

Registro Generale N. 648/2025 del 06/08/2025

**Determinazione del Dirigente del
Settore S4 - PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA -
EDILIZIA PRIVATA
4PR - COORDINAMENTO PROGETTI DI RILEVANZA
STRATEGICA**

Affidamento del servizio di redazione di un "piano economico-finanziario e strategico per l'incremento dell'offerta di ERS/ERP nel Comune di Carpi" - Determinazione a contrattare e contestuale affidamento del servizio alla società [REDACTED] mediante procedura di trattativa diretta sulla piattaforma MEPA (RDO n. 5507106) - CIG B7DCC2FD4A

Premesso che:

- la Legge Regionale 24/2017 tratta il tema dell'edilizia residenziale sociale al comma 3 lettera b dell'articolo 5 e soprattutto al comma 3 dell'art. 34 "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale";
- nel rispetto delle disposizioni dettate dalla suddetta LR 24/2017, con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 07/03/2024 e con Delibera di Consiglio dell'Unione delle Terre d'Argine n. 10 del 11/03/2024, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine (PUG) e che, con la successiva pubblicazione sul BURERT (10/04/2024), è divenuto efficace facendo decadere il previgente strumento urbanistico di pianificazione generale comunale (PRG);
- conformemente alla LR 24/2017, la Strategia del PUG promuove l'Edilizia residenziale sociale, concetto risultante da una lunga evoluzione della materia (partendo dall'edilizia economica e popolare, il cui scopo era principalmente quello di offrire abitazioni a basso costo ai ceti che si andavano inurbando nei primi decenni del dopoguerra, in un contesto di grande espansione delle città e di dominio della rendita fondiaria), il cui ruolo si è articolato su più direttivi, nel tentativo di corrispondere ad una domanda sempre più complessa di abitare, alla diversificazione dell'utenza, estesa ormai ai ceti medi della cosiddetta zona grigia, ai nuovi utilizzatori della città, ai nuovi scenari che si sono venuti a delineare. Il contesto post pandemico suggerisce poi una nuova, forte, enfasi dell'aggettivo sociale, che non riguarda più una particolare forma dell'abitare ma che dovrà caratterizzare la modalità ordinaria di abitare attraverso una sua estesa declinazione atta a ricoprendere una molteplicità di funzioni di interesse sociale e comunitario;
- l'obiettivo strategico di garantire, nel quadro prospettico disegnato dal PUG, un'adeguata offerta di ERS, coerentemente con quanto previsto dalla legge 24/2001, deve essere affiancato alle azioni che dovranno essere messe in atto nel contesto di una più complessiva politica dell'abitare, che tenga anche conto di un deficit pregresso sia di edilizia pubblica che sociale in genere, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo (Q.C.). La dimensione del fenomeno è funzione non solo del fabbisogno evidenziato in prima ipotesi nel Q.C. e, comunque, da verificare in corso d'opera mediante un monitoraggio partecipato, ma anche della politica di cessione e privatizzazione del patrimonio residenziale pubblico in atto da tempo;
- al riguardo, la disciplina della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG, individua una serie di obiettivi strategici ed aspetti innovativi per la residenza ed, in particolare, per quella sociale, quali:
 - Individuazione del fabbisogno complessivo di edilizia sociale;
 - Specificazione delle diverse esigenze abitative desumibili dalle analisi demografiche presenti nel Q.C.;
 - Definizione delle modalità di soddisfacimento delle esigenze nei casi di riuso e rigenerazione;

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

- I possibili incentivi per la realizzazione di ERS;

- le tendenze in atto (crescenti quote di popolazione in condizione di povertà relativa e assoluta) evidenziano la sempre maggiore rilevanza del tema dell'accesso al godimento dell'abitazione e della sostenibilità dei suoi costi. L'individuazione delle possibilità di soddisfare il fabbisogno di abitare sociale è riferita nel PUG alla disponibilità di aree già preordinate allo scopo, alle quote ottenibili nel quadro delle trasformazioni e delle rigenerazioni ma anche, eventualmente, all'utilizzazione parziale delle aree nel contesto degli A.O.;

- al riguardo, il terzo macro-obiettivo previsto dalle strategie del PUG mira a garantire il diritto alla casa, questione rilevante e fondamentale per sostenere lo sviluppo, con finalità solidaristiche, ma anche indispensabile per sostenere l'attrattività del territorio, contrastare la denatalità e accompagnare l'invecchiamento della popolazione. Per questo motivo sono previste diverse azioni finalizzate al perseguitamento di tale obiettivo come:

"3. SALUTE E SOCIALITÀ"

Azione 3.c.1.1 Promozione di housing sociale integrato e con tipologie e forme diverse;

Azione 3.c.2.1 Contributo delle trasformazioni alle politiche pubbliche per la casa;

Azione 3.c.2.1 Sostegno alla sperimentazione di nuove forme di housing sociale;

Azione 3.c.2.3 Attivazione di un programma pluriennale di incremento di alloggi sociali

- la Strategia del PUG promuove inoltre forme partecipate e condivise di progettazione e di gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche [...] (3.b.4.4 Partecipazione nella progettazione e gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche).

Premesso altresì che:

- il PIAO del comune di Carpi 2025/2027 ha come obiettivo pluriennale l'attuazione delle aree per le politiche abitative integrate, prefissandosi di incrementare l'offerta di Edilizia Residenziale Pubblica a partire dalla verifica della consistenza del patrimonio esistente di aree PAI e dall'analisi delle condizioni di sostenibilità finanziaria degli interventi ERS, ai fini dell'efficacia delle azioni da intraprendere per rispondere al disagio abitativo, tra cui la pubblicazione di bandi finalizzati all'assegnazione delle aree PAI;

- l'attività, nel 2025, consiste nella verifica della consistenza del patrimonio esistente di aree PAI già disponibili al patrimonio comunale e nell'analisi delle condizioni di sostenibilità finanziaria degli interventi ERS, per arrivare alla definizione di azioni da intraprendere per valorizzare il patrimonio delle aree PAI affinché possa rispondere adeguatamente alla problematica del disagio abitativo.

Considerato che il Comune di Carpi, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza e proporzionalità ed al fine di procedere all'alienazione/assegnazione delle aree PAI per l'incremento dell'offerta di ERS/ERP, intende affidare, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, ad un operatore economico in possesso delle capacità professionali e della necessaria esperienza nella materia oggetto d'appalto, la redazione di un piano economico-finanziario e strategico che possa aiutare il Comune a massimizzare l'edilizia ERP o ERS di proprietà pubblica attraverso un blending finanziario coerente con le capacità del comune e l'intervento di operatori privati potenzialmente interessati. Tale piano, a partire da una analisi del significativo patrimonio di aree acquisite dall'Amministrazione disponibili a tali politiche, degli strumenti economico-finanziari utilizzabili, dei potenziali operatori, conterrà la definizione di possibili scenari per la valorizzazione di tale patrimonio ai fini di incrementare l'offerta di ERS/ERP, coerentemente con gli obiettivi del PUG. In via preliminare, ad esempio, si ipotizzeranno cessioni dell'area tramite evidenza pubblica (valore delle aree), la possibilità di sviluppare direttamente alcune aree attraverso equity attualmente a disposizione del Comune (fondi propri), oltre all'eventuale ricorso al debito presso Istituzioni Finanziarie Internazionali (BEI-CEB) o

tramite il ricorso ai fondi immobiliari tramite CDP Sgr;

Richiamato il D. Lgs. 36/2023 e smi “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”;

Appurato che il Responsabile Unico del procedimento, accertata l'impossibilità di svolgere direttamente le attività sopra descritte in relazione alla carenza di personale interno, nonché l'indisponibilità di personale con i requisiti di idoneità e competenza necessari per l'espletamento dell'incarico in oggetto, ha deciso di affidare i relativi servizi ad un professionista esterno, come stabilito dall'art. 15 del D.lgs. n.36/2023;

Dato atto che:

- è stata individuata dall'amministrazione comunale la società “A [REDACTED]” con sede in B [REDACTED], Via [REDACTED] codice fiscale e partita IVA [REDACTED], con una comprovata esperienza nell'ambito dell'affidamento in oggetto ed in possesso delle capacità professionali e della necessaria esperienza nella materia oggetto d'appalto;
- pertanto, nei confronti della suddetta società, è stata avviata una procedura di trattativa diretta sul portale MEPA in data 11/07/2025 RDO n. 5507106;
- nell'ambito della suddetta procedura, l'operatore economico ha presentato un'offerta pari ad euro 9.836,07 + IVA pari ad euro 2.163,93, e quindi per complessivi euro 12.000,00, acquisita agli atti del Comune di Carpi con il prot. 52829 del 31/07/2025 e successiva integrazione prot. 52929 del 01/08/2025;

