



## **IACP di Napoli in liquidazione**

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 31 DEL 17/04/2023

NALIQ - Commissario Liquidatore

### **OGGETTO: DETERMINAZIONE COMPENSI PER SERVIZI TECNICI PROPEDEUTICI ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

#### **IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

##### **PREMESSO**

- che nel Piano delle performance per il triennio 2022-2024, adottato nell'ambito del Piano di Attività ed organizzazione (PIAO) per il medesimo triennio, venivano fissati, tra l'altro, i seguenti obiettivi per l'anno 2023, che saranno certamente ribaditi e dettagliati con il nuovo PIAO 2023-2025:
1. acquisizione risorse umane e/o dei servizi necessari a presidiare le attività degli IIAACPP in liquidazione, il cui impatto strategico è la strutturazione della macchina organizzativo-gestionale, il cui presidio è attualmente insufficiente rispetto alle minime ed irrinunciabili occorrenze;
  2. vendite immobili degli IIAACPP in liquidazione (performance organizzativa), il cui impatto strategico è l'acquisizione delle risorse finanziarie necessarie per smaltire le passività;
- Che il secondo obiettivo realizza la mission fondamentale della Gestione liquidatoria, il primo obiettivo è funzionale al secondo in quanto finalizzato a reperire le risorse necessarie per realizzarlo;
  - Che le attuali risorse umane impiegabili nelle attività di tutti e cinque gli IIAACPP Campani in liquidazione sono costituite solo dal dirigente e dalla funzionaria, entrambi in comando da ACER, già interamente impegnati in tutte le attività burocratiche di cui necessitano tutti e cinque tali Istituti;
  - Che, quindi, risulta di palmare, oggettiva ed indiscutibile evidenza che occorre reperire le necessarie ulteriori risorse umane per poter realizzare l'obiettivo della vendita degli immobili;
  - Che, in particolare, occorrono risorse per alimentare la parte amministrativa dei processi di vendita e risorse per alimentare la parte tecnica di tali processi;

- Che la parte tecnica, per ciascun cespite da vendere, consiste nelle attività necessarie per poter ottenere la valutazione degli immobili da vendere, che prevedono quanto segue:
  - A. Verifica conformità catastale degli immobili mediante: sopralluoghi e rilievo del relativo stato di fatto, con restituzione grafica dello stesso; redazione della relazione sulle relative conformità o difformità catastali, con indicazione, anche in forma grafica, di queste ultime; verifica variazioni catastali che presuppongono titoli urbanistici, acquisizione dei titoli urbanistici originari e modificativi dagli uffici dell'ACER Campania e dai conduttori; rilascio dell'attestazione della conformità urbanistica ovvero redazione di apposita relazione sulle motivazioni di non conformità urbanistica e/o sull'impossibilità di attestare tale conformità;
  - B. Redazione della perizia di stima sul valore dell'immobile secondo le previsioni di cui all'art. 29 del Regolamento della Regione Campania n. 11/2019 emanato in esecuzione della legge della stessa Regione n. 1/2016;
- Che le risorse che possono svolgere le predette attività devono necessariamente avere un profilo tecnico, devono essere iscritte in appositi albi professionali e devono possedere la necessaria esperienza comprovata dallo svolgimento della professione;
- Che come evidenziato nel PIAO 2022-2024, allo stato non è possibile reperire tali risorse con contratti di lavoro a tempo determinato, con conseguente necessità di ricorrere all'esterno con l'acquisizione di specifici servizi tecnici, che, in ragione anche dell'entità degli affidamenti, può avvenire ricorrendo al Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni, sul presupposto di un corrispettivo base, fissato da parte dell'Amministrazione, rispetto al quale gli operatori economici del MEPA potranno formulare l'offerta.
- Che, tenuto conto del numero rilevanti degli immobili da alienare per i cinque IIAACCP Campania in liquidazione, complessivamente pari a oltre 850, per la stragrande maggioranza immobili commerciali e che tale numero non è inferiore a 90 unità per ogni Istituto, al fine di garantire un risparmio di spesa ed una maggiore efficienza e velocità nell'effettuazione delle predette attività tecniche propedeutiche alla vendita degli immobili, si ritiene necessario iniziare dagli immobili ad uso commerciale, per i quali può sussistere l'eventuale diritto di prelazione in favore dell'inquilino, ed affidare le relative valutazioni a professionisti tecnici esterni in numero in inferiore a 50 e non maggiore di 100 per professionista, con la previsione di un importo forfettario fondato su di un valore unitario medio per valutazione che tenga conto, da un lato dell'interesse dell'Ente a conseguire il maggior risparmio possibile, dall'altro della tutela della dignità del professionista;
- Che, per tale motivo, è opportuno tener conto delle tabelle ministeriali emanate per la regolazione dei compensi per siffatte attività;
- Che, all'uopo, occorre stabilire il valore medio unitario degli immobili da vendere, che, per lo IACP di Napoli, tenuto conto del numero dei locali commerciali (pari a 98 unità) e del relativo valore stimato nel Piano Industriale (pari ad euro 23.366.302,00), è pari ad euro 238.431,65 ma che, essendoci molta variabilità e disomogeneità tra i cespiti, esso può essere, più realisticamente, ricondotto ad euro 100.000,00, considerando che l'eventuale maggior impegno richiesto al professionista per alcuni cespiti più consistenti, sarà compensato con il ridotto impegno per i cespiti meno consistenti nell'ambito del lotto da trattare;
- Che per quanto stabilito dal **D.M. 17 giugno 2016** relativo agli affidamenti ai sensi del D.lgs. 50/2016, il corrispettivo per la stima sintetica di immobili commerciali, comprensiva di tutte le attività tecniche innanzi elencate, è pari a €**617,50**. di cui € 494,00 a titolo di compenso al netto di spese ed oneri ed € 123,50 a titolo di spese ed oneri accessori, sulla base dei parametri riportati nell'allegata scheda di calcolo;
- Che per quanto stabilito dal **D.M. 140 del 20/7/2012** (relativo alla determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27), nel caso di professionisti tecnici (tra

l'altro, ingegneri, architetti, geometri), il corrispettivo per la stima sintetica di immobili commerciali, comprensiva di tutte le attività tecniche innanzi elencate, è pari a **€520,00**, sulla base dei parametri riportati nell'allegata scheda di calcolo;

- Che il **Decreto del Ministero della Giustizia del 30/5/2002** (pubblicato nella Gazz. Uff. 5 agosto 2002, n. 182), tuttora vigente, disciplina i compensi per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo e prevede una determinazione degli stessi compensi con un calcolo a percentuale, per scaglioni, sull'importo stimato, come segue:
  - fino a € 5.164,57, dall'1,0264% al 2,0685%;
  - da € 5.164,58 e fino a € 10.329,14, dallo 0,9316% all'1,8790%;
  - da € 10.329,15 e fino a € 25.822,84, dallo 0,8369% all'1,6895%;
  - da € 25.822,85 e fino a € 51.645,69, dallo 0,5684% all'1,1211%;
  - da € 51.645,70 e fino a € 103.291,38, dallo 0,3790% allo 0,7579%;
  - da € 103.291,39 e fino a € 258.228,45, dallo 0,2842% allo 0,5684%;
  - da € 258.228,46 fino e non oltre € 516.456,90, dallo 0,0474% allo 0,0947%;
- Che la media del valore degli immobili da vendere è ricompresa nello scaglione che va da euro 51.645,70 e fino ad euro 103.291,38 ed, in ogni caso, non è inferiore a tale valore;
- Che, applicando tale ultimo decreto, il corrispettivo per tutte le attività in discorso, applicando l'aliquota media dello scaglione (0,56845%) al valore medio dell'immobile (100.000,00), è pari a **€ 568,45**;
- Che, facendo la media semplice dei corrispettivi determinati con i tre citati provvedimenti normativi, il valore può essere ricavato come media semplice degli importi che definiscono tale scaglione il corrispettivo per tutte le attività in discorso pari ad euro **568,65**;
- Che appare congruo prevedere un compenso base unitario complessivo per tutte le attività in discorso (di cui alle precedenti lettere A e B) non superiore ad € 568,65, prevedendo che ogni costo ulteriore rimanga a carico del professionista e prevedendo che tale compenso sia decurtato del 50% nel caso in cui, per motivi vari, non fosse possibile eseguire la stima del valore del cespite.

Vista la relazione che precede risulta redatta dal dirigente dott. Luigi Schiavo,

#### DETERMINA

Di stabilire in euro 568,65 il compenso per l'affidamento, tramite il Me.P.A., a professionisti tecnici iscritti negli albi professionali, delle seguenti attività tecniche riferite a ciascun cespite da vendere, prevedendo che ogni costo ulteriore rimanga a carico del professionista:

- A. Verifica conformità catastale degli immobili mediante: sopralluoghi e rilievo del relativo stato di fatto, con restituzione grafica dello stesso; redazione della relazione sulle relative conformità o difformità catastali, con indicazione, anche in forma grafica, di queste ultime; verifica variazioni catastali che presuppongono titoli urbanistici, acquisizione dei titoli urbanistici originari e modificativi dagli uffici dell'ACER Campania e dai conduttori; rilascio dell'attestazione della conformità urbanistica ovvero redazione di apposita relazione sulle motivazioni di non conformità urbanistica e/o sull'impossibilità di attestare tale conformità;
- B. Redazione della perizia di stima sul valore dell'immobile secondo le previsioni di cui all'art. 29 del Regolamento della Regione Campania n. 11/2019 emanato in esecuzione della legge della stessa Regione n. 1/2016;

Di stabilire che tali servizi rappresentano un incarico unitario;

Di stabilire che tale compenso sia decurtato del 50% nel caso in cui, per motivi vari, non fosse possibile eseguire la stima del valore del cespite;

Di stabilire che ciascun affidamento a professionista esterno preveda un numero in inferiore a 50 e non superiore a 100 perizie cespiti da verificare e peritare;

Di demandare al dirigente la predisposizione della proposta di affidamento dei siffatti incarichi tecnici.

Di disporre le pubblicazioni di legge del presente provvedimento.

*Il SubCommissario  
Commissario*

*Il*

*Avv. Umberto Gentile  
Ruggero Bartocci*

*Dr*

IL DIRIGENTE

Luigi Schiavo

**IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

**Dott. RUGGERO BARTOCCI**

Napoli, 17/04/2023

## Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

Valore dell'opera (V)	Categoria d'opera
100000	Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 13.000000\%$

### Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Industria Alberghiera, Turismo e Commercio e Servizi per la Mobilità

- E.03 - Ostelli, Pensioni, Case albergo – Ristoranti - Motel e stazioni di servizio - negozi - mercati coperti di tipo semplice  
 E.04 - Alberghi, Villaggi turistici - Mercati e Centri commerciali complessi

Grado di complessità (G): **0.95**

### Prestazioni affidate

### Studi di fattibilità

### Stime e valutazioni

- Qall.01: Sintetiche, basate su elementi sintetici e globali, vani, metri cubi, etc. (d.P.R. 327/2001)  
(V:100000.00 x P:13.000% x G:0.95 x Q:0.040) = **494.00**

### Progettazione preliminare

### Progettazione definitiva

### Progettazione esecutiva

### Esecuzione dei lavori

### Verifiche e collaudi

Prestazioni: Qall.01 (494.00),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$

**494.00**

Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP)

**123.50**

importi parziali: 494.00 + 123.50

**Importo totale: 617.50**

## Calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 luglio 2012)

per le professioni dell'area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...)

Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Si applica alle professioni di agrotecnico e agrotecnico laureato, **architetto, pianificatore, paesaggista e conservatore**, biologo, chimico, dottore agronomo e dottore forestale, **geometra e geometra laureato, geologo, ingegnere**, perito agrario e perito agrario laureato, perito industriale e perito industriale laureato, tecnologo alimentare.

Valore dell'opera (V) Categoria d'opera

100000

Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0,03 + 10 / V^{0,4} = 13,000000\%$

Destinazione funzionale delle opere

Industria alberghiera, turismo e commercio e servizi per la mobilità

Grado di complessità (G) da 1.00 a 1.30 : 1.00 = complessità ridotta

**Definizione delle premesse e fattibilità**

**Stime e valutazioni**

Qall.01: Sintetiche (Qall.01|0.040)

**Progettazione preliminare**

**Progettazione definitiva**

**Progettazione esecutiva**

**Esecuzione dei lavori**

**Verifiche e collaudi**

Prestazioni: Qall.01

Totale incidenze ( $\sum Q_i$ ) = **0,040**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $V * P * G * \sum Q_i$

**520.00**

importi parziali: 520.00

**importo totale: 520.00**

Questo foglio di calcolo e le informazioni contenute in questa pagina sono state elaborate e aggiornate dalla redazione di [professionearchitetto.it](http://professionearchitetto.it) tenendo conto della normativa vigente. Se hai riscontrato **errori** o hai **suggerimenti** da proporre, scrivi al [webmaster](mailto:webmaster@professionearchitetto.it) (<mailto:webmaster@professionearchitetto.it>).

L'uso di questo foglio di calcolo è libero e gratuito per i visitatori del sito. [leggi le avvertenze](#)