

CLASSIFICA
5.5.6. e 2.11.3.2

Servizio di stima per la valutazione del più probabile valore di vendita e locazione degli immobili siti in Camposampiero Via Tentori n.46 e in Padova Via E. Filiberto n. 36 - Affidamento in-house a Tecnoservicecamere Scpa

Il Dirigente dell'Area Contabile e Finanziaria, espone quanto segue:

La Camera di Commercio di Padova è proprietaria di due immobili siti rispettivamente in Camposampiero Via Tentori n.46 (FG.17 mappale 1026 sub 15) e in Padova via E. Filiberto n. 30 (FG. 89 mappale 1098 sub. 9).

- 1. Il locale di Camposampiero è attualmente sfitto, in quanto le azioni messe in atto per la vendita o locazione non hanno sortito effetto. Infatti a seguito delle [deliberazioni della Giunta camerale n. 104 del 20 settembre 2016](#) e [n. 16 del 26 marzo 2018](#) era stato stabilito di avviare le procedure per la vendita dell'immobile di Camposampiero mediante asta pubblica. Con successivo [atto gestionale del Segretario Generale n. 61 del 25.09.2018](#) delegava il Dirigente dell'Area Contabile e Finanziaria alla pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica per la vendita dello stesso. In data 03/10/2018 con pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n 115 la Camera rendeva noto che il giorno 30 novembre 2018 alle ore 12.00 avrebbe avuto luogo un'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di Via Tentori 18 in Camposampiero, il prezzo a base d'asta dell'immobile era € 79.000,00 (stimato da Agenzia delle Entrate con perizia prot. n. 5144 del 03.09.2014) e l'asta è andata deserta.*
- 2. Il locale di via E. Filiberto n. 30 in Padova è invece attualmente locato ad un canone mensile pari a € 465,00 con un contratto che scadrà il 30 settembre 2020.*

Ora per consentire le opportune valutazioni per la miglior valorizzazione degli immobili (vendita / locazione di Camposampiero ed eventuale revisione del canone di affitto per il locale di Padova) è necessario aggiornare le stime in possesso dell'Ente camerale di entrambi i locali, la cui ultima valutazione risale alle perizie effettuate dall'Agenzia delle Entrate nel 2014.

Essendo ancora attivo il protocollo d'intesa n. 104495 del 31/10/2016 stipulato con l'Agenzia delle Entrate per i servizi di stima del valore degli immobili di proprietà della Camera, con PEC del 09/07/2019 prot. 32365 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate un preventivo di spesa per la perizia dell'immobile di Camposampiero.

Con PEC del 12/07/2019 ns. Prot. 33227 l'Agenzia delle Entrate ha richiesto a titolo di rimborso spese per il servizio richiesto € 2.093,85 prevedendo il termine di 150 giorni dal ricevimento della conferma d'ordine per la consegna della perizia.

Considerando che i tempi di risposta dell'Agenzia delle Entrate sono troppo lunghi rispetto alle esigenze dell'Ente, analogo preventivo è stato richiesto alla società consortile del sistema camerale TecnoService Camere s.c.p.a., di cui la Camera di Commercio di Padova è socio, richiedendo di integrare nello stesso anche i costi per la valutazione del valore immobiliare del locale di Via Filiberto 30.

Con nota prot. 20982_ST_87987 del 01/08/2019 (ns. Prot. 37037 del 02/08/2019) la società TecnoServiceCamere S.c.p.A. ha trasmesso la stima dei costi per l'espletamento delle attività professionali relative alla redazione di una perizia di stima per la valutazione del più probabile valore di vendita e di locazione per gli immobili in oggetto.

Le prestazioni offerte sono comprese nei servizi GP (Gestione Patrimonio), previsti dal Sistema

CLASSIFICA
5.5.6. e 2.11.3.2

Qualità ISO 9001:2015 della società TecnoServiceCamere e, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, consistono nell'espletamento, in circa 45 giorni stimati dal conferimento dell'incarico, delle attività di seguito elencate:

- a) l'analisi della documentazione in possesso della proprietà (titolo di proprietà immobiliare, estremi catastali dell'immobile, planimetria catastale dell'immobile, anno di costruzione dell'edificio, attestato di prestazione energetica, eventuali valutazioni pregresse dell'immobile);
- b) la redazione di perizia estimativa finalizzata alla valutazione del più probabile valore di vendita e locazione degli immobili in oggetto:

Il compenso stimato per lo svolgimento del servizio in oggetto è pari ad **€ 1.964,59 esente IVA oltre inarcassa 4% (pari ad euro 78,58) per ciascun immobile, per un totale complessivo pari ad € 4.086,34.**

Sono esclusi dall'offerta eventuali oneri per diritti di segreteria presso gli Enti nonché i costi relativi ai bolli finalizzati ad eventuale giuramento presso il tribunale.

Alla fine di ogni anno, la società TecnoServiceCamere S.c.p.A, procederà, in coincidenza con la predisposizione del consuntivo societario dell'esercizio, a predisporre un rendiconto di commessa, evidenziando all'ente i costi effettivamente sostenuti per la prestazione del servizio e procederà quindi ad effettuare il conguaglio mediante l'emissione di nota di variazione contabile in modo da addebitare all'ente il costo effettivamente sostenuto.

Pertanto il costo per la Camera è analogo a quello prospettato dall'Agenzia delle Entrate per la singola valutazione, ma viene effettuato in tempi considerevolmente più celeri.

Si ricorda che per l'affidamento dei servizi in modalità in-house providing è necessario procedere alla verifica della sussistenza dei presupposti legittimanti per gli affidamenti diretti dei contratti agli enti strumentali.

A tal fine, l'art. 192 del D.lgs. 50/2016 ha istituito, presso l'ANAC, l'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house di cui all'art. 5 del medesimo decreto; l'iscrizione all'elenco avviene a domanda degli interessati e solo dopo che sia stata riscontrata l'esistenza dei requisiti.

Si dà atto che l'ANAC, con **Delibera n. 848 del 2 ottobre 2018**, a seguito di attività istruttoria di riscontro della sussistenza dei requisiti necessari, ha iscritto TecnoServiceCamere S.c.p.a all'Elenco anche per conto della Camera di commercio di Padova in ragione degli affidamenti in-house a TecnoServiceCamere.

Come previsto dal comma 2 dell'art. 192 del d.lgs. 50/2016, ai fini dell'affidamento in-house avente ad oggetto servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, le stazioni appaltanti devono effettuare la preventiva **valutazione di congruità economica** dell'offerta dei soggetti in-house. A tal fine si richiama la valutazione effettuata dalla società indipendente PRAXI S.p.A. per l'Analisi di benchmark e di Posizionamento competitivo dell'offerta dei servizi di TecnoServiceCamere con la verifica di congruità delle tariffe applicate ai soci sui servizi offerti, corredato da un'analisi di natura quantitativa e qualitativa delle offerte TSC con quelle dei servizi comparabili presenti sul mercato. Tale elaborato è stato approvato dal Comitato di controllo analogo della società in-house e il giorno 20/12/2018 l'Assemblea dei soci ne ha preso atto.

I risultati evidenziano che l'offerta di TecnoServiceCamere è considerata economicamente congrua, presentando vantaggi competitivi – per la macro-area dei **Servizi di Ingegneria**– intorno al 26% più basso rispetto alla Convenzione Consip (che raggiunge il 31% se si aggiunge anche l'ulteriore ribasso medio dovuto all'importo redistribuito a favore dei soci a consuntivo). Inoltre viene dato atto che TecnoServiceCamere “non solo riesce ad applicare delle tariffe competitive e congrue rispetto al

