

AREA PATRIMONIO
E SOSTENIBILITÀ



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

La Direttrice di Area

- VISTO** il Decreto Legislativo del 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”*;
- VISTO** lo Statuto della Sapienza, Università di Roma, emanato con D.R. n. 3689 del 29/10/2012 e pubblicato sulla G.U. – Serie generale n. 261 dell’8/11/2012, e successive modifiche di cui al D.R. n. 1549 del 15/05/2019, pubblicato sulla G.U. – Serie generale n. 122 del 27/05/2019;
- VISTO** il Regolamento per l’Amministrazione, la Finanza e la Contabilità dell’Ateneo, emanato con Decreto Rettorale n. 65 del 13/01/2016 e ss.mm.ii. e da ultimo modificato con D.R. n. 1160 del 29/04/2021;
- VISTA** la Disposizione Direttoriale n. 2475 del 26/07/2012 con la quale viene approvato il documento di riorganizzazione dell’Amministrazione Centrale;
- VISTA** la Disposizione Direttoriale n. 1435 del 28/03/2013 di attribuzione ai Direttori di Area della gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa del budget, compresa l’adozione formale definitiva di atti che impegnano l’Amministrazione verso l’esterno, mediante autonomi poteri di spesa;
- VISTA** la Disposizione Direttoriale n. 1005 del 01/03/2023 con la quale è stato approvato il documento di definizione dell’organigramma dell’Amministrazione Centrale;
- VISTE** le Disposizioni Direttoriale n. 815 del 20/02/2019 e n. 1619/2023 del 31/03/2023, con le quali le competenze delle singole Aree dirigenziali, già delineate ed approvate con la D.D. 3696 del 26/07/2016, sono modificate e/o integrate;
- VISTO** il D.P.R. 62/2013 e ss. mm. e ii. *“Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici”*;
- VISTO** il Decreto Rettorale n. 3430/2022 prot. n. 0107441 del 28/11/2022 con il quale è stato emanato il nuovo Codice etico e di comportamento di Sapienza Università di Roma;
- VISTO** il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e, in particolare, l’art. 29 e l’All. IX;



- VISTO** l'art.1 commi 1 e 2 lett. a) del D.L. n. 76/2020, c.d. Decreto semplificazione, convertito con modifiche con legge n.120/2020 e ss.mm. e ii.;
- VISTE** le Linee guida n. 4, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, recanti "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*", aggiornate al D.Lgs. 19/04/2017 n. 56, con delibera del Consiglio dell'ANAC n. 206 del 01/03/2018, pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 69 del 23/03/2018 ed alla L. 14/06/2019 n. 55 di conversione del D.L. 18/04/2019 n. 32, con delibera del Consiglio dell'ANAC n. 636 del 10/07/2019, pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 183 del 06/08/2019;
- VISTA** la circolare direttoriale prot. n. 0042935 del 22/05/2018, in ordine alle modalità operative delle Linee Guida sopracitate;
- VISTE** le Linee guida n. 12 recanti "*Affidamento dei servizi legali*", approvate con delibera del Consiglio dell'ANAC n. 907 del 24/10/2018, pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale n. 264 del 13/11/2018;
- VISTO** l'art. 1, co. 449 della Legge 296/2006 e ss. mm. e ii., che prevede anche per le istituzioni universitarie l'obbligo di approvvigionarsi mediante le convenzioni-quadro stipulate da Consip S.p.A.;
- VISTO** l'art. 1, co. 450 della Legge 296/2006 e ss. mm. e ii., come modificato dalla Legge n. 145 del 30/12/2018, che prevede l'obbligo, per gli acquisti di beni e servizi, di importo pari o superiore a 5.000,00 Euro ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario, di ricorrere al MEPA (mercato elettronico della pubblica amministrazione), gestito da CONSIP S.p.A., ovvero ad altri mercati elettronici;
- VISTO** l'art. 1, co. 583 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, in cui è previsto l'obbligo a carico, tra l'altro, delle istituzioni universitarie, di approvvigionarsi attraverso gli accordi quadro stipulati dalla Consip Spa o il sistema dinamico di acquisizione realizzato e gestito dalla Consip Spa, fermo restando quanto previsto dall'art. 1, commi 449 e 450 della legge n. 296/2006 succitati;
- VISTO** il Bilancio Unico di Ateneo di previsione annuale autorizzatorio per l'esercizio 2023 approvato con delibera n. 420/2022 dal Consiglio di



Amministrazione del 19/12/2022 ed il Bilancio Unico di Ateneo di previsione triennale 2023-2025 approvato con delibera n. 421/2022 nella medesima seduta con le relative allocazioni di risorse sui conti di bilancio;

- VISTA** la Disposizione Direttoriale n. 113/2023 del 13/01/2023, con la quale è stato attribuito ai Direttori di Area, suddiviso per singolo Ufficio, il budget allocato sugli specifici conti di bilancio relativamente all'esercizio contabile 2023;
- VISTA** la Disposizione Direttoriale n. 2017/2023 prot. n. 38905 del 28/04/2023, con la quale, sulla base del nuovo organigramma dell'Amministrazione Centrale, si è reso necessario effettuare i conseguenti storni tra Centri di Responsabilità Amministrativa su vari conti ed importi;
- VISTO** il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025 di Sapienza, Università di Roma, approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3/2023 del 24/01/2023;
- VISTO** il Protocollo d'Intesa tra Regione Lazio, Provincia di Roma, Comune di Roma e Università La Sapienza, sottoscritto in data 06/04/2000, con l'obiettivo di favorire il decongestionamento delle sedi della Sapienza, ove è stato previsto, tra l'altro, che per i nuovi insediamenti universitari fossero utilizzati in via prioritaria edifici e complessi di proprietà pubblica dismessi o sottoutilizzati, da ristrutturare per le nuove funzioni, nel rispetto dei valori storici e culturali, e che lo sviluppo territoriale dei nuovi insediamenti si articolasse secondo poli e direttrici, fra le quali Roma Nord - Via Flaminia;
- VISTO** il Protocollo d'Intesa tra Comune di Roma e Università La Sapienza, sottoscritto in data 25/07/2002, «*Per il decongestionamento della prima facoltà di Architettura*», con il quale il Comune di Roma si è impegnato a cedere e l'Università si è impegnata ad acquisire, a titolo oneroso, l'intera area del Borghetto Flaminio non appena disponibile, anche in lotti funzionali;
- VISTA** la delibera del Consiglio di Amministrazione di Sapienza, n. 5/04 del 20/01/2004, con la quale è stato approvato il suddetto Protocollo d'intesa per la concessione dell'intera area del Borghetto Flaminio;
- CONSIDERATO** che, in applicazione del suddetto Protocollo d'Intesa, Roma Capitale ha effettuato la consegna anticipata all'Università di alcune



aree e immobili in base alla disponibilità, dal 2004 al 2017, nelle more del perfezionamento della procedura acquisitiva;

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione di Sapienza, n. 201/09 del 27/10/2009, con la quale è stata constatata l'impossibilità di disporre dell'intero sito del Borghetto Flaminio come ipotizzato nel suddetto Protocollo d'Intesa, ed è stato quindi stabilito di limitare l'intervento di riqualificazione alle sole aree già consegnate;

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione di Sapienza, n. 176/10 del 20/7/2010 di approvazione della progettazione preliminare del Borghetto Flaminio, con la quale si è stabilito di limitare la fase del progetto definitivo ai soli edifici oggetto di consegna anticipata;

CONSIDERATO che, in data in data 13/06/2013, il Provveditorato regionale OO.PP del Lazio, Abruzzo e Sardegna (Provveditorato), su richiesta del RUP di Sapienza, ha convocato la 1^a Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994, poiché il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'Ateneo, comportando incremento di SUL e non essendo ancora intervenuto uno strumento urbanistico esecutivo, configura una variante di Piano Regolatore Generale (PRG) vigente;

CONSIDERATO che, sulla base delle intese scaturite in esito a successive interlocuzioni e riunioni di tavoli tecnici, sono state redatte valutazioni estimative degli immobili oggetto di cessione da parte di entrambe le Amministrazioni coinvolte, poi sottoposte da Sapienza all'Agenzia del Demanio, con nota prot. n. 47340 del 03/07/2020, per il rilascio del parere di congruità, previsto dall'art. 1 c. 138 della Legge n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013);

VISTA la nota, prot. n. 17098/CG del 05/11/2020, con la quale la Commissione di Congruità dell'Agenzia del Demanio ha comunicato a Sapienza di ritenere congrua l'offerta economica di vendita, pari ad euro 1.413.255,47, formulata da Roma Capitale;

VISTA la nota prot. n. 94896 del 22/12/2020, con la quale Sapienza ha trasmesso a Roma Capitale il Piano Particellare grafico e descrittivo delle aree da alienare, nel quale si individuano gli identificativi catastali e le superfici delle aree del Borghetto Flaminio oggetto di alienazione;

VISTA la delibera dell'Assemblea Capitolina n. 111 del 09/12/2021 con la quale è stata autorizzata l'alienazione dei beni immobili individuati dal suddetto piano particellare, per l'importo di euro 1.413.255,47,



nonché l'espressione del parere favorevole in sede di Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, presso il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, in merito al progetto definitivo dell'intervento di recupero e valorizzazione presentato dall'Università;

VISTI la delibera del Consiglio di Amministrazione di Sapienza n. 409/21 del 02/12/2021, che, sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal RUP del Progetto di Sapienza, ha approvato l'inserimento dell'acquisto delle aree del Borghetto Flaminio nel "Piano triennale degli investimenti 2022-2024", prevedendo lo stesso nell'annualità 2022 e il relativo decreto approvativo, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 18/02/2022;

VISTO il decreto di Raggiunta Intesa Stato-Regione, emanato in data 22/03/2022 dal Provveditore regionale alle OO.PP. del Lazio, Abruzzo e Sardegna, che autorizza la realizzazione dell'opera, dichiarando conclusa la relativa Conferenza di Servizi;

CONSIDERATO che il Consiglio di Amministrazione di Sapienza, nella seduta del 19/07/2022, nelle more dell'esito della procedura di frazionamento catastale delle aree interessate dal Progetto di riqualificazione, ha preso atto dello stato dell'*iter* acquisitivo delle medesime Aree;

CONSIDERATO che il RUP del Progetto di riqualificazione Sapienza delle aree in oggetto, con nota prot. n. 80704 del 16/09/2022, al fine di ottimizzare la suddetta procedura di frazionamento e in considerazione della particolarità della situazione edificatoria del complesso oggetto della compravendita, ha comunicato che: *"risulta necessario poter interloquire con il Notaio che sarà incaricato per la stesura dell'atto per definire in modo puntuale tutti gli aspetti di dettaglio"*;

CONSIDERATO altresì che, stanti le tempistiche occorrenti per l'acquisizione della documentazione urbanistica dei fabbricati e dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni, il Consiglio di Amministrazione di Sapienza, con delibera n. 492/2022 del 01/12/2022 ha approvato l'inserimento dell'acquisto delle aree del Borghetto Flaminio nel "Piano triennale degli investimenti 2023-2025", prevedendo lo stesso nell'annualità 2023, e che il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il relativo decreto approvativo in data 23/02/2023;



CONSIDERATA pertanto, l'esigenza di avvalersi dei servizi di un notaio per la stipula dell'atto di acquisto delle aree suddette, nelle more della definitiva deliberazione di autorizzazione da parte del Consiglio di Amministrazione all'acquisto stesso;

VISTA la propria Disposizione n. 3739/2022, prot. n. 83747 del 26/09/2022, di nomina del Dott. Gianluca Pane quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP) per l'acquisto del servizio notarile di stipula dell'atto in questione;

CONSIDERATA l'opportunità, nel rispetto del principio di rotazione degli incarichi, di affidare la stipula del suddetto atto di compravendita ad un Notaio individuato in una rosa di n. 3 professionisti che, in esito ad una preliminare indagine di mercato informale, sono risultati qualificati in ambito di stipula di Atti e Convenzioni con Roma Capitale, in attuazione di specifici Piani urbanistici, e ai quali è stato richiesto un preventivo con mail del 27/09/2022, indicando quale criterio di scelta quello del minor prezzo e fissando un termine di 7 giorni per l'acquisizione;

CONSIDERATO che, dei tre preventivi richiesti, il Notaio Gilardoni non ha fornito riscontro e il Notaio Lupo ha fornito riscontro oltre il termine di scadenza fissato al 04/10/2022, formulando un preventivo, in riferimento al solo onorario, di Euro 14.449,00;

CONSIDERATO che, nel previsto termine del 04/10/2022 è pervenuto il solo preventivo del Notaio Dott.ssa Mariangela Pasquini, studio in Roma in Via Dalmazia, 29, per un importo riferito al solo onorario di Euro 4.441,00;

CONSIDERATO che il Notaio, Dott.ssa Pasquini, nel suddetto preventivo ha specificato *"di riservarsi di integrare eventualmente lo stesso con maggiori costi, da quantificare successivamente, a fronte di una potenziale maggiore complessità dell'attività, ovvero in caso di eventuali ulteriori attività di diversa natura, al momento non prevedibili"*;

CONSIDERATO che, a seguito delle prime interlocuzioni con il Notaio Dott.ssa Mariangela Pasquini e visionata la documentazione catastale disponibile e le relative criticità correlate all'Area del Borghetto Flaminio, è emersa una effettiva maggiore complessità correlata agli aspetti urbanistici non prevedibili al momento della richiesta dei preventivi;



CONSIDERATO che il Notaio, Dott.ssa Mariangela Pasquini, in data 11/11/2022, ha inviato un ulteriore preventivo, a rettifica del precedente, per un importo, al netto della ritenuta di acconto, di € 11.917,09 (di cui 2.543,31 quale IVA), suddiviso come di seguito riportato:

- € 10.441,00 onorario;
- € 506,78 contributi notarili;
- € 53,70 contributo R.C. professionale;
- € 198,00 spese per visure ipocatastali;
- € 126,00 spese per la registrazione dell'atto c/o Agenzia delle Entrate;
- € 2,00 imposta di bollo su fattura;
- € 16,00 marca da bollo su contratto;
- € 235,00 spese per la trascrizione dell'atto c/o la Conservatoria;
- €107,40 per tassa archivio non soggette ad IVA;

CONSIDERATO inoltre, che dal sopracitato preventivo, la somma a titolo di ritenuta d'acconto risulta pari ad € 2.312,10;

CONSIDERATO che il Notaio, Dott.ssa Pasquini, nel suddetto preventivo ha specificato *"Ai fini della determinazione delle imposte dovute per l'atto si rende necessario disporre dell'accatastamento definitivo degli immobili oggetto della compravendita, della documentazione urbanistica dei fabbricati e dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni."*;

CONSIDERATO che, ad oggi, non risulta ancora disponibile la suddetta documentazione urbanistica e che, pertanto, non è possibile quantificare l'importo relativo alle imposte, che sarà pertanto oggetto di un successivo provvedimento di accantonamento di budget prima della stipula dell'atto di acquisto;

CONSIDERATO che il suddetto importo per l'acquisto del servizio di stipula dell'atto notarile in questione, come risulta dalla mail del RUP del 27/03/2023, è ritenuto congruo rispetto ai prezzi di mercato e, comunque, risulta inferiore all'importo contenuto nel preventivo del Notaio Lupo, pervenuto oltre il citato termine del 04/10/2022 come sopra descritto;

CONSIDERATO altresì che, come si evince dalla sopracitata mail del Dott. Gianluca Pane, nella sua qualità di RUP, da una indagine effettuata, risulta che il servizio notarile di stipula non è presente né nel MEPA, né nelle convenzioni, né negli Accordi quadro



stipulati da CONSIP S.p.A., né nel sistema dinamico di acquisizione della stessa CONSIP;

CONSIDERATO che, con riferimento al suddetto Notaio, Dott.ssa Pasquini, sono già state esperite, con esito positivo, in aderenza a quanto previsto dalle Linee guida ANAC n. 4, le verifiche, mediante l'accesso al Fascicolo virtuale dell'operatore economico, ai sensi della delibera ANAC n. 464 del 27/07/2022;

PRESO ATTO della facoltà, prevista nel comma 11 dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm., avallata dal RUP, di non richiedere una garanzia definitiva, stante, nel caso di specie, la brevità temporale di esecuzione del contratto, nonché l'entità economica dello stesso;

CONSIDERATO che l'ufficio proponente provvederà a garantire tutti gli adempimenti ex art. 3 della Legge 136/2010 (Tracciabilità dei flussi finanziari);

ACCERTATA la disponibilità del budget sul Conto di Bilancio A.C. 11.02.090.010 "Prestazioni di servizio e lavori edili da capitalizzare per interventi su beni di valore culturale, storico, ecc.", UA.S.001.DUF.ARPS.UVP, Codice COFOG MP.M2.P3.09.4, esercizio 2023;

ACCERTATA altresì, la disponibilità di budget sul Conto di Bilancio A.C. 17.01.030.010 "Altri Tributi", UA.S.001.DUF.ARPS.UVP, Codice COFOG MP.M4.P8.09.8, esercizio 2023;

ACCERTATA infine, la disponibilità di budget sul Conto di Bilancio A.C. 17.01.010.040 Valori bollati", UA.S.001.DUF.ARPS.UVP, Codice COFOG MP.M4.P8.09.8, esercizio 2023;

DISPONE

- di autorizzare, ai sensi dell'art. 1, commi 1 e 2, lett. a) del D.L. n. 76/2020, convertito con modifiche con Legge n. 120/2020, modificativo dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii., per le motivazioni espresse in premessa, l'affidamento al Notaio, Dott.ssa Mariangela Pasquini, C.F. PSQMNG83T47E435V, P.IVA 12255361003 Via Dalmazia, 29 - 00198 Roma, del servizio di stipula dell'atto di compravendita di aree di proprietà comunale presso il Borghetto Flaminio, per un importo totale di € 14.229,19, di cui € 10.441,00 per onorario, € 1.119,48 per competenze, spese e contributi, € 125,40 tasse e bolli esenti IVA, € 2.543,31 quale IVA, ed € 2.312,10 quale ritenuta di acconto 20%, con riserva di quantificare eventuali ulteriori imposte dovute a seguito dell'accatastamento definitivo degli immobili oggetto della



compravendita, della documentazione urbanistica dei fabbricati e dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni;

- di far gravare l'importo di Euro 14.103,79 IVA compresa, relativo a "spese, competenze, onorario e contributi", sul conto di bilancio A.C. 11.02.090.010 "Prestazioni di servizio e lavori edili da capitalizzare per interventi su beni di valore culturale, storico, ecc." UA.S.001.DUF.ARPS.UVP, Codice COFOG MP.M2.P3.09.4, esercizio 2023;
- di far gravare l'importo di Euro 107,40, relativo a "Tassa Archivio", sul conto A.C. 17.01.030.010 "Altri Tributi", UA.S.001.DUF.ARPS.UVP, Codice COFOG MP.M4.P8.09.8, esercizio 2023;
- di far gravare l'importo di Euro 18,00 relativo a "Imposta di bollo su fattura" e "Marca da bollo su contratto di affidamento", sul conto A.C. 17.01.010.040 "Valori bollati", UA.S.001.DUF.ARPS.UVP, Codice COFOG MP.M4.P8.09.8, esercizio 2023;
- di stabilire nelle condizioni contrattuali: a) che il pagamento, per il servizio di cui sopra, verrà effettuato, entro 30 gg. naturali e consecutivi dalla ricezione di regolare fattura elettronica, trasmessa dal Notaio, dopo la regolare esecuzione delle prestazioni contrattuali, eccezion fatta per le imposte dovute per l'atto da pagarsi entro e non oltre il giorno della stipula; b) una clausola risolutiva espressa, in caso di difetto del possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.; c) una clausola penale in misura pari al 10 per cento del valore del contratto, con riferimento all'inadempimento del Notaio agli obblighi ex lege di veridicità e di aggiornamento, in caso di modifiche sopravvenute, delle dichiarazioni rese all'Amministrazione per l'affidamento del servizio, salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dall'Amministrazione.

La copertura economica della spesa è attestata dal prospetto predisposto da ARCOFIG, allegato parte integrante del presente provvedimento.

La Direttrice
Area Patrimonio e Sostenibilità
Dott.ssa Monica Facchiano

Firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii