AMIA Verona S.p.A.
Prot N. 300/DT
del 10 DIC. 2021

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE F.F.
N° 300 DEL 10 DICEMBRE 2021

OGGETTO: INCARICHI PROFESSIONALI – CONFERIMENTO DI UN INCARICO PROFESSIONALE, EX ART. 2222 C.C., A MEZZO AFFIDAMENTO DIRETTO, EX ART. 36, COMMA 2, LETT. A), DEL D.LGS. 50/2016 COME MODIFICATO DALLE LEGGI 120/2020 E 108/2021, A FAVORE DI FACIN ING. FRANCO LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E TERRENO SITO IN BOVOLONE (VR9 VIA DELL'INDUSTRIA 26 - CIG Z68344F860 - RUP ENNIO COZZOLOTTO - AUTORIZZAZIONE.

Il Direttore F.F.

Premesso che:

- L'Azienda ha la necessità di acquisire una perizia estimativa del compendio immobiliare sito in Bovolone (VR), Via Dell'Industria n. 26, di cui è proprietaria, al fine di ottenere una stima del valore economico, elemento necessario in caso di eventuale vendita dello stesso;

- il predetto fabbisogno è riferito alla Direzione Generale;

- è stato quindi interpellato il professionista Facin Ing. Franco, che nel periodo dicembre 2014/febbraio 2015 aveva provveduto alla redazione della valutazione di parte dell'area in parola, all'epoca di proprietà di Heta Asset Resolution Italia Srl, successivamente acquistata da Amia;

- il Professionista ha quindi comunicato la propria disponibilità inoltrando l'allegata proposta tecnico-economica di consulenza di valutazione, indicando le modalità di svolgimento delle indagini e dei criteri di valutazione del bene, indicando quale compenso l'importo di € 1.900,00 oltre ad eventuali € 250,00 in casi di asseverazione, al netto del contributo previdenziale obbligatorio;

- il Responsabile Unico del Procedimento nonché Direttore F.F. Ennio Cozzolotto, nominato ai sensi dell'articolo 31 del D.Lgs. 50/2016, per ragioni di continuità e ritiene di avvalersi del professionista in parola, ritenendo congruo e conveniente il preventivo fornito;

- la prestazione d'opera intellettuale, ex art. 2222 e segg. c.c., proposta dall'Ing. Facin, ricomprende tutte le prestazioni illustrate nella proposta economica menzionata, qui allegata e parte integrante del presente provvedimento;

AMIA VERONA SPA
AZIENDA MULTISERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE

37135 Verona
Via B. Avesani, 31
Tel. 045 8063311
Fax 045 8069027

www.amiavr.it
amia.verona@am-avr.it

Casella Postale:
1053 vr succ.10

Registro Imprese di Verona:
n°02737860233

Cap. Soc. int. Vers.:
€ 12.604.139,00
C.F. e P.IVA:
02737860233

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società AGSM Verona Spa
Lungad.ge Galtarossa, 8
37133 Verona

- relativamente a quanto sopra, ricorrono tutti i presupposti di cui all'articolo 7 comma 6 del D. Lgs. n. 165/2001, ovvero:
  - la società si trova nella impossibilità oggettiva di far fronte alle prestazioni sopra rappresentate con personale in servizio;
  - tale prestazioni corrispondono alle competenze attribuite alla società, ad obiettivi e progetti specifici e determinati e coerenti con le esigenze di funzionalità della società;
  - tale prestazione ha natura temporanea ed altamente qualificata;
  - sono determinati la durata, il luogo, l'oggetto ed il compenso della prestazione professionale;

- la durata dell'incarico è prevista in 6 mesi con decorrenza dal 01.10.2021 sino al 31.03.2022;

- per detta procedura il Responsabile Unico del Procedimento ha quindi acquisito presso il "Sistema per il rilascio del CIG in modalità semplificata" dell'A.N.AC. - Autorità Nazionale Anticorruzione -, lo "Smart CIG" indicato in oggetto per un importo di € 2.400,00 a copertura di eventuali attività straordinarie e collegate che dovessero rendersi necessarie nel corso della procedura;

