



# Comune di Pontebba

Provincia di Udine

## Determinazione nr. 372 Del 20/05/2024

### SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: manifestazione di interesse finalizzata all'attuazione di un complesso edilizio ricettivo-ludico-sportivo nell'area dell'ex caserma Zanibon. Affidamento dell'incarico di attività di supporto al RUP per assistenza e predisposizione bando di vendita del terreno dell'ex caserma Zanibon. CIG: B1541F05D7.

### IL TITOLARE DELLA POSIZIONE ORGANIZZATIVA

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 25/01/2024 recante "Approvazione Documento Unico di Programmazione – DUP – 2024/2026;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 25/01/2024 avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2024/2026";

VISTI i provvedimenti del Sindaco:

- n. 8/2019 prot. 0003375 del 06/06/2019 e nr.28/2020 prot. 0006982 del 01.12.2020 di conferimento degli incarichi di Posizione Organizzativa;

RICHIAMATO il decreto nr.6 del 15.09.2021 del Presidente della Comunità di montagna Canal del Ferro e Val Canale di nomina a far data dal 01.10.2021 dei Titolari di P.O. anche nell'ambito delle funzioni esercitate dalla Comunità per conto dei Comuni;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale nr.18 del 22.02.2024 con la quale è stato approvato il PEGS 2024-2026;

VISTO il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 22/02/2024 ed in particolare la sezione 2.3 "rischi corruttivi e trasparenza";

VISTO il D.Lgs. n. 118 del 23 giugno 2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42";

VISTO l'art. 183 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

VISTO lo Statuto comunale;

PRESO ATTO che:

- Con verbale di consegna 7 novembre 2001, registrato a Tolmezzo il 19.11.2001 al n. 964 –Serie II – Privati N.A., sono stati trasferiti dall'Amministrazione statale al Comune di Pontebba diversi immobili ex militari fra cui l'ex Caserma Zanibon sita in via Verdi, catastalmente identificata al Catasto Fondiario del Comune Censuario di Pontebba Nova foglio 26 particella catastale 479;
- Successivamente con verbale di consegna dd. 09.06.2014 sono stati trasferiti dall'Amministrazione statale al Comune di Pontebba ulteriori beni immobili tra i quali alcuni terreni catastalmente

identificati al Catasto Fondiario del Comune Censuario di Pontebba Nova foglio 26 particelle catastali 99 – 87 e 94/1;

- Con atto di permuta rep. 1462 dd. 06 agosto 2014 il comune di Pontebba ha permutato con la sig.ra Baron Lina una porzione dell'area dell'ex caserma Zanibon e precisamente quella identificata al Catasto Fondiario del Comune Censuario di Pontebba Nova foglio 26 particella catastale 1603 di mq. 590 derivata dal piano tavolare di prot. 2014/UD0075291, con la particella catastale 103/1 del foglio 26 del Comune Censuario di Pontebba Nova di mq.1200,00;

PRECISATO che, con decreto regionale n. 5112/TERINF del 18.11.2019, è stato concesso al comune di Pontebba un contributo straordinario di €. 1.700.000,00 per l'esecuzione dei lavori di demolizione, bonifica e smaltimento dei materiali delle caserme Fantina, Zanibon e Bertolotti, nonché per opere di urbanizzazione e riqualificazione delle aree;

ATTESO che con determinazione del responsabile del servizio gestione territorio n. 64 dd. 02.02.2023, è stato approvato il Certificato di Regolare Esecuzione, dei lavori di riqualificazione dell'area delle ex caserme Fantina, Zanibon e Bertolotti di proprietà comunale;

PRESO ATTO che attualmente l'area è classificata, urbanisticamente, come zona G2.fv (insediamenti turistico-montani di fondovalle);

CONSIDERATO che era prevenuta al Comune, con nota assunta al protocollo comunale 0002768 in data 18.05.2022, da parte di un operatore economico, una manifestazione di interesse alla realizzazione di un complesso edilizio costituito da una serie di strutture ricettive, residenziali, ludiche e sportive da attuarsi nell'ambito di un'iniziativa di PPP (Partenariato Pubblico-Privato), a norma dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., da realizzarsi nell'area risultante dalla demolizione della ex Caserma Zanibon;

VISTA la delibera di G.C. n. 72 dd. 26.05.2022, con la quale l'amministrazione comunale dichiarava l'interesse alla predetta proposta di Partenariato Pubblico Privato e disponeva l'affidamento delle attività di supporto al RUP ad operatore esterno, in possesso di documentati requisiti professionali e di esperienza, per la gestione della complessa operazione di Finanza di Progetto finalizzata all'attuazione dell'intervento proposto;

