

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 562 in data 18 settembre 2025

EDIFICI IN MERATE – VIA MONTEGRAPPA 32 (PROPRIETÀ ALER) E LECCO - VIA BELFIORE 72/78/80 E VIA ROVINATA 41 (PROPRIETÀ COMUNALI). ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO TECNICO DI ACCATASTAMENTO.

il Direttore Generale

Premesso che:

- l’azienda è proprietaria di un fabbricato sito in Merate - via Montegrappa 32, individuato catastalmente al foglio SAR/4 - mappale 2278 e composto da 12 alloggi e 12 cantine, che non risultano accatastati;
- nel rispetto di quanto previsto all’art. 3 della convenzione stipulata in data 28/03/2018 tra l’Aler e il Comune di Lecco per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, tra i compiti dell’azienda vi è l’aggiornamento della situazione catastale degli immobili e, tra questi, rientrano:
 - ✓ gli stabili in Lecco - via Belfiore 70/72-78/80, costituiti complessivamente da 32 alloggi, oltre a cantine e spazi comuni, individuati catastalmente al foglio GER/2 - mappali 1368/1369, di cui 16 sono stati interessati, a partire dal 2014, da interventi di manutenzione e necessitano di variazione catastale;
 - ✓ lo stabile in Lecco - via Rovinata n. 41, per un totale di 30 alloggi oltre cantine e spazi comuni, individuato catastalmente al foglio GER/2 - mappali 2050/434/655, che necessita di aggiornamento catastale a seguito di pregressi interventi edilizi eseguiti dal Comune di Lecco;

Acquisita dal Responsabile dell’ufficio MS e Patrimonio UOG Lecco e Sondrio, Arch. Chiara Bordoni, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- per le motivazioni citate in premessa, è necessario procedere con la redazione delle pratiche di accatastamento e di variazione catastale delle unità in argomento;
- tenuto conto della prestazione specialistica da affidare, con accertamento in data 04/08/2025 è stata confermata l’attuale indisponibilità delle risorse a cui affidare internamente il servizio in epigrafe, rendendosi necessario procedere con affidamento a professionalità esterne;

Richiamate le Direttive regionali per l’anno 2025, approvate con DGR XII/ 4277 del 30/04/2025, ai sensi delle quali le ALER:

- sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori, nel quadro delle disposizioni del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nuovo Codice degli appalti;
- sono tenute alla programmazione degli acquisti e al suo rispetto;
- sono tenute ad aderire alle convenzioni attivate dall’Azienda Regionale per l’Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (di seguito ARIA), tramite l’utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA;

Rilevato, sulla base dell’istruttoria condotta dal Dirigente dell’Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, quanto segue:

- per l’acquisto dei servizi tecnici di supporto al RUP da parte degli enti del sistema Sireg della Regione Lombardia, risulta attualmente attiva sul NECA la convenzione ARIA_2021_229R, così articolata in sei lotti:

Lotto	oggetto	Soglia Massima del singolo Contratto Applicativo	Importo massimo contrattuale €	Fornitore	Sconto offerto
1	Servizio tecnico di ispezioni ipotecarie e catastali nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare	40.000,00 €	44.000,00 €	Studio Tecnico Associato ATT	42,12%
2	Servizio tecnico di pratiche di accatastamento di beni immobili	40.000,00 €	300.000,00 €	RINA Prime Value Service S.p.A.	51%
3	Servizio tecnico di certificazione antincendio	40.000,00 €	220.800,00 €	AS ingegneria Studio Associato	38,17%
4	Servizio tecnico di certificazione energetica degli edifici	40.000,00 €	1.900.000,00 €	RINA Prime Value Service S.p.A.	48%
5	Servizio tecnico di certificazione acustica	40.000,00 €	296.667,00 €	Studio Ing. Vincenzo Baccan	42,55%
6	servizio tecnico-di pratiche di esproprio di beni immobili	40.000,00 €	200.000,00 €	società tra professionisti: A tutto progetto + Studio associato dei geometri Paolo Massara e Filippo Belloni Società semplice	35,33%

- tenuto conto delle caratteristiche del servizio da affidare, risulta adeguato il lotto n. 2, che ha un residuo sufficiente a coprire l'importo del suddetto servizio (residuo al 05/09/2025 pari a € 182.046,26);
- come previsto nella convenzione, l'importo per la prestazione *de quo* è stato calcolato sulla base del *Prezziario visurista e accatastatore - allegato n. 1 al Capitolato Tecnico della Convenzione*, al netto del ribasso percentuale offerto dall'operatore in sede di offerta;
- gli uffici hanno predisposto i documenti necessari alla trasmissione al fornitore della richiesta d'offerta, così costituiti:
 - ✓ R.D.O. (richiesta d'offerta);
 - ✓ Allegato 1 – documentazione preliminare/propedeutica all'attivazione del servizio;
 - ✓ Allegato 2 - calcolo della parcella;
 - ✓ Allegato 3 – Cronoprogramma delle attività;
 - ✓ Allegato 4 - schema di Contratto Applicativo;
- l'importo netto per il servizio richiesto è pari a complessivi € 18.054,05, di cui € 9.234,05 € per la prestazione (oltre cassa previdenziale e IVA di legge) e € 8.820,00 per il rimborso stimato delle imposte catastali, previa presentazione di giustificativo da parte del fornitore;

Verificato dal Dirigente dell'Area Amministrativa, Dr.ssa Mariagrazia Maffoni, che l'importo del servizio trova copertura nei fondi di bilancio dell'azienda;

Acquisiti agli atti i pareri del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente dell'Area Amministrativa, Dr.ssa Mariagrazia Maffoni, e del Dirigente dell'Area Appalti, Dott.ssa Lorella Sossi in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto sotto i profili di competenza;

Visti:

- la legislazione vigente in materia e la documentazione predisposta dagli uffici;
- l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Determina

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di approvare, per il servizio di *Accatastamento e variazione catastale delle unità immobiliari in Merate – Via Montegrappa 32 (proprietà ALER) e Lecco – Via Belfiore 72/78/80 e Via Rovinata 41 (proprietà comunali)*, la seguente documentazione e conservata agli atti:
 - ✓ R.D.O. (richiesta d'offerta);
 - ✓ Allegato 1 – documentazione preliminare/propedeutica all'attivazione del servizio;
 - ✓ Allegato 2 - calcolo della parcella;
 - ✓ Allegato 3 – Cronoprogramma delle attività;
 - ✓ Allegato 4 - schema di Contratto Applicativo;ai fini dell'adesione alla convenzione sul NECA ARIA_2021_229R – Lotto 2, finalizzata all'affidamento del *servizio tecnico di pratiche di accatastamento di beni immobili*, per l'importo netto pari a € 18.054,05, di cui € 9.234,05 € per la prestazione (oltre cassa previdenziale e IVA di legge) e € 8.820,00 per il rimborso stimato delle imposte catastali, previa presentazione di giustificativo da parte del fornitore;
2. di autorizzare l'espletamento della procedura *de quo*;
3. di individuare, quali clausole negoziali essenziali, quelle previste nello schema di Contratto Applicativo con la presente approvato (Allegato 4);
4. di demandare agli uffici competenti lo svolgimento della procedura mediante la piattaforma NECA, nel rispetto delle Direttive regionali alle ALER;
5. di nominare l'ing. Andrea Calveri Responsabile Unico del Progetto e Direttore per l'Esecuzione del derivante contratto applicativo.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D. Lgs. n. 82/2005)