



Consiglio Nazionale delle Ricerche

DIREZIONE CENTRALE SERVIZI PER LA RICERCA
Ufficio Patrimonio Edilizio

Complesso immobiliare (porzione) “ex Manifattura Tabacchi” – via Libertà - Bari

Servizio tecnico professionale per lo svolgimento dell’attività di valutazione e analisi puntuale di documenti prodotti da terzi e aggiornamento della perizia di stima dell’immobile per la determinazione del valore immobiliare ai fini dell’acquisto quale destinazione per la nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari.

Decisione a contrarre e affidamento diretto

Nomina:

DEC ai sensi art. 101 D.Lgs. 50/2016

IL DIRIGENTE

Vista la Legge 241/1990, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”, ed in particolare gli articoli 4, 5 e 6 riguardanti rispettivamente “Unità organizzativa responsabile del procedimento”, “Responsabile del procedimento” e “Compiti del responsabile del procedimento”;

Visto il D.Lgs. 165/2001 recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

Visto il D.Lgs. 127/2003 recante “Riordino del Consiglio Nazionale delle Ricerche”;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio Nazionale delle Ricerche n. 25034 in data 4 maggio 2005 pubblicato sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 124 in data 30 maggio 2005 recante “Regolamento di amministrazione, contabilità e finanza” (di seguito anche Regolamento di amministrazione), ed in particolare, la Parte II – Titolo I “Disposizioni generali e articolazioni organizzative”;

Visto il D.Lgs. 81/2008 recante “Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;

Visto il D.Lgs. 213/2009 recante “Riordino del Consiglio Nazionale delle Ricerche in attuazione dell’art. 1 della L. 165/2007”;

Visto il DPR 207/2010 recante “Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti” (di seguito anche “Regolamento di attuazione”) per le parti ancora in vigore;

Vista la Legge n. 136/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari relativa ai contratti di appalto di lavori, forniture e servizi;

Vista la L. 190/2012 recante “Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella pubblica amministrazione”;

Visto il D.Lgs. 33/2013 recante “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 218/2016 recante “Semplificazione delle attività degli enti pubblici di ricerca ai sensi dell’art. 13 della L. 124/2015”;

Visto lo Statuto del CNR emanato con Provvedimento del Presidente n. 93 del 19.04.2018, prot. 51080, in vigore a far data dal 01.08.2018;

Visto il Provvedimento del Presidente del Consiglio Nazionale delle Ricerche, n. 14/2019, recante “Regolamento di organizzazione e funzionamento del Consiglio Nazionale delle Ricerche”;

Visto il D.Lgs. 50/2016 recante “Codice dei Contratti pubblici” come modificato dal D.Lgs. 56/2017 ed in particolare l’art. 101 e l’art. 31 c. 1, il quale prevede che le stazioni appaltanti individuino un responsabile unico del procedimento, che assume specificamente il ruolo e le funzioni previste dal medesimo articolo;

Visto il decreto-legge n. 32/2019, convertito con modificazioni in L. 55/2019, che ha introdotto una disciplina transitoria fino al 31.12.2021, a carattere speciale, e recante “Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l’accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici”; tale termine è stato differito al 30.06.2023 dall’art. 52, comma 1, lettera a), legge n. 108 del 2021;

Visto il decreto-legge n. 76/2020, convertito con modificazioni in L. 120/2020, che ha introdotto una disciplina transitoria fino al 31.12.2021, a carattere speciale, per gli affidamenti dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie comunitarie, al fine di incentivare gli investimenti pubblici nel settore delle infrastrutture, nonché al fine di far fronte alle ricadute economiche negative a seguito delle misure di contenimento e dell’emergenza sanitaria globale del COVID-19; tale termine è stato differito al 30.06.2023 dall’art. 51, comma 1, lettera a), sub. 1), legge n. 108 del 2021;

Visto il decreto legge n. 77/2021, recante “Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”;

