

Oggetto: Decisione di contrarre di cui all'art. 17 comma 1 D. Lgs. 36/2023 - Affidamento diretto di incarico tecnico ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023 per la redazione di una relazione comparata tra le due perizie di stima agli atti, per l'individuazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile denominato Palazzina G del Complesso San Giuseppe in Vercelli di proprietà del Politecnico, con lo scorporo dell'incidenza dei costi degli interventi edilizi e impiantistici realizzati sul bene e non sostenuti dalla proprietà alla Società ARCH&CAD di Vercelli – CIG: B7E8A33B97

IL DIRIGENTE

- Visto il D. Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 “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”;
- richiamato l'art. 17 comma 1 del D. Lgs. 36/2023, il quale dispone che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici adottino la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- visto l'art. 50 comma 1 lettera “b” del D. Lgs. 36/2023, recanti “Procedure per l'affidamento” dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, che prevede l'affidamento diretto per servizi di ingegneria e architettura di importi inferiori ai € 140.000, anche senza la consultazione di più operatori economici, ma in possesso di documentata esperienza;
- richiamato il Decreto di nomina del R.U.P. rep 1552.2025 prot. 121400 del 6.8.2025;
- Richiamata la delibera di CDA n. n. 11/2024/5.1 di approvazione del Piano Triennale di investimento 2025-2027 e l'attestazione di indispensabilità e di indilazionabilità per la Palazzina G, trasmessa al MEF con nota prot. 51582 del 26.3.25
- Vista la perizia commissionata da U.P.O. redatta dall'Arch. Patriarca in data 14.02.2020;
- Vista la relazione di stima commissionata dal Politecnico di Torino in qualità di proprietaria dell'immobile redatta dall'Agenzia delle Entrate pervenuta con nota prot. 42326 del 14.4.2025;
- Considerata la necessità di procedere ad una relazione comparata tra le due perizie sopraindicate, dalla quale poter ricavare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile denominato Palazzina G, con lo scorporo dell'incidenza dei costi degli interventi



edilizi e impiantistici realizzati sul bene e non sostenuti dalla proprietà, anche attualizzando la perizia stima UPO del 2020 e riportando entrambe le perizie allo stesso momento di stima;

- Considerato che la relazione contenente il valore di mercato va sottoposta al parere di congruità del Demanio prima della compravendita, occorre produrre un documento che, comparando i valori delle due perizie agli atti, attesti il valore di mercato attuale dell'immobile con lo scorporo dell'incidenza dei costi degli interventi edilizi e impiantistici realizzati sul bene e non sostenuti dal Politecnico di Torino;
- preso atto del preventivo prot. 88319 del 30.6.2025 pervenuto dalla soc. ARCH&CAD sita in Vercelli, Corso Libertà n. 272 -PIVA 02014480020 per l'assunzione dell'incarico tecnico per redazione di una relazione comparata tra le due perizie di stima agli atti, per l'individuazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile denominato Palazzina G del Complesso San Giuseppe in Vercelli di proprietà del Politecnico, con lo scorporo dell'incidenza dei costi degli interventi edilizi e impiantistici realizzati sul bene e non sostenuti dalla proprietà, per l'importo della parcella di € 4.600,00 oltre Cassa al 4.5% ed IVA al 22% per un importo complessivo di € 5.864,54;
- Preso Atto che il suddetto preventivo prevede la redazione, entro tre settimane, dell'analisi comparata tra le due perizie principali eseguite dalle due parti in trattativa di vendita: una eseguita nel febbraio 2020 arch. Patriarca per UPO e l'altra eseguita dall'Agenzia delle Entrate per conto del Politecnico di Torino 42326 del 14.4.2025 con valori si stima al 31.12.2024;
- preso atto che non è possibile individuare, tra il personale dell'Università, idonea figura professionale per lo svolgimento del servizio;
- preso atto che nel suddetto preventivo la Soc Arch&CAD ha indicato che *"... la relazione comparata dalla quale poter ricavare il più probabile valore di mercato dovrà altresì tener conto dell'importo impegnato per la realizzazione di lavori di riattamento ai quali è stato sottoposto il complesso edilizio, il cui gravame del costo sostenuto non è riconducibile alla proprietà del Politecnico. Allo scopo di ottenere un quadro aggiornato dei valori in argomento dovrà essere eseguita una analisi di verifica dell'attuale stato dei luoghi che tenga conto delle modifiche, eventualmente sopraggiunte, non considerate nelle perizie già prodotte"*
- Dato atto che con nota prot. 121534 del 6.8.2025 la Soc. ARCH&CAD di Vercelli ha trasmesso la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale, la comunicazione sul conto corrente dedicato, e il Patto di integrità;
- Riscontrato che è stato necessario accedere alla piattaforma dei contratti pubblici (PCP) per l'ottenimento del codice CIG e associazione del medesimo al lavoro cui trattasi, in



ottemperanza all'avvio del processo di digitalizzazione dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023 art. 225 comma 1,2,3 e 4, e delibera ANAC n.582 del 13 dicembre 2023);

visto lo Statuto dell'Università;

visto il Regolamento di Ateneo per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, emanato con D.R. Repertorio n. 166 del 26.03.2009;

DECRETA

1. di procedere, per le motivazioni indicate in premessa, all'affidamento diretto dell'incarico tecnico di redazione di una relazione comparata tra le due perizie di stima agli atti, per l'individuazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile denominato Palazzina G del Complesso San Giuseppe in Vercelli di proprietà del Politecnico, con lo scorporo dell'incidenza dei costi degli interventi edilizi e impiantistici realizzati sul bene e non sostenuti dalla proprietà, per l'importo della parcella di € 4.600,00 oltre Cassa al 4.5% ed IVA al 22% alla Soc. ARCH&CAD sita in Vercelli , Corso Libertà n.272 – PIVA 02014480020;
2. di autorizzare l'imputazione dell'importo per il servizio di € 5.864,54 IVA inclusa, nel bilancio unico di Ateneo, esercizio 2025, e la spesa per il servizio di cui al punto 1) trova copertura con UPB AILDelpEDILIZIA conto CN1.2.08.02 ;
3. di procedere alla pubblicazione della presente determina sul sito di Ateneo, sezione Amministrazione trasparente.

Il Dirigente
(Arch. Claudio Tambornino)