comunale in località Tassinai nel comune di Terranuova Bracciolini;

- la D.G.C. n. 189 del 07.09.2017 con la quale si approvava il "PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DA DESTINARSI A MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ - IMMEDIATA ESECUTIVITA", redatto dall'U.T.C., i cui interventi prevedevano un onere finanziario di totali euro 490.000,00 dei quali 400.011,46 per lavori al netto della quota di Euro 11.905,33 destinata agli oneri per le sicurezze non soggetti a ribasso;

- la determina a contrarre n. 641 del 10.07.2018 con cui si dava mandato all'U.U.G. di procedere all'affidamento diretto mediante piattaforma elettronica START di incarico professionale per la progettazione esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ai sensi del Dlgs 50/2016 per la realizzazione del nuovo magazzino comunale all'Ing. Fabrizio Bacci con studio in via Siena n.9, San Giovanni Valdarno (AR) C.F.: BCCFRZ56E11L123Q, e P.I.: 02214580512, il professionista cui affidare le prestazioni richieste;

- la Determinazione n. 956 del 22.10.2018 con la quale si procedeva all'affidamento della Progettazione Esecutiva e Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione all'Ing. Fabrizio Bacci sopra identificato;

VISTA la deliberazione di G.C. n. 86 del 20.05.2021, con cui si approva il progetto esecutivo dei lavori denominati: "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE", che prevede un quadro economico di complessivi euro 590.000,00, con importo per lavori di euro 453.220.98 di cui euro 12.535,72 per oneri sicurezza;

VISTA altresì la deliberazione di G.C. n. 89 del 27/05/2021, avente ad oggetto: "RICOGNIZIONE DEGLI ATTI E DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI CESSIONE DELL'AREA DENOMINATA "EX-MACELLI" IN TERRANUOVA BRACCIOLINI", dichiara immediatamente esecutiva;

VISTA altresì la deliberazione di G.C. n. 93 del 10.06.2021, avente ad oggetto: APPROVAZIONE DELLE INDICAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA ALLEGARE, AI SENSI DELL'ART. 109 CO.1 LETT. H) DELLA L.R. 65/2014, ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO F4_TER-01 DENOMINATA EX-MACELLI POSTA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI, dichiara immediatamente esecutiva;

RILEVATO che è poi stato aggiornato il valore dell'immobile in **euro 229.000,00**, tenendo conto delle spese che il Comune ha già sostenuto o che dovrà sostenere e che nella perizia di stima redatta dall'A.E. invece erano conteggiate tra i costi che l'acquirente avrebbe dovuto sostenere;

CONSIDERATO altresì che il valore di mercato dell'attuale magazzino comunale è superiore all'importo posto a base di gara del Nuovo Magazzino Comunale, la vendita dell'immobile e la realizzazione dei lavori saranno aggiudicati secondo un'offerta al massimo rialzo che terrà conto della sommatoria tra:

- *il maggior importo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base di gara pari ad euro 229.000,00 (duecentoventinovemila/00);*
- *il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26), al netto di euro 12.535,72 per oneri di sicurezza, con l'ulteriore precisazione per cui l'importo risultante dal totale dell'offerta economica sarà corrisposto dall'aggiudicatario al Comune al momento dell'atto di trasferimento della proprietà dell'Immobilabile.*

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/016 e s.m.i., è individuato nella persona dell' Ing. Stefano Lignoli Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune;

VISTO che l'art. 37 del D. lgs. 50/2016 (come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. a), della legge n. 55 del 2019) dispone la facoltà per i Comuni NON capoluogo di provincia di procedere autonomamente all'acquisizione di forniture, servizi e lavori, anche in assenza delle centrali di committenza come previste e disciplinate all'art. 38 del già citato D. lgs. 50/2016;

VISTA la delibera G.R.T. n. 1232 del 22.12.2014 con la quale la Regione Toscana è stata designata soggetto aggregatore regionale ed è stato individuato il sistema telematico S.T.A.R.T., previsto dall'articolo 47 della L.R.T. n. 38/2007, quale sistema telematico/strumento elettronico di acquisto messo a disposizione per gli enti sul territorio ai fini di cui all'art. 1 comma 450 della l. n. 296/2006:

PRESO ATTO della delibera ANAC n. 58 del 22 luglio 2015 la quale iscrive la Regione Toscana tra i soggetti aggregatori;

DATO ATTO che il **Comune di Terranuova Bracciolini, ha aderito alla piattaforma elettronica S.T.A.R.T.** – (Servizio Telematico Acquisti Regione Toscana) e che sulla stessa è possibile espletare gare in modalità telematica per appalti di beni, servizi e lavori pubblici (sopra e sottosoglia), come previsto dalla normativa vigente;

RILEVATO che sul servizio SIMOG dell'ANAC è stato acquisito il relativo CIG: **8793575FA3** e sul sito del Mit il CUP: **C21B21004830004**;

ATTESA quindi la necessità di indire una gara per l'affidamento dei suddetti lavori e di individuare quale procedura:

- **GARA APERTA: secondo quanto previsto all'art. 60 e 191 del D. Lgs. 50/2016.** In specifico, la Gara sarà espletata con sistema completamente elettronico-telematico ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 50/2016 **sulla Piattaforma Elettronica START** (all'indirizzo url: <https://start.toscana.it>), tra coloro comunque in possesso dei requisiti minimi di legge per la partecipazione e dei requisiti come riportati e richiesti nel **Bando/Disciplinare di gara allegato "in schema" alla presente determinazione;**

- **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE - L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà formulato la migliore offerta risultante dalla sommatoria tra:**

- *il maggior importo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base di d'asta pari ad euro 229.000,00 (duecentoventinovemila/00);*

- **il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26 al netto di euro 12.535,72 per oneri di sicurezza);**

VISTA la documentazione necessaria all'espletamento della procedura di gara:

- **BANDO/DISCIPLINARE DI GARA (allegato "in schema" alla presente determinazione);**
- **Un unico atto denominato: "ALL. G. DOCUMENTAZIONE IN VISIONE AI CONCORRENTI", costituito da:**
 - **Codice di comportamento del Comune di Terranuova Bracciolini;**
 - **Protocollo di legalità per le infiltrazioni mafiose;**
 - **Protocollo di sicurezza aziendale COVID-19 del Comune di Terranuova Bracciolini;**
 - **Regolamento UE 2016/679 (RGPD) sulla Protezione dei dati personali.**
 - **All. M.: Manuale di iscrizione e uso della Piattaforma START per Operatori Economici.**
 - **Modulo Domanda e scheda di partecipazione. (generato automaticamente dalla Piattaforma Start);**
 - **Modulo Domanda e scheda di partecipazione del "Terzo Acquirente"**
 - **Modulo A.1 - DGUE (Documento Unico di Gara Europeo);**
 - **Modulo A.1.2. – Modulo Fac-simile DGUE Parte I – Requisiti ex art. 80 del "Terzo Acquirente" (Opzionale solo in caso di indicazione del Terzo Acquirente)**
 - **Modulo A.3 - Richiesta Avalimento: (opzionale: solo per coloro che intendano avvalersene);**
 - **Modulo A.4 - Dichiarazione per Imprese in forma di Consorzio: (opzionale: solo per coloro che intendano avvalersene);**
 - **Modulo A.5 - Dichiarazione - Impegnativa a costituirsi in R.T.I. (Raggruppamento Temporaneo Imprese) - (opzionale: solo per coloro che intendano avvalersene);**
 - **Modulo A.6 - Dichiarazione su accettazione Codice comportamento dipendenti pubblici, Clausole Protocollo di legalità, Protocollo aziendale COVID-19 e Nuovo Regolamento UE649/2006 - Privacy;**
 - **Modulo B.1 - "Lista delle Categorie per l'esecuzione dell'appalto – Offerta a Prezzi Unitari**
 - **Modulo B.2 - "OFFERTA ECONOMICA COMPLESSIVA".**

RILEVATO che è stato necessario **rielaborare il Capitolato Speciale di Appalto** (rispetto a quello già approvato con delibera di G.C. n. 86 del 20.05.2021), alla luce delle intervenute modifiche al Codice dei Contratti di cui all'art. 76/2021, conv. In Legge 11.09.2020, n. 120 e del D.L. 77/2021;

VISTO il Codice dei contratti, Decreto legislativo n. 50 del 18/04/2016 e s.m.i. come modificato dal D.L. 76/2020 e dal successivo D.L. 77/2021;

VISTO il D.P.R. 207 del 05.10.2010, per le parti compatibili e non abrogate dal citato D. Lgs. 50/2016;

VISTE le "linee guida ANAC" di attuazione al suddetto Codice, già emanate dalla citata Authority alla data di presente atto;

ATTESA la propria competenza ai sensi del Decreto sindacale n. 1 del 07.01.2020 e dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000;

DETERMINA

1)- **Di dare atto della necessità di addivenire ad una procedura di gara per l'affidamento dei lavori denominati: "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE"**, i cui interventi comportano un onere finanziario di complessivi euro 590.000,00, **di cui euro di euro 440.685,26 per importo a base d'asta** ed euro 12.535,72 per oneri sicurezza, "il tutto" secondo il progetto esecutivo approvato con delibera di G.C. n. 86 del 20.05.2021;

2)- Di stabilire che si procederà ad affidare i lavori di cui trattasi, esperendo una:

- **GARA APERTA: secondo quanto previsto all'art. 60 e 191 del D. Lgs. 50/2016.** In specifico, la Gara sarà espletata con sistema completamente elettronico-telematico ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 50/2016 **sulla Piattaforma Elettronica START** (all'indirizzo url: <https://start.toscana.it>), tra coloro comunque in possesso dei requisiti minimi di legge per la partecipazione e dei requisiti come riportati e richiesti nel Bando/Disciplinare di gara allegato "in schema" alla presente determinazione;

- **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE - L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà formulato la migliore offerta risultante dalla sommatoria tra:**

- **il maggior importo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base d'asta, pari ad euro 229.000,00 (duecentoventinovemila/00);**
- **il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26 al netto di euro 12.535,72 per oneri di sicurezza);**

3)- **Di approvare l'allegato schema di Bando/Disciplinare** e tutta la modulistica della procedura di gara, come analiticamente riportata in "Narrativa";

4) **Di dare atto** che sul servizio SIMOG dell'ANAC è stato acquisito il relativo CIG: **8568120C4A** e sul sito del Mit il CUP: **C22B20000100004**;

5)- **Di dare atto** che si è proceduto/procederà alla pubblicità della gara, secondo le vigenti disposizioni legislative in materia (ed in particolare ai sensi del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 dicembre 2016), ovvero come di seguito riportato:

- **Pubblicazione sul sito del Comune di Terranuova Bracciolini, all'indirizzo: URL: <http://trasparenza.comuneterranuova.it/index.php/bandi-di-gara-e-contratti/gare-in-corso>**

- **Su ANAC e sul sito del Ministero delle Infrastrutture per effetto di invio dell'atto tramite il servizio SIMOG;**

- **sulla Piattaforma Telematica START di Regione Toscana all'indirizzo URL: <https://start.toscana.it>**

6)- **di approvare l'allegato "Capitolato Speciale di Appalto"** rielaborato/modificato (rispetto a quello già approvato con delibera di G.C. n. 86 del 20.05.2021), alla luce delle intervenute modifiche al Codice dei Contratti di cui all'art. 76/2021, conv. In Legge 11.09.2020, n. 120 e del D.L. 77/2021;

7)- Di dare atto che il **Responsabile del Procedimento** (ex art. 31 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i), è individuato, nella persona dell' **Ing. Lignoli Stefano**, responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Terranuova Bracciolini;

8)- di disporre secondo i principi generali dell'ordinamento, la pubblicazione del presente atto pubblico all'Albo Pretorio Elettronico dell'Ente.

**Il Dirigente dell'area Servizi al Territorio
Avv. Massimo Bigoni**

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Terranuova Bracciolini, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005.