Valutato che:

- la suddetta offerta risponde all'interesse pubblico che il Comune di Carpi intende soddisfare con la presente procedura, in termini di rispondenza alla richiesta effettuata, economicità e congruità del prezzo in rapporto alla qualità delle prestazioni;
- la stipula del contratto dovrà avvenire in base allo **schema di disciplinare** allegato alla presente determinazione (**allegato A**) e con la medesima approvato;

Acquisiti:

- l'autocertificazione sul possesso dei requisiti generali ex art. 94, 95, 96 e 97 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. - prot. 52829/2025 sopraccitato;
- il curriculum professionale - prot. 52829/2025 sopraccitato;
- il modulo di tracciabilità dei flussi finanziari – prot. 52929/2025 sopraccitato;
- il DURC della società “A [REDACTED]” Prot. INPS n. [REDACTED] con validità fino al giorno 08/08/2025 ed il DURC del professionista interno alla società stessa individuato per svolgere l'incarico Prot. INPS n. 4 [REDACTED] con validità fino al giorno 13/08/2025;

Visti:

- l'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. in forza del quale la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare del RUP di spesa indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, nonché le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;
- l'art. 17, commi 1 e 2 del d. lgs. n. 36/2023 che prevede che in caso di affidamento di contratti pubblici le Stazioni appaltanti e gli Enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, in caso di affidamento diretto la determinazione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico professionale;

- l'art. 50 del d.lgs. 36/2023 in particolare il comma 1 lettera b) che, con riferimento all'affidamento di servizi e forniture di importo inferiore a euro 140.000,00, dispone che le Stazioni appaltanti, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di servizi e forniture, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'obbligo e relative sanzioni per le Amministrazioni Locali di fare ricorso, per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, ai sensi dell'art. 7 d.l. 52/2012 conv. nella l. 94/2012 e dell'art. 1 comma 1 del d.l. 95/2012 conv. nella l. 135/2012, al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) ovvero ad altri mercati elettronici restando gli obblighi e le facoltà concernenti gli approvvigionamenti attraverso le convenzioni quadro e quelle stipulate da Consip e Intercent-ER (l. 296/2006 art.1 c.450);

Dato ulteriormente atto:

- che l'esecuzione dell'incarico è prevista nell'anno 2025, pertanto l'esigibilità della spesa, in base a quanto disposto dall'art. 183 TUEL, è nell'anno 2025;
- che il CIG Simog attribuito dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'incarico di cui all'oggetto è il seguente: **B7DCC2FD4A**;
- che l'incarico di cui al presente atto sarà assoggettato al rispetto della normativa in materia di tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, ai sensi di quanto stabilito dalla legge 13.08.2010 n. 136;
- che, ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. Lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento sottosoglia ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. n. 36/2023, il rapporto contrattuale si intende perfezionato mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
- che il Responsabile del Procedimento è il dirigente del settore S4 dott. Urb. Renzo Pavignani, anche per le fasi di esecuzione, ed allo stesso è demandata ogni valutazione in merito alla necessità di procedere all'esecuzione del contratto in via d'urgenza dei servizi in oggetto in pendenza della stipula del contratto, di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 17 del D. Lgs 36/2023;
- 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 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 – se dovuta, 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, in base a quanto previsto dal D.Lgs. 09-11-2012, n. 192, la decorrenza dei 30 giorni quale 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, ed alla sussistenza in generale dei presupposti condizionanti l'esigibilità del pagamento, ivi compreso l'assolvimento degli obblighi in materia di tracciabilità;
- 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 legge 13.08.2010 n. 136, e che

l'inottemperanza alle norme suddette sarà causa di risoluzione del contratto stesso;

- 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

Richiamati:

1. il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. del 18-08-2000 n. 267 art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza" e art. 183 "impegno di spesa";
2. il Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. del 31 marzo 2023, n. 36 e smi;
3. il Regolamento generale di esecuzione approvato con D.P.R. del 05-10-2010, n. 207 per le norme ancora applicabili;
4. la 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";
5. il Decreto legge n. 66 del 24.4.2014 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" che all'art. 25 prevede l'estensione della fatturazione elettronica verso tutta la P.A.;
6. la Legge 190 del 23.12.2014 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)" art. 1 relativo alla scissione dei pagamenti (split payment) con versamento della quota IVA secondo le modalità ivi previste;
7. il D.Lgs. n. 33/2013 così come modificato dal D.Lgs. n. 97/2016 avente ad oggetto: "Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza", ai sensi dell'art. 37 c.1 lett. b) e dell'art. 23;
8. la Legge n. 120 del 11.11.2020 di conversione, con modifica, del decreto-legge 16.07.2020 n. 75. recante "«Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) e ss.mm.ii. di cui alla L. 108 del 29.07.2021;

Visti i seguenti atti di programmazione finanziaria:

- deliberazione del C.C. n. 75 del 24/10/2024, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto l'approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) SeS 2024/2029 – SeO 2025/2027 e s.m.i.;
- deliberazione di C.C. n. 99 del 23/12/2024 avente ad oggetto l'approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione SeS 2024/2029 – SeO 2025/2027;
- deliberazione di C.C. n. 100 del 23/12/2024 avente ad oggetto l'approvazione del bilancio di previsione finanziario 2025-2027 ed i relativi allegati predisposti ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 e del D. Lgs. n. 267/2000, e s.m.i.;
- deliberazione di G.C. n. 258 del 23/12/2024 avente ad oggetto l'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 e s.m.i.;

Visti:

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



- il regolamento comunale di contabilità approvato con Delibera di consiglio comunale n. 165 del 14.12.2017 così come modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21.02.2019, in particolare art. n. 4 “Parere di regolarità contabile” ed art. n. 25 “Impegno di Spesa”;

- il regolamento dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 148 del 22.12.2015 così come modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 29.04.2021 in particolare art. 59 “Forma del Contratto”;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

1. di contrattare e affidare direttamente, in ragione delle motivazioni esposte in premessa, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023, il servizio di redazione di un "Piano economico-finanziario e strategico per l'incremento dell'offerta di ERS/ERP nel Comune di Carpi" all'operatore economico "**[REDACTED]** S.R.L." con sede in [REDACTED], Partita IVA [REDACTED], nella persona del dott. [REDACTED] o, per un importo complessivo, a carico del Comune di Carpi, di euro 12.000,00 (euro 9.836,07 + IVA pari ad euro 2.163,93) a seguito della procedura di trattativa diretta su MEPA RDO n. 5507106 con offerta prot. 52829/2025 e successiva integrazione prot. 52929/2025 sopra citate;

2. di impegnare la spesa londa complessiva pari ad euro 12.000,00relativa all'affidamento di incarico in oggetto sulla voce di bilancio **2570.00.01** "PRESTAZIONI DI SERVIZI Prestazioni professionali e specialistiche PIANIFICAZIONE E SVILUPPO URBANISTICO "del bilancio di previsione 2025-2027, annualità 2025;

3. di approvare lo schema di disciplinare allegato alla presente determinazione (**allegato A**) sulla base del quale avverrà la stipula del contratto;

4. di ottemperare agli adempimenti in materia di trasparenza previsti dalla normativa vigente, ed in particolare dal D.Lgs. 36/2023 e dal D.Lgs. 33/2013.

Il Dirigente
PAVIGNANI RENZO

OGGETTO: Affidamento del servizio di redazione di un "piano economico-finanziario e strategico per l'incremento dell'offerta di ERS/ERP nel Comune di Carpi" - Determinazione a contrattare e contestuale affidamento del servizio alla società AREA PROXIMA S.R.L. mediante procedura di trattativa diretta sulla piattaforma MEPA (RDO n. 5507106) - CIG B7DCC2FD4A

Euro	Piano Finanziario	Capitolo	Esercizio	CIG	Impegno N.
12.000,00	1.03.02.11.999	0801103.02570.00.01	2025	B7DCC2FD4A	01550

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.

06/08/2025

Il Responsabile del Settore Finanziario
CASTELLI ANTONIO

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