- visto il relativo "Modulo di Accompagnamento Commessa per gli Incarichi professionali", a firma del Responsabile Unico del Procedimento;

- visto il "Regolamento dei contratti per l'acquisizione di beni e servizi e la realizzazione di lavori", approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 giugno 2018;

- visto il vigente "Regolamento per il conferimento degli Incarichi a Professionisti esterni" approvato dal Consiglio di Amministrazione di A.M.I.A. Verona S.p.A. nella seduta del 3 marzo 2021, giusta deliberazione n. 3/2021;

DETERMINA

1. Di affidare, per le motivazioni di cui in premessa, l'incarico sopra descritto a ***FACIN ING. FRANCO, sede legale in Noale (VE), Via del Lazzareto n. 16/AI e sede operativa in Venezia Mestre, Via Fapanni n. 32 – cf FCNFNC49P22L736G – p. iva 02728310273*** per il periodo dal 01.10.2021 – 31.03.2022 – Categoria merceológica 501I004;

2. Di approvare il compenso per il suddetto incarico professionale, ex art. 2222 C.C., con il predetto Studio professionale, nella somma di € 2.150,00, comprensivo di asseverazione Inarcassa 4% esclusa (Iva e Ritenuta d'acconto escluse) da liquidarsi secondo quanto riportato nella proposta contrattuale di cui sopra, dietro presentazione di preavviso di fattura;

3. Di dare atto che il CIG in modalità semplificata" dell'A.N.AC. - Autorità Nazionale Anticorruzione -, lo "Smart CIG" relativo all'incarico viene acquisito per un importo di € 2.400,00 a copertura di eventuali attività straordinarie e collegate che dovessero rendersi necessarie nel corso della procedura;

4. Di prendere atto che detto incarico professionale, erogato nella forma del servizio, viene affidato mediante affidamento diretto, con riferimento a quanto previsto 36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016, dal Regolamento dei contratti per l'acquisizione di beni e servizi e la realizzazione di lavori", approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 giugno 2018 nonché dal vigente "Regolamento per il conferimento degli Incarichi a Professionisti esterni" approvato dal Consiglio di Amministrazione di A.M.I.A. Verona S.p.A. nella seduta del 3 marzo 2021, giusta deliberazione n. 3/2021;

5. Di dare atto, altresì, che la predetta spesa verrà finanziata mediante ricorso alle anticipazioni di conto corrente;

IL DIRETTORE F.F.
(Ennio Cozzolotto)

La presente determinazione è divenuta esecutiva e viene trasmessa per gli adempimenti:

		Presidente *(Segreteria)*			

		Direttore F.F. *(Segreteria)*	X		
Area Staff di Direzione					
Segreteria di Direzione, Istruttoria CdA, Rapporti Società Partecipate *(Noli)*	X	Affari del Personale, Segreteria Generale e Protocollo, Portinerie, Datore di lavoro *(Gruberio)*		Appalti e Contratti (Gare, Albo e Gestione Fornitori, Durc, Gestione amministrativa Assicurazioni) *(Giannini)*	X
U.R.P./Ufficio Stampa, Amia per il sociale *(Buniotto)*		Controllo di Gestione *(Fretti)*	X		
U.R.P. Manifestazioni *(Guerra)*		Fatturazione attiva/Consorzi *(Borgo)*		Approvvigionamenti *(Michelazzo)*	X
		Condirettore	X		
Area Giardini e Verde Pubblico		**Area Tecnica**			
Giardini e Verde Pubblico, Manutenzione Aree Verdi e Prevenzione Biologica *(Magnano)*		Gestione e Direzione Lavori e manutenzioni *(Perrotta)*		Servizi di controllo e videosorveglianza, gestione carburanti e telefonia fissa *(Paci)*	
Area Servizi Operativi		Controllo e verifica contratti terzi *(Ruggiero)*		Gestione impianti e Logistica Cà del Bue *(Pensa)*	
Gestioni Operative e Coordinamento (Servizi di raccolta rifiuti, Ispettivi, Igiene Urbana, Commerciali) *(Testi)*		Gestione Officine e Magazzino, Gestione tecnica e operativa Assicurazioni e Sx, Consulenza ADR *(Durante)*		Ambiente e controllo normativa ambientale, AIA, Autorizzazioni, gestione rifiuti sede e centri di raccolta *(Artuso)*	

		Service c/o AGSM			
Amministrazione	X	Sistemi Informativi		RSPP	
Legale					

RN 09.12.2021

amia Gruppo AGSM	MODULO ACCOMPAGNAMENTO COMMESSA INCARICHI PROFESSIONALI Obbligatorio per qualunque procedura per l'acquisizione di incarichi professionali, senza limiti di importo *(ai sensi del vigente "Regolamento per il Conferimento degli Incarichi Professionali")*	Rev.: 03 Data: 12/08/2019 Pag.: 1 di 1

(Riservato R.U.P.) Data 25.11.2021	Area/Settore/Reparto Direzione Generale	Centro di costo HC 10110
Oggetto della commessa *(descrizione sintetica)*	Perizia compendio immobiliare e terreno in Bovolone (VR) cd "Area ex Fazioni"	
Modalità di affidamento della procedura e valenza contrattuale	X Affidamento diretto (< 40.000 euro - art. 6, c. 2) ☐ Procedura comparativa (> 40.000 < 100.000 euro - art. 6, c. 3) ☐ Selezione pubblica (> 100.000 euro – art. 6, c. 4) ☐ Altro	X Data certa *Dal 01.10.2021* *Al* 31.03.2022 ☐ Esaurimento importo
Criterio di aggiudicazione *(solo in presenza di selezione pubblica)*	☐ Prezzo più basso ☐ Offerta economicamente più vantaggiosa	
Quadro economico (Q.E.) *(sintesi)*	**Descrizione principali voci di costo** *Spesa presunta per acquisizione della prestazione* *€ 1.900 corrispettivo + 4% cassa professionale+€ 250,00 asseverazione*	Euro ***2.400,00***
Data avviso rinnovo *(se necessario)*	// **Importo "warning"** *(se necessario)*	//
Elenco documenti allegati: *(barrare le caselle corrispondenti ed indicare, a fianco, il nominativo dell'autore/produttore del documento)*	☐ Relazione tecnico illustrativa di progetto X Capitolato speciale descrittivo e prestazionale ☐ Schema di contratto ☐ Disegni e/o tavole ☐ Computo metrico estimativo x Preventivo di spesa per l'incarico	....
Codice Categoria Merceologica *(rilevabile da codifica Albo Fornitori)*	5011004 **Codifica RUP in SAP** *(rilevabile da "Scheda procedura ed autorizzazioni SAP")*	A14
Generalità del professionista, se già individuato *(nome, cognome o ragione sociale se società)*	**FACIN ING. FRANCO**	
Indirizzo *(via/piazza – cap –località)*	**Via S. Fapanni n. 32, Venezia Mestre**	
P. Iva e Codice Fiscale	**02728310273 – FCN FNC 49P22 L736G**	
Mail ordinaria e Mail PEC		
Motivazioni *(indicare le necessità che si pongono alla base dell'affidamento)*	L'Azienda ha la necessità di acquisire una perizia estimativa del compendio immobiliare sito in Bovolone (VR), Via dell'Industria n. 26, di cui è proprietaria, al fine di ottenere una stima del valore economico, elemento necessario in caso di eventuale vendita dello stesso. E' stato quindi interpellato l'Ing. Franco Facin, che nel periodo dicembre 2014/febbraio 2015 aveva provveduto alla redazione della valutazione di parte dell'area in parola, all'epoca di proprietà di Heta Asset Resolution Italia Srl, successivamente acquistata da Amia. Il professionista ha quindi comunicato la propria disponibilità all'incarico inoltrando la proposta di consulenza allegata.	
Responsabile del Procedimento *(nome, cognome e firma)*	*Ennio Cozzolotto*	

Si autorizza, nei limiti delle deleghe (deliberazione CdA n. 33 del 27/10/2016 e ss.mm. ed ii.), il seguito della procedura di acquisto (in assenza di specifico provvedimento del Direttore F.F. il presente modulo costituisce nomina RUP, D.E. e autorizzazione all'avvio del procedimento).

Direttore F.F.	*Ennio Cozzolotto*	
(Riservato Settore Appalti e Contratti) **C.I.G. assegnato alla commessa** *(se esenzione indicarne le motivazioni)*		**Ricevuto in data:**

copia per accettazione

franco facin ingegnere

Spettabile
AMIA Verona S.p.A.
via B. Avesani, 31
37135 Verona (VR)

Venezia-Mestre (VE), 19 ottobre 2021.

Oggetto: compendio immobiliare (aree edificata e libera) in Bovolone (VR), via dell'Industria 26, di proprietà della società
- «**AMIA S.p.A.** - Gruppo AGSM»

in Bovolone (VR), via dell'Industria 26.

Egregi Signori,
in occasione del recente incontro è stata espressa l'intenzione di conferirmi incarico di valutazione degli immobili in oggetto.

Scopo e data di riferimento

Coerentemente con quanto emerso, dovrò condurre uno studio allo scopo di determinare il più ragionevole e probabile
- «**Valore di Mercato (VM)**»

attribuibile ai beni indicati a fini conoscitivi e di verifica per l'eventuale cessione degli stessi.

Il valore verrà determinato alla data convenzionale del **31 ottobre 2021**, o altra che ci comunicherete a inizio lavori, di riferimento per ubicazione, consistenza, caratteristiche e destinazione delle proprietà.

Definizione di valore

Viene definito «**Valore di Mercato (VM)**» il più probabile prezzo al quale potrebbe essere trasferito un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o a comprare; entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà dei beni, dei loro possibili usi, caratteristiche e destinazione nonché delle esistenti condizioni di mercato.

Ai fini dello studio gli immobili verranno considerati liberi da vincoli, diritti e affitti; per cessione in blocco (non frazionati) e immediatamente disponibili per la vendita.

Criteri di valutazione e metodologia operativa

Nella elaborazione del processo valutativo mi atterrò a principi e criteri di generale accettazione conosciuti come:

- Metodo del Mercato (Comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, o economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- Metodo del Reddito, attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo;

30033 noale (ve) - via del Lazzaretto 16/a1 CF: FCN FNC 49P22 L736G pi: 02728310273
tel e fax: 041.8226112 - e.mail: franco.facin@iol.it

- Metodo del Costo (basato sul principio di sostituzione), considera il costo, a prezzi correnti, che sarebbe necessario sostenere per rimpiazzare il compendio con un altro, nuovo, avente simili caratteristiche e utilità; quindi attribuisce il valore applicando al costo determinato (di sostituzione) correttivi che tengano conto delle obsolescenze presenti (tecniche e funzionali) e aggiungendo, nel caso di fabbricati, il valore di mercato del terreno.

Nello specifico, tenuto conto che trattasi di un compendio in gran parte incompleto (in costruzione) e di un terreno, verranno applicati sia il metodo del mercato che quello del costo per il primo e in via preferenziale quello del mercato, per il secondo.

L'analisi sarà riferita alle destinazioni in essere, o a quelle ragionevolmente ipotizzabili nel breve periodo (eventuale cambio di destinazione), e alle potenzialità edificatorie intrinseche delle aree in relazione alle consistenze fondiarie e alla forma.

Per un corretto utilizzo delle informazioni e per ottimizzare le risorse, prevedo di procedere, nei tempi che verranno concordati, attraverso:

- esame documentazione disponibile per definire proprietà e consistenze; eventualmente da integrare con altri dati che si rendesse necessario acquisire;
- raccolta di ogni altra informazione necessaria e di eventuali elaborati di supporto;
- sopralluogo di presa visione degli immobili, stato dei luoghi, forma dei lotti e ubicazione; rilevamento di eventuali altre caratteristiche utili per la valutazione;
- ricerca prezzi di mercato praticati in zona per beni comparabili o, in alternativa, quello di aree aventi medesima destinazione più costi di costruzione delle opere presenti;
- elaborazione di informazioni, elementi e dati di mercato raccolti e, con il supporto di specifiche conoscenze di pratica estimativa, sviluppo di un adeguato processo di analisi.

Mi riservo inoltre di verificare consistenze e destinazioni urbanistiche delle aree mediante accesso alle banche dati e agli elaborati disponibili in rete.

Resta inteso che non eseguirò progetti grafici e/o dimensionali, ma mi baserò sui parametri urbanistici identificativi della destinazione come riportati nelle NTA.

Limitazioni

Effettuerò i rilievi catastali che si rendessero necessari, ma non accerterò il titolo di proprietà o l'esistenza di gravami (salvo vengano espressamente segnalati) mediante ispezione presso i Pubblici Registri Immobiliari.

Riterrò pertanto che i beni siano nella piena disponibilità della Società.

Non indagherò in merito alla presenza di "passività ambientali", ma presumendo che non vi siano situazioni critiche o non conformi alle disposizioni in materia di protezione e tutela dell'ambiente.

La destinazione urbanistica e gli strumenti di attuazione delle aree saranno quelli riportati nei documenti che verranno messi a disposizione o reperiti per via telematica.

Le superfici corrisponderanno alle indicazioni ricevute o a quanto riportato nelle visure catastali.

La relazione di valutazione che verrà emessa non è destinata alla libera circolazione, ma riservata alla parte committente unicamente per le finalità per cui verrà predisposta.

Non assumo pertanto responsabilità alcuna circa danni causati a terzi in conseguenza della divulgazione o distribuzione della stessa senza la mia preventiva autorizzazione.

Riservatezza e indipendenza

I dati assunti o messi a disposizione, saranno utilizzati al solo fine dello studio e non verranno divulgati all'esterno; fatta eccezione per i casi previsti dalla legislazione vigente.

Mi impegno a mantenere la massima riservatezza riguardo tutte le informazioni cui avrò accesso nel corso dell'incarico professionale.

Dichiaro fin d'ora di non avere interessi economico-finanziari nelle proprietà né, più in generale, nelle società a vario titolo eventualmente coinvolte.

Relazione di valutazione

A completamento dell'incarico, verrà emessa una relazione comprendente:

- una lettera di accompagnamento con le premesse e lo scopo dell'intervento, le metodologie e i criteri utilizzati, le limitazioni e le conclusioni;
- un elaborato tecnico-descrittivo di sintesi;
- copia a fini esplicativi di eventuali elaborati grafici e documentazione fotografica.

Corrispettivo e termini di pagamento

Così definite le caratteristiche dell'intervento, sulla base delle informazioni acquisite e tenuto conto del tempo strettamente necessario per la formulazione del parere, il corrispettivo da riconoscermi sarà di 1.900,00€ (millenovecento/00€uro).

L'importo indicato è il costo massimo per svolgere la consulenza; è comprensivo di spese vive di progetto, ma escluse quelle di eventuale asseverazione (pari a 250,00€), se richiesta.

Il tutto al netto di contributo previdenziale obbligatorio (4%) e IVA e soggetto a ritenuta di acconto.

La fattura verrà emessa alla consegna della relazione finale e il pagamento è previsto a presentazione fattura.

Termini di consegna ed accettazione

Prevedo di presentare le risultanze preliminari da discutere congiuntamente entro la fine di questo mese; la consegna della relazione finale potrà avvenire entro qualche giorno o dipendere dai tempi richiesti per asseverarla.

Ricordo che il buon esito del progetto e il rispetto dei tempi previsti dipenderanno anche dalla collaborazione che riceverò e dai tempi di risposta a eventuali solleciti di merito.

Qualora la presente proposta incontri le Vostre necessità, Vi prego di volermene restituire copia con timbro e firma per accettazione.

A disposizione per eventuali chiarimenti e ringraziando per l'opportunità di collaborazione, colgo l'occasione di porgere i miei migliori saluti.

data, timbro e firma
per accettazione

AMIA Verona S.p.a.
[illegible] VERONA
[illegible]
[illegible]
[illegible]