

Registro Generale N. 671/2025 del 12/08/2025

**Determinazione del Dirigente del
Settore S5 - OPERE PUBBLICHE - MANUTENZIONE DELLA
CITTÀ
AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO**

Prestazione di servizio notarile per acquisizione a titolo gratuito da UNIECO Società Cooperativa in liquidazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativo-ambientale di tipo C, posta tra la Via Carlo Marx e il Canale di Carpi - comparto C9, al Notaio Dott.ssa Flavia Fiocchi (pratica IP93).

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 03/06/2025, ad oggetto "Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C, area posta tra la Via Carlo Marx ed il Canale di Carpi - comparto C9", immediatamente eseguibile, mediante la quale tra l'altro:

- si stabilisce di acquisire a titolo gratuito, a completamento degli obblighi di convenzione, atto a ministero Notaio Fiocchi n. rep. 31024/10131 e successivi atti integrativi, sempre a ministero Notaio Flavia Fiocchi, n. 33979/11289 del 27/07/2006, n. 37059/13450 del 22/12/2008 e n. 41273/163133 del 14/05/2013, stipulati in attuazione del piano particolareggiato, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 194 del 2 Dicembre 2004 e varianti successive, accorpendoli al demanio comunale, dei terreni adibiti a opere di urbanizzazione (strada, pedonale, pista ciclabile e parcheggi), opere realizzate in forza del permesso di costruire n. 2111/2004 e successive varianti, intestati a:
- UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. 00301010351) sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE) in liquidazione, aree censite al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 163:

mapp.	class.	Destinazione	Consistenza
322	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 1387
327	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 99
328	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 87
380	VIGNETO	Verde pubblico	mq 1773
381	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 199
385	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 81
386	VIGNETO	Verde pubblico	mq 17042
388	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 6
389	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 4686

e al Catasto Fabbricati al Fg. 163 mappali 334 di mq 505 e 366 di mq 504 destinati a Verde Pubblico per un totale di mq 26.369;

- CARPILEASING S.P.A. (C.F. 02775440015) sede in PARMA (PR), aree censite al Catasto Terreni al foglio 163:

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs. n. 82/2005.

mapp.	class.	Destinazione	Consistenza
214	SEMINATIVO	Strade e parcheggi	mq 70
215	SEMINATIVO	Strade fuori comp.	mq 272
308	SEMIN. IRR.	Strade e parcheggi	mq 115
309	SEMIN. IRR.	Verde pubblico	mq 448
356	SEMIN. IRR.	Verde pubblico	mq 2149
351	SEMIN.IR.ARB.	Strade fuori comp.	mq 513
353	SEMINATIVO	Strade fuori comp.	mq 502
350	SEMIN.IR.ARB.	Pista ciclabile fuori comp	mq 555
311	SEMIN.IR.ARB.	Strade fuori comp.	mq 55

per un totale di aree da cedere di mq 31.048 in conformità a quanto disposto dalla convenzione urbanistica;

- si dà atto:
 - che tutti i terreni sopra descritti sono destinati dal piano particolareggiato approvato e dal PUG ad aree di standard urbanistici obbligatori e che gli stessi, ai sensi della convenzione urbanistica citata, sono gravati da servitù di uso pubblico e che, pertanto, la loro cessione al patrimonio comunale è impregiudicabile ed indifferibile, in quanto beni destinati a pubblico servizio;
 - che si tratta di cessione delle opere di urbanizzazione del comparto C9 realizzate in forza della richiamata convenzione, a completamento degli obblighi di convenzione;
 - che il Comune, come richiesto nell'autorizzazione del 23/01/2025 del Ministero delle Imprese e del Made in Italy a cedere gratuitamente al Comune di Carpi agli atti con prot. 20321/2025, si sostituirà nel pagamento dell'atto notarile per la quota competente alla cooperativa Unieco, attingendo alla somma escussa dagli attuatori come ripartita nelle competenti voci di bilancio, in quanto la cooperativa si trova in procedura di liquidazione coatta amministrativa ex art.2545-terdecies c.c. e pertanto non può disporre del proprio patrimonio commerciale, essendo interamente destinato alla procedura di liquidazione con l'obiettivo di soddisfare i creditori in base al principio della *par condicio creditorum*;
 - si dà mandato alla Dirigente Responsabile del Servizio S5 – Patrimonio, Opere Pubbliche Manutenzione della Città - Arch. Dott.ssa Elena Melloni di stipulare l'atto di acquisizione in nome e per conto del Comune di Carpi, apportando, fatta salva la sostanza del negozio, tutte le rettifiche e/o correzioni che si rendessero necessarie;

