

## ATTI DEL SEGRETARIO GENERALE

DETERMINAZIONE N. 169 DEL 18/10/2021

**OGGETTO: Terreno di proprietà camerale – Aggiudicazione vendita e adempimenti.**

### IL SEGRETARIO GENERALE

- VISTI** i principi contenuti nel Titolo 2, Capo II - Sezione I - Dirigenza - del decreto legislativo n.165/2001;
- VISTO** l'art. 23 dello Statuto Camerale;
- RICHIAMATE** integralmente le seguenti determinazioni:
- n. 98 dell'11 giugno u.s., con la quale è stata avviata la procedura di vendita del terreno in oggetto e sono stati approvati i documenti di gara;
  - n. 115 del 13 luglio u.s., con la quale è stata nominata la Commissione per la valutazione delle offerte pervenute nell'ambito della gara;
  - n. 132 del 30 luglio u.s., con la quale si è proceduto all'approvazione degli atti della Commissione, aggiudicando in via definitiva il bene in vendita in favore dell'offerente La Torre di Viatosto, con sede in Asti, Località Viatosto 30, società a responsabilità limitata agricola iscritta al Registro delle Imprese della Camera di commercio di Alessandria-Asti, sede territoriale di Asti al n. 01462840057, subordinatamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto o all'accertata assenza di terzi titolari del diritto suddetto;
- PRESO ATTO** che come previsto dall'art.3 del bando della procedura di vendita l'impresa La Torre di Viatosto aveva provveduto a versare, in sede di offerta a titolo di cauzione l'importo di Euro 1.500,00 e che tale somma può essere ora legittimamente incamerata in acconto sul prezzo di vendita del terreno;
- RILEVATO** che in seguito all'attività di verifica posta in essere dal Responsabile di procedimento, è emerso che non vi sono, tra i confinanti, terzi titolari del diritto di prelazione sul bene posto in vendita;
- CONSIDERATO** pertanto che l'aggiudicazione è divenuta efficace in data 11.8.2021 e che pertanto possono essere espletate tutte le attività preparatorie del rogito davanti al Notaio;
- DATO ATTO** che tra le operazioni di cui al precedente punto sono ricompresi adempimenti tecnici finalizzati a regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, comprensivi di rilievo sui luoghi, redazione del tipo mappale, deposito del medesimo presso il Comune e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Catasto terreni, pratiche di censimento del fabbricato e della vasca di raccolta delle acque che insistono sulla

particella 177, nonché pratiche di variazione culturale presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto terreni;

- CONSIDERATO che, non disponendo l'Ente di professionalità tecniche tali da poter, in proprio, redigere le pratiche necessarie, si rende necessario rivolgersi a Tecnoservicecamere Scpa, Società consortile del sistema camerale, operante *in house*, che può porre in essere le attività necessarie;
- VISTO lo Statuto di Tecnoservicecamere Scpa, che all'art. 3.1 punto a) stabilisce che "*La società si propone di costituire una organizzazione comune per lo svolgimento dell'attività di assistenza e consulenza, alle condizioni e nei limiti ammessi dalla normativa vigente, nei settori tecnico-progettuali, compresi studi di fattibilità, ricerche, progettazioni e validazioni di progetti, direzione dei lavori, valutazione di congruità tecnico-economica e perizie attraverso tecnici a ciò preposti, studi di impatto ambientale, e nei settori finanziari, mobiliari e immobiliari, concernenti la costruzione, la ristrutturazione, il monitoraggio e l'organizzazione e gestione delle strutture e delle infrastrutture di interesse comune dei soci e dei servizi di tecnologia avanzata*";
- CONSIDERATO che attraverso il modello organizzativo dell'*"in house providing"*, l'Ente camerale può beneficiare di vantaggi sia economici (tariffe scontate ed esenzione IVA sulle prestazioni), che organizzativi (maggiore controllo sulle attività delegate, facilità di coordinamento dei soggetti, celerità delle procedure di affidamento, flessibilità dei servizi e delle prestazioni);
- RICHIAMATA la specifica normativa riferita agli affidamenti *in house* e, precisamente:  
- gli articoli 5 e 192 del D. Lgs. 50/2016 e smi (Codice dei Contratti Pubblici);  
- l'art. 16 del D. Lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica);  
- le Linee guida ANAC inerenti gli affidamenti *in house*;
- CONSIDERATO che l'art. 5 del citato D. Lgs. n. 50/2016 e smi esclude dall'ambito di applicazione del Codice gli affidamenti *in house*, effettuati nell'ambito del settore pubblico (cosiddetto partenariato pubblico-pubblico), precisando i presupposti necessari ai fini della qualificazione delle *"in house"* in linea con quanto previsto dalla legislazione italiana in materia di società a partecipazione pubblica e con quanto espressamente previsto nelle direttive europee;
- PRESO ATTO che l'affidamento *in house* è tale quando siano contemporaneamente soddisfatte le condizioni di cui al comma primo del citato art.5, ossia:  
1. l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un "controllo analogo" a quello esercitato sui propri servizi;  
2. oltre l'80% dell'attività della persona giuridica controllata è effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da un ente aggiudicatore, nonché da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice;  
3. nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati;
- CONSTATATO che le suddette condizioni sussistono nei rapporti tra la Camera di Commercio e Tecnoservicecamere Scpa, in quanto la Società consortile:  
- è interamente partecipata dal sistema camerale italiano e alla stessa aderisce anche la Camera di Alessandria-Asti;

