



ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO
Servizio Patrimonio, Viabilità Espropriazioni
e Sicurezza sul lavoro

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

REPERTORIO N° 776 DEL 19-09-2025

OGGETTO: Avvio procedura per affidamento incarico a professionista esterno quale componente della commissione per la valutazione dei beni immobili da alienare

PROPOSTA
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTA

- La Deliberazione del Commissario Straordinario n. 21 del 17/03/2025 che ha integrato ed approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni in Legge n. 133 del 6 agosto 2008. triennio 2023 - 2025";
- la Determina del Direttore Generale n° 710 del 01/08/2025 con la quale si è determinato di istituire apposita commissione mista costituita da due dipendenti interni all'Ente e da un professionista esterno, per la stima particolareggiata degli immobili oggetto di alienazione;
- la parcella preventiva predisposta dagli uffici dell'Ente, acquisita al prot.n. 13858 del 17.09.2025, per l'incarico ad un professionista esterno, la cui tabella sintetica è allegata alla presente, che ammonta a € 44.138,72 comprensiva di spese forfettarie, oltre oneri di cassa al 4% (€ 1.765,554) e IVA al 22% (€ 10.098,93), per un importo complessivo € 56.003,21, per la stima degli immobili oggetto di alienazione di cui alla predetta Delibera del Commissario;

CONSIDERATO che l'art. 17 del Dlgs 36/2023 dispone che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, individuano gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

PRESO ATTO

- che l'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 36/2023 dispone che le stazioni appaltanti procedono, all'affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- che l'allegato I.1 al D.Lgs. 36/2023 definisce all'art. 3, comma 1, lett.d, l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'art. 50 comma 1 lettera b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice";

CONSIDERATO che, poichè l'alienazione degli immobili verrà scansionata nel tempo, anche per consentire la regolarizzazione amministrativa di tutti i documenti in possesso, è opportuno ed utile per l'Ente procedere a scaglionare anche la predisposizione delle relative stime immobiliari secondo le effettive esigenze dell'ESA utilizzando, all'uopo, le modalità di esecuzione previste dallo strumento dell'accordo quadro di cui all'art. 59 del Dlgs 36/2023, ossia mediante richieste via via successive, purchè nel rispetto dell'elenco degli immobili prefissati dall'allegata parcella e nell'arco di tempo di validità temporale del disciplinare d'incarico che non può superare

i quattro anni;

RITENUTO opportuno procedere all'affidamento del servizio mediante piattaforma di approvvigionamento digitale PAD, per come previsto dal Dlgs 36/2023 e nella fattispecie utilizzando la piattaforma "Tutto Gare" della Regione Siciliana attraverso i cui elenchi si individuerà un professionista che presenta i requisiti di legge a cui richiedere apposita offerta;

RITENUTO

- di procedere, pertanto, all'affidamento diretto del servizio in oggetto, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b del D.Lgs. 36/2023 e da attuarsi secondo le modalità dell'accordo quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 mediante ordinativi via via successivi;

VISTO l'allegato schema di disciplinare d'incarico;

CONSIDERATO che l'avvio della procedura tramite affidamento diretto non comporta in questa fase alcun impegno di spesa per l'Ente in quanto ogni obbligo contrattuale con il professionista verrà assunto con successivo provvedimento con il quale verrà anche assunto il relativo impegno di spesa;

PROPONE:

Avviare la procedura per l'affidamento dell'incarico a professionista esterno qualificato per la stima degli immobili oggetto di alienazione di cui alla predetta Delibera del Commissario n. 21 del 17/03/2025, per l'importo indicato nell'allegata parcella preventiva che ammonta ad € 44.138,72 comprensiva di spese forfettarie, oltre oneri di cassa al 4% (€ 1.765,554) e IVA al 22% (€ 10.098,93), per un importo complessivo di € 56.003,21, stabilendo, quale modalità, la procedura di affidamento diretto del servizio, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b del D.Lgs. 36/2023 e da attuarsi secondo le modalità dell'accordo quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 mediante ordinativi via via successivi, individuando il nominativo del professionista anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che sia scelto un soggetto in possesso di documentate esperienze pregresse, idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, individuato tra gli iscritti in elenco al Portale "Tutto Gare" della Regione Siciliana, nel rispetto dei principi di trasparenza, proporzionalità, efficacia ed economicità di cui al D.lgs. 36/2023;

Dare atto che l'avvio della procedura tramite affidamento diretto non comporta in questa fase alcun impegno di spesa per l'Ente in quanto ogni obbligo contrattuale con il professionista verrà assunto con successivo provvedimento di affidamento diretto dell'incarico e con il quale verrà anche assunto il relativo impegno di spesa;

Di nominare il funzionario dott. Antonio Bufalino responsabile Unico del Progetto a cui vengono demandate tutte le attività previste dal Dlgs 36/2023 ed ogni atto conseguenziale;

Di prendere atto ed approvare l'allegata parcella e lo schema di disciplinare tecnico d'incarico.