Viste le Linee Guida n. 1 ANAC recanti “Indirizzi generali sull’affidamento dei servizi attinenti all’architettura e all’ingegneria” Approvate dal Consiglio dell’Autorità con delibera n. 973 del 14 settembre 2016 Aggiornate al d.lgs. 56/2017 con delibera del Consiglio dell’Autorità n. 138 del 21 febbraio 2018 Aggiornate con delibera del Consiglio dell’Autorità n. 417 del 15 maggio 2019;

Viste le Linee Guida n. 4 ANAC recanti “Procedure per l’affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici”, come approvate dal Consiglio dell’Autorità con Delibera n. 1097 del 26.10.2016 ed aggiornata al D.Lgs. 56/2017 con Delibera del Consiglio n. 206 del 01.03.2018 ed aggiornate con delibera del Consiglio n. 636 del 10 luglio 2019 al decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito con legge 14 giugno n. 55, limitatamente ai punti 1.5, 2.2, 2.3 e 5.2.6;

Visto il Decreto 49/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regolamento recante “Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del Direttore dei Lavori e del Direttore dell’esecuzione”;

Considerato che nel nuovo c. 7 dell’art. 36 del Codice dei Contratti Pubblici, le Linee Guida n. 4 vengono sostituite da un nuovo regolamento di cui all’art. 216 c. 27-octies introdotto dal Decreto-legge 32/2019 e che, nelle more di tale adozione come precisato all’art. 216 c. 2-octies, rimangono in vigore le previgenti disposizioni;

Visto l’incarico conferito all’Ing. Nicola Fratini di Direzione – UPE - , prot. 88289 del 30.11.2022;

Richiamate le delibere del CdA n. 114/2016 del 03.08.2016 e n. 33/2017 del 09.03.2017, che hanno autorizzato, in data 05.04.2017, la sottoscrizione del contratto preliminare di locazione tra il CNR e l’INVIMIT (Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni) per la realizzazione della nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari, atto stipulato presso lo studio del Notaio Pietro Marzano, Rep. 10.732, Registrato Agenzia Entrate il 11.04.2017 al n. 10203, serie IT;

Constatato che il contratto di locazione sopra richiamato, prevede la realizzazione da parte di INVIMIT, della nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari del CNR presso una porzione del complesso immobiliare denominato ex Manifattura Tabacchi;

Constatato che successivamente sono emerse ulteriori e diverse esigenze funzionali da parte degli Istituti del CNR, e quindi sono intervenute interlocuzioni tra CNR e INVIMIT, sempre seguite da dettagliate relazioni presentate al CdA: relazione dell’11.12.2018, informativa del 30.07.2018, informativa del 26.02.2019;

Constatato che a seguito di questi incontri CNR/INVIMIT (riunioni del 31.01.2019 e 14.02.2019), è emersa la necessità di apportare modifiche e integrazioni al contratto preliminare di locazione e di trovare una soluzione percorribile e soddisfacente per entrambe le parti;

Considerato che durante le predette interlocuzioni, si è tra l’altro deciso, al fine di garantire al Fondo il rientro dell’investimento, di prevedere l’allungamento dei tempi contrattuali di locazione da 9+6 anni a 9+9 anni, mantenendo però invariato, il canone annuo, pari a euro 1.680.000 tutto compreso, mentre rimangono a carico del CNR tutte le forniture e dotazioni specifiche da installare successivamente all’ultimazione dei lavori (celle frigo, carroponte, box prefabbricati laboratori, impianti rete/dati, telefonia, controllo accessi e allarme, tende oscuranti, depositi reagenti e solventi, serra) fermo restando che l’INVIMIT realizzerà a suo carico tutte le predisposizioni edili e impiantistiche necessarie;

Constatata l’intervenuta Conferenza dei Servizi decisoria (ex art.14 L. n. 241/1990) tenutasi presso il Comune di Bari e il conseguente atto deliberativo di Consiglio Comunale della Città di Bari, n. 2020/00015 del 23.04.2020;

Considerato che il CdA del CNR in data 24.09.2020 con delibera n. 208, ha autorizzato l’atto di modifica e integrazione al contratto preliminare di locazione del 05.04.2017, avente ad oggetto il compendio immobiliare denominato “ex Manifattura Tabacchi” da destinarsi a nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari (già autorizzato con determina n. 33/2017 seduta del 09.03.2019 sopra richiamata);

Considerata la relazione di stima dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari Territorio – Area Servizi Estimativi e OMI datata 26.10.2021 riferita alla determinazione del canone annuo di locazione futura della porzione di immobile di interesse, nella quale veniva determinato un canone annuo dell’immobile pari a € 1.696.000;

Considerato che il progetto di realizzazione dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari presso la ex Manifattura Tabacchi, ha partecipato all’“Avviso per la manifestazione di interesse per la candidatura di idee progettuali da ammettere ad una procedura negoziale finalizzata al finanziamento di interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione di siti per la creazione di ecosistemi dell’innovazione nel mezzogiorno” promosso dall’Agenzia della Coesione Territoriale;

Visto che, il progetto, candidato dal CNR in partenariato con Invimit e Comune di Bari, si è classificato primo tra le 27 proposte di innovazione nella ricerca nel Sud Italia che l’Agenzia di Coesione ha ammesso definitivamente a finanziamento con fondi PNRR;

Considerato che l’Agenzia della Coesione Territoriale ha destinato al progetto “A.R.I.S.” l’importo di € 20 milioni; tuttavia, il progetto prevede, tra l’altro, l’acquisto da parte del CNR, per € 55.511.468 (di cui € 5.046.497 di IVA al 10%) della nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari completamente ristrutturata ed adeguata alle esigenze degli Istituti da insediare;

Visti i Decreti del Direttore Generale dell’Agenzia della Coesione Territoriale n. 214 del 27.06.2022 di approvazione della graduatoria dei progetti e n. 215 del 27.06.2022 di assegnazione dei contributi ai beneficiari;

Considerata la delibera del CdA n. 134/2022 del 26.04.2022 di approvazione della ripartizione delle “risorse legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018) - Distribuzione risorse annualità 2018-2020 e programmazione annualità 2021-2023” in cui tra gli interventi

programmati vi è l'acquisto, da INVIMIT Sgr S.p.A., dell'immobile nuova sede dell'Area Territoriale della Ricerca di Bari porzione del complesso "Ex Manifattura dei Tabacchi", da cofinanziare nell'ambito del Bando dell'Agenzia di Coesione Territoriale, di cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'iniziativa con delibera n. 38/2022 nella seduta dell'8 febbraio 2022;

Considerato che la programmazione deliberata dal CNR con atto del CdA n. 134/2022 prevede, in particolare, uno stanziamento complessivo di € 37.626.746,90 di cui € 27.626.746,90 risorse 2018-2021 e € 10.000.000,00 risorse 2022;

Tenuto conto che l'iniziativa consentirà, di dare una sede unica, adeguata a norma di legge e definitiva a tutto il personale di Bari;

Visto che, per le mutate esigenze del CNR e per il proposito di acquistare anziché locare l'immobile, sono state avviate nuove interlocuzioni con l'Agenzia del Demanio che dovrà congruire il valore dell'immobile e che il Demanio ha fatto richiesta all'Ente di avere una stima aggiornata del valore di acquisto dell'immobile;

Ritenuto di dover procedere con la stima del valore dell'immobile, anche per il tramite di professionisti qualificati, finalizzata alla determinazione del valore di acquisto, dalla INVIMIT SGR proprietaria dell'immobile e soggetto attuatore dei lavori di riqualificazione, del complesso ubicato a Bari "ex Manifattura Tabacchi" sito a Via Libertà - Bari;

Visto l'ordinativo dell'Ing. Wiesel, Prot. n.68750 del 30.09.2022, per l'espletamento dell'incarico tecnico professionale di redazione di una perizia di stima dell'immobile per la determinazione del valore immobiliare ai fini dell'acquisto quale destinazione per la nuova sede dell'Area Territoriale della Ricerca di Bari;

Vista la perizia di stima redatta e consegnata dal tecnico incaricato in data 30.10.2022;

Considerata la necessità di effettuare le seguenti relazioni tecniche e aggiornamento della perizia di stima, finalizzati all'ottenimento del parere di congruità da parte dell'agenzia del Demanio consistenti in:

1. Rivisitazione della perizia di stima consegnata attraverso altra procedura di stima simile a quella indicata dal Demanio nelle varie interlocuzioni e per mail, ma non cernita di comparabili coerenti e con l'inclusione nei parametri di stima dei costi di ristrutturazioni (espressi in incidenza di €/mq) di altri lavori pubblici in itinere o appena conclusi a Bari su immobili limitrofi all'ex Manifattura Tabacchi;
2. Nota tecnica di analisi puntuale del computo metrico e QE della gara di appalto INVIMIT, con estrapolazione del valore economico del totale personalizzazioni CNR rispetto ai costi di una normale ristrutturazione di ufficio;
3. Analisi puntuale della relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 100492 del 16.06.2021 per la lettura critica dei risultati raggiunti;
4. Nota tecnica personalizzata a corredo del proprio rapporto di valutazione.

Ritenuto opportuno, per motivi di contezza della documentazione agli atti, rivolgersi al professionista già redattore della perizia di cui trattasi;

Valutata l'opportunità, in ottemperanza alla suddetta normativa, di procedere con affidamento diretto mediante provvedimento contenente gli elementi essenziali descritti all'art. 32 c. 2 del Codice;

Rilevato che è stato richiesto preventivo per vie brevi, all'Ing. Wiesel, ricevuto con nota prot. n. 83958 del 21.03.2023, per un importo complessivo pari ad € 4.440,80 (inclusi oneri previdenziali inarcassa al 4% e IVA al 22%);

Visto che è stata verificata la regolarità contributiva (DURC), protocollo INAIL n. 36656936 con scadenza il 03.06.2023;

Considerato che è stata verificata anche l'INARCASSA, che risulta essere in regola con gli adempimenti contributivi, con scadenza il 03.06.2023;

Visto che, trattandosi di appalto di importo inferiore a 40.000,00 euro, lo stesso sarà appaltato mediante affidamento diretto di cui all'art. 1 c. 2 let. a) della L. 120/2020 come modificato dall'art. 51 c. 1 let. a) sub 2.1) della L. 108/2021;

Dato atto che con la Legge di Stabilità n. 145/2018 art. 1 c. 130 veniva modificato l'art. 1 c. 450 della L. 296/2006, portando da 1.000 euro a 5.000 euro la soglia oltre la quale vige l'obbligo per le Amministrazioni Pubbliche di utilizzare il MEPA ovvero altri mercati elettronici messi anche a disposizione dalla centrale regionale di riferimento;

Verificata la disponibilità del Dr. Nicola Montemurro – Responsabile dell'AdRBA, nell'assumere l'incarico di Direttore di Esecuzione del Contratto per l'appalto di cui trattasi;

Visto il bilancio di previsione del Consiglio Nazionale delle Ricerche per l'esercizio finanziario 2022, approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n° 193/2021;

Considerato che sussiste la necessaria copertura finanziaria su GAE P0000433 - VdS 13085 per l'importo totale di € 4.440,80 (comprensivo di inarcassa al 4% e IVA al 22%);

Visti

- la Delibera del CdA n. 277/2020 del 30.11.2020, con la quale è stato approvato il Regolamento contenente modalità e criteri di ripartizione del fondo concernente gli incentivi per le funzioni tecniche di cui all'art. 113 del Codice;
- la Delibera del CdA n. 237 del 26.07.2022 di approvazione del "Regolamento recante la disciplina per la corresponsione degli incentivi per le funzioni tecniche ai sensi del D. Lgs. 50/2016";

- il Provvedimento del Presidente CNR, n. 79/2022 del 05.09.2022, di emanazione del predetto Regolamento con entrata in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione nel sito istituzionale dell'Ente (Prot 59159/2022 del 05.08.2022);

Visto l'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, introdotto dall'art. 1, comma 41, della legge 6 novembre 2012, n. 190, relativo all'obbligo di astensione dall'incarico del Responsabile del Procedimento in caso di conflitto di interessi, e all'obbligo di segnalazione da parte dello stesso di ogni situazione di conflitto (anche potenziale);

Considerato che la mancata esecuzione immediata della prestazione dedotta nella procedura determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare;

Ritenuta l'opportunità di provvedere;

DISPONE

Di approvare, per le motivazioni in premessa esposte che qui si intendono integralmente richiamate, le disposizioni di seguito riportate:

1. l'acquisizione del servizio tecnico professionale per lo svolgimento delle attività di valutazione e analisi puntuale di documenti prodotti da terzi e aggiornamento della perizia di stima dell'immobile per la determinazione del valore immobiliare ai fini dell'acquisto quale destinazione per la nuova sede dell'Area Territoriale della Ricerca di Bari presso una porzione dell'immobile denominato "ex Manifattura Tabacchi", mediante affidamento diretto (ex art. 1 c. 2 let. a) della legge 120/2020 come modificato dall'art. 51 c. 1 let. a) sub 2.1) della legge 108/2021), all'Ing. Maurizio Wiesel - PI 00897290722, per l'importo pari ad € 3.500,00 oltre oneri di previdenza INARCASSA al 4 % e oltre IVA al 22 %;
2. di autorizzare la procedura di affidamento diretto del servizio in oggetto, con l'emissione dell'Ordinativo;
3. Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Nicola Fratini – Dirigente UPE;
4. la nomina del Dr. Nicola Montemurro, quale Direttore di Esecuzione del Contratto a far data dalla presente disposizione;
5. di stabilire altresì che al DEC compete, in particolare:
 - a. il coordinamento, la direzione ed il controllo tecnico-contabile-amministrativo dell'esecuzione del servizio affinché la fornitura sia eseguita a regola d'arte ed in conformità al contratto;
 - b. gli obblighi di cui all'art. 101 D.Lgs. 50/2016 secondo le modalità di svolgimento delle funzioni come regolate dal Decreto 49/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
6. che per l'espletamento delle procedure amministrativo-contabili, vengono nominati i seguenti dipendenti CNR, quali collaboratori del Responsabile del Procedimento, ex art. 31 c. 7 del D.Lgs. 50/2016;
 - a. Dr.ssa Francesca Grazioli – UPE, Referente per le attività di predisposizione e di controllo della procedura di affidamento e di esecuzione del contratto;
 - b. Rag. Irene Di Nicolantonio – UPE - Attività di programmazione/contabilità della spesa;
7. che trattandosi di procedura di affidamento diretto, le prestazioni sono escluse dall'ambito di applicazione dell'attribuzione degli incentivi per funzioni tecniche;
8. di autorizzare fin d'ora l'eventuale avvio del contratto in via d'urgenza, ai sensi dell'art. 32 c. 8 D.Lgs. 50/2016 come modificato dall'art. 4, comma 1, della legge n. 120 del 2020, nelle more della sottoscrizione del contratto;
9. di procedere alla pubblicazione del presente atto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.Lgs. 33/2013 e dell'art. 29 del Codice, sul sito istituzionale dell'Ente.

Ing. Nicola Fratini

fg