

DETERMINAZIONE N. 38/2022

OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI ASSISTENZA E CONSULENZA LEGALE IN MATERIA DI CONTRATTUALISTICA E LOCAZIONI.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Modena, a seguito del riconoscimento del pregnante interesse pubblico al mantenimento di una importante infrastruttura aperta al pubblico e indispensabile per la mobilità e sosta urbana, strategicamente ubicata nelle immediate adiacenze del Centro Storico cittadino, ha acquisito in proprietà il bene immobile denominato "Garage Ferrari" identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali, mediante atto prot. 171085 del 31 ottobre 2018, a cura del Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie, ai sensi dell'art. 31, comma 3, D.P.R. 380/01;
- con la deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 20/12/2018, ad oggetto: "*Dichiarazione di prevalente interesse pubblico ai fini del mantenimento dell'immobile sito in Modena, Viale Trento Trieste, catastalmente identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10,13,18,19,21,23,25,36,27,28,29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali, ex ditta B.A. Service s.r.l. ai sensi del comma 5, art. 13, legge regionale 23/2004*", esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato dichiarato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della Legge regionale 23/2004 e dell'articolo 31 del d.p.r. 380/2001, il prevalente interesse pubblico al mantenimento, nella sua attuale integrità, dell'immobile sopra indicato;
- con la sopra citata deliberazione n. 93 del 20/12/2018, è stato stabilito, in particolare, di destinare l'edificio sopra richiamato in via prevalente a funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, quale spazio di pubblica fruizione per le esigenze del servizio della sosta della zona, anche in un'ottica di ampliamento della zona ZTL e di suo utilizzo a servizio del centro in alternativa alla sosta su strada, incaricando gli uffici tecnici comunali, previa verifica tecnico-economica, alla realizzazione degli interventi necessari all'adeguamento

dell'immobile alle nuove destinazioni e del frazionamento delle opere in stralci funzionali, previa verifica dell'attuale stato di locazione;

- a seguito del subentro nella proprietà dell'immobile, l'Amministrazione ha ritenuto doveroso consentire la continuazione delle attività in atto, in attesa delle nuove determinazioni in merito alla definitiva e razionale gestione del bene pubblico acquisito, e pertanto con determinazione dirigenziale n. 2938 del 10.12.2019 è stato approvato l'affidamento in concessione dell'immobile suddetto in capo alla società "B.A. Service s.r.l." fino al 31/12/2019 (contratto rep. n. 85537), concessione prorogata fino al 28/02/2021 con rispettive determinazioni dirigenziali n. 3174 del 31/12/2019, n. 1154 del 29/06/2020 e n. 3047 del 30/12/2020;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 29/05/2006, con la quale è stata promossa la costituzione della Società di Trasformazione Urbana "CambiaMo S.p.A.", costituita fra il Comune di Modena e ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna) Modena, ai sensi del combinato disposto dell'art. 120 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 6 della L.R. n. 19/1998, per la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e sociale relativamente a comparti del territorio comunale;

Dato atto che con la citata deliberazione n. 39 del 29/05/2006 sono stati altresì approvati lo Statuto e l'Atto costitutivo della predetta S.T.U. "CambiaMo S.p.a.", nonché lo schema di Convenzione tra il Comune di Modena e la predetta Società, ai sensi del già citato art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000, e che la suddetta convenzione è stata rinnovata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83/2017 e, successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2022;

Considerato che la predetta Convenzione regola la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società anche in relazione "(...) ad eventuali ulteriori interventi di riqualificazione urbana anche in altri comparti del territorio comunale, da individuarsi successivamente e che siano finalizzati *al superamento di elementi di degrado fisico e sociale (...)*" come stabilito dall'art. 2, lett. c) della Convenzione medesima;

VISTI:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 16/07/2020 che ha adottato il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della Città di Modena (PUMS 2030), nel quale è stato ufficialmente inserito il “Garage Ferrari” tra le dotazioni strategiche nella prospettiva di revisione del Piano della Sosta;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 671 del 17/11/2020 ad oggetto: “Immobile denominato “Garage Ferrari” identificato al catasto urbano di Modena al foglio 144, mappale 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese area di sedime e aree pertinenziali. Riuso e rigenerazione urbana , ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017 – atto di indirizzo.”, con la quale è stato stabilito di procedere attraverso gli interventi di riuso e rigenerazione urbana volti alla riqualificazione del suddetto fabbricato, con l'obiettivo del superamento della situazione di degrado fisico dell'immobile, destinando la struttura a parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30/12/2020 ad oggetto “Immobile denominato “Garage Ferrari” sito in Modena, viale Trento Trieste, identificato presso il catasto urbano di Modena al foglio 144, mappali 141, subalterni 10, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, comprese aree di sedime e aree pertinenziali - approvazione linee di indirizzo volte all'affidamento in concessione alla S.T.U. CambiaMo S.p.a.”, esecutiva ai sensi di legge, a cui si fa rinvio, con la quale il Consiglio medesimo ha ritenuto la S.T.U. “CambiaMo S.p.a.” quale soggetto idoneo per l'affidamento in concessione patrimoniale dell'immobile denominato “Garage Ferrari” sopra indicato, in ordine all'obiettivo di preservare le funzioni di parcheggio pubblico assegnate all'immobile e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena, nelle more della realizzazione degli interventi di riqualificazione sopra indicati, e con la quale sono state approvate le linee di indirizzo volte alla regolazione di alcuni aspetti in ordine alla gestione attesa;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 23/02/2021 che ha approvato l'affidamento in concessione alla S.T.U. “CambiaMo S.p.a.” dell'immobile denominato “Garage Ferrari”, per il periodo 01/03/2021 – 19/12/2022, con l'obiettivo di preservare le funzioni pubbliche del fabbricato relativamente alle funzioni di parcheggio pubblico e servizi complementari alla mobilità del Comune di Modena;

- la determinazione dirigenziale n. 345 del 05/03/2021, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto “Contratto di concessione immobile Garage Ferrari alla S.T.U. CambiaMo S.p.a. - approvazione.” con la quale, in particolare, è stato approvato l'affidamento in concessione del Garage Ferrari suddetto alla S.T.U. CambiaMo S.p.a., secondo le norme e condizioni indicate nello schema contrattuale “Concessione dell'immobile denominato Garage Ferrari” sottoscritto dalle Parti;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 720 del 14/12/2022 con cui è stata prorogata la durata del contratto di concessione alla S.T.U. “CambiaMo S.p.a.” dell'immobile denominato “Garage Ferrari” sino al giorno 31/03/2023;

CONSIDERATO CHE:

- si rende necessaria, nell'ambito della gestione dell'immobile “Garage Ferrari” la consulenza e l'assistenza di un Professionista specializzato e qualificato in contrattualistica privata, per l'affidamento dell'incarico di assistenza e consulenza legale in materia locatizia, con particolare riferimento alla disamina di contratti e alla gestione di pratiche – anche contenziose – relative a unità immobiliari ad uso abitativo e non;
- le prestazioni del suddetto Professionista sono necessitate anche per la gestione di ulteriori pratiche in materia locatizia relative ad altri immobili in gestione a CambiaMO S.p.A.;

DATO ATTO CHE:

- per l'incarico di cui in premessa è stato richiesto al professionista Avv. Benini Fabio, con studio in Modena, Via Emilia Centro n. 72 P. IVA 02988640369 di formulare la migliore offerta;
- è stata acquisita agli atti al Prot. N. 529/2022 la documentazione amministrativa del professionista e l'offerta economica dello stesso, pari ad euro 8.905,00 al netto di IVA, cassa previdenziale e ritenuta d'acconto;
- che il citato Professionista non risulta essere stato contrattualizzato da CambiaMo S.p.A. in precedenza;

RICHIAMATI

- l'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 come modificato dall'art. 1 della L. 120/2020 e s.m.i., ai sensi del quale *“Fermo quanto previsto dagli articoli 37 e 38 del decreto legislativo n. 50 del 2016, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento delle attività di esecuzione di lavori, servizi e*

forniture, nonché dei servizi di ingegneria e architettura, inclusa l'attività di progettazione, di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 35 del decreto legislativo n. 50 del 2016 secondo le seguenti modalità: a) L'affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro e per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 139.000 euro. In tali casi la stazione appaltante procede all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'articolo 30 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione [...]"

DETERMINA

secondo le motivazioni riportate in premessa:

- di affidare l'incarico di assistenza e consulenza legale in materia locatizia, con particolare riferimento alla disamina di contratti e alla gestione di pratiche – anche contenziose – relative a unità immobiliari ad uso abitativo e non, all'Avv. Benini Fabio, con studio in Modena, Via Emilia Centro n. 72 P. IVA 02988640369 per l'importo di € 8.905,00 al netto di IVA, cassa previdenziale e ritenuta d'acconto;
- che al suddetto incarico è assegnato il codice CIG ZB8394BB9C
- che la fattura dovrà essere inviata mediante SDI con codice univoco USAL8PV con applicazione dello split payment dell'IVA e l'indicazione del CIG ZB8394BB9C;
- di impegnare la somma complessiva di euro € 9.517,40 al lordo di IVA, cassa previdenziale e ritenuta d'acconto.
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

IL DIRETTORE GENERALE e RUP

Arch. Luca Biancucci

(firmato digitalmente)