CLASSIFICA
5.5.6. e 2.11.3.2

mercato, ma lo fa anche con standard qualitativi elevati (secondo quanto rilevato dalle indagini effettuate) e curando il rapporto con i lavoratori (il cui grado di soddisfazione è buono, valorizzando anche l'aspetto "sociale" della propria mission). Aspetti, questi ultimi, che invece le amministrazioni pubbliche che hanno utilizzato negli ultimi anni le convenzioni CONSIP hanno rilevato come carenti (report Corte dei Conti giugno 2017)." In particolare, ai fini delle motivazioni dell'affidamento in-house si evidenziano i benefici per la collettività dei servizi erogati da TSC, come riconosciuto dall'Analisi di Praxi S.p.A.:

- *Maggiore garanzia di presidio e tutela dei diritti dei lavoratori*
- *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*
- *Maggiore vicinanza e percezione di maggiore presidio del servizio*
- *Capacità di personalizzare e proattività nella gestione del servizio*
- *Maggiore capacità di pianificazione delle attività*
- *Maggiore capacità di coordinamento delle risorse in loco*
- *Maggiore controllo e prevedibilità del valore professionale delle persone mandate e della serietà delle aziende.*

L'affidamento a TecnoService Camere S.c.p.A., quale società in-house del sistema camerale, oltre a consentire una semplificazione delle procedure di scelta dell'affidatario del servizio, permette alla Camera di Padova di esercitare sulla stessa società il controllo diretto sulle scelte strategiche dell'affidatario e sui servizi offerti, talchè "l'ente in house non può ritenersi terzo rispetto all'amministrazione controllante ma deve considerarsi come uno dei servizi propri dell'amministrazione stessa" (così Cons. Stato, Ad. plen., n. 1/08, cit.), permettendo quindi alla Camera quell' elasticità gestionale necessaria nella tipologia di servizi richiesti. Le prestazioni ricomprese nella proposta di TecnoServiceCamere S.c.p.A. sopra richiamate sono ritenute idonee a soddisfare le esigenze dell'Ente e non sussistono "ragioni di natura tecnico-economica per le quali l'affidamento a mezzo di procedura selettiva sarebbe preferibile a quello in house" (considerazione richiamata come necessaria nella sentenza del TAR del Veneto, sez. I 25/08/2015 n. 949 per poter motivare l'indizione di una gara pubblica anziché un affidamento in autoproduzione).

Si ritiene, pertanto, che sussistano le condizioni per poter procedere all'affidamento in-house del servizio finalizzato alla redazione di una perizia di stima per la valutazione del più probabile valore di vendita e di locazione per gli immobili in oggetto, mediante affidamento diretto alla società consortile TecnoServiceCamere S.c.p.A.

A conclusione dell'esame, il Dirigente dell'Area Contabile e Finanziaria assume la seguente

DETERMINAZIONE

IL DIRIGENTE

RICHIAMATO [l'articolo 39 dello Statuto camerale](#) che recepisce il principio di ripartizione delle funzioni camerali tra organi di indirizzo politico-amministrativo e dirigenza;

RICHIAMATO l'art. 5 comma 1 del "[Regolamento per l'acquisizione di lavori, servizi e forniture \(ai sensi dell'art.36 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i.\)](#)", approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 5 del 2 maggio 2019, che stabilisce che ove non diversamente stabilito, il RUP si identifica, ex articolo 5 legge 241/90, nella persona del Dirigente competente alla gestione del budget direzionale ai sensi del DPR 254/2005;

CLASSIFICA
5.5.6. e 2.11.3.2

EFFETTUATA l'istruttoria in qualità di RUP ai sensi dell'articolo [6 della legge 7 agosto 1990 n. 241](#) e secondo le procedure del Codice dei contratti pubblici d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

RICHIAMATO l'art. 4 [del d.lgs. 50/2016](#) che detta i principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi dall'applicazione del codice dei contratti d.lgs. 50/2016;

VERIFICATO che la società TecnoServiceCamere S.c.p.a rispetta i requisiti di cui all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 50/2016;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 50/2016, l'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del d.lgs. 50/2016, deve avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;

VISTO il preventivo di TecnoServiceCamere Scpa;

EFFETTUATA la valutazione di congruità economica dell'offerta della società in-house e considerata le ragioni di efficienza ed economicità nella scelta di affidare il servizio di gestione della rete camerale a società;

VISTE le indicazioni delle Linee Guida dell'ANAC n. 7 "Linee Guida per l'iscrizione nell'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house previsto dall'art. 192 del D.lgs. 50/2016" per cui a far data dal 15 gennaio 2018 la presentazione della domanda di iscrizione costituisce presupposto legittimante per l'affidamento in-house e dato atto che in data 24/01/2018 UnionCamere ha provveduto alla presentazione dell'istanza per conto della Camera di Padova con protocollo nr. 0007234;

VISTA la Delibera n. n. 848 del 2 ottobre 2018 con la quale l'ANAC, a seguito di attività istruttoria di riscontro della sussistenza dei requisiti necessari, ha iscritto all'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori l'Unione Italiana delle CCIAA (CF 01484460587) anche per conto della Camera di Commercio di Padova in ragione degli affidamenti in-house a TecnoServiceCamere S.c.p.A.;

RICHIAMATA la [deliberazione del Consiglio camerale n. 13/2018 del 13/12/2018](#) che ha approvato il preventivo 2019;

RICHIAMATA la [deliberazione della Giunta camerale n. 135/2018 del 13/12/2018](#) che ha approvato il budget direzionale per l'anno 2019;

RICHIAMATA la [determinazione del Segretario Generale n. 494/2018 del 19/12/2018](#) che ha assegnato il budget direzionale e la competenza all'utilizzo delle risorse previste ai dirigenti;

CLASSIFICA
5.5.6. e 2.11.3.2

RICHIAMATO il "[Regolamento per l'acquisizione di lavori, servizi e forniture \(ai sensi dell'art.36 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i.\)](#)", approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 5 del 2 maggio 2019;

DETERMINA

1. di approvare, per le ragioni esposte in premessa, l'offerta di TecnoServiceCamere S.c.p.A. n. Prot. 20982_ST_87987 del 01/08/ (ns. Prot. 37037_2019);
2. di affidare alla società TecnoServiceCamere S.c.p.A., il servizio di redazione di perizia di stima per la valutazione del più probabile valore di vendita e di locazione degli immobili siti in Via Tentori n.46 a Camposampiero (Pd) e in di Via E. Filiberto n. 36 a Padova per un importo complessivo stimato pari ad 3.929,18 IVA esente ex art. 10 comma 2 DPR 633/72 e oltre inarcassa 4% per un totale complessivo pari ad € 4.086,34;
3. di autorizzare sin d'ora gli uffici ad assumere la relativa prenotazione di spesa, a valere sul bilancio 2019, sul conto 325062 " Compensi per servizi di collaborazione di terzi e stage" centro di costo C240 per un importo complessivo di € 4.086,34 IVA esente ex art. 10 comma 2 DPR 633/72 e compreso inarcassa 4%;
4. di procedere alla pubblicazione all'albo camerale, del presente provvedimento;
5. di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento nella sezione amministrazione trasparente del sito camerale Sotto sezione di 1° livello "Bandi di gara e contratti" e nel portale www.serviziocontrattipubblici.it del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ai fini della pubblicità e trasparenza;
6. dichiara il presente provvedimento immediatamente efficace ed eseguibile.

Il Dirigente
Roberta Tonellato
(firma digitale ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 - art.
20, comma 1-bis)

Prenotazione di spesa: n. 331/2019 di euro 4.086,34 sul conto 01.325062.C240

Il presente documento è un documento informatico originale in formato Pdf/A (e conforme alle Regole tecniche pubblicate nel [DPCM 22 febbraio 2013](#), previste dall'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale - D.lgs. n. 82/2005). Il documento è sottoscritto con firma digitale (verificabile con i software elencati sul [sito dell'Agenzia per l'Italia digitale](#)) e/o con firma elettronica avanzata (firma grafometrica), le cui caratteristiche tecniche sono pubblicate nel sito www.pd.camcom.it/grafometrica. In caso di stampa cartacea l'apposizione della firma grafometrica o comunque l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rendono il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'art. 4, comma 4 bis, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179

[Link ad uso interno](#)