



UNIVERSITÀ  
DI SIENA  
1240

UFFICIO TECNICO

Disposizione RUP

Classificazione: X/4

N. allegati: 0

**ACQUISIZIONE di SERVIZIO ATTINENTE all'ESPLETAMENTO di PERIZIE VALUTATIVE DI TIPO RETAIL STANDARD di TUTTO il PATRIMONIO IMMOBILIARE (TERRENI e FABBRICATI) DELL'UNIVERSITA' di SIENA**

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

- Visto lo statuto dell'Università di Siena, emanato con D.R. n. 164/2012 del 7 febbraio 2012;
- visto il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";
- vista la Determinazione n. 973 del 14 settembre 2016 - Linee Guida n. 1, di attuazione del D. Lgs 18 aprile 2016, n. 50, recanti "Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria";
- visto il D. Leg.vo 19/04/2017 n. 56, pubblicato sulla GU del 05/05/2017, n. 103 - Supplemento Ordinario n. 22, decreto "correttivo" al Codice dei contratti pubblici, in vigore dal 20/05/2017;
- Visto il Regolamento per l'Amministrazione la Finanza e la Contabilità emanato con D.R. n. 375/1999-2000 del 31 dicembre 1999 e s.m. e i. e modificato in ultimo, con D.R. n. 351 dell'8 marzo 2013;
- Vista la legge 31 dicembre 2009, n. 196 recante norme di contabilità e finanza pubblica nonché delega al Governo per l'armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle amministrazioni pubbliche;
- Visto il decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 91, con disposizioni recanti attuazione dell'articolo 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, in materia di adeguamento ed armonizzazione dei sistemi contabili;
- Visto il decreto legislativo 27 gennaio 2012, n. 18 attuativo della delega nelle materie di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), e 4, lettera a), della legge 30 dicembre 2010, n. 240;
- Visto il Decreto Ministeriale n. 19 del 14 gennaio 2014 recante i "Principi contabili e schemi di bilancio in contabilità economico-patrimoniale;"
- visto il D. Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- considerato che il Bilancio deve essere conforme alle disposizioni del D.L. 27 gennaio 2012, n. 18 e in applicazione dei principi contenuti nel D.M. n. 19 del 14 gennaio 2014, deve seguire principi contabili ben definiti e schemi di bilancio in contabilità economico-patrimoniale;
- considerato che i documenti che compongono il Bilancio sono stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario (Cash flow) ed eventuali note integrative;
- considerato quanto detto ai punti precedenti riguardo la stesura del Bilancio, nel documento dello stato patrimoniale attivo, assume enorme rilevanza la contabilizzazione dei Terreni e Fabbricati di proprietà dell'Ateneo;



# UNIVERSITÀ DI SIENA

1240

- considerato che molti degli edifici dell'Università (Siena e Arezzo), sono riconosciuti per legge, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 45 del 24 febbraio 2004 – S.O. n. 28), meglio noto come Codice dei beni culturali, di interesse storico ed artistico e che i molti terreni sono da considerarsi altamente produttivi (terreni zona Chianti D.O.C.G. e terreni edificabili San Miniato), panoramici e di interesse pubblico;
- considerato che la valutazione esatta di tutto il patrimonio immobiliare e terreno dell'Ateneo (circa 150 particelle catastali), riveste enorme importanza sia come valore finanziario e contabile ma anche di tipo gestionale considerato l'elevato numero e la diversificazione dei beni posseduti;
- considerata la complessità del patrimonio dell'Ateneo in termini numerici, localizzazione degli stessi, tipologia, edificabilità e importanza del dato di stima da considerare valore "esatto" rispetto alla data di stima e certificato sul quale considerare le eventuali quote di ammortamento sostenute annualmente dall'Università;
- considerato che il valore del patrimonio immobiliare fino agli anni 90 era rappresentato dall'unico manoscritto "Libro Economale", sul quale erano annotate le compravendite dell'Ateneo testimonianza delle immobilizzazioni materiali dell'università (edifici e terreni), ormai ampiamente superato in termini di contenuti;
- considerato che all'interno dell'Ufficio Tecnico dell'Università di Siena al momento non sono presenti tecnici con la professionalità richiesta per svolgere una stima certificata del patrimonio immobiliare e terreno;
- considerato che, in applicazione all'art. 2, co. 222, legge 23 dicembre 2009, n. 191 (Legge finanziaria 2010), le Amministrazioni Pubbliche devono comunicare al Ministero dell'Economia e della Finanza tutte le informazioni di qualsiasi bene detenuto in proprietà e/o gestito con qualsiasi altro diritto reale, relativamente alla localizzazione, consistenza, valore di bilancio, stima commerciale ed altro. Tale dichiarazione sarà quanto più attendibile possibile alla realtà, quanto più dettagliata e corrente è la stima del bene valutato, tenuto conto della professionalità del tecnico che rilascia la stima certificata per legge;
- considerato che lo Studio Effeemme - Geom. Francesco Mazzi, ha una notevole esperienza anche in materia di perizie valutative di beni immobili e terreni e si è reso disponibile ad un servizio di stima come richiesto dall'Ente;
- visto il preventivo dello Studio Effeemme - Geom. Francesco Mazzi (Prot. n. 39755 del 14/04/2017) di un importo complessivo pari a € 39.000,00, oltre oneri fiscali (IVA e C.N.P.A.G.), considerato congruo per il tipo di perizia Retail Standard richiesta a fronte di uno sconto offerto pari al 30%;
- considerato che l'incarico proposto potrà essere rimodulato in funzione delle indagini conoscitive che determinano stime più o meno complesse e talvolta perizie aggiuntive, che al momento non possono essere quantificate;
- considerato che nel dettaglio l'oggetto della prestazione riguarderà:
  - a) Incarico preliminare: indagine generale e descrittiva del bene oggetto di stima, raccolta dati catastali, atti di provenienza, consistenze, vincoli, regolarità edilizia, coerenze confini, etc., e raccolta dei relativi documenti, con eventuali approfondimenti se richiesti;
  - b) Incarico esecutivo: Perizia di Stima certificata del valore di mercato e del valore ai fini assicurativi di ogni singolo bene presente nel documento di cui al preventivo (Prot. n. 39755 del 14/04/2017) come concordato con la committenza nel quale sono presenti anche le "operazioni aggiuntive" quali:
    - b.1) Contrada del Montone: verifica della proprietà, eventuale accampionamento;
    - b.2) Cabina Elettrica P.zza Manzoni: accertamento della effettiva proprietà;



# UNIVERSITÀ DI SIENA

1240

- b.3) Resede Funaioli Mazzi: accertamento della effettiva proprietà;
  - b.4) Edificio Botanica Fg. 134 Part.IIa 433 sub. 1 e 2: Accertamenti, eventuale aggiornamento planimetrico;
  - b.5) Particelle Orto Botanico lungo muro porta Tufi; previ accertamenti, eventuali predisposizioni di documentazione per la cessione della proprietà dell'area;
  - b.6) Fg. 134 P.IIa 438 s. 4 Cat. B/1: Previ accertamenti, eventuale aggiornamento planimetrico;
  - b.7) Appartamenti San Miniato (Cooperativa Sign 2000): previ accertamenti, eventuali predisposizioni di documentazione per la cessione della proprietà dell'area dell'Università;
  - b.8) Località Scotte (SI) – Particelle stradali: accertamento della proprietà di tali particelle. Successiva variazione/voltura o redazione documenti per atto di cessione al Comune;
  - b.9) Località San Miniato (SI) – Particelle stradali: accertamento della proprietà di tali particelle. Eventuale successiva variazione/voltura o redazione documenti per atto di cessione al Comune;
  - b.10) Pontignano: variazione della qualità di alcune aree (F1) e fondi di accertamento, aree rurali e relitti stradali;
  - b.11) Impianti CUS in Via L. Banchi nc. 3 a Siena: accertamento area, redazione Tipo Mappale per passaggio al catasto fabbricati delle particelle ancora in carico al catasto terreni e successiva variazione catastale per la variazione del sub. 16 (b.c.n.c.);
  - b.12) Complesso Pionta – V.le Cittadini nc. 33 ad Arezzo: accertamento, redazione di n. 2 Tipo mappale per passaggio al catasto fabbricati delle particelle ancora in carico al catasto terreni ed eventuale successiva variazione;
  - b.13) Serra San Francesco (Locale Giraffa): redazione di n. 2 Tipo Mappale per passaggio al catasto fabbricati delle particelle 380 e 384 del foglio 132 di Siena (censite con la qualità Fabbricato Rurale) e successiva redazione di denuncia di accampionamento al catasto fabbricati;
  - b.14) Ex Lavanderia - Parcheggio - via Roma nc. 56 a Siena: Fg. 135 P.IIa 670 censita attualmente al catasto terreni in qualità di prato;
- Al termine delle stime (Retail Standard) eseguite e di tutto quanto contenuto nel preventivo del 14 aprile 2017 come sopra rappresentato, è richiesta la consegna di tutta la documentazione raccolta cartacea ed in formato digitale.

## DISPONE

1. di affidare l'incarico allo Studio Effeemme - Geom. Francesco Mazzi, per il "servizio attinente all'espletamento di perizie valutative di tipo retail standard di tutto il patrimonio immobiliare (terreni e fabbricati) dell'Università di Siena", secondo quanto specificato nel preventivo Prot. UNISI n. 39755 – IX/2 del 14/04/2017;
2. di individuare come Referente amministrativo del contratto nonché referente tecnico la Dott.ssa Lorenza Sorrentino (tel. 0577/235088 e\_mail: lorenza.sorrentino@unisi.it) dell'Ufficio Tecnico dell'Università di Siena;
3. di far gravare la spesa complessiva pari a € 39.000,00, oltre oneri fiscali (IVA e C.N.P.A.G.), sulla voce di Budget CA.C.01.02.06 - CONSULENZE LEGALI TECNICHE AMMINISTRATIVE.

Siena, data della firma digitale

Il Responsabile unico del procedimento  
Massimiliano Pagni