

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Determinazione n. 39 del 14 giugno 2024**

**Oggetto:** Affidamento diretto di incarico professionale notarile finalizzato alla redazione dell'atto di compravendita per l'acquisto di parte dell'immobile sito in via ca' di Cozzi n. 41 in Verona, già sede degli uffici Consiglio di Bacino Veronese . CIG N. B217E28FBB.

PREMESSO che:

- ✓ la Comunità Montana della Lessinia, ente istituito ai sensi della Legge n. 1102/1971, in liquidazione, ha manifestato l'interesse ad alienare l'immobile già adibito, in virtù di un contratto di locazione, ad uffici del Consiglio di Bacino Veronese e sito in Verona in Via Ca' di Cozzi al civico 41;
- ✓ il Consiglio di Bacino Veronese ha valutato l'utilità dell'acquisto dell'immobile attualmente adibito a sede dell'Ente, principalmente in un'ottica di risparmio di risorse a lungo periodo, ed ha stanziato, nel Bilancio di previsione 2024 – 2026 approvato con deliberazione di Assemblea d'Ambito n. 1 del 18 marzo 2024, le risorse necessarie, destinate all'investimento in parola;

VISTA la deliberazione di Comitato Istituzionale n. 20 del 12 giugno 2024, con la quale è stata approvata la proposta formulata dalla Comunità Montana della Lessinia di acquisto del predetto immobile, ubicato in Via Ca' di Cozzi n. 41 nel comune di Verona, presso il Condominio Nord Center, catastalmente identificato al foglio 106 mappale 75, subalterni 279-86-118-119-120-121-122-123 al prezzo posto a base della trattativa diretta di € 349.500,00, comprensiva dell'immobile adibito ad uffici posto al 4° piano – scala A, di un magazzino e di n. 6 posti auto;

VISTO che con la predetta deliberazione n. 20 / 2024 è stato autorizzato il Direttore del Consiglio di Bacino Veronese ad adottare tutti i provvedimenti necessari, precedenti e conseguenti alla sottoscrizione dell'atto di acquisto e, tra questi, l'individuazione del professionista da incaricare per la redazione dell'atto notarile ed il conseguente impegno di spesa al bilancio dell'Ente;

VISTI gli artt. artt. 1 e 4 del DPR sull'IVA n. 633/1972, e precisamente:

*“Art. 1: Operazioni imponibili.*

*L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate”.*

*“Art. 4: Esercizio di imprese.*

...

*2. Si considerano in ogni caso effettuate nell'esercizio di imprese:*

...

*2. le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte da altri enti pubblici e privati, compresi i consorzi, le associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica e le società semplici, che abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole.*

...

*4. Per gli enti indicati al n. 2) del secondo comma, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole, si considerano effettuate nell'esercizio di imprese soltanto le cessioni di beni e le prestazioni di servizi*

*fatte nell'esercizio di attività commerciali o agricole. Si considerano fatte nell'esercizio di attività commerciali anche le cessioni di beni e le prestazioni di servizi ai soci, associati o partecipanti verso pagamento di corrispettivi specifici, o di contributi supplementari determinati in funzione delle maggiori o diverse prestazioni alle quali danno diritto”.*

RITENUTO che le attività immobiliari poste in essere dagli enti locali (in particolare, la cessione di immobili) non rientrano nel campo di applicazione dell'Iva qualora detti beni siano strumentali all'esercizio dell'attività istituzionale e dato atto che, in tali casi, la cessione va assoggettata a imposta di registro, in conformità a quanto previsto dall'articolo 40 del Dpr n. 131/1986;

CONSIDERATO che, nel caso di specie, la compravendita dell'immobile in oggetto può considerarsi operata nell'ambito dell'attività istituzionale dell'Ente e non nell'esercizio di impresa e, in quanto tale, estranea all'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 4 comma 4 del DPR 633/72 e quindi soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale;

RITENUTO di procedere al conferimento di un incarico professionale notarile finalizzato alla redazione dell'atto di compravendita per l'acquisto dell'immobile già adibito a sede del Consiglio di Bacino Veronese, sito in via ca' di Cozzi n. 41 in Verona;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, 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.», corredato delle relative note (Decreto legislativo pubblicato nel Supplemento ordinario n. 12/L alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 77 del 31 marzo 2023) e, in particolare:

- L'art. 1, che richiama il principio del risultato quale finalità principale che le stazioni appaltanti devono perseguire nello svolgimento delle proprie attività;
- L'art. 62, comma 1, che consente alle stazioni appaltanti, in caso di appalto d'importo inferiore ad euro 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, di procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione della fornitura/servizio in oggetto;
- l'art. 50, comma 1, let. b , che stabilisce che per gli affidamenti di contratti di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'art. 17, comma 2, che prevede che in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

VISTI inoltre:

- l'art. 1, comma 450 della legge 27 dicembre 2006 n. 296, come modificato dall'art. 1 comma 130 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di Bilancio 2019), circa gli obblighi per le amministrazioni pubbliche di far ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA) per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad € 5.000,00 ed al di sotto della soglia di rilievo comunitario, ovvero di fare ricorso ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi dell'art. 328 comma 1 del D.P.R. 207/2010;
- il comunicato del Presidente ANAC del 10 gennaio 2024 “Indicazioni di carattere transitorio sull'applicazione delle disposizioni del codice dei contratti pubblici in

materia di digitalizzazione degli affidamenti di importo inferiore a 5.000 euro” , che consente, per gli affidamenti di importo inferiore a 5.000 euro e fino al 30 settembre 2024, l'utilizzo dell'interfaccia web messa a disposizione dalla piattaforma contratti pubblici dell'ANAC in caso di mancato utilizzo delle piattaforme di approvvigionamento digitale certificate (PAD);

RICHIAMATO il “Regolamento di disciplina dei contratti di lavori, servizi e forniture d'importo inferiore a 40 mila euro” dell'ente, approvato con deliberazione di Comitato Istituzionale n. 70 del 5 ottobre 2017, esecutiva, che consente (art. 1, comma 1 e art. 3, comma 4) per gli affidamenti d'importo pari o superiore a 3.000 euro e inferiore a 15.000 euro, l'affidamento diretto previa consultazione di tre o più operatori economici;

DATO ATTO che l'Ente ha provveduto ad acquisire i preventivi di spesa per la redazione dell'atto notarile di compravendita da tre studi notarili, e che tra essi, sulla base della offerta con il minor prezzo del servizio di redazione dell'atto notarile, è stato individuato il preventivo elaborato dallo studio notarile del Dott. Emanuele De Micheli sito in via Leone Pancaldo n. 70, P. IVA 03759810231, che viene qui di seguito riportato:

€ 31.614,40 per imposte di Registro, imposta ipotecaria e catastale e tassa di archivio;

€ 100,00 per Visure ipo/catastali (Imponibile IVA);

€ 2.675,08 per onorario e diritti, comprensivo di contributi cassa Naz.le e Distrett.le (imponibile IVA);

IVA 22% su imponibile di € 2.775,08 pari ad € 610,52;

Per un totale pari ad € 35.000,00;

VISTO il Bilancio di previsione 2024 – 2026 ed il relativo Documento Unico di Programmazione (DUP) dell'ente, approvati con deliberazione di Assemblea d'Ambito n. 1 del 18 marzo 2024, esecutiva;

VISTA la deliberazione di Assemblea d'Ambito n. 3 di 18 marzo 2024, esecutiva, di assetto del bilancio di previsione 2024 – 2026;

VISTA la deliberazione di Comitato Istituzionale n. 13 del 22 aprile 2024, esecutiva, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione e. f. 2024;

VERIFICATA la disponibilità finanziaria al capitolo di spesa n. 814, cod. bilancio 09.04-2.03.03.999 del Bilancio e. f. 2024;

VALUTATO opportuno di avvalersi della facoltà di non richiedere le garanzie provvisoria e definitiva, come consentito, rispettivamente, agli articoli 93, comma 1 e 103, comma 11 del D.lgs. 50/2016;

DATO ATTO, infine, che l'ente si riserva di procedere, in qualsiasi momento, alla verifica delle condizioni dichiarate dall'operatore economico e che, laddove all'esito del controllo, emergesse il difetto dei requisiti in questione la stazione appaltante si avvarrà della facoltà della risoluzione del contratto;

VISTO infine l'art. 17ter del DPR n. 633/1972, relativo alla scissione del pagamento dell'IVA a carico del fornitore;

**DETERMINA**

1. DI AFFIDARE l'incarico professionale notarile per la redazione dell'atto di compravendita per l'acquisto di parte dell'immobile sito in via ca' di Cozzi n. 41 in Verona, già sede degli uffici Consiglio di Bacino Veronese, allo studio notarile del Dott. Emanuele De Micheli sito in Verona in via Leone Pancaldo n. 70, P. IVA 03759810231, al costo di € 2.675,08 per onorario e diritti (comprensivo di contributi cassa Naz.le e Distrett.le), € 31.614,40 per imposte di Registro, imposta ipotecaria e catastale e tassa di archivio, € 100,00 per Visure ipo/catastali ed € 610,52 di IVA, per un totale di € 35.0000,00.
2. DI IMPEGNARE la somma di € 35.000,00, per fare fronte alle spese di cui al precedente punto 1, a favore dello studio notarile De Micheli, al capitolo di spesa n. 814, cod. bilancio 09.04-2.03.03.03.999 del Bilancio e. f. 2024.
3. DI STABILIRE che il contratto sarà stipulato mediante corrispondenza consistente nello scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata.
4. DI DARE ATTO che alla liquidazione delle somme pattuite si procederà su presentazione di regolare fattura elettronica da parte del professionista, secondo i termini di pagamento previsti nel settore della pubblica amministrazione.

Il Direttore  
Dott. Ing. Luciano Franchini