



## **COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO** **Provincia di Reggio Emilia**

### **DETERMINAZIONE SERVIZIO ASSETTO TERRITORIO**

Numero 405 Del 16 Dicembre 2015

**OGGETTO: AFFIDAMENTO INCARICO PROFESSIONALE NEI  
CONFRONTI DELLO STUDIO TECNICO MOSCARDINI GEOMETRA ITALO  
PER LA REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 29 luglio 2015 avente ad oggetto: Esame ed approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2015 - 2017 e dei relativi allegati, dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata altresì la deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 31 luglio 2015, a sua volta avente ad oggetto: Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2015, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale si affida ai Responsabili di servizio la gestione dei capitoli sia di entrata che di uscita del bilancio 2015;

Atteso che:

- sono in corso procedure per la definizione di atto di transazione tra il Comune di San Martino in Rio e le ditte Cooperativa Edilizia Comprensoriale ABIT-SEI Società Cooperativa, con sede in Correggio (RE), e Residence VENERE AZZURRA Società Cooperativa, anch'essa con sede in Correggio (RE), circa il parziale mancato rispetto degli accordi assunti, in primo luogo, con la stipula in data 03.03.2010 dell'accordo di pianificazione ex art. 18, L.R. 24.03.2000, ed, in secondo luogo, con la sottoscrizione, rispettivamente in data 02.12.2011 e in data 30.11.2011, di formali atti unilaterali d'obbligo, in adeguamento ai disposti di cui all'art. 3, comma 10, dell'accordo succitato,
- in ragione del mancato rispetto di parte degli obblighi assunti, le succitate ditte Cooperativa Edilizia Comprensoriale ABIT-SEI Soc. Coop. e Residence VENERE AZZURRA Soc. Coop., hanno conseguente maturato un debito a favore della Pubblica Amministrazione che i tecnici incaricati hanno definito in termini puntuali,
- la transazione in corso di itinere potrebbe concludersi con la cessione al Comune di San Martino in Rio di n. 2 appezzamenti di terreno edificabili per funzioni abitative, di proprietà delle ditte succitate, o loro aventi causa, a saturazione totale del debito maturato,
- detti immobili, posti all'interno del quartiere residenziale denominato CD3, in prossimità della porzione terminale della strada comunale Via Ambrosoli, oltre che scarsamente dotati sotto il profilo della edificabilità ammissibile, sono altresì collocati in ambiti territoriali, certamente interessanti in ragione di un possibile interesse commerciale, ma ancora non completi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Verificata la necessità di procedere alla determinazione del valore commerciale dei succitati appezzamenti di terreno:

- che consideri in termini adeguati l'attuale stato delle urbanizzazioni e/o i costi delle opere da eseguire per il completamento delle stesse,
- che configuri altresì la possibilità di implementare le attuali capacità edificatorie, in ragione di un più congruo sfruttamento delle caratteristiche dimensionali dei lotti, in aderenza al contesto territoriale limitrofo e nella prospettiva della migliore commerciabilità futura dei medesimi,

al fine di consentire alla scrivente amministrazione di avere un raffronto di valori tra il credito maturato e la possibile contropartita immobiliare proposta a conguaglio e, conseguentemente, valutare se proseguire e, magari, concludere il percorso intrapreso con il citato procedimento di transazione;

Ritenuto, pertanto, di procedere affidando tale incarico ad un professionista del luogo, abilitato al compito richiesto;

Preso contatto con il geometra Italo Moscardini, stimato professionista del luogo, con studio in località Villa Gazzata di San Martino in Rio che, edotto di quanto sopra, si è dichiarato disponibile a far fronte in tempi brevi a tale incarico, proponendo verbalmente un compenso professionale per complessivi € 1.921,50, di cui € 1.500,00 a titolo di compenso netto e quota imponibile, € 75,00 a titolo di contributi integrativi ed € 346,50 per IVA;

Convenuto che il profilo e la figura professionale del tecnico summenzionato, siano, oltre che noti, adeguati alle necessità di questa Amministrazione e, con loro, anche la relativa proposta economica avanzata;

Ricordati gli art. 90 e 91 del Decreto Legislativo 163 del 12 aprile 2006 e l'art. 15 del Regolamento comunale per l'esecuzione di lavori e per l'acquisizione di beni e servizi in economia;

Visti l'art.7, comma 6, del Decreto Legislativo 30.03.2001 n.165 e l'art.46 dell'ulteriore Decreto Legislativo 25.06.2008 n.112 e dando altresì atto che per l'espletamento dell'incarico anzidetto occorrono conoscenze puntuali:

- del territorio locale e del mercato immobiliare, con particolare riferimento alle funzioni residenziali di tipo uni e bi-familiare,
- del valore di capacità edificatorie estrapolate dal contesto del lotto di riferimento,
- in materia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento alle specifiche caratteristiche esecutive ed ai relativi costi,

che i Servizi Tecnici sarebbero ampiamente in grado di espletare ma che, per il particolare caso in argomento, è bene utilizzare e mettere in gioco un ulteriore termine di riferimento, al fine di operare la scelta più consona;

Visto l'art.13 del vigente Regolamento Comunale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 67 del 10 aprile 2008;