Il Dirigente
Servizio Patrimonio, Viabilità
Espropriazioni e Sicurezza sul lavoro
Ing. Nunzio Priolo



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

POSITIVO

NEGATIVO

IL DIRIGENTE

Servizio Patrimonio, Viabilità
Espropriazioni e Sicurezza sul lavoro
Ing. Nunzio Priolo

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

POSITIVO

ATTO

IMPEGNO

SUBIMPEGNO

NEGATIVO

IS 21510
ENTE SVILUPPO AGRICOLO
UFFICIO BILANCIO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO ECONOMICO E FINANZIARIO
(Dott. Giuseppe Muscarella)

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTA la L.R. n.21 del 10/08/1965 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO lo statuto dell'Ente approvato con D.P.R.S. del 21/01/66 n. 108/A registrato alla Corte dei Conti il 13/08/1966, reg. 1, foglio 75;
VISTA la L.R. n. 212 del 14.09.1979;
VISTA la L.R. n. 22 del 28.03.1995;
VISTA la L.R. n. 19 del 20.06.1997;
VISTA la L.R. n. 17 del 28.12.2004 art. 44;
VISTA la L.R. n. 19 del 23.12.2005;
VISTO l'art. 17 della L.R. 11/2010;
VISTO l'art.10 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente approvato con Deliberazione n° 170 del 19/06/2012 e reso esecutivo con la nota prot. 38979 del 10/12/2012;
VISTA la Determina Commissariale n. 03 del 17/03/2025 con la quale è stato conferito al Dr. Mario Candore - Dirigente di terza fascia del ruolo unico della dirigenza dell'Amministrazione Regionale - l'incarico di Direttore Generale dell'Ente di Sviluppo Agricolo, per anni due, con decorrenza 31/03/2025 fino al 30/03/2027;
VISTA la Delibera Commissariale n.7 del 31/03/2023 con la quale il Commissario Straordinario dell'Ente ratifica la determina sopra citata;

VISTA e condivisa la proposta del Dirigente del Servizio.;

VISTO il parere di Regolarità Tecnica;

VISTO il parere di Regolarità Contabile;

RITENUTA la propria competenza

DETERMINA

Per quanto precedentemente indicato e che qui si intende integralmente riportato:

Avviare la procedura per l'affidamento dell'incarico a professionista esterno qualificato per la stima degli immobili oggetto di alienazione di cui alla predetta Delibera del Commissario n. 21 del 17/03/2025, per l'importo indicato nell'allegata parcella preventiva che ammonta ad € 44.138,72 comprensiva di spese forfettarie, oltre oneri di cassa al 4% (€ 1.765,554) e IVA al 22% (€ 10.098,93), per un importo complessivo di € 56.003,21, stabilendo, quale modalità, la procedura di affidamento diretto del servizio, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b del D.Lgs. 36/2023 e da attuarsi secondo le modalità dell'accordo quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 mediante ordinativi via via successivi, individuando il nominativo del professionista anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che sia scelto un soggetto in possesso di documentate esperienze pregresse, idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, individuato tra gli iscritti in elenco al Portale "Tutto Gare" della Regione Siciliana, nel rispetto dei principi di trasparenza, proporzionalità, efficacia ed economicità di cui al D.lgs. 36/2023;

Dare atto che l'avvio della procedura tramite affidamento diretto non comporta in questa fase alcun impegno di spesa per l'Ente in quanto ogni obbligo contrattuale con il professionista verrà assunto con successivo provvedimento di affidamento diretto dell'incarico e con il quale verrà anche assunto il relativo impegno di spesa;

Di nominare il funzionario dott. Antonio Bufalino responsabile Unico del Progetto a cui vengono demandate tutte le attività previste dal Dlgs 36/2023 ed ogni atto conseguenziale;

Di prendere atto ed approvare l'allegata parcella e lo schema di disciplinare tecnico d'incarico.

La presente determinazione sarà trasmessa dall'Ufficio Organi Amministrativi agli Uffici di competenza per gli atti consequenziali.

Il Direttore Generale

Mario Candore



Tabella onorario Accordo Quadro - allegato disciplinare incarico

Comune	Indirizzo	Consist.za	Fg	Part.	Sub	Cat	onorario a forfait comprensivo spese	Peso forfait singola stima %
Palermo	Via Duca della Verdura, 33	190 mq	33	690	1	A/10	€ 1.246,65	2,82
Palermo		180 mq	33	690	2	A/10	€ 1.144,25	2,59
Catania	Via S. G. La Rena, 5	3.000 mq. + 800 coperti	31	965		D/1	€ 1.169,18	2,65
Catania	Via Grotte Bianche, 150	18 vani	69	18406	6	A/1	€ 1.556,92	3,53
Catania	Piazza Ludovico Ariosto, 25	9 vani	18	939	29	A/2	€ 1.017,92	2,31
Catania	Piazza Ludovico Ariosto, 25	9 vani	18	939	30	A/2	€ 1.013,75	2,30
Adrano	Via Bruno Buozzi, 9	625 mq	74	626		B/1	€ 802,73	1,82
Belpasso	Via Rotta Ponente 2	560 mq	107/E	4978	1 e 2	C/6	€ 534,05	1,21
Paternò	Via Canonico Renna, 71	4 vani	61	1363		A/3	€ 898,31	2,04
Paternò		3.000 mq coperti		395		C/2		
Paternò	Via Vittorio Emanuele 358	1.472 mq	61	1256	- 56 /	C/2	€ 2.380,77	5,39
Casteltermini	Contrada S. Giuseppe	7.200 mq	40	3-4 337		D/1	€ 1.609,14	3,65
Porto Empedocle	Via Lincoln, 103	4.250 mq	25	656	2	A/4	€ 1.229,77	2,79
Porto Empedocle				156		D/8		
Caltanissetta	via M. Calafato n.68/c	105 mq	126	616	30	A/2	€ 343,73	0,78
Caltanissetta	via M. Calafato n.68/c	112 mq	126	616	29	A/10	€ 359,24	0,81
Serradifalco	C/da Grottedacqua (CL)		38	54		D/8	€ 1.387,05	3,14
Acquaviva Platani	C/da Muddio s.n.c.		8	385- 387 388		F/2 C/2	€ 448,24	1,02
San Piero Patti	Via Trinità, 12	116 mq	19	832	5	A/2	€ 363,56	0,82
Siracusa	Via Costanzo Bruno 10		45	548	7	A/2	€ 439,32	1,00
Castellamarre del G.	Via Segesta		50	593		D/7	€ 1.147,55	2,60
Salemi	C/da Capitisseti		104	539	3	C/2	€ 502,01	1,14
Salemi	Via Vero Felice Monti		102	603		C/2	€ 240,30	0,54
Catania	Via Gen. Cantore	3.250 mq	21	210			€ 990,93	2,25

Comune	Indirizzo	Consist.z a	Fg	Part.	Sub	Cat	onorario a forfait comprensivo spese	Peso forfait singola stima %
Catania	C.da Torrazze	580.134 mq	55	46-47- 82-109- 145-91- 80-79- 78-77- 41			€ 7.987,75	18,10
Messina	Via Consolare Valeria	66.741 mq	154	185 95 548 396	F/4		€ 10.227,67	23,17
Longi	Contrada Mangalavite	circa 1450 ettari					€ 5.097,92	11,55
IMPORTO COMPLESSIVO A FORFAIT (NON VARIABILE) PER ACCORDO QUADRO PROFESSIONISTA ESTERNO							€ 44.138,72	100,00

B

Disciplinare Tecnico per l'Incarico di Predisposizione di Stima Particolareggiata di Immobili

1. Premessa

Con il presente disciplinare tecnico si definiscono i termini, le modalità e i criteri per l'incarico affidato a _____, di procedere alla stima particolareggiata di immobili di proprietà dell'ESA. L'incarico verrà svolto congiuntamente a due funzionari tecnici dell'Ente, all'interno di un'apposita commissione.

2. Oggetto dell'incarico

L'incarico consiste nella redazione di una stima tecnico-economica dettagliata degli immobili indicati nell'allegata parcella preventiva, con l'obiettivo di determinarne il valore di mercato attuale, tenendo conto delle condizioni strutturali, impiantistiche, urbanistiche e di mercato.

3. Attività da svolgere

Il professionista, congiuntamente agli altri due componenti, dovrà:

- Effettuare sopralluoghi dettagliati sugli immobili da stimare, annotando caratteristiche e condizioni di manutenzione.
- Raccogliere e analizzare la documentazione tecnica disponibile (planimetrie, visure catastali, certificati urbanistici, eventuali perizie precedenti).
- Valutare gli aspetti urbanistici e vincolistici rilevanti per la stima.
- Effettuare un'analisi comparativa di mercato con immobili simili nella stessa zona ovvero utilizzare i metodi di stima che riterrà più opportuni purchè adeguatamente motivati e illustrati.
- Redigere una relazione tecnica completa che descriva lo stato dell'immobile, le metodologie utilizzate e la valutazione economica dettagliata.
- Fornire, facoltativamente, eventuali indicazioni e/o suggerimenti sulle eventuali criticità riscontrate utili per la gestione degli immobili da parte dell'Ente.

4. Modalità di esecuzione e penali

L'incarico è affidato con le modalità di contratto aperto di cui all'art. 59 del D.Lgs 36/2023. Gli immobili oggetto di stima sono indicati nell'allegata tabella e riportano l'onorario forfettariamente predeterminato per ogni singola stima ed accettato dal professionista con la sottoscrizione del presente disciplinare. L'Ente procederà con specifici ordinativi ad indicare al professionista gli immobili man mano da valutare sulla base delle proprie esigenze, durante la validità temporale del contratto. A seguito di ogni ordinativo il professionista provvederà, congiuntamente con la commissione, a predisporre apposita relazione di stima secondo le modalità ed i contenuti indicati al precedente punto 3, che dovrà essere consegnata in forma scritta e digitale entro **mesi tre** dalla richiesta da parte dell'ESA. Il documento dovrà essere firmato e corredato dai necessari allegati

tecnici e fotografici. Per valide motivazioni, a insindacabile giudizio dell'Ente, potranno essere concesse proroghe per i termini di consegna delle relazioni. In caso di ritardo nella consegna di ogni singola relazione, addebitabile al professionista, verrà applicata una **penale giornaliera pari all'1%** dell'onorario previsto per la stima dello specifico immobile.

5. Requisiti professionali

Il professionista è iscritto all'albo professionale con comprovata esperienza in rapporto all'incarico in argomento.

6. Compenso e modalità di pagamento

- Il compenso viene forfettariamente stabilito nella misura massima di € € 44.138,72 comprensivo di spese forfettarie, oltre oneri di cassa al 4% e IVA al 22%. Sul predetto importo si applica il ribasso offerto in sede di negoziazione e pari al _____.
- Il pagamento nei confronti del professionista è limitato alle stime immobiliari effettivamente eseguite nell'arco di validità del contratto, sulla base degli ordinativi trasmessi di volta in volta dall'Ente. Gli importi indicati in parcella, per le eventuali stime non eseguite, non verranno pagati al professionista che nulla avrà a pretendere.

7. Obblighi del professionista

- Riservatezza su tutte le informazioni acquisite.
- Conformità alle normative tecniche e deontologiche vigenti.
- Disponibilità a fornire chiarimenti e integrazioni sulla relazione consegnata.

8. Durata del contratto

La durata del contratto è prevista in anni due, prorogabili di anno in anno su specifica richiesta dell'ESA, fino alla durata massima prevista dagli accordi quadro e pari ad anni quattro.

9. Risoluzione del contratto.

La Stazione Appaltante ha facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa), nei casi di seguito specificati:

- raggiungimento del limite massimo previsto per l'applicazione delle penali (10% dell'importo contrattuale);
 - grave e reiterato inadempimento alle disposizioni del dell'ESA riguardo alle modalità e ai tempi di esecuzione del Contratto o quando risulti accertato il mancato rispetto delle ingiunzioni o ordini di servizio o diffide fatte, nei termini imposti dagli stessi provvedimenti;
 - ritardo di oltre 30 giorni rispetto alla data prevista per l'ultimazione di ogni singola relazione di stima;
 - cessione anche parziale del Contratto;
- 

- inadempienza accertata alle norme di Legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale, anche al di fuori dei casi previsti dall'art. 92, comma 1, lett. e), D.Lgs. 81/2008.

La risoluzione del Contratto, nei casi succitati, sarà comunicata al professionista a mezzo di lettera raccomandata con Avviso di Ricevimento o Posta Elettronica Certificata (Pec) ed avrà effetto, senza obbligo preventivo di diffida da parte dell'ESA, a far data dal ricevimento della stessa.

10. Clausole finali

- Qualsiasi modifica al presente disciplinare dovrà essere concordata tra le parti e formalizzata per iscritto.
- In caso di controversie, il foro competente sarà quello di Palermo.

