



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO TERRITORIO
Servizio Urbanistica Edilizia

DETERMINAZIONE

Determinazione n. 484 del 08/10/2026

Oggetto: INCARICO PER REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA IN MERITO A SUPERFICIE UTILE AD USO SERVIZI PUBBLICI DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA COMPARTO EX CERAMICA CAMPANELLA. AFFIDAMENTO E IMPEGNO DI SPESA

IL DIRETTORE DI AREA/RESPONSABILE DI SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 18/12/2025, è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026 – 2028;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 18/12/2025, è stato approvato il Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2026 – 2028 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 30/12/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026 – 2028 ai sensi dell'art. 169 del D.lgs n.267/2000 e degli art. 1 e 2 del D.P.R. 24 giugno 2022 n. 81;

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 164 del 26/11/1998, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo al comparto "Ex Ceramica Campanella";
- in data 13/02/2001 veniva sottoscritta apposita convenzione rep. n. 21759/3315, nella quale, tra l'altro, i soggetti attuatori si obbligavano a realizzare, a titolo di opere di urbanizzazione secondaria, un edificio allo stato grezzo identificato con la lettera "G" di mq 2010 con destinazione d'uso "servizi pubblici";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29/11/2005 è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto "Ex Ceramica Campanella";
- con atto pubblico a ministero del notaio Avv. Ruggiero Sguera rep. 29119 del 22/02/2006, registrato a Modena n/F il 13/03/2006 al n.1371 Serie 1, è stata stipulata nuova convenzione, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/78 in cui permane l'obbligo di "ristrutturare l'edificio G" e di cederlo gratuitamente al Comune completo, collaudato ed adeguato alla normativa antisismica;



- in data 13.06.2006 è stato sottoscritto un accordo integrativo alla suddetta convenzione urbanistica, contenente ulteriori obblighi rispetto a quelli precedentemente convenzionati;
- in data 30/11/2007 è stato sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e i privati soggetti attuatori del comparto edificatorio "Ex Ceramica Campanella" apposito verbale inerente le modifiche agli obblighi convenzionali, consistenti in :
 - modifica all'art. 11 della convenzione del 22/02/2006, prevedendo la realizzazione di mq 400 di SU completamente finiti da ubicare all'interno del comparto per l'allocatione di servizi pubblici;
 - monetizzazione della restante superficie originaria del fabbricato G, quale opera di urbanizzazione secondaria;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 19/12/2007 di approvazione del Bilancio di Previsione del Comune di Pavullo per l'anno 2008 e della relazione previsionale e programmatica si dava atto per il Comparto in oggetto rimanevano da completare i fabbricati G, H, I a sud dell'area e che si prevedeva di approvare una variante in cui per sopraggiunte esigenze venivano modificati tra l'altro alcuni obblighi convenzionali, prevedendo tra l'altro la realizzazione e cessione di 400 mq di SU ad uso "servizi pubblici" e la monetizzazione della restante superficie originaria del fabbricato G;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 99 del 29/07/2008 si dava indirizzo in merito all'attuazione di quanto previsto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 19/12/2007, dando contestuale avvio alla procedura per la predisposizione della seconda variante al P.P.;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 31/12/2008 veniva approvata la seconda variante Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo al comparto "Ex Ceramica Campanella";
- In data 29/05/2009 veniva stipulata nuova convenzione Rep. 98477 Racc. 37163, nella quale si ribadiva, tra l'altro, l'obbligo di realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale 400 mq di SU da ubicarsi all'interno o all'esterno del comparto edificatorio per l'allocatione di servizi pubblici, stabilendo che la collocazione e la progettazione dovevano essere concordate con l'Amministrazione Comunale;
- Con atto a ministero del Notaio Dott. Ciro Paone, Repertorio n. 870 Raccolta n. 514, sottoscritto in data 20 dicembre 2014, il Comune di Pavullo nel Frignano ha acquisito tutte le aree di cessione e le opere di urbanizzazione parzialmente realizzate;
- Al fine di completare il programma edilizio previsto nel Piano Particolareggiato in parola si intende sottoscrivere preliminarmente un accordo ai sensi dell'art. 11 delle L.241/90 con i privati, in cui riassumere i reciproci obblighi;
- Si rende necessario stimare il valore dei 400 mq di SU ad uso servizi pubblici al fine di valutarne la possibile monetizzazione o l'alternativa realizzazione di opere pubbliche anche fuori comparto di valore equivalente;
- all'interno dell'Ente non è presente una figura professionale in grado di eseguire la perizia di stima sopra citata per cui si rende necessario affidare all'esterno la suddetta attività;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 50, co. 1, lett. b), del D.Lgs. n. 36/2023 in considerazione dell'importo inferiore a 140.000,00 euro è possibile procedere ad affidamento diretto anche senza preventiva consultazione di due o più operatori fermo restando il rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II del D.Lgs. n. 36/2023 ed assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, comunque nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti;
- la sottoscritta in qualità di RUP, a seguito di indagine informale di mercato ha individuato per il servizio inerente la perizia di stima di cui sopra, il Dott. Gianluigi Chiaro, dello studio Area Proxima, con sede in Bologna, Via Alessandro Algardi, 6, P.IVA 03737131205, che si è dichiarato disponibile ad eseguire le prestazioni richieste, consistenti in perizia di stima di mq 400 di SU ad uso servizi pubblici, con la specifica definizione dei parametri metodologici utilizzati, la disamina delle proposte del tecnico della proprietà, le tabelle di sviluppo dei calcoli monetari e di attualizzazione e la determinazione finale del valore venale aggiornato dell'obbligo convenzionale. per una spesa complessiva di € 1.000,00 oltre ad oneri contributivi



4% ed I.V.A. 22%, come da preventivo di spesa pervenuto in data 03/08/2026, assunto al prot. n. 18648, posto agli atti del Servizio Edilizia –Urbanistica

Accertata la congruità dei prezzi offerti;

Considerato che:

- l'art. 1, comma 449 della legge 296/2006 nel testo vigente, prevede che le amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, diverse dalle amministrazioni statali centrali e periferiche, possano ricorrere alle convenzioni-quadro stipulate da Consip S.p.A. e alle convenzioni regionali stipulate da centrali di committenza regionali, ovvero ne utilizzino i parametri di prezzo-qualità come limiti massimi per la stipulazione dei contratti;

- l'art. 1, comma 450, secondo periodo, della legge 296/2006 nel testo vigente, dispone che le pubbliche amministrazioni, diverse dalle amministrazioni statali centrali e periferiche, per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad € 5.000,00 e inferiore alla soglia di rilievo comunitario siano tenute a fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione ovvero ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi del medesimo articolo 328 ovvero al sistema telematico messo a disposizione dalla centrale regionale di riferimento per lo svolgimento delle relative procedure;

- essendo l'importo delle prestazioni in parola inferiore ad € 5.000,00 si ritiene opportuno procedere autonomamente alle acquisizioni di che trattasi;

Ritenuto, pertanto, necessario, procedere con il presente atto, ad affidare direttamente ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023 a favore del Dott. Gianluigi Chiaro, dello studio Area Proxima, con sede in Bologna, Via Alessandro Algardi, 6, P.IVA 03737131205 le prestazioni tecniche relative alla redazione di perizia di stima di mq 400 di SU ad uso servizi pubblici nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica comparto "Ex Ceramica Campanella" per un importo complessivo di € 1.000, oltre ad oneri 4% ed I.V.A. 22%;

Accertato, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera A) del D.L. 78/2009 convertito con modificazioni dalla legge 3 Agosto 2009, n. 102, che il programma dei pagamenti conseguente all'assunzione degli impegni di spesa del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica, in quanto coerente con i flussi di cassa comunicati in sede di predisposizione degli strumenti di programmazione;

Dato atto che della presente determinazione di impegno di spesa sarà data informazione al Sindaco ai sensi dello Statuto e delle norme regolamenti vigenti;

Attesa la propria competenza nel rispetto del Decreto del Sindaco n. 5 del 30/06/2026 , con il quale, tra l'altro è stata rinnovata alla sottoscritta la Direzione dell'Area Pianificazione e Uso del Territorio;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D.Lgs. n.36/2023 e s. m. e i.;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di esprimere parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'articolo 147 - bis, comma 1, del vigente Decreto Legislativo n. 267/2000;

DETERMINA



- 1) di considerare la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di procedere con il presente atto, ad affidare direttamente ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023 a favore del Dott. Gianluigi Chiaro, dello studio Area Proxima, con sede in Bologna, Via Alessandro Algardi, 6, P.IVA 03737131205 le prestazioni tecniche relative alla redazione di perizia di stima di mq 400 di SU ad uso servizi pubblici nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica comparto "Ex Ceramica Campanella" per un importo complessivo di € 1.000,00 oltre ad oneri 4% ed I.V.A. 22% – CODICE CIG BD441A8BDF;
- 3) di impegnare la spesa complessiva di € 1.260,00 di cui al precedente punto 2) con imputazione al capitolo "1031404109726/0 – Incarichi di prestazione professionale –Urbanistica" del bilancio per l'esercizio finanziario in corso, stanziato con sufficiente disponibilità;
- 4) di dichiarare che l'obbligazione diverrà esigibile entro l'anno 2026;
- 5) di disporre l'attuazione degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni contenute nel presente atto di determinazione in esito e per gli effetti del dettato normativo vigente in materia;
- 6) di dare atto di aver accertato preventivamente che la presente spesa è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa ai sensi dell'art. 183, c. 8, del T.U.E.L. e con le regole del pareggio finanziario di bilancio;
- 7) di incaricare i servizi competenti della cura dei successivi provvedimenti.
- 8) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Pavullo nel Frignano, 08/10/2026

**Sottoscritta dal
Direttore di Area/Responsabile di Servizio
(MARAN BARBARA)
con firma digitale**