Ritenuto necessario individuare un notaio a cui affidare la prestazione di servizio notarile in oggetto, prestazione comprendente gli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia o dalla prassi notarile;

Considerato che l'art. 1 della Legge Notarile, Legge 16 febbraio 1913 n. 89, definisce il notaio come "pubblico ufficiale" tenuto, come tale, all'osservanza di obblighi pubblicistici e incaricato della tutela degli interessi generali, con il compito di attribuire pubblica fede ai documenti da lui ricevuti;

Dato atto:

- che l'art. 13 c. 2 del D.Lgs. n. 36/2023, Codice dei Contratti Pubblici, prevede che le

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs. n. 82/2005.

- disposizioni del Codice non si applicano ai contratti esclusi;
- che l'art. 2 c. 1 lett. m) dell'Allegato I.1 al Codice considera contratti esclusi *“i contratti previsti dalla Sezione II del Capo I del Titolo I della direttiva n. 2014/23/UE, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, dalla Sezione 3 del Capo I del Titolo I della direttiva 2014/24/UE, dalla Sezione 2 del Capo I del Titolo I della direttiva 2014/25/UE, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014”*;
 - che le direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE prevedono l'esclusione dei servizi legali dall'ambito applicativo dei contratti pubblici (art. 10 direttiva 2014/23, art. 10 direttiva 2014/24 e art. 21 direttiva 2014/25), rilevando che *“Taluni servizi legali [...] devono essere prestati da notai o sono connessi all'esercizio di pubblici poteri. Tali servizi legali sono di solito prestati da organismi o persone selezionate o designate secondo modalità che non possono essere disciplinate da norme di aggiudicazione degli appalti [...]. Tali servizi legali dovrebbero pertanto essere esclusi dall'ambito di applicazione della presente direttiva”* (considerando 25 direttiva 2014/24), ponendosi dunque in perfetta coerenza con quanto già affermato dal legislatore nazionale;
 - che anche l'art. 56 c. 1 lett. h) del Codice esclude l'applicazione delle disposizioni dello stesso ai seguenti servizi legali: al punto *“3) servizi di certificazione e autenticazione di documenti che devono essere prestati da notai”*; al punto *“5) altri servizi legali che sono connessi, anche occasionalmente, all'esercizio dei pubblici poteri”*;

Considerato che, comunque, anche nel caso di assoggettabilità alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici, il D.Lgs. 36/2023 all'art. 50 c.1 lett. b) consente di procedere ad affidamento diretto dei servizi e forniture di importo inferiore a 140.000,00 euro, anche senza previa consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

Dato atto che il Regolamento Comunale per i lavori, le forniture ed i servizi in economia, approvato con delibera di C.C. n. 147 del 22/12/2015, all'art. 2, punto C.2, lett. d) indica le prestazioni notarili e prestazioni accessorie quali registrazione, trascrizione e voltura di atti, tra le prestazioni di servizio che possono essere eseguite in economia;

Dato atto che, ai sensi del vigente art. 1 comma 450 della L. n. 296/2006, l'obbligo di fare ricorso al mercato elettronico ovvero ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi del medesimo articolo 328, comma 1, del regolamento di cui al D.P.R. 207/2010 ovvero al sistema telematico messo a disposizione dalla centrale regionale di riferimento, vige per acquisti di beni e servizi pari o superiori a € 5.000,00;

