

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 52 del 11 agosto 2026

OGGETTO: Affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b, del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, di prestazioni tecniche catastali e urbanistiche inerenti beni immobili di proprietà dell'Azienda oggetto di vendita. Geom. Enrico Vannucci. [CIG: BCB0D29780]

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con Bando n. 1/2026, l'Azienda ha indetto procedura di vendita relativa agli immobili identificati come Lotti 1/25a, 1/25b, 3/25, 5/25, 6/25 e 7/25;
- ai fini della prosecuzione delle procedure di vendita dei predetti immobili è necessario acquisire, per i Lotti 1/25a, 1/25b, 3/25 e 7/25, i Certificati di Destinazione Urbanistica e procedere al frazionamento catastale con contestuale attribuzione di pertinenza al fabbricato principale;
- tali adempimenti rivestono carattere di urgenza, essendo prodromici al completamento della documentazione necessaria alla vendita degli immobili;
- con Determinazione n. 3 del 7 gennaio 2026 è stato conferito al Geom. Enrico Vannucci l'incarico di assistenza tecnica per i lavori pubblici, avente durata dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2029, ad oggetto le attività di coordinamento dei fornitori per la manutenzione del patrimonio immobiliare, la gestione delle segnalazioni di intervento, l'assistenza tecnica generale alla Direzione e la fornitura di pareri di congruità;
- l'incarico di assistenza tecnica lavori pubblici conferito con Determinazione n. 3 del 7 gennaio 2026 individua l'oggetto della prestazione mediante un elenco a carattere tassativo di cinque attività (coordinamento dei fornitori per la manutenzione del patrimonio immobiliare; gestione delle segnalazioni e delle richieste di intervento; assistenza al Direttore negli adempimenti di natura tecnica e nella predisposizione di documentazione a supporto dell'azione amministrativa; assistenza negli adempimenti informativi e rendicontativi; fornitura di pareri di congruità), nessuna delle quali menziona, neppure in via esemplificativa, la redazione di certificazioni urbanistiche o l'esecuzione di operazioni catastali di frazionamento;
- le attività elencate nel richiamato incarico hanno natura di supporto e affiancamento continuativo alla Direzione, configurando un'obbligazione di mezzi resa nell'ambito di una collaborazione di durata pluriennale, remunerata con canone forfettario a rate trimestrali fisse indipendenti dal numero e dal tipo di interventi svolti; la redazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica e il frazionamento catastale con attribuzione di pertinenza costituiscono, viceversa, prestazioni professionali autonome aventi a oggetto un risultato tecnico determinato — rispettivamente, un atto di certificazione rilasciato dal Comune sulla base dell'istanza predisposta dal tecnico, e un atto di aggiornamento catastale assoggettato ad autonoma responsabilità professionale del tecnico abilitato — di norma remunerate a prestazione e non ricomprese in un canone forfettario onnicomprensivo;

- anche la clausola relativa all'«assistenza al Direttore negli adempimenti di natura tecnica e nella predisposizione di documentazione a supporto dell'azione amministrativa», per la sua collocazione sistematica accanto alle altre quattro voci dell'elenco — tutte riferite ad attività di supporto e coordinamento interno, prive di autonoma rilevanza verso soggetti terzi — deve intendersi riferita ad attività di affiancamento generale alla Direzione, e non a prestazioni professionali produttive di atti con efficacia esterna nei confronti di terzi (Comune, Agenzia delle Entrate - Catasto), quali sono quelle oggetto del presente affidamento;
- per le ragioni sopra esposte, il presente affidamento non determina duplicazione di compenso per prestazioni già remunerate nell'ambito dell'incarico di assistenza tecnica in corso;
- il Geom. Enrico Vannucci (C.F. VVNNRC72T02G713F), con studio in Pistoia, via Attilio Frosini n. 114, risulta iscritto al Collegio dei Geometri di Pistoia al n. 1372 ed è abilitato, in quanto tale, alla redazione di tipi di frazionamento catastale e alle correlate attività di aggiornamento cartografico;
- la scelta del professionista è motivata dalla comprovata conoscenza, già acquisita dal medesimo nell'ambito dell'incarico di assistenza tecnica in corso, dello stato di fatto e della documentazione tecnica e catastale relativa al patrimonio immobiliare dell'Azienda e, in particolare, degli immobili oggetto dei lotti in vendita; tale conoscenza pregressa consente un risparmio di tempo, necessario in ragione dell'urgenza dei relativi adempimenti ai fini della vendita, e un risparmio di spesa, in quanto il professionista dispone già di parte della documentazione necessaria senza necessità di nuovi rilievi o accessi agli immobili;
- l'importo complessivo delle prestazioni di cui al presente affidamento, come da preventivo agli atti prot. n. E373-2026 del 11/08/2026, è contenuto entro il limite di € 5.000,00 comprensivo di entrambe le prestazioni (redazione CDU e frazionamento catastale), al fine di escludere ipotesi di frazionamento artificioso dell'importo di affidamento;

Dato atto:

- che l'Ente non dispone, all'interno della propria struttura, delle competenze specialistiche, giuridiche e tecniche, necessarie a condurre la predetta valutazione, e che si rende pertanto necessario il ricorso al mercato;
- che il servizio da affidare si articola nelle seguenti attività come specificato nel preventivo:

Lotti 1/25a e 1/25b:

- 1) Rilievo strumentale dei terreni oggetto di frazionamento.
- 2) Redazione e trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate di frazionamento e mappale con scorporo di corte con procedura Pregeo.
- 3) Redazione e trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate di Variazione Catastale (Docfa) per demolizione di U.I. precaria (ex immobile "fantasma") insistente sul terreno oggetto di frazionamento.
- 4) Redazione e trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate di Variazione Catastale (Docfa) per n. 2 unità immobiliari abitative e per nuovo elaborato planimetrico.

5) Redazione, trasmissione telematica e ottenimento di certificato di destinazione urbanistica per le particelle di terreno derivate dal frazionamento di cui al punto "2";

Lotto 3:

- 1) Rilievo strumentale dei terreni oggetto di frazionamento.
- 2) Redazione e trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate di frazionamento con procedura Pregeo.
- 3) Redazione, trasmissione telematica e ottenimento di certificato di destinazione urbanistica per le particelle di terreno derivate dal frazionamento di cui al punto "2":

Lotto 7:

- 1) Rilievo strumentale dei terreni oggetto di frazionamento.
- 2) Redazione e trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate di frazionamento con procedura Pregeo
- 3) Redazione, trasmissione telematica e ottenimento di certificato di destinazione urbanistica per le particelle di terreno derivate dal frazionamento di cui al punto "2".

Visti:

- il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, come modificato dal d.lgs. 31 dicembre 2024, n. 209, e in particolare gli artt. 1, 2 e 3 (principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato);
- l'art. 50, comma 1, lett. b), del d.lgs. 36/2023, che consente l'affidamento diretto di servizi di importo inferiore a 140.000 euro, e l'Allegato I.1 al medesimo decreto;

Dato atto:

- che l'importo stimato dell'affidamento, pari a € 4.950,00 oltre IVA 22% e cassa previdenziale 5%, è inferiore a 5.000 euro e che, ai sensi dell'art. 49, comma 6, del d.lgs. 36/2023, non trova applicazione il principio di rotazione;
- che le spese per bolli e tributi, a carico di questa Amministrazione committente, sono state stimate in € 814,00;
- che, ai sensi degli artt. 21, 25, comma 2, e 26 del d.lgs. 36/2023, la procedura è stata gestita in modalità telematica tramite la Piattaforma Contratti Pubblici (PCP) di ANAC, codice PCP-20260811-02189 del 11/08/2026 con acquisizione del CIG n. BCB0D29780;
- che, per gli affidamenti di importo inferiore a 5.000 euro, è consentito derogare all'obbligo di ricorso al MePA e ai mercati elettronici ai sensi dell'art. 1, comma 450, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, fermo restando l'obbligo di utilizzo delle piattaforme di approvvigionamento digitale certificate;

Acquisito il preventivo dell'operatore economico Geom. Enrico Vannucci (C.F. VVNNRC72T02G713F) al prot. n. E373-2026 del 11/08/2026, ritenuto congruo e adeguato in relazione all'oggetto e alla complessità della prestazione;

Dato atto:

- che sono state effettuate le verifiche sugli adempimenti in materia previdenziale e fiscale che risultano regolari;
- dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 16 del d.lgs. 36/2023 e dell'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- che la spesa trova copertura nel bilancio economico di previsione e che si provvederà alla relativa registrazione secondo il regolamento e le pratiche di contabilità dell'Ente;
- che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, ai sensi dell'art. 9, comma 1 del d.l. 78/2009, convertito in legge n. 102/2009.
- che il Responsabile del Procedimento è il Direttore Giovanni Paci;
- che la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio.

Visti gli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 37 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e all'art. 1, comma 32, della legge 6 novembre 2012, n. 190;

Attestata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Evidenziato che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana entro 30 (trenta) giorni, ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

DETERMINA

1. di affidare, mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), del d.lgs. 36/2023, all'operatore economico Geom Enrico Vannucci (C.F. VVNNRC72T02G713F) le prestazioni tecniche catastali e urbanistiche inerenti beni immobili di proprietà dell'Azienda oggetto di vendita come sopra specificate;
2. di dare atto che l'importo dell'affidamento è pari a € 4.950,00 oltre IVA 22% e cassa previdenziale 5%;
3. di dare atto che l'importo per bolli e tributi, a carico di questa Amministrazione committente, è pari a € 814,00;
4. di imputare le suddette spese sul competente bilancio 2026;
5. di dare atto che il presente provvedimento assume valenza di decisione a contrarre di cui all'art. 17, comma 1, ai sensi del comma 2, del d.lgs. 36/2023;
6. di dare atto che il presente affidamento è autonomo e distinto rispetto all'incarico di assistenza tecnica per i lavori pubblici conferito al medesimo professionista con Determinazione n. 3 del 7 gennaio 2026, e non determina duplicazione di compenso per le medesime prestazioni;
7. di dare atto che il Responsabile unico del progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 36/2023, è il Direttore Giovanni Paci;
8. di dare atto che il contratto sarà perfezionato ai sensi dell'art. 18 del d.lgs. 36/2023 mediante accettazione di preventivo secondo l'uso del commercio;

9. di dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
10. di disporre la pubblicazione del presente atto nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e della legge 6 novembre 2012, n. 190;

IL DIRETTORE
Giovanni Paci

(documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – CAD)