Ritenuto opportuno provvedere all'affidamento dell'incarico allo studio predetto e all'impegno dei fondi di spesa necessari;

#### DETERMINA

1. di conferire a MOSCARDINI geometra Italo (codice fiscale MSC TLI 62D23 H223W), libero professionista con studio in Villa Gazzata di San Martino in Rio, al civico 16 di Via Gazzata, l'incarico professionale per la redazione di perizia di stima inerente al:

- A.** valore commerciale della **capacità edificatoria** per funzioni residenziali definita in mq 300 di Superficie utile SU, da travasare dal comparto residenziale C.D.2, di proprietà comunale, all'ulteriore comparto residenziale denominato C.D.3,

- B.** la valutazione tecnico-estimativa delle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria** necessarie al completamento del comparto edificatorio per funzioni residenziali denominato C.D.3 (fatta esclusione per l'impianto pedonale limitrofo ai fronti nord ed ovest del lotto n. 1), a stretto servizio dei correlati lotti edificabili nn. 1-2-3-4-5-6, fermo restando una appropriata, quanto ponderata, scelta di adeguati materiali e modalità operative,
- C.** valore commerciale di **n. 2 terreni edificabili** per funzioni residenziali in San Martino in Rio, Via Ambrosoli, entrambi ricompresi all'interno del comparto edificatorio in Zona Omogenea B.1 – Residenziale di Completamento denominato C.D.3 ed identificati nello stesso come Lotti 2 e 3, distinti al NCT dello stesso Comune al foglio 7, rispettivamente con le particelle 750 (della superficie fondiaria SF di mq 640) e 746 (della superficie fondiaria SF di mq 640), allo stato attuale di proprietà della ditta Cooperativa Edilizia Comprensoriale ABIT-SEI Società Cooperativa, con sede in Correggio (RE), fermo restando:
- C.1 l'assunzione per entrambi i lotti quale termine di riferimento del relativo ambito insediativo, la proposta di sistemazione urbana così come definita a conclusione delle procedure che porteranno all'espletamento di quanto richiesto al punto **B.** del presente referto,
- C.2 l'assunta condizione che per entrambi i lotti si fissa una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq 250 di Superficie Utile SU, contro i mq 100 previsti nel progetto di urbanizzazione, il tutto attraverso il procedimento di travaso di mq 150+150 di SU dal comparto CD2 al comparto CD3, ed un carico urbanistico massimo ammissibile di n. 2 alloggi per ognuno dei 2 lotti oggetto di stima,
- C.3 l'assunta condizione che, oltre a quanto prescritto con l'atto d'obbligo unilaterale del 02.12.2011 e a quanto indicato al precedente punto, per entrambi i lotti si fissano gli ulteriori parametri edilizi di seguito indicati:
- superficie coperta massima ammissibile: 0,35 SF
  - superficie minima permeabile da destinare a verde privato: 0,25 SF
  - parcheggi privati P3 per usi residenziali: n. 2 posti auto coperti + n. 2 posti auto scoperti,
- C.4 che, per quanto non espressamente indicato ai precedenti punti C.1 e C.2, restano valide le condizioni e/o prescrizioni di cui:
- all'atto d'obbligo unilaterale a ministero di Varchetta dott. proc. Giovanni, notaio in Reggio Emilia, sottoscritto in data 02.12.2011 dalla ditta Cooperativa Edilizia Comprensoriale ABIT-SEI Società Cooperativa con sede in Correggio (RE), per l'attuazione del comparto edificatorio C.D.3,
  - ai Permessi di Costruire n. 52/11 del 15.09.2011 e n. 04/13 del 18.06.2013, entrambi emessi dal Responsabile del Settore II – Assetto del Territorio del Comune di San Martino in Rio per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto CD3,
  - al vigente strumento urbanistico generale ed alle proprie Norme Tecniche di Attuazione, laddove non contemplato negli atti di cui sopra,
- C.5 l'assunta condizione ai fini della valutazione richiesta, di definire come del tutto ultimate e perfettamente funzionanti le opere di U1 ed U2 dell'intero comparto, dando altresì atto che, ai fini della stima da redigere, per quanto attiene alle opere da eseguire per il completamento del comparto in argomento, la realizzazione delle stesse sarà assunta a totale carico del Comune di San Martino in Rio;
2. di stabilire per l'espletamento di quanto sopra un compenso professionale di € 1.921,50, di cui € 1.500,00 a titolo di spettanze nette, € 75,00 per contributi integrativi ed € 346,50 per IVA, da liquidare al professionista incaricato senza ulteriori formalità, nei limiti del presente impegno, una volta che la perizia di stima sia stata depositata presso lo scrivente Servizio e successivamente all'emissione di formale parere sulla congruità di quanto prodotto;
3. di procedere all'impegno dei fondi necessari alla copertura del compenso professionale per le prestazioni di cui sopra, attingendo per l'intero importo di € 1.921,50, ai fondi del capitolo 480.00.03 "Prestazioni di servizi per ufficio tecnico, voce di spesa incarichi professionali" Bilancio 2015-2017.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GEOMETRA VINCENZO UGOLINI

Si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n.  
267  
San Martino in Rio, lì 16 dicembre 2015

Impegno. n. 2015-687

La Ragioniera comunale  
**Dr.ssa Nadia Viani**