



**Oggetto: Incarico professionale CTP integrativo nell'ambito della causa Università degli Studi di Firenze- Azienda Agricola San Cresci per esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del Podere Ontaneta. Determina di affidamento diretto art. 50 c. 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023**

**CIG** B0D3C5BA71

**Richiamata** la delibera del Consiglio di Amministrazione del 23/12/2023 di approvazione del Bilancio di previsione autorizzatorio 2024 e pluriennale 2024-2026;

**Ricordato che**

- con contratto di compravendita sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di relazione da parte dello Stato, rep 84047 fasc. 14501 del 30/06/2015 ai rogiti del Notaio Michele Santoro, l'Università degli Studi di Firenze ha venduto alla Agricola San Cresci s.r.l. Società Agricola il complesso immobiliare denominato "Fattoria San Cresci" ad esclusione del c.d Podere Ontaneta, costituito da casa colonica e terreni che, al momento del rogito, risultavano occupati abusivamente dall'ex famiglia colonica;
- le parti stabilivano che, qualora entro 10 anni dalla data dell'atto di compravendita citato il "Podere ontaneta" fosse stato reso libero da persone e cose, la società compratrice avrebbe acquistato al prezzo fissato nell'atto del 2015, pari a € 1.633.350,00, anche la parte in oggetto precedentemente esclusa; e terreni che, al momento del rogito, risultavano occupati abusivamente dall'ex famiglia colonica.
- a fronte dell'avvenuto rilascio del bene avvenuto in data 12/07/2018 e quindi nei termini previsti dal contratto del 2015 la società promittente acquirente non è addivenuta all'acquisto adducendo varie motivazioni che avrebbero portato alla diminuzione del valore del bene rispetto al prezzo stabilito nell'atto del 2015.
- Per tale motivo l'Università di Firenze ha agito in giudizio per ottenere che la Società Agricola San Cresci venisse dichiarata inadempiente rispetto all'assolvimento degli obblighi di cui al contratto del 30/06/2015 e conseguentemente ottenere contro la stessa una sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., producesse gli effetti del contratto definitivo non concluso e trasferisse all'Azienda Agricola San Cresci la proprietà del Podere Ontaneta al prezzo originariamente convenuto;
- - nell'udienza del 15 Marzo 2022 il Tribunale suddetto ha disposto una consulenza Tecnica di ufficio *"volta ad accertare l'esistenza della concessione edilizia relativa agli immobili e del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni ... nonché della c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero*



*dell'identificazione catastale dei beni, del riferimento alle planimetrie depositato in catasto, della dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto;*

- - con decreto dirigenziale Rep. n. 728/2022 Prot. 113578 del 25/05/2022 veniva disposto l'affidamento diretto del servizio professionale CTP in oggetto al geom. Giuseppe Parigi C.F. PRGGPP68M18D6120 con studio in Via dei Colatori 12, 50019 - Sesto Fiorentino per un importo massimo di € 4.250,00 oltre oneri al 5% e fiscali al 22% e spese in nome e per conto dell'ente quantificate in un massimo di € 400,00, esenti IVA e oneri previdenziali;
- - Il CTP ultimava la propria prestazione con la consegna della relazione avvenuta in data 11/01/2023;

**Considerato che:**

- - nell'udienza tenutasi il 15/02/2023 il Giudice del Tribunale di Firenze – III Sezione civile ha ritenuto necessario integrare la consulenza tecnica d'ufficio ponendo ulteriori tre quesiti e specificatamente:
- che venga accertata la regolarità edilizia dell'immobile promesso in vendita specificando, in ipotesi di difformità se esse siano o meno di lieve entità, o in ipotesi tali da rendere incommerciabile il bene;
- che venga accertata e descritta, sulla base degli atti disponibili, lo stato dell'immobile al momento della verifica della condizione della liberazione dell'immobile, le mancanze lamentate dalla parte convenuta, e ne quantifichi ove possibile il presumibile valore economico;
- accerti il verosimile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa al momento della verifica della condizione di liberazione dell'immobile, in raffronto al valore di esso siccome determinato dalle parti, nell'ambito del complessivo contratto da esse stipulato; nel caso in cui esso sia inferiore rispetto a quello pattuito, individui le verosimili cause di tale minor valore;
- - la prima riunione della CTP era stata fissata per la data del 09/03/2023
- che pertanto era necessario incaricare un professionista che svolgesse le funzioni di CTP nell'ambito dell'integrazione disposta dal Tribunale;
- che il Geom. Giuseppe Parigi, nell'ambito del precedente incarico di CTP, aveva già svolto in autonomia ricerche approfondite in merito ad aspetti non compresi nel primo incarico ma che sono poi risultati essere stati oggetto dell'integrazione disposta dal tribunale
- che, considerando la complessità dei quesiti posti e la data fissata per il primo incontro della CTP, era necessario incaricare un professionista già in possesso dei necessari elementi conoscitivi;
- che, pertanto, con nota Prot. n. 54080 del 09/03/2023 il Dirigente dell'Area Edilizia aveva ritenuto



opportuno che il geom. Giuseppe Parigi svolgesse la funzione di CTP nell'ambito dell'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Giudice nell'udienza del 15/02/2023;

- - che, tuttavia, non era stato possibile formalizzare il relativo incarico dal momento che, come indicato nella citata nota, l'onorario del professionista poteva essere determinato solo una volta definite dal CTU le modalità di svolgimento della suddetta integrazione;
- -che successivamente il geom. Parigi ha formulato un preventivo di € € 9705,61 oltre oneri al 5% e fiscali al 22% e spese in nome e per conto dell'ente quantificate in un massimo di € 400,00, esenti IVA e oneri previdenziali, da rimborsare previa presentazione di idonea documentazione per lo svolgimento dell'incarico in oggetto;
- si dà atto che non si richiede la garanzia definitiva in quanto che ricorrono, per quanto sopra ricordato, gli elementi di cui al comma 4 dell'art. 53 del D. Lgs 36/2023;
- che la Stazione Appaltante, ai sensi dell'art 49 del D. Lgs 36/2023, deroga all'applicazione del principio di rotazione degli affidamenti, in quanto la scelta di un soggetto diverso per l'attuazione procedimentale avrebbe comportato che il nuovo CTP avrebbe dovuto ripetere le ricerche che il geom. Parigi aveva già effettuato con notevole incremento dei costi, tenuto conto altresì dell'accurata esecuzione del precedente affidamento
- che, ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D. Lgs 36/2023, l'università degli Studi di Firenze si avvale, in mancanza di una propria piattaforma di approvvigionamento digitale, di quella messa a punto da Regione Toscana (START) che ha ottenuto le certificazioni di cui all'art 26 del D. Lgs 36/2023;
- che è stata esperita la procedura per affidamento diretto identificata su START con ID 17CFC0B6-DDCB-4CF4-B44A-399BFD39D724 per un importo a base di affidamento di € 9705,61, di cui € 7.764,61 più € 400€ non ribassabili per onorario e spese oltre oneri al 5% e fiscali al 22% e € 1941,00 soggette a ribasso per spese forfettarie come da preventivo non vincolante trasmesso dal professionista (all. 1)
- che il professionista ha formulato la propria offerta in €9.264.61 oltre oneri al 5% e fiscali al 22% per un totale di € 11.755,57 oltre le spese in nome e per conto dell'Ente quantificate in un massimo di € 400,00, esenti IVA e oneri previdenziali, da rimborsare previa presentazione di idonea documentazione(all.2)
- che l'offerta presentata è ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione anche in considerazione del prolungato arco temporale di svolgimento della prestazione professionale;



Da un secolo, oltre.

**Viste**

- L'offerta economica (all.1)
- le autocertificazioni prodotte in merito al possesso dei requisiti; All. da 2 a 6)
- L'art. 52 c. 1 del D. Lgs 36/2023 e gli artt. 11 e 12 dell'Addendum alle linee guida acquisti prot. 27701 /2023 che rimandano ad un controllo a campione delle autocertificazioni presentate;
- Visto l'assenza di annotazioni ANAC ai sensi dell'art 11 l. a) del citato addendum;
- Verificata la regolarità contributiva (all. 7);
- Verificata la copertura finanziaria

**DISPONE**

di affidare al Geom. Giuseppe Parigi c.f. PRGGPP68M18D6120e p.iva 04369280484 il servizio professionale di CTP nell'ambito della causa Università degli Studi di Firenze-Azienda Agricola San Cresci per esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del Podere Ontaneta per un importo di € 9.264.61 oltre oneri al 5% e fiscali al 22% per un totale di € 11.755,57 oltre le spese in nome e per conto dell'Ente quantificate in un massimo di € 400,00, esenti IVA e oneri previdenziali, da rimborsare previa presentazione di idonea documentazione;

La spesa di € 11.755,57 trova copertura finanziaria sui fondi UA.A.50000.TECN.PATRIMM CO.04.01.02.01.08.02 Altre collaborazioni tecnico gestionali Bilancio 2024, scrittura contabile 2024/46324.

La Dirigente

Arch. Carmen Carrera

Visto per la copertura