- svolge la propria attività a favore del sistema camerale, non entrando quindi in concorrenza con gli operatori economici che operano sul libero mercato;
- le Camere socie svolgono congiuntamente un controllo strutturale analogo a quello svolto sui propri servizi;

PRESO ATTO	pertanto che tra gli enti camerali e Tecnoservicecamere Scpa esiste una dipendenza di carattere economico e gestionale, che risponde pienamente alle condizioni dettate per l'affidamento "in house";
RICHIAMATO	l'art. 192 del citato D. Lgs. n. 50/2016 e smi, norma che istituisce presso l'ANAC l'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società <i>in house</i> , al fine di garantire adeguati livelli di pubblicità e trasparenza nei contratti pubblici;
PRESO ATTO	che Tecnoservicecamere Scpa ha ottenuto l'iscrizione allo specifico Elenco ANAC dei soggetti operanti <i>in house</i> , con delibera dell'Autorità n. 848 del 2/10/2018 (domanda prot. 7234 del 24/01/2018, ID 142), potendo così ricevere affidamenti diretti dagli enti camerali;
RITENUTI	dunque sussistenti i fattori ed i presupposti giuridici per affidare direttamente a Tecnoservicecamere Scpa la prestazione professionale in argomento;
ESAMINATA	l'offerta pervenuta da Tecnoservicecamere Scpa, agli atti, per la definizione delle pratiche di cui al punto precedente, nella quale viene preventivato un costo pari ad Euro 2.573,63 (di cui Euro 2.474,64 per compensi professionali ed Euro 98,99 a titolo di 4% da versare a favore di INARCASSA esclusi eventuali oneri per diritti di segreteria presso gli Enti e spese per marche da bollo);
RITENUTO	che la proposta di Tecnoservicecamere Scpa risponda pienamente alle esigenze prospettate dalla Camera;
PRESO ATTO	che la formulazione dell'offerta economica, in ossequio a quanto previsto dalla specifica normativa IVA, prevede l'addebito alla Camera di Commercio dei soli costi sostenuti dalla Società consortile per l'erogazione dei servizi in argomento (costi diretti, indiretti e quota parte di spese generali ed IVA indetraibile), senza ulteriori addebiti;
VERIFICATO	che la stima del costo del servizio in argomento, è stata elaborata dalla suddetta Società consortile nel pieno rispetto delle direttive impartite da Unioncamere nazionale alle strutture del sistema, operanti <i>in house</i> ;
CONSIDERATO	altresi, che ai sensi dell'art. 192, comma 2, del Codice dei contratti pubblici, qualora il contratto abbia ad oggetto servizi disponibili sul libero mercato (come nel caso specifico) le Stazioni appaltanti effettuano preventivamente anche la valutazione della congruità economica dell'offerta del soggetto <i>in house</i> , rispetto alle proposte disponibili sul mercato;
VALUTATO	al riguardo che, pur essendo presenti sul mercato imprese che offrono prestazioni quali quella in argomento, Tecnoservicecamere Scpa è in grado di offrire a tutto il sistema camerale un servizio per il quale non è sempre possibile verificare appieno la ricorrenza di una offerta direttamente comparabile perché, al di là dell'oggetto delle singole prestazioni (sulle quali il paragone con valutazioni di mercato è ben possibile), è la "rispondenza" alle necessità del soggetto affidatario – rispetto alle

esigenze del sistema camerale – che non sempre può essere valutata sulla base di una offerta di un soggetto che opera sul mercato;

- TENUTO CONTO che il servizio erogato dalla società di sistema deve essere analizzato in funzione non solo dell'aspetto puramente economico, ma anche di quegli elementi qualitativi che lo caratterizzano e più precisamente:
- relazione più diretta, più agile in termini sia di velocità di risposta ma anche di qualità della risposta e di maggiore capacità relazionale e umana;
  - capacità di personalizzare ed essere proattivi nella gestione del servizio;
  - maggiore controllo e prevedibilità del valore professionale delle persone impiegate nella resa del servizio;
- TENUTO CONTO infine che l'affidamento diretto alla società *in house* comporta risparmi anche in termini di costi del personale camerale per effetto dalla semplificazione di alcune procedure quali: ricerca/analisi preventivi, predisposizione atti di affidamento, supporto tecnico-operativo nelle attività collegate alla gestione del patrimonio immobiliare;
- RICHIAMATA a tale proposito, l'indagine di benchmark e di posizionamento competitivo dell'offerta di Tecnoservicecamere Scpa, realizzata a fine 2018 dalla Società Praxi e recentemente aggiornata (marzo 2021), dalla quale è emersa la generale congruità dei servizi offerti ai soci dalla Società consortile;
- SENTITO in merito il responsabile dell'ufficio provveditorato della sede di Asti che coadiuverà l'ufficio Affari legali e G.R.U. nell'espletamento delle procedure di acquisizione della prestazione professionale finalizzata alla regolarizzazione catastale del bene, operazioni preliminari, necessarie e propedeutiche al rogito;
- RITENUTO pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, congrua la proposta di Tecnoservicecamere ed economicamente conveniente per la Camera, che può beneficiare di prezzi concorrenziali e può procedere celermente senza ulteriori aggravii procedurali;
- VISTO l'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- VERIFICATA la regolarità contabile del presente atto,

## DETERMINA

1. di comunicare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 13) – Condizioni Generali – del bando di gara regolatore della procedura di vendita, l'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva all'impresa La Torre di Viatosto con sede in Asti, Località Viatosto 30, società a responsabilità limitata agricola iscritta al Registro delle Imprese della Camera di commercio di Alessandria-Asti, sede territoriale di Asti, al n. 01462840057;
2. di affidare a Tecnoservicecamere scpa, Società consortile del sistema camerale, operante *in house*, le prestazioni professionali preliminari alla stipula dell'atto di compravendita del bene in oggetto indicato, dettagliatamente individuate nella proposta agli atti dell'U.O. Affari legali e G.R.U. della sede territoriale di Asti;

3. di dare atto che l'onere stimato di euro 3.000,00 IVA esente (di cui Euro 2.474,64 per compensi professionali ed Euro 98,99 a titolo di 4% da versare a favore di INARCASSA e il residuo per diritti di segreteria presso gli Enti e marche da bollo) verrà imputato sul conto 325068 "Oneri vari di funzionamento" CDC Z000 del preventivo economico 2021, ove sono previste sufficienti risorse;
4. di nominare quale Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e smi, l'Avv. Silvia Zabaldano, dipendente della Camera di Commercio di Alessandria-Asti, la quale ha rilasciato la prevista dichiarazione sull'assenza di conflitti d'interesse, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 50/2016 e smi e delle Linee Guida ANAC n. 15 recanti "Individuazione e gestione dei conflitti di interesse nelle procedure di affidamento di contratti pubblici";
5. di dare atto sin d'ora che, una volta terminate le suddette operazioni preliminari, sarà possibile procedere alla stipula dell'atto pubblico di vendita nel quale interverrà il Presidente dell'Ente nella sua qualità di Legale rappresentante;
6. di dare atto che le spese contrattuali, imposte fiscali e tutti i costi inerenti e conseguenti all'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, sono a carico dell'acquirente aggiudicatario;
7. di incamerare il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in sede di offerta, pari ad Euro 1.500,00, con le modalità specificate al successivo punto 8);
8. di dare atto che l'entrata complessiva di euro 33.000,00, come da offerta dell'acquirente aggiudicatario, verrà introitata con le seguenti modalità:
  - a) euro 1.500,00 al conto 121540 "Terreno in dismissione" a riduzione del credito rilevato in sede di chiusura del bilancio al 31.12.2020, a titolo di acconto sul prezzo e a garanzia della stipula dell'atto;
  - b) euro 15.177,43 al conto 121540 "Terreno in dismissione" a riduzione del credito rilevato in sede di chiusura del bilancio al 31.12.2020 ed euro 16.322,57 al conto 360000 "Plusvalenze da alienazioni" CDC Z00 del preventivo 2021, al momento della stipula del rogito;
9. di pubblicare il presente provvedimento sul sito camerale, nella sezione "Amministrazione trasparente" in ossequio a quanto disposto dall'art. 29 del D. Lgs. N. 50/2016 e dagli art. 30 e 37 del D.Lgs. 33/2013.

La presente determinazione è immediatamente esecutiva.

*Responsabile di procedimento: Silvia Zabaldano*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Roberta Panzeri**

La firma del Segretario Generale, nel documento originale, è apposta digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.

