



 **AGENZIA DEL DEMANIO**

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Determina n. 160/2023

Torino, data del protocollo

## DETERMINA A CONTRARRE

**Immobile sito nel Comune di Coazze (TO), Borgata Giovalera snc TOB1144. Intervento di somma urgenza e successive attività correlate.**

### IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, dalle Determinazione n. 98, prot. 2021/22401/DIR del 17 dicembre 2021, n. 105, prot. 2023/8980/DIR del 05 aprile 2023 e n. 106, prot. n. 2023/17478/DIR del 14 luglio 2023 del Direttore dell'Agenzia del Demanio, con il presente atto formale con il presente atto formale

### VISTO

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- il Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300, recante *"Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, con il quale, tra l'altro, all'art. 65 è stata istituita l'Agenzia del Demanio;
- il Decreto Legislativo 3 luglio 2003 n. 173, recante *"Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della L. 6 luglio 2002, n. 137"*, che ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 30.10.2008, approvato al Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-15879 del 04.12.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 29.1.2010, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-2010 del 23.2.2010 e pubblicato

---

sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 16.7.2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 16020 del 27.8.2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30.8.2019 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9.9.2019, modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021;

- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (per le disposizioni attualmente vigenti);
- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 rubricato: "*Codice dei contratti pubblici*" (per le parti ancora in vigore);
- il D.Lgs. n. 36/2023 recante: «*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*», ed in particolare, l'art. 140;
- i Regolamenti attuativi dell'ANAC previsti dal D.Lgs. n. 36/2023;
- Le "*Linee guida selezione del contraente*" - versione 3, elaborate dall'Agenzia del Demanio in data 31/10/2017;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554

#### **PREMESSO CHE**

- l'immobile indicato in epigrafe, pervenuto in proprietà allo Stato a seguito di rinuncia abdicativa con atto rep n. 117962 del 01/02/2018 a rogito notaio avv. Stefano Bertani ed assunta in consistenza con verbale protocollo n. 2018/12819/DR-TO del 26/10/2018, risulta ubicato nel Comune di Coazze (TO) in Borgata Giovalera snc - ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Coazze al Foglio n.23 particella 180 sub1, particella 180 sub3, particella 182 sub2, particella 949, in qualità di unità collabenti;
- risulta pendente un procedimento civile avanti il Tribunale di Torino, seconda sezione Civile, RG 2925/2023, avente ad oggetto la nullità dell'atto sopra citato;
- il bene consiste in una abitazione di tipo rurale a due piani fuori terra realizzata con struttura mista in pietrame - laterizio e tetto a falde in legno con manto lose, libero su due lati, costruito antecedentemente il 1967, da lungo tempo inutilizzato;
- giuste pec 10/06/2023 (mittente Zilio Simona, assunta al prot. n. 7144 del 12/06/2023) e 12/06/2023 (mittente Dovis Federico, assunta al prot. n. 7154 del 12/06/2023), la Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio ha ricevuto notizia rispettivamente dai proprietari confinanti e dal tecnico da essi incaricato, che la situazione del bene aveva subito un ulteriore aggravamento delle condizioni di dissesto e che quindi si rendeva necessario una urgente visita dello stato dei luoghi;

- 
- l'attività di cui al punto precedente è stata programmata per il giorno 13/07/2023 ed in pari data, ad esito del sopralluogo effettuato dal geom. Pasquale Cassano - tecnico della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio - sussistendo le condizioni di cui dell'art. 140, D.Lgs. n. 36/2023, il suddetto Tecnico affidava all'operatore economico, Carbonero Franco con sede legale in via Sangonetto, 22 – 10050 Coazze (TO), P.IVA: 06843500015, C.F.: CRBFNC69B28L219C, le attività idonee a garantire la pubblica e privata incolumità per un importo definito consensualmente, pari ad € 1.400,00 (euro millequattrocento/00) oltre IVA inclusi costi della sicurezza, giusta verbale di somma urgenza, prot. n. 2023/8614/DR-TO del 13/07/2023;
  - con perizia giustificativa, prot. n. 2023/8950/DR-TO del 21/07/2023, è stato confermato quanto stabilito nel suddetto verbale e che, con il relativo computo metrico estimativo, è stato stimato un costo dell'intervento pari a € 1.778,92 (euro millesettecentosettantotto/92) oltre IVA inclusi costi della sicurezza, congruendo dunque quanto pattuito in situ con l'Operatore economico il giorno 13/07/2023;

#### CONSIDERATO CHE

- al fine di garantire gli interessi erariali e per scongiurare al più presto lo stato di pericolo alla pubblica e privata incolumità rappresentato, è stato necessario provvedere alle attività sopra descritte;
- qualunque indugio avrebbe prolungato il persistere della situazione di pericolo;
- è stato necessario procedere, data la somma urgenza del caso e trattandosi di lavori entro il limite di € 500.000, con affidamento in forma diretta ai sensi dell'art. 140, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023;
- data la peculiarità e ridotta entità dei lavori da eseguire, nonché l'urgenza che la situazione ha richiesto, l'appalto non avrebbe potuto essere suddiviso in lotti funzionali o prestazionali e che tale modo di operare non ha in alcun modo limitato l'accesso delle microimprese, piccole e medie imprese;
- stante la situazione, è stato necessario reperire un Operatore economico che fosse disposto, nella tempistica più stringente, a eseguire i lavori ordinati in somma urgenza sulla scorta delle situazioni individuate;
- il verbale di somma urgenza e avvio dell'esecuzione anzidetto ha valenza di contratto stipulato mediante scrittura privata e che esso, data la peculiarità della situazione, non verrà stipulato secondo le forme indicate dall'art. 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023;
- si è proceduto con un appalto a corpo per il corrispettivo economico pattuito;
- il contratto suddetto ha previsto tempistiche di esecuzione delle attività che consentissero il completamento delle stesse nel minor tempo possibile;
- preliminarmente all'affidamento dei lavori era stata verificata per le vie brevi, da parte del geom. Pasquale Cassano, la possibilità di impegnare la Stazione appaltante alla spesa di cui sopra;
- nella perizia giustificativa, prot. n. 2023/8950/DR-TO del 21/07/2023, il tecnico ha valutato che: *«detti interventi di messa in sicurezza costituiscono l'eliminazione del concreto pregiudizio alla pubblica e privata incolumità evitando che eventuali prevedibili ulteriori crolli possano investire pedoni transitanti nel perimetro del fabbricato in oggetto, ma non risolvono definitivamente in alcun modo i gravi problemi statici rilevati ed il dissesto diffuso della struttura che*

*evidentemente rischia di pregiudicare in maniera irreversibile la stabilità delle strutture murarie con evidenti possibili conseguenze nei confronti della proprietà confinante con particolare riguardo al locale posto al piano terra destinato a deposito attrezzi» [...] «ad oggi non utilizzabile poiché interessato dal cedimento della soletta sovrastante e la muratura condivisa del locale dell'abitazione confinante» [...] «prospiciente la proprietà demaniale oggetto di parziale crollo. L'intervento risolutivo a parere dello scrivente prevedrebbe una demolizione totale controllata, a valle di una progettazione esecutiva puntuale preservando la cubatura esistente».*

- è stata richiesta la formulazione di un preventivo all'operatore economico ing. Carlo Luigi Ostorero, con sede legale in via Sangonetto, 39 – 10050 Coazze (TO), P.IVA: 05781680011, C.F.: STRCLL63E05A518Z, pervenuto in data 27/07/2023 ed assunto al prot. n. 9233 in pari data, per un importo complessivo pari ad € 7.400,00 (euro settemilaquattrocento/00) oltre IVA e oneri previdenziali a fronte delle attività di seguito descritte:

Fase progettuale A: euro 4.000,00

- verifica documentazione tecnica e amministrativa finalizzata all'identificazione dei confini e delle zone di intervento inclusi gli utilizzi;
- rilievo del manufatto finalizzato alla progettazione dell'intervento;
- pratica edilizia e richiesta di tutti i pareri e autorizzazioni eventualmente necessari per l'intervento secondo le norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- redazione del progetto definitivo/esecutivo dell'intervento edilizio
- interfaccia con Uffici competenti comunali;
- asseverazione di conservazione cubatura post demolizione;
- coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione

Fase esecutiva B: euro 3.400,00

- direzione dei Lavori;
- coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione;
- aggiornamento catastale (PREGEO e DOCFA);
- collaudo finale;

- il tecnico ha ritenuto congrui gli importi su indicati;

Tutto ciò visto, premesso e considerato

#### **DETERMINA**

- di dare atto che le premesse sopra indicate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di nominare per l'incarico di Responsabile unico del progetto per le attività indicate in epigrafe, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, il tecnico geom. Pasquale Cassano;
- di non procedere alla suddivisione in lotti;
- di approvare la perizia giustificativa, prot. n. 2023/8950/DR-TO del 21/07/2023, redatta dal geom. Pasquale Cassano e, pertanto, di acconsentire a che si liquidi la somma pari ad € 1.400,00 (euro millequattrocento/00) oltre IVA inclusi costi della sicurezza, all'Operatore economico Carbonero Franco con sede legale in via Sangonetto, 22 – 10050 Coazze (TO), P.IVA: 06843500015, C.F.: CRBFNC69B28L219C;

- di dare atto che, ai sensi dell'art. 140, comma 7, del D.Lgs. n. 36/2023, in caso di esito negativo delle verifiche prescritte in capo all'Operatore economico suddetto, la stazione appaltante recederà dal contratto, fatto salvo il pagamento del valore delle opere eseguite e il rimborso delle spese eventualmente sostenute per l'esecuzione della parte rimanente, nei limiti delle utilità conseguite, e procederà alle segnalazioni alle competenti autorità;
- di approvare le prestazioni affidate ai sensi e per gli effetti dell'art. 140, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023;
- di dare seguito all'acquisizione di un servizio di ingegneria e architettura per l'esecuzione dell'intervento edilizio utile a risolvere definitivamente le criticità evidenziate e scongiurare rischi per la pubblica e privata incolumità;
- di approvare il preventivo prodotto da ing. Carlo Luigi Ostorero del 27/07/2023, prot. n. 9233, per un importo complessivo pari ad € 7.400,00 (euro settemilaquattrocento/00) oltre IVA e oneri previdenziali;
- di indire una procedura, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 36/2023 tramite la piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica (MePA), mediante lo strumento della Trattativa Diretta (bando relativo alla macro-categoria "Servizi professionali architettonici e affini"), in ossequio all'art. 1, commi 449 e 450 della L. n. 296/2006 e stante l'impossibilità di ricorrere a convenzioni Consip, consultando l'operatore economico ing. Carlo Luigi Ostorero, con sede legale in via Sangonetto, 39 – 10050 Coazze (TO), P.IVA: 05781680011, C.F.: STRCLL63E05A518Z, per l'affidamento delle attività professionali summenzionate;
- di stabilire che l'importo contrattuale dell'affidamento del servizio in oggetto è pari a € 7.400,00 (euro settemilaquattrocento/00) oltre IVA e oneri previdenziali;
- che si potrà dare avvio all'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9 del D.Lgs. n. 36/2023 per evitare situazioni di pericolo per persone, animali, cose stante la precarietà dell'immobile coinvolto;
- di non richiedere la garanzia provvisoria ai sensi dell'articolo 53 del D.Lgs. n. 36/2023;
- di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione del contratto di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, di importo pari al 5% dell'importo contrattuale;
- che il contratto con l'operatore economico ing. Carlo Luigi Ostorero sarà stipulato in modalità elettronica mediante il portale del MePA;
- di dare atto che l'impegno di spesa degli affidamenti in argomento - € 1.400,00 (euro millequattrocento/00) oltre IVA inclusi costi della sicurezza (per le attività di somma urgenza) e € 7.400,00 (euro settemilaquattrocento/00) oltre IVA e oneri previdenziali (per il servizio di ingegneria e architettura sopra specificato) - trova copertura economica sul capitolo di bilancio 7754 con riserva di ripetizione dell'indebito in esito alla definizione del giudizio di impugnazione citato in premessa;
- di procedere in osservanza degli adempimenti prescritti in materia di trasparenza dall'art. 20 del D.Lgs. n. 36/2023, alla pubblicazione della documentazione relativa alla presente procedura.

Il Direttore Regionale  
*Ing. Sebastiano Cajza*