Visto il preventivo-offerta pervenuto dal Notaio Dott.ssa Flavia Fiocchi, agli atti con prot. n. 51784 del 28/07/2025 e successive integrazioni prot. n. 52592/2025, prot. n. 52593/2025 e 53922/2025, che reca un importo imponibile di € 1.800,00 per onorario, oltre a € 396,00 per IVA 22% e € 529,10 di rimborso delle spese per imposte e tasse connesse alla repertoriazione, registrazione, trascrizione e volturazione degli atti che il Notaio, in qualità di pubblico ufficiale rogante, anticiperà per conto del Comune ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 633/1972, così per complessivi € 2.365,10, da suddividere fra Comune e Carpi Leasing e pertanto le spesa a carico del Comune di Carpi ammonta a complessivi

€ 1.182,55;

Ritenuto congruo e conveniente l'onorario richiesto, data la qualità e quantità del servizio da assegnare, nonché i prezzi correnti sul mercato, e valutata idonea la capacità ed esperienza professionale riguardo al tipo di incarico da assegnare;

Vista la dichiarazione sostitutiva resa dal predetto notaio, agli atti con prot. n. 52592 del 31/07/2025 e integrazione prot. n. 52593 del 31/07/2025, mediante la quale lo stesso ha dichiarato sotto la propria responsabilità di non trovarsi per lo svolgimento della prestazione in alcuna delle condizioni di incompatibilità, di esclusione dalla partecipazione a gare di appalto o di incapacità a contrarre con la P.A. previste delle vigenti disposizioni normative, in particolare dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

Dato l'esito delle verifiche:

- del documento di regolarità contributiva del Notaio mediante Durc On Line, acquisito con prot. INPS_46059720 del 28/05/2025 e avente scadenza il 25/09/2025;
- dell'attestazione di regolarità contributiva rilasciata dalla Cassa Nazionale del Notariato, agli atti con prot. n. 53741 del 05/08/2025;

Ritenuto opportuno procedere all'affidamento al Notaio Dott.ssa Flavia Fiocchi della prestazione di servizio notarile per l'acquisizione da UNIECO Società Cooperativa a responsabilità limitata e da Carpileasing S.p.A. delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativo-ambientale di tipo C, posta tra la Via Carlo Marx e il Canale di Carpi – comparto C9;

Richiamati i seguenti atti di programmazione finanziaria:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione della Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) - DUP SeS 2024-2029 - SeO 2025-2027 e ss.mm.ii.;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2025-2027 e ss.mm.ii.;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 258 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) esercizi 2024-2027 e ss.mm.ii.;

Dato atto:

- che la spesa di € 1.182,55 trova copertura finanziaria nel Bilancio di Previsione 2025-2027, esercizio 2025, alla voce 1005202.07210.00.66 "ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI Opere stradali di completamento nei comparti VIABILITA' SEGNALETICA SEMAFORI: INVESTIMENTI" ID10230;
- che il CIG attribuito dall'ANAC, Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'affidamento in oggetto, è in fase di acquisizione;
- che con la stipula del contratto le parti contraenti dichiarano di assumersi tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, così come stabilito

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs. n. 82/2005.

all'art. 3 della L. 13/08/2010 n. 136 e la sua inottemperanza alle norme suddette, sarà causa di risoluzione del contratto;

Accertato che il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione degli impegni di spesa del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000, così modificato dall'art. 74 del D.Lgs. n. 118/2011, introdotto dal D.Lgs. n. 126/2014;

Richiamata la seguente normativa nel testo vigente:

- D.Lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, art. 107 sulle funzioni e responsabilità della dirigenza, art.183 sugli impegni di spesa e art. 192 sulle determinazioni a contrattare;
- D.Lgs. 36/2023, Codice dei contratti pubblici e ss.mm.ii., in particolare l'art. 56 recante "Appalti esclusi nei settori ordinari" e ss.mm.ii.;
- Legge n.136/2010, ad oggetto: "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" così come modificata dal D.L. n. 187/2010 ad oggetto: "Misure urgenti in materia di sicurezza", con particolare riferimento all'art. 3 "Tracciabilità dei flussi finanziari" e art. 6 "Sanzioni";
- D.Lgs. 33/2013 del 14/03/2013 ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni", in particolare gli artt. 23 "Obblighi di pubblicazione concernenti i provvedimenti amministrativi" e 37 "Obblighi di pubblicazione concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- D.L. 667/2014 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" che all'art. 25 prevede l'estensione della fatturazione elettronica verso tutta la P.A.;
- Statuto del Comune di Carpi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148/1991 e successive modificazioni, di cui l'ultima approvata con delibera di C.C. n. 21/2017;
- Regolamento dei Contratti, approvato con Deliberazione di C.C. n. 148 del 22/12/2015, immediatamente eseguibile, così come modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 29.04.2021, in particolare art. 59 "Forma del contratto";
- Regolamento comunale di Contabilità, approvato con delibera di C.C. n. 165/2017, in vigore dal 09/01/2018 e successive modificazioni, in particolare gli artt. 4 "Parere di regolarità contabile" e 25 "L'impegno di spesa";