RICORDATO che, con determinazione del responsabile del servizio gestione territorio n. 370 dd. 16.06.2022, il suddetto incarico di supporto al RUP è stato affidato alla società SIGMA Consulenze e Servizi SCS s.r.l. di Trieste;

CONSIDERATO che, nel corso dello sviluppo delle attività amministrative finalizzate all'approntamento degli atti necessari a dare avvio alle procedure di PPP secondo le disposizioni normative, è emersa una pluralità di criticità di varia natura, tali da spingere l'amministrazione a desistere dall'originario proposito di PPP ed a valutare la sussistenza e la fattibilità di soluzioni differenti, purché idonee al perseguimento dell'obiettivo strategico fondamentale dello sviluppo turistico-ricettivo che l'amministrazione intende imprimere all'area risultante dalla demolizione della ex caserma Zanibon;

RITENUTA maggiormente percorribile, a tal fine, la soluzione dell'alienazione dell'area in parola ad operatore economico che intenda sviluppare sull'area medesima un'iniziativa edilizia turistico-ricettiva risultante da apposita progettualità da presentare e valutare in sede di procedura ad evidenza pubblica;

DATO ATTO che anche tale soluzione, al pari del PPP, presenta notevoli elementi di complessità, trattandosi non di una vendita immobiliare pura e semplice bensì di una vendita legata ad un progetto di valorizzazione turistico-ricettivo dell'area, da realizzarsi mediante interventi edilizi, che comporta articolati e specialistiche attività di valutazione della fattibilità tecnica e della sostenibilità economica delle iniziative proposte dai concorrenti;

CONSIDERATO che l'Ufficio tecnico di questo Comune risulta carente, sia qualitativamente che quantitativamente, di personale in grado di gestire in modo ottimale un intervento con un elevato grado di complessità multisetoriale come quello sopra indicato, anche in considerazione della gran mole di lavoro gravante sull'Area Tecnica, nella quale confluiscono una pluralità di attività afferenti diversi settori operativi dell'Ente, dai lavori pubblici, alla manutenzione del territorio, all'edilizia ed all'urbanistica;

RITENUTO indispensabile pertanto, a presidio degli interessi dell'Ente, anche sotto il profilo dell'esigenza di celerità di attuazione dell'intervento - che, coinvolgendo l'imprenditoria privata, mal si concilia con le difficoltà e le lungaggini operative determinate dalle carenze strutturali dell'Ente - affidare ad un operatore economico esterno, in possesso di adeguati requisiti professionali e di esperienza, il servizio di supporto operativo all'ufficio tecnico nella gestione delle varie fasi di sviluppo della complessa ed articolata procedura;

PRECISATO che, con nota assunta al prot. com.le in data 29.01.2024 al n. 000194-A, la società SIGMA Consulenze e Servizi SCS s.r.l. di Trieste, a seguito dell'abbandono, da parte dell'amministrazione, dell'originario proposito di PPP, ha comunicato la rinuncia alla prosecuzione dell'incarico di supporto al RUP affidatole con la sopra citata determinazione n.370 dd. 16.06.2022 e che pertanto si può procedere al **disimpegno di € 15.120,83 (impegno n. 179/2023)** assunto con la determina succitata;

DATO ATTO che l'originario proponente del PPP, appositamente interpellato, ha confermato formalmente con nota protocollo n. 0001717-A in data 07.03.2024, il proprio interesse alla prosecuzione dell'iniziativa originariamente proposta anche con modalità alternative al PPP;

RIBADITO che la realizzazione di interventi edilizi a destinazione turistico-ricettiva nell'area della ex Caserma Zanibon rappresenta, per l'amministrazione comunale, un fondamentale obiettivo strategico sotto plurimi aspetti, dalla riqualificazione dell'area interessata, all'incremento delle presenze turistiche – con conseguente sviluppo dell'indotto locale e rilancio dell'economia territoriale – sino all'aumento dei livelli occupazionali;

VISTA la delibera di G.C. n. 33 dd. 15.03.2024, con la quale è stata impartita all'ufficio tecnico apposita direttiva affinché venga dato pronto avvio alla procedura di alienazione dell'area della ex caserma Zanibon finalizzata alla realizzazione, sulla stessa, di interventi edilizi di natura turistico-ricettiva da parte di operatore economico privato e autorizzato l'affidamento a professionisti esterni, in possesso di documentati requisiti professionali e di esperienza, il servizio di supporto operativo all'ufficio tecnico nella gestione delle varie fasi di sviluppo della complessa ed articolata procedura;

ATTESO che con RDI 5444 sul portale della piattaforma informatica eAppalti FVG messa a disposizione dalla Regione Friuli Venezia Giulia, veniva avviata una procedura per la richiesta di preventivo per affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. a) del D.Lgs 36/2023 del servizio di assistenza per la predisposizione del bando di alienazione del terreno dell'ex caserma Zanibon alla ditta DG LEGAL s.r.l. di Udine;

VISTO il preventivo pervenuto tramite portale della piattaforma eAppalti FVG di cui alla RDI\_5444 con il quale la società DG LEGAL s.r.l. di Udine ha proposto il seguente preventivo a prezzi unitari:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) studio, strutturazione e finalizzazione del bando di gara pubblica                 | €. 7.000,00 |
| b) assistenza alla commissione di gara  | €. 2.000,00 |
| c) assistenza alla fase finale di aggiudicazione del contratto                        | €. 2.000,00 |
| d) assistenza nella fase di stesura e perfezionamento del contratto innanzi al notaio | €. 4.000,00 |

VISTO il verbale di istruttoria e verifica dei requisiti del Responsabile della Centrale Unica di Committenza di data 08.03.2024, dal quale si evince che si può procedere alla determinazione dell'aggiudicazione definitiva del servizio di assistenza per la predisposizione del bando di alienazione del terreno dell'ex caserma Zanibon alla società DG LEGAL s.r.l. di Udine, C.F. e P.I. 02970420309;

DATO ATTO che il CIG assegnato al servizio è il n. B1541F05D7;

RITENUTO il sopra menzionato preventivo di spesa congruo e quindi di formalizzare il relativo impegno di spesa;

RITENUTO pertanto provvedere alla formalizzazione del conseguente impegno di spesa;

## **D E T E R M I N A**

1. Di dare atto di quanto sopra esposto;
2. Di affidare alla società DG LEGAL s.r.l. con sede in via Villalta 72 a Udine C.F. e P.I. 02970420309, l'incarico del servizio di assistenza per la predisposizione del bando di alienazione del terreno dell'ex caserma Zanibon, per un importo complessivo di €. 15.000,00 IVA 22% esclusa;
3. Di procedere al **disimpegno di € 15.120,83 (impegno n. 179/2023)** assunto con la determina n.370 dd. 16.06.2022 a favore della società SIGMA Consulenze e Servizi SCS s.r.l. di Trieste;
4. Di assumere a favore della alla società DG LEGAL s.r.l. di Udine l'impegno di spesa di complessivi € 18.300,00 dei quali € 15.000,00 per prestazioni, ed € 3.300,00 per IVA al 22% imputando la spesa al capitolo 6442 del corrente B.P. che presenta la necessaria disponibilità:

Eser.	EPF	CIG	Cap./Art.	MP	Descrizione capitolo	Piano dei Conti Finanziario					Importo (eu)	Soggetto
						1	3	2	1	9		
2024	2024	B1541F05D7	6442/0	1-6	SPESE PROFESSIONALI INIZIATIVA PPP AREA EX CASERMA ZANIBON (E.2984)				1	9	18.300,00	DG LEGAL s.r.l. cod.fisc./p.i. 02970420309

5. Di precisare che la stipula del disciplinare per l'affidamento dei servizi avverrà mediante scrittura privata;
6. Di trasmettere la presente determinazione all'ufficio ragioneria della Comunità di Montagna per i successivi adempimenti di competenza.

Il sottoscritto attesta:

- Ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 7 del D.P.R. nr. 62/2013, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, nemmeno potenziale, per quanto attiene al procedimento concluso con l'adozione del presente atto;
- Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000, come modificato dal D.L.174/2012, la regolarità e la correttezza amministrativa nella redazione del presente atto.

Pontebba, li 20/05/2024

Il Titolare della P.O.  
p.i. Mario Donadelli

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DONADELLI MARIO

CODICE FISCALE: DNDMRA58S18D962F

DATA FIRMA: 20/05/2024 15:27:16

IMPRONTA: 6D9192052ABCE7B9FCC56CF1BE00DB53C960E0591DEA38070A140F31B06C36BC  
C960E0591DEA38070A140F31B06C36BC4C05F1A37DF9C67E36B701F7E135C156  
4C05F1A37DF9C67E36B701F7E135C156BE1B930E306F301D398D142D96BAFBDB  
BE1B930E306F301D398D142D96BAFBDB41AE6CA07A95EE9DD74F91BC886B4C8D