



NAPOLI SERVIZI S.p.A.

AVVISO PUBBLICO
per il conferimento di un incarico per perizie di stima relative a 5 fondi rustici di
proprietà del Comune di Napoli

PREMESSA

Napoli Servizi S.p.A., società incaricata del supporto alle attività di dismissione del patrimonio di proprietà del Comune di Napoli, ha la necessità di procedere alla stima di 5 fondi rustici siti in vari comuni della provincia di Napoli (così come elencati nella tabella al successivo art. 4)

Al fine di garantire uniformità nell'approccio e nella metodologia che sarà utilizzata per l'elaborazione delle stime, viene individuato un unico lotto di affidamento, comprendente i 5 beni, che sarà aggiudicato con le modalità descritte al successivo art. 2.

La presente manifestazione di interesse, mira pertanto ad individuare un unico professionista da incaricare per la redazione delle 5 perizie di stima.

ART. 1

(SPECIFICA DELLA PRESTAZIONE RICHIESTA)

La prestazione riguarda 5 elaborati peritali che dovranno indicare il più probabile valore di mercato in caso di vendita; il più probabile valore di alienazione della proprietà superficiaria, da riconoscere in un'unica soluzione iniziale ed, in alternativa, in canoni annuali (stabilendo, per tale ipotesi, la miglior durata in anni); il possibile importo di locazione, indicando un'eventuale durata in base alla destinazione d'uso, unitamente all'elenco ed alla stima delle spese comunque a carico del proprietario.

La prestazione richiesta riguarderà nello specifico le seguenti attività:

- sopralluogo presso i terreni da stimare;
- oggetto e scopo della valutazione;
- ubicazione del suolo;
- descrizione del suolo e degli eventuali comodi rurali;
- titoli di proprietà dei beni;
- inquadramento urbanistico dei terreni;
- dati catastali dei terreni, con indicazione degli eventuali aggiornamenti da effettuarsi al catasto;
- consistenza del suolo e degli eventuali comodi rurali;
- stato di utilizzo e destinazione dei suoli e degli eventuali comodi rurali, con stato di manutenzione;
- situazione locativa dei beni;
- valutazione del prezzo di vendita del terreno e degli eventuali comodi rurali;
- conclusioni;
- allegati (foto, planimetrie, visure).

Si precisa che la perizia dovrà riportare i dettagli delle varie metodologie estimative adottate e il valore peritato finale dovrà essere frutto dell'intermediazione dei singoli risultati ottenuti con l'applicazione delle singole metodologie. Il soggetto incaricato avrà l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui verrà in possesso nello svolgimento della propria attività, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma

e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari allo svolgimento dell'incarico stesso. La perizia sarà di esclusiva proprietà di Napoli Servizi e non potrà essere fornita a terzi, salvo che su espressa autorizzazione di Napoli Servizi.

In merito alla determinazione del valore di vendita dei terreni (comprensivi degli eventuali comodi rurali) si specifica che il Comune di Napoli risulta proprietario esclusivamente dei terreni e, pertanto, la tipologia, la qualità e la quantità delle colture ivi praticate, così come eventuali impianti o strumentazioni presenti sui detti suoli e necessari per la finalità agricola degli stessi (serre, impianti irrigazione, ecc.), non possono formare oggetto della valutazione in quanto non sono di proprietà del Comune di Napoli.

Il professionista incaricato avrà inoltre l'obbligo, sulla base di specifiche esigenze di volta in volta concordate con il RUP e senza diritto ad alcun rimborso o indennizzo:

- *di esecuzione dei sopralluoghi necessari per esperire l'incarico;*
- *recarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto e/o CC.RR.II. – ove sia necessario reperire i dati utili all'espletamento;*
- *recarsi presso l'ufficio urbanistica dell'Ente locale competente per il territorio ove sia necessario reperire dati inerenti l'inquadramento urbanistico e vincolistico delle aree;*
- *acquisire qualsiasi documento che il professionista dovesse ritenere utile per l'espletamento dell'incarico.*

resta a carico di Napoli Servizi

- *fornire i dati ed i documenti in proprio possesso, in formato cartaceo e/ o digitale (pdf- dwg – xls, ecc.).*

Nel merito si specifica (come anche indicato al seguente articolo 4) che le operazioni di visura ipo-catastale sono da considerarsi esenti ai sensi dell'articolo unico della Legge 15/5/1954, n. 228, in quanto afferenti ad immobili di totale proprietà di un Ente Locale, così come peraltro ribadito dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2009, prot. n. 38221 del 14/09/2009. Pertanto, ogni altra eventuale operazione di acquisizione documentale che dovesse comportare oneri aggiuntivi, dovrà essere concordata con il RUP e preventivamente approvata da Napoli Servizi S.p.A., pena il mancato rimborso di quanto anticipato.

ART. 2

(REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE E CRITERI DI SELEZIONE)

I soggetti che intendono partecipare alla presente procedura comparativa dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- *godere dei diritti civili e politici;*
- *non aver riportato condanne penali e non essere destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti al casellario giudiziale, né avere procedimenti penali in corso;*
- *essere regolarmente iscritti all'Ordine dei **Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali** o al Collegio Nazionale degli **Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati** o al Collegio dei **Periti Agrari e Periti Agrari Laureati**.*

I requisiti prescritti devono essere posseduti, a pena d'esclusione, alla data di presentazione delle domande e dovranno permanere durante tutto lo svolgimento dell'incarico. La mancanza o la perdita dei requisiti accertata dall'ufficio, comporterà l'esclusione dalla procedura comparativa o la risoluzione dall'incarico, trovando applicazione l'art.2231 del codice civile.

Ai fini della selezione, saranno valutati i seguenti titoli, requisiti, esperienze culturali e professionali dei soggetti interessati al conferimento dell'incarico:

- Certificazione norma UNI 11558:2014 e/o UNI 11612:2015 (15 punti)
- Iscrizione Albo CTU e periti con specializzazione "stime fondi agricoli" (15 punti)
- N° anni di iscrizione all'albo/ordine di appartenenza (inferiore a 10 anni = 15 p. / sup. 10 anni = 20 p.)
- N° stime effettuate dal 1 gennaio 2012 (da 0 a 5 = 0 p. / da 6 a 10 = 15 p. / superiore a 10 = 20 p.)
- Pubblicazioni metodologiche/articoli/docenze di stima immobiliare (fino a 30 p.)

La selezione avverrà attraverso comparazione dei curriculum pervenuti (da allegarsi alla domanda di partecipazione secondo quanto descritto al successivo art. 3) e successiva formazione di graduatoria di merito finale che sarà pubblicata a cura del RUP nella sezione amministrazione trasparente. Al professionista qualificatosi primo in graduatoria sarà sottoposto l'incarico per accettazione.

In caso di uno o più professionisti classificati primi in graduatoria con identico punteggio, si procederà con sorteggio.

In caso di rinuncia del primo professionista in graduatoria si procederà ad interpellare il successivo e sino ad esaurimento della stessa, specificando che la detta graduatoria resta valida unicamente per l'incarico di cui al presente avviso.

Si procederà anche in presenza di una sola domanda di partecipazione, purché il candidato raggiunga la valutazione di almeno 30 punti.

ART. 3

(MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA)

I candidati devono redigere la domanda di partecipazione sulla base del fac-simile allegato al presente avviso (Allegato A) sottoscrivendola in forma autografa, allegando copia del documento di identità, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ovvero con firma digitale, ai sensi dell'art. 65 comma 1, lettera a), del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Alla domanda dovrà essere allegato, a pena di esclusione, il *curriculum* professionale in formato europeo, reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, datato e sottoscritto in forma autografa.

Al fine di consentire a Napoli Servizi idonei controlli sulla veridicità delle suddette dichiarazioni, il candidato dovrà indicare tutti gli elementi utili ad identificare i requisiti previsti all'art. 2

I documenti devono indicare espressa autorizzazione al trattamento dei dati personali in conformità della normativa vigente.

Le domande dovranno pervenire a mezzo PEC **entro le ore 12.00 del 31 marzo 2022**, in un unico file formato PDF, all'indirizzo: affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it

indicando nell'oggetto:

“AVVISO PUBBLICO per il conferimento di un incarico per perizie di stima relative a 5 fondi rustici siti nella provincia di Napoli “

Saranno causa di esclusione le domande:

- prive di firma o sottoscritte senza l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000;
- mancanza di copia del documento di identità
- non contenenti le dichiarazioni richieste;
- non conformi all'Allegato A;
- prive dei requisiti minimi per l'ammissione;
- pervenute oltre la scadenza dei termini.

Napoli Servizi S.p.a. non si assumerà alcuna responsabilità in caso di file illeggibili.

Qualsiasi comunicazione inerente la presente procedura verrà pubblicata sul sito web di Napoli Servizi S.p.A. nella sezione “Amministrazione Trasparente”

ART. 4

(VALORE E DURATA DELLA PRESTAZIONE)

Il valore della prestazione è stato determinato dall'Ufficio Coordinamento Tecnico Gestionale Dismissione prendendo a riferimento i VAM (Valori Agricoli Medi) della Regione Campania anno 2021 (pubblicati sul BURC 24 del 15/03/2021) ed il DM del 17/06/2016.

Calcolato il valore iniziale è stato applicato un coefficiente di riduzione, trattandosi di un unico lotto di affidamento, giungendo al valore finale della prestazione pari a € 15.057,45, comprensivo degli oneri accessori e al netto degli oneri previdenziali e degli oneri fiscali.

Si riportano di seguito la tabella di individuazione dei beni e relativo calcolo delle competenze tecniche:

pr	dati identificativi dei suoli da stimare					valori da dati Regione Campania 2021				parametri DM del 2016					
	codice	comune	denominazione fondo rustico	sup. in mq	sup. in HA	note	zona VAM	tipologia	V.A.M. x HA	valore presunto da V.A.M. €	coeff.te V	coeff.te G	coeff.te Q	coeff.te P	compenso calcolato DM
1	001004	NAPOLI	AGNANO	25.318	2,53	presente casa colonica									
	001005	NAPOLI	AGNANO	35.114	3,51										
	001005	NAPOLI	AGNANO	6.320	0,63	presente casa colonica									
				66.752	6,68		NA -12	frutteto	46.585,00	310.964,19	310.964,19	0,65	0,16	0,094	3.024,49
2	001006	CAIVANO	CLANIO	58.959	5,90										
				58.959	5,90		NA - 4	orto irriguo	69.987,00	412.636,35	412.636,35	0,65	0,16	0,087	3.721,72
3	008001	ACERRA	VARIGNANO 2	37.139	3,71										
	008001	ACERRA	VARIGNANO 2	19.223	1,92	presenti fabbricati									
	008001	ACERRA	VARIGNANO 2	32.111	3,21	presente casa colonica									
				88.473	8,85		NA - 4	orto irriguo	69.987,00	619.195,99	619.195,99	0,65	0,16	0,078	5.037,38
4	008002	ACERRA	VARIGNANO 1	41.588	4,16										
	008002	ACERRA	VARIGNANO 1	11.125	1,11										
				52.713	5,27		NA - 4	orto irriguo	69.987,00	368.922,47	368.922,47	0,65	0,16	0,089	3.427,15
5	007001	SANT'ANTIMO	CATENA	34.252	3,43	presenti capannoni									
				34.252	3,43		NA - 3	orto irriguo	62.557,00	214.270,24	214.270,24	0,65	0,16	0,104	2.311,42
						costo stimato (C 0,05/mq)									
				301.149		15.057,45 €		TOTALI		1.925.989,24					17.522,17

L'incarico decorrerà dalla sottoscrizione del contratto e terminerà con la consegna dei 5 elaborati peritali che potrà avvenire anche in maniera frazionata, in accordo con il Rup.

Il compenso si intende comprensivo di ogni altro onere o spesa connessa allo svolgimento della pratica e sarà liquidato, a seguito di certificazione finale emessa dal RUP, su presentazione di regolare fattura.

ART. 5

(REVOCA DEGLI INCARICHI)

Sarà disposta, a cura del RUP, la revoca degli incarichi ai soggetti che:

- non abbiano svolto con diligenza e puntualità le attività affidate
- siano responsabili di gravi inadempimenti

ART. 6

(TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

Il trattamento dei dati personali forniti in sede di partecipazione al presente Avviso, è finalizzato esclusivamente all'espletamento della prestazione richiesta nonché alla gestione del rapporto contrattuale che si instaura a seguito della sottoscrizione per accettazione dell'incarico. Il trattamento sarà effettuato con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio ai fini dell'iscrizione all'elenco e il mancato conferimento degli stessi comporta l'esclusione dalla procedura e la conseguente impossibilità di iscrizione nell'elenco stesso.

ART.7

(RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

Il Responsabile del Procedimento per la selezione del seguente avviso è il Dott. Rosario Tarallo, responsabile dell'Area Gestionale di Napoli Servizi S.p.A., e-mail r.tarallo@napoliservizi.com. Il riferimento di ufficio per il trasferimento e verifica tecnica della documentazione, è il geom. Domenico Gagliardi, responsabile UOC Coordinamento Tecnico Gestionale di Napoli Servizi S.p.A., e-mail d.gagliardi@napoliservizi.com tel. 081 19811938

ART.8

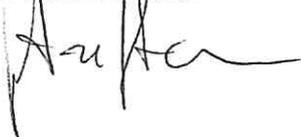
(NORME FINALI DI RINVIO)

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si rinvia alla normativa vigente.

Al presente Avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione nell'area "Amministrazione Trasparente" del sito web di Napoli Servizi S.p.A.

Le disposizioni del presente Avviso si intendono modificate ovvero abrogate, ove il relativo contenuto sia incompatibile con sopravvenute ed inderogabili disposizioni legislative o regolamentari.

Visto istruttorio Settore Procedure Aziendali
Arch. Salvatore Iodice



IL Responsabile Unico del Procedimento
Dott. Rosario Tarallo