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

Per le motivazioni esposte in premessa e che qui s'intendono integralmente richiamate:

1. **Di affidare**, ai sensi dell'art. 56 c. 1 lett. h) del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., al Notaio Dott.ssa Flavia Fiocchi (P.IVA 01915580367), con sede legale in Carpi (MO), Viale De Amicis n. 25, la prestazione di servizio notarile per l'acquisizione a titolo gratuito da UNIECO

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs. n. 82/2005.

Società Cooperativa in liquidazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativo-ambientale di tipo C, posta tra la Via Carlo Marx e il Canale di Carpi – comparto C9, intestate a:

- UNIECO - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA (C.F. 00301010351) sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE) in liquidazione, aree censite al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 163:

mapp.	class.	Destinazione	Consistenza
322	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 1387
327	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 99
328	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 87
380	VIGNETO	Verde pubblico	mq 1773
381	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 199
385	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 81
386	VIGNETO	Verde pubblico	mq 17042
388	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 6
389	VIGNETO	Strade e parcheggi	mq 4686

e al Catasto Fabbricati al Fg. 163 mappali 334 di mq 505 e 366 di mq 504 destinati a Verde Pubblico per un totale di mq 26.369;

per un imponibile di € 1.800,00 per onorario, oltre a € 396 per IVA 22% e € 529,10 di rimborso delle spese per imposte e tasse connesse alla repertoriazione, registrazione, trascrizione e volturazione degli atti che il Notaio, in qualità di pubblico ufficiale rogante, anticiperà per conto del Comune ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 633/1972, così per complessivi € 2365,10, da suddividere fra Comune e Carpi Leasing e pertanto le spesa a carico del Comune di Carpi ammonta a complessivi € 1.182,55, come da preventivo-offerta agli atti con prot. n. 51784 del 28/07/2025 e successive integrazioni prot.52592/2025, prot. 52593/2025 e prot 53922/2025;

2. Di dare atto:

- che, contestualmente, la società CARPILEASING S.P.A. (C.F. 02775440015) sede in PARMA (PR), cederà al Comune di Carpi le seguenti aree destinate a opere di urbanizzazione censite al Catasto Terreni al foglio 163:

mapp.	class.	Destinazione	Consistenza
214	SEMINATIVO	Strade e parcheggi	mq 70
215	SEMINATIVO	Strade fuori comp.	mq 272
308	SEMIN. IRR.	Strade e parcheggi	mq 115
309	SEMIN. IRR.	Verde pubblico	mq 448
356	SEMIN. IRR.	Verde pubblico	mq 2149
351	SEMIN.IR.ARB.	Strade fuori comp.	mq 513
353	SEMINATIVO	Strade fuori comp.	mq 502
350	SEMIN.IR.ARB.	Pista ciclabile fuori comp	mq 555
311	SEMIN.IR.ARB.	Strade fuori comp.	mq 55

per un totale di aree da cedere di mq 31.048 in conformità a quanto disposto dalla convenzione urbanistica;

- che il Comune, come richiesto nell'autorizzazione del 23/01/2025 del Ministero delle Imprese

e del Made in Italy a cedere gratuitamente al Comune di Carpi agli atti con prot. 20321/2025, si sostituirà nel pagamento dell'atto notarile per la quota competente alla cooperativa Unieco, attingendo alla somma escussa dagli attuatori come ripartita nelle competenti voci di bilancio, in quanto la cooperativa si trova in procedura di liquidazione coatta amministrativa ex art.2545-terdecies c.c. e pertanto non può disporre del proprio patrimonio commerciale, essendo interamente destinato alla procedura di liquidazione con l'obiettivo di soddisfare i creditori in base al principio della *par condicio creditorum*;

- che tutti i terreni sopra descritti sono destinati dal piano particolareggiato approvato e dal PUG ad aree di standard urbanistici obbligatori e che gli stessi, ai sensi della convenzione urbanistica citata, sono gravati da servitù di uso pubblico e che, pertanto, la loro cessione al patrimonio comunale è impregiudicabile ed indifferibile, in quanto beni destinati a pubblico servizio;
- che si tratta di cessione delle opere di urbanizzazione del comparto C9 realizzate in forza della richiamata convenzione, a completamento degli obblighi di convenzione;

3. **Di impegnare** la spesa di € 1.182,55 alla voce 1005202.07210.00.66 "ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI Opere stradali di completamento nei comparti VIABILITA' SEGNALETICA SEMAFORI: INVESTIMENTI" ID10230;

4. **Di dare atto:**

- che il rapporto contrattuale sarà formalizzato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio, ai sensi dell'art. 18 c.1 D.Lgs. n. 36/2023;
- che con la stipula del contratto le parti contraenti si assumeranno tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 136/2010, e che l'inottemperanza alle norme suddette sarà causa di risoluzione del contratto stesso;
- che il CIG attribuito dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'affidamento in oggetto, è in fase di acquisizione;
- che si ottempera a quanto disposto dall'art. 25 del d.l. 66/2014 relativamente all'obbligo della fatturazione elettronica;
- che le fatture dovranno essere emesse con applicazione dell'IVA, in quanto non trova applicazione il regime dell'inversione contabile di cui all'art. 17 comma 6 del D.P.R. 633/1972 (*Reverse Charge*);
- che si ottempera a quanto disposto dall'art. 12 comma 1 del D.L. 87/2018, mediante esclusione dello *split payment* alle prestazioni di servizi i cui compensi sono assoggettati a ritenuta d'acconto;
- che, in base a quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/2012, la decorrenza dei 30 giorni quali termine di pagamento delle fatture è subordinata agli adempimenti e alle verifiche concernenti l'idoneità soggettiva del contraente a riscuotere somme da parte della P.A., come prescritte dalla normativa vigente, e alla sussistenza in generale dei presupposti condizionanti l'esigibilità del pagamento, ivi compreso l'assolvimento degli obblighi in materia di tracciabilità;
- che, conseguentemente, le fatture potranno essere accettate dall'Amministrazione solo ad avvenuto perfezionamento delle procedure di verifica della conformità ovvero di

approvazione della regolare esecuzione, ai sensi delle disposizioni contenute nel DPR n. 207/2010;

- che si assolve agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 33/2013 mediante la pubblicazione sul sito internet dell'Ente, sezione "Amministrazione trasparente":
 - a) ai sensi dell'art. 23 dei dati in formato tabellare nella sottosezione "Provvedimenti";
 - b) ai sensi dell'art. 37 che prevede gli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 1 co. 32 L. 190/2012 nella sottosezione "Bandi di gara e contratti".

Il Dirigente
MELLONI ELENA

OGGETTO: Prestazione di servizio notarile per acquisizione a titolo gratuito da UNIECO Società Cooperativa in liquidazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativo-ambientale di tipo C, posta tra la Via Carlo Marx e il Canale di Carpi - comparto C9, al Notaio Dott.ssa Flavia Fiocchi (pratica IP93).

Euro	Piano Finanziario	Capitolo	Esercizio	CIG	Impegno N.
1.182,55	2.02.01.09.012	1005202.07210.00.66	2025	CIG non gestito	01571

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli articoli 153, comma 5, 147-bis, comma 1, e 183, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria: **FAVOREVOLE**.

12/08/2025

Il Responsabile del Settore Finanziario
TERENZIANI MASSIMO

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa