



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

---

\*\*\*COPIA\*\*\*

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA  
AREA IV - URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA,  
EDILIZIA PRIVATA

## *DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE*

*N. 21 DEL 19-03-2024*

OGGETTO: Concretizzazione linea di Mandato: "Guidonia la Città dei servizi pulita ed ordinata, Area Strategica Urbanistica, Obiettivo strategico: "Riqualificazione Urbana, Obiettivo operativo pluriennale: Il polo della Logistica. Affidamento del Servizio tecnico estimativo concernente la stima del maggior valore immobiliare e la determinazione del conseguente Contributo straordinario, connessi alla stipula della convenzione urbanistica che accede al piano attuativo in variante approvato in esito all'accordo di insediamento e sviluppo tra Regione Lazio, Guidonia Montecelio e C.A.R. comparto B, in variante al PRG;



## **OGGETTO:**

Concretizzazione linea di Mandato: "*Guidonia la Città dei servizi pulita ed ordinata*", Area Strategica Urbanistica, Obiettivo strategico: "Riqualificazione Urbana", Obiettivo operativo pluriennale: "Il polo della Logistica".

Affidamento del "*Servizio tecnico estimativo concernente la stima del maggior valore immobiliare e la determinazione del conseguente Contributo straordinario, connessi alla stipula della convenzione urbanistica che accede al piano attuativo in variante approvato in esito all'accordo di insediamento e sviluppo tra Regione Lazio, Guidonia Montecelio e C.A.R. – comparto B, in variante al PRG*";

## **IL DIRIGENTE AREA IV**

### **RICHIAMATI:**

- Il Decreto sindacale n. 18/2024 con cui la sottoscritta è stata nominata Dirigente dell'Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata e pertanto nella persona della scrivente è incardinata la competenza a sottoscrivere il presente atto - ex artt. 107, - comma 2 e 3, e 109 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 07/09/2023, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2023, di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 28/12/2023, con cui è stato approvato il Bilancio Previsione finanziario per il periodo 2024-2026;
- La delibera di Giunta Comunale n. 9 in data 22/01/2024, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026;
- La Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 28/09/2023, con cui è stato approvato il PIAO 2023/2025;

### **PREMESSO che:**

- con Determinazione Dirigenziale n. G13703 del 09 novembre 2021, è stato approvato l'Accordo di insediamento e sviluppo da stipularsi tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. S.c.p.A., individuando contestualmente la Direzione regionale per lo Sviluppo economico, le Attività produttive e la Ricerca quale struttura deputata ad indire e gestire le conferenze di servizi previste dall'articolo 4, commi 5 e 6, della Legge Regionale 27 dicembre 2019, n. 28, per l'approvazione del progetto di espansione e miglioramento dell'insediamento produttivo della C.A.R. SCpA, sito in via Tenuta del Cavaliere a Guidonia Montecelio (Comparto B);
- è stato quindi successivamente sottoscritto l'Accordo di insediamento e sviluppo dalla direzione Regionale Competente, dalla Città di Guidonia Montecelio e da C.A.R. S.c.p.A.;
- la Regione Lazio ha approvato il piano urbanistico attuativo, in variante al PRG, relativo all'ambito oggetto dell' "*Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R."*. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 26.04.2022. "Approvazione con

*prescrizioni e condizioni"*;

- è ad oggi conclusa la Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e modalità sincrona ai sensi dell'articolo 4, comma 6 della legge regionale n. 28/2019 e dell'articolo 14, comma 2, legge n. 241/1990, per l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dell'insediamento produttivo sito in via Tenuta del Cavaliere a Guidonia Montecelio (Comparto B);

#### **TENUTO CONTO** che

- Al comma 4 dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, lettera d-ter è stato introdotto il contributo straordinario quale ulteriore quota da corrispondere oltre a quelli ordinari;
- Tale contributo straordinario è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree;
- Con delibera di consiglio comunale n. 27 del 26.04.2022 si procedeva ad approvare il seguente oggetto: "*Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, del contributo straordinario di costruzione (CS). Approvazione del connesso Regolamento*" e quindi alla definizione della metodologia di calcolo dello stesso;
- Con Deliberazione di consiglio Comunale 30 del 26-04-2022 nell'adottare il Piano Attuativo in variante del C.A.R. S.C.p.A. (comparto B) si provvedeva contestualmente ad assoggettare lo stesso a contributo straordinario, come peraltro disciplinato nell'approvato schema di convenzione urbanistica dello stesso P.A. in variante;
- Il soggetto attuatore è soggetto alla corresponsione di un contributo straordinario di urbanizzazione nella misura del 50% (contributo maggiorato in relazione alla tipologia di intervento, secondo le modalità di calcolo di cui al Regolamento Comunale approvato) della quota aggiuntiva delle valorizzazioni immobiliari, generata da processi negoziali, consentiti e individuati da nuove previsioni urbanistiche, rispetto alla disciplina previgente del PRG o comunque dalla pianificazione vigente al momento della proposta dell'intervento;

#### **DATO ATTO** che

- il progetto di espansione e miglioramento dell'insediamento produttivo della C.A.R. SCpA, sito in via Tenuta del Cavaliere a Guidonia Montecelio (Comparto B), il quale ha individuato l'ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", sia tra quelli da sottoporre al pagamento del contributo straordinario sopra citato;
- nel caso specifico, il calcolo da effettuarsi sulla base del regolamento comunale vigente è connotato da notevole complessità anche in ragione della specificità dell'intervento stesso, realizzato da un soggetto istituzionale privato (S.C.P.A.), partecipato al 92% da enti pubblici, che opera per realizzare una infrastruttura di interesse pubblico (Centro Agroalimentare Roma);
- risulta opportuno ai fini di una maggiore tutela dell'interesse pubblico, trattandosi del primo caso rilevante di applicazione del calcolo del contributo straordinario, che peraltro potrà fare da scuola per le successive determinazioni,

**RITENUTO** pertanto necessario affidare il "*Servizio tecnico estimativo concernente la stima del maggior valore immobiliare e la determinazione del conseguente Contributo straordinario, connessi alla stipula della convenzione urbanistica che accede al piano attuativo in variante approvato in esito*

*all'accordo di insediamento e sviluppo tra Regione Lazio, Guidonia Montecelio e C.A.R. – comparto B, in variante al PRG";*

**DATO ATTO che**

- si è proceduto alla ricerca di professionalità in grado di supportare la scrivente articolazione alla definizione del contributo straordinario da sopporre al C.A.R. SCpA;
- per la natura intellettuale e la complessità del tema è stata necessaria una ricerca puntuale di professionisti esperti in una materia tanto specifica, considerata anche l'unicità dell'intervento sul territorio nazionale;
- da una ricerca condotta anche consultando operatori appartenenti alla SIEV, Società Italiana di Estimo e Valutazione è stata infine individuata quale miglior soggetto per il conferimento dell'incarico la società CRETA Srl, Centro di Ricerche per l'Economia, il Territorio e l'Ambiente, con sede Legale in Via Cesare Battisti, 14 40123 Bologna P.IVA01868391200;

**DATO ULTERIORMENTE ATTO che**

- l'art. 50, co. 1, lett. b) del d.lgs. n. 36/2023 disciplina gli affidamenti diretti;
- l'art. 1, comma 450 della legge n. 296/2006, come modificato dall'art. 1, comma 130 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio per il 2019), il quale dispone che i comuni sono tenuti a servirsi del Mercato elettronico o dei sistemi telematici di negoziazione resi disponibili dalle centrali regionali di riferimento, per gli acquisti di valore pari o superiore a 5.000 euro, sino al sotto soglia;
- il Responsabile unico del progetto in ossequio ai richiamati principi è tenuto al rispetto del principio di rotazione come richiamato dall'art. 49 del d.lgs. 36/2023, il quale recita: *"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"*
- la rotazione non trova applicazione in casi eccezionali debitamente ed adeguatamente motivati, quali, a titolo esemplificativo: la particolare struttura del mercato e dell'effettiva assenza di alternative, tenuto conto del grado di soddisfazione maturato a conclusione del precedente rapporto contrattuale, dell'aspettativa desunta da precedenti rapporti contrattuali o da altre ragionevoli circostanze, circa l'affidabilità dell'operatore economico e l'idoneità a fornire prestazioni coerenti con il livello economico e qualitativo atteso;

**CONSIDERATO che**

- con DD n. 22 del 21-03-2023 si è proceduto ad affidare ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. A del D.Lgs n°50/2016, come modificato dalla Legge n. 120/2020 e successivamente dal D.L. n. 77/2021 art.51, per le motivazioni di cui in premessa che si richiamano integralmente, l'incarico professionale di *"Studio Tecnico e Peritale afferente a valutazioni estimative al fine della rideterminazione dei valori Imu-Ici per le zone classificate a destinazione estrattiva o produttiva e/o agricola, ma sempre con utilizzazione estrattiva, delle aree in zona D del p.r.g. sottozona D3"*, alla Soc. CRETA SRL Centro di Ricerche per l'Economia, il Territorio e l'Ambiente;
- la società ha svolto in modo particolarmente soddisfacente l'incarico, dimostrando professionalità e abilità nel campo delle valutazioni estimative;
- il precedente citato incarico professionale afferiva a tipologia di affidamento diverso (codice CPV 71200000-0, servizi tecnici ed affini) e consisteva nella redazione di perizia estimativa ai fini meramente impositivi/fiscali;
- il presente affidamento di incarico è relativo al servizio di affidamento della Stima dei costi

connessi alla preparazione di progetto di lottizzazione di cui al Piano Attuativo approvato (CPV: 71242000-6: Preparazione di progetti e progettazioni, stima dei costi);

- la società, ritenuta affidabile e in grado di poter supportare la scrivente articolazione alla redazione del calcolo del contributo straordinario dovuto dal C.A.R. S.C.p.A., si è mostrata disponibile a svolgere l'incarico, vista la propria competenza professionale specifica in materia;
- CRETA Srl è dotata di uno staff tecnico, di un comitato scientifico e di numerosi collaboratori. Lo staff tecnico è formato da professionisti con competenze in materia di urbanistica, giurisprudenza, economia ed architettura anche specificamente attinenti la casistica in oggetto. Il comitato scientifico della CRETA s.r.l. è composto da docenti universitari con competenze nelle discipline dell'economia urbana, dell'estimo e della valutazione di piani e progetti.

#### **DATO ATTO ALTRESÌ**

- che l'art. 17, comma 2 del d.lgs. n. 36/2023 stabilisce che, per gli appalti di valore inferiore a 140.000 euro, la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto tramite decisione a contrarre che contenga, in modo semplificato, l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale;
- che la Soc. Creta SRL in data 19 febbraio 2024 ha presentato una prima offerta da definirsi più specificamente in sede negoziale su MePA in relazione alle specifiche tecniche della prestazione, per un importo presunto contenuto in 40.000,00 euro, al lordo di oneri previdenziali e IVA;
- che si provvederà a richiedere un ribasso sui tempi di esecuzione della prestazione stante l'urgenza di procedere, in ottemperanza ai tempi imposti dall'accordo di insediamento e sviluppo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e quindi quali atti prodromici alla tempestiva:
  1. definizione del contributo straordinario;
  2. stipula della convenzione urbanistica;
  3. indicazione della procedura di selezione del contraente per l'esecuzione delle opere;

**RITENUTA** congrua l'offerta presentata, con riferimento al corrispettivo della prestazione;

**PRECISATO** che ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs n. 267/2000 e dell'art. 17 comma 1 e 2 del D.Lgs. n. 36/2023:

- il fine di pubblico interesse che si intende perseguire con il contratto è quello di fornire all'Ente quanto necessario per le esigenze suindicate, che si intendono integralmente richiamate;
- il contratto ha ad oggetto l'incarico professionale *"Servizio tecnico estimativo concernente la stima del maggior valore immobiliare e la determinazione del conseguente Contributo straordinario, connessi all'accordo di insediamento e sviluppo tra Regione Lazio, Guidonia Montecelio e C.A.R. – comparto B, in variante al PRG"*;
- il valore complessivo dell'affidamento è pari ad un importo di € 40.000,00, comprensivo di oneri previdenziali ed IVA al 22%,;
- il contratto viene formalizzato secondo le procedure previste dal MePA e con lo schema di Disciplinare/Capitolato prestazionale;
- la scelta del contraente viene effettuata con affidamento diretto, tramite trattativa diretta su Mepa, per le finalità di cui al comma 1, lett. b), art. 50 del D.Lgs. n. 36/2023 *"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: b) 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";*

- la stipula del contratto avverrà secondo i protocolli del sistema e-Procurement di Mepa;

**RITENUTO** di poter procedere alla richiesta di offerta tramite il MEPA alla Soc. CRETA SRL Centro di Ricerche per l'Economia, il Territorio e l'Ambiente, Via Cesare Battisti 14 - 40123 Bologna, P.iva 01868391200 – Registro imprese 57213/1998 – REA 396526/Bologna;

**VISTI:**

- il d.lgs. n. 267/2000 (TUEL);
- il Decreto Legislativo n. 36/2023,
- lo Statuto Comunale ed il Regolamento di Contabilità;
- il D.lgs. n. 118/2011 e successive modifiche ed integrazioni;

**PRESO ATTO** altresì che

- nel PEG dell'Area IV, risultano disponibili le necessarie risorse per procedere all'affidamento del servizio;
- le stesse sono disponibili al capitolo 4320 denominato "INCARICHI PROFESSIONALI SETTORE URBANISTICA - codice 08.01-1.03.02.11.000" per l'affidamento del servizio per un importo di € 40.000,00, comprensivo di oneri previdenziali ed IVA al 22;
- il Comune di Guidonia Montecelio ha assolto all'adempimento richiesto da ANAC, completando la procedura di iscrizione all'elenco delle stazioni appaltanti, ottenendo il livello di qualificazione SF1 (per procedure aventi ad oggetto servizi e le forniture la qualificazione di terzo livello (SF1) è senza limiti di importo);
- la Società è presente presso il MePA;

**ACCERTATO** che

- il codice identificativo di gara verrà acquisito tramite procedura MEPA;
- il Responsabile unico del progetto (RUP) è l'Arch. Cristina Zizzari (Dirigente Area IV);
- il Direttore dell'Esecuzione (DEC) è l'Arch. Veronica Grilli (Funzionario E.Q. Area IV);
- il DURC, di cui al protocollo INAIL\_41605074, in corso di validità fino al 29.03.2024, fornisce esito REGOLARE;
- l'operatore economico dovrà presentare, ai sensi dell'art. 53, comma 14, D.Lgs 165/2001, come modificato dall'art. 1, comma 42, lettera h, L. 190/2012 e del D.Lgs n. 39/2013, la dichiarazione sull'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse, di cause di inconferibilità ed incompatibilità;
- l'operatore economico dovrà presentare, ai sensi del comma 7 art. 3 della Legge n. 136/2010, la relativa dichiarazione in merito al conto corrente dedicato;

**VISTI**

- il D.lgs. n. 267/2000;
- il D.lgs. n. 165/2001;
- il D.lgs. n. 36/2023;
- il D.lgs.n.118/2011 e successive modifiche ed integrazioni;
- lo Statuto Comunale ed il Regolamento di Contabilità;
- il Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

**DETERMINA**

1. **di dichiarare** le premesse parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. **a contrarre** tramite affidamento diretto ai sensi del comma 1, lett. b), art. 50 del D.Lgs. n. 36/2023, formalizzando lo stesso su Mepa, per le finalità di cui all' invitando operatore economico Soc. CRETA Srl, Centro di Ricerche per l'Economia, il Territorio e l'Ambiente, con sede Legale in Via Cesare Battisti, 14 40123 Bologna P.IVA01868391200;
3. **di dare atto** che si provvederà a richiedere un ribasso sui tempi di esecuzione della prestazione stante l'urgenza di procedere, in ottemperanza ai tempi imposti dall'Accordo di insediamento e sviluppo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e quindi quali atti prodromici alla tempestiva:
  4. definizione del contributo straordinario;
  5. stipula della convenzione urbanistica;
  6. indizione della procedura di selezione del contraente per l'esecuzione delle opere
4. **di provvedere** ad imputare la spesa, comprensiva di IVA ed oneri previdenziali di legge, per un importo complessivo pari ad € 40.000,00, sul cap. 4320 del corrente esercizio di bilancio, come di seguito riportato, provvedendo contestualmente ad assumere prenotazione di impegno della spesa da confermarsi in esito alla procedura MePA:

CREDITORE	C.F. / P.IVA SEDE LEGALE	CAP.	MISS/PROG/TIT	CIG	IMPORTO	ESIGIBILITA'	
						2024	2025
CRETA Srl	Via Cesare Battisti, 14 40123 Bologna P.IVA 01868391200	4320/00	08.01-1.03.02.11.000	da acquisire	€ 40.000,00	X	

**5. di dare ulteriormente atto che**

- a. la liquidazione sarà effettuata a presentazione fattura, con ulteriore atto, previa verifica di conformità del servizio reso;
  - b. i pagamenti vanno effettuati mediante bonifico bancario o altri strumenti idonei a garantire la tracciabilità;
  - c. il Responsabile unico del procedimento (RUP) è l'Arch. Cristina Zizzari (Dirigente Area IV);
  - d. il Responsabile per la fase di affidamento e Direttore dell'Esecuzione (DEC) è l'Arch. Veronica Grilli (Funzionario E.Q. Area IV);
  - e. il DURC, di cui al protocollo INAIL\_41605074, in corso di validità fino al 29.03.2024, fornisce esito REGOLARE;
  - f. il codice identificativo di gara verrà acquisito tramite procedura MEPA;
  - g. vi è assenza di conflitti di interesse tra l'OE e i dipendenti e sottoscrittori del presente atto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/1990 e dell'art. 6 del Codice di comportamento dei Dipendenti pubblici;
  - h. per quanto attiene la check-list anti-corrruzione, approvata con delibera n. 93/2014, il soggetto che sottoscrive l'atto dichiara che sono rispettate le prescrizioni di tipo generale ivi elencate e non sussistono condizioni di incompatibilità o conflitto di interesse nei confronti del soggetto destinatario del provvedimento - inoltre attesta di avere effettuate verifiche indicate nella suddetta check-list in relazione, allo specifico ambito tematico;
  - i. la presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, verrà pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e altresì nella sezione "Amministrazione Trasparente" in ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs. n. 33/2013;
- 6. di avere osservato** tutte le prescrizioni contenute nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.102 del 28-09-2023 e, in particolare, la sottosezione 2.3 Anticorruzione e Trasparenza.
- 7. di disporre** la trasmissione della presente Determinazione al Responsabile del Servizio

Finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile in ossequio al D.lgs. n. 267/2000.

8. **di provvedere** in esito al perfezionamento della procedura Mepa all'espletamento degli adempimenti finalizzati agli obblighi di trasparenza (pubblicazione curriculum incaricato ed esito del procedimento nelle sezioni dedicate del sito).

Guidonia Montecelio, 19-03-2024

Il Dirigente  
F.to Arch. Cristina Zizzari

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

## **SERVIZIO FINANZIARIO**

In relazione al disposto degli artt.147 bis, comma 1, 153, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 267/2000, e al Regolamento di contabilità si appone il visto di Regolarità contabile.

Area II Risorse Umane e Finanziarie, 19-03-2024

**IL DIRIGENTE**

F.to Fabio Lauro

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

*Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

La presente determinazione viene così numerata  
Registro generale 272 del 19-03-2024

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 1166

Della suesesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On-Line per 15 giorni consecutivi.

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,  
19-03-2024

L'Addetto alla Pubblicazione

(vedi nominativo nel certificato di firma digitale)

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*