

AREA TECNICA
SETTORE PATRIMONIO E SERVIZI TERRITORIALI INTEGRATI

DETERMINAZIONE N. 2198 DEL 24/11/2025

OGGETTO: AFFIDAMENTO SERVIZIO NOTARILE DI PREDISPOSIZIONE DI CONTRATTO DI PERMUTA TRA LA PROVINCIA DI VARESE E L'IMMOBILIARE VARANO & UNITI S.S. DI DUE TERRENI IN COMUNE DI VARANO BORGHI. IMPEGNO DI SPESA. CIG: B919FF34CD.

IL DIRIGENTE

Visti:

- il Decreto Legislativo 267/2000, *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*, ed in particolare:
 - art. 107 *"Funzioni e responsabilità della dirigenza"*;
 - art. 151 *"Principi in materia di contabilità"*;
 - art. 183 *"Impegno di spesa"* il cui comma 8 prevede che *"Al fine di evitare ritardi nei pagamenti e la formazione di debiti pregressi, il responsabile della spesa che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole del patto di stabilità interno, ..."*;
- il D.lgs. 36/2023 e s.m.i. *"Codice dei Contratti Pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"*;
- il D.lgs. 209/2024 *"Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36"*;
- il vigente Statuto Provinciale adottato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 30 luglio 2019 con deliberazione n. 29, e specificatamente l'art. 26, c. 3 sulle funzioni dei dirigenti;
- il Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 10/05/2019;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione del Presidente della Provincia n. 4 del 23/01/2025;
- il Regolamento Provinciale per la Disciplina dei Contratti approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. n. 30 del 31/07/2024;

Richiamati:

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 56 del 27/11/2024 recante: approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 63 del 18/12/2024 nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025 -2027: approvazione;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 77 del 19/12/2024 avente ad oggetto: approvazione Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2026-2027 relativi allegati e successive variazioni;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 23 del 30/04/2025 avente ad oggetto l'approvazione della variazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2026-2027 e relativi allegati;
- la deliberazione del Presidente P.V. 196 del 23/12/2024 di approvazione del Piano esecutivo di gestione (PEG) 2025/2027 e successive variazioni;
- la Deliberazione del Presidente P.V. 14 del 31/01/2025 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025/2027 che raggruppa e armonizza i seguenti piani di programmazione:
 - il Piano dei fabbisogni del personale (art. 6, D.lgs. n. 165/2001);
 - il Piano organizzativo per il lavoro agile (art. 14, c. 1, l. n. 124/2015);
 - il Piano delle azioni positive (art. 48, c. 1, del D.lgs. n. 198/2006);
 - il Piano della performance (art. 10, commi 1 e 1-ter, D.lgs. n. 150/2009);
 - il Piano dettagliato degli obiettivi (art. 108, co. 1, D.lgs. n. 267/2000);
 - il Piano di prevenzione della corruzione (art. 1, commi 5 e 60, l. n. 190/2012);
 - il Piano delle azioni concrete (artt. 60-bis e 60-ter, D.lgs. n. 165/2001);
 - il Piano della formazione;

- la Deliberazione del Presidente n. 113 del 28/07/2025 di aggiornamento del Piano Integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025/2027;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. n. 44 del 28/07/2025 di assestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri per l'esercizio 2025 ai sensi degli artt. 175, comma 8 e 193 del D.lgs. n. 267/2000;
- il Decreto Presidenziale n. 79 del 03/05/2024 di "Attribuzione incarichi dirigenziali", della responsabilità dirigenziale dell'Area Tecnica e successivo Decreto Presidenziale n. 68 del 29/04/2025;
- i Decreti Dirigenziali:
 - n. 89 del 29/05/2025, di "Definizione della microstruttura dell'Area Tecnica dal 01/06/2025 (ex delibere presidenziali n. 5/2025 e n. 69/2025)";
 - n. 97 del 29/05/2025, con il quale è stato attribuito l'incarico di Elevata Qualificazione presso il Settore Patrimonio e Servizi Territoriali Integrati per il periodo a decorrere dal 01/06/2025 al 31/12/2026;
 - n. 113 del 16/06/2025, di "Individuazione responsabili dei procedimenti e delega di funzioni dirigenziali a seguito di riorganizzazione dei settori dell'Area Tecnica fino al 1° gennaio 2026";

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Provinciale P.V. n. 430 dell'11/09/2012 è stato approvato il progetto definitivo relativo alla realizzazione della pista ciclopeditonale del Lago di Comabbio – tratto nel Comune di Vergiate, Il lotto funzionale – con contestuale dichiarazione di pubblica utilità;
- tra le aree interessate dalla realizzazione dell'intervento, nel tratto ricadente nel Comune di Varano Borghi, risultavano alcuni mappali di proprietà della società Immobiliare Varano & Uniti S.r.l., oggi soc. Immobiliare Varano & Uniti S.S. (particelle nn. 1590, 421/a e 229/a);
- con Accordo diretto, approvato con determinazione dirigenziale n. 1916/2013, l'Ing. Mauro Ruffinelli, Amministratore Unico della società proprietaria dei fondi, autorizzava la Provincia di Varese ad accedere alle aree per la realizzazione dei lavori e si impegnavano a cedere all'Ente la parte dei mappali necessaria all'esecuzione del percorso ciclabile, rinunciando alla relativa indennità espropriativa, a condizione che tali aree venissero permutate con una porzione di terreno adiacente alla proprietà della società, corrispondente a sedime stradale provinciale dismesso (già individuato nella mappa catastale allegata all'Accordo diretto con la lettera "X", successivamente identificato mediante frazionamento catastale prot. n. 152736/2017 nella particella n. 2577 di mq 189);
- con il medesimo frazionamento è stata inoltre definita, nella particella n. 2576 di mq 131, la derivata dell'originario mappale n. 2505 (già 1590) da acquisire al patrimonio provinciale a completamento della procedura espropriativa, in quanto corrispondente al tratto di percorso ciclabile realizzato;
- con determinazione dirigenziale n. 2852 del 14/12/2017, con la quale si è dato atto del perfezionamento dell'atto di permuta
- con successiva volturazione d'ufficio del 30/01/2020 pratica VA0056680 in atti dal 18/06/2020, è stato intestato il mappale 2577 alla Provincia di Varese;

Considerato che l'ufficio Viabilità dell'Ente ha rilasciato parere favorevole alla cessione della particella di proprietà provinciale n. 2577 in permuta con la particella n. 2576 nel Comune di Varano Borghi, in quanto area non considerata strategica per l'Ente;

Richiamate le numerose interlocuzioni e incontri avvenuti tra i funzionari provinciali e il sig. Ruffinelli volte alla risoluzione conciliativa della pendenza mediante definizione dei termini e delle condizioni della permuta;

Ritenuto pertanto necessario procedere alla definizione del contratto di permuta delle particelle numeri 2577 e 2576 nel Comune di Varano Borghi tra la Provincia di Varese e la Società Immobiliare Varano & Uniti S.S.;

Verificato altresì:

- che, ai fini e per gli effetti dell'art. 26 della Legge n. 488/1999 e dell'art. 1, comma 449, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, non risulta attiva alcuna Convenzione o Accordo Quadro, né presso la centrale di committenza nazionale (CONSIP) né presso la centrale di committenza regionale (ARIA S.p.A.) per il servizio oggetto del presente provvedimento;
- la necessità di incaricare una figura professionale specializzata per il rogito dell'atto di permuta, vista altresì la necessità di effettuare tutti gli accertamenti, ispezioni e verifiche propedeutiche alla stipula

dell'atto e alla successiva registrazione e trascrizione;

Visti:

- l'articolo 49 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che dispone in merito alla *"Disciplina comune applicabile ai contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea"*;
- l'articolo 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che prevede come la Stazione Appaltante per gli affidamenti diretti dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro.. può procedere *"...anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione"*;
- l'Allegato I.1 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che all'articolo 3 comma 1 lett. d) che dispone che per *"Affidamento diretto"* si fa riferimento ad un *"affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice"*;
- l'art. 25, c. 1 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. che statuisce l'obbligo di utilizzo, da parte delle Stazioni Appaltanti, delle piattaforme di approvvigionamento digitale per lo svolgimento di tutte le fasi della procedura di affidamento e dell'esecuzione del contratto pubblico, in attuazione del processo di digitalizzazione dell'intero suo ciclo di vita;

Dato atto dell'adesione da parte della Provincia di Varese alla Piattaforma di approvvigionamento digitale certificata AGID *"Suite Acquisti Telematici"* gestita da DigitalPA S.r.l., di cui alla Determinazione Dirigenziale dell'Area Presidenza, Segreteria e Direzione Generale - Settore Politiche di Supporto agli EE.LL. e Sviluppo dell'Ente di Area Vasta n. 1227 in data 27/06/2024;

Dato atto che:

- su richiesta di Provincia, è pervenuta comunicazione tramite pec prot. n. 54326 del 27/10/2025, da parte dello studio notarile Mascagni, con sede in Varese, Via Como n. 5 – P.I.: 02479800209, di trasmissione di preventivo n. 493 del 27/10/2025 (in sostituzione ed aggiornamento del precedente preventivo n. 244 pervenuto con prot. n. 24836 del 05/05/2025) contenente l'importo di **€ 1.541,66** a titolo di onorario professionale, cassa notarile ed oneri di Legge, oltre IVA al 22% e anticipazioni;
- in data 05/11/2025, è stato attivato sulla Piattaforma telematica Digital PA l'ordine diretto ID n. 678 per affidamento del servizio notarile di predisposizione di contratto di permuta tra la Provincia di Varese e l'Immobiliare Varano & Uniti S.S. di due terreni in Comune di Varano Borghi, nei confronti dello studio notarile Dott. Davide Mascagni, con sede in Varese, Via Como n. 5 (P.I.: 02479800209), che ha accettato l'esecuzione della prestazione di cui trattasi verso un corrispettivo contrattuale di complessivi € 1.541,66 a titolo di onorario professionale, cassa notarile ed oneri di Legge, oltre IVA al 22% e anticipazioni;

Verificato che tale offerta risulta congrua e conveniente in relazione alle prestazioni da effettuare;

Rilevato che, sulla base del DGUE acquisito agli atti, l'operatore economico interpellato risulta in possesso dei requisiti professionali e del titolo abilitativo richiesti, nonché di un'esperienza specifica pienamente coerente con la natura dell'affidamento;

Dato atto che l'art. 52 comma 1 del Codice degli appalti, per le procedure di affidamento di cui all'art. 50, comma 1 lettere a) e b) di importo inferiore a 40.000,00 euro, prevede la possibilità da parte della S.A. di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese dall'operatore economico in sede di affidamento anche mediante sorteggio a campione;

Considerato che la stazione appaltante verifica le dichiarazioni per affidamenti sotto gli importi di € 40.000,00 previa individuazione di un campione con modalità predeterminate ogni anno, giusta nota del Settore Segreteria ed Affari generali Prot. Int. 55675/10.2 ad oggetto: CONTROLLO POSSESSO REQUISITI – DEFINIZIONE MODALITÀ OPERATIVE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DA ASSOGGETTARE A VERIFICA EX ART. 52 comma 1 D. Lgs.36/2023;

Considerato pertanto necessario affidare l'incarico in oggetto;

Dato atto che per il presente affidamento:

- non trova applicazione il principio di rotazione ai sensi dell'articolo 49 del D.lgs. 36/2023 in quanto l'importo dell'affidamento è inferiore ad € 5.000,00, in ogni caso il notaio individuato non è risultato destinatario di recente affidamento di servizi analoghi;
- non risulta applicabile, ricadendo lo stesso nell'alveo dei servizi di natura intellettuale, il disposto di cui agli artt. 11 e 108, c. 9 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., relativi il primo alle tutele giuslavoristiche discendenti dai C.C.N.L., ed il secondo all'indicazione dei costi della manodopera;
- il contratto si intende stipulato ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., ed in particolare mediante lo scambio di lettere commerciali, sulla base delle condizioni contenute nella richiesta di offerta RdO e dei documenti ad essa allegati nonché nell'offerta dell'operatore economico, documenti che sono parte integrante del contratto;
- è inteso non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione del contratto di cui all'art. 53, comma 4, del D.lgs. n.36/2023 e s.m.i., viste le modalità di esecuzione della prestazione, con pagamento da parte della Stazione Appaltante solo previa verifica dell'esatto adempimento della prestazione e a seguito della consegna, da parte dell'operatore economico, della documentazione attestante il corretto espletamento del servizio oggetto di affidamento.

Ritenuto pertanto opportuno, per quanto fin qui esposto ed ai fini del perfezionamento del vincolo giuridico nei confronti dello studio notarile Dott. Davide Mascagni, con sede in Varese, Via Como n. 5 – P.I.: 02479800209, affidare il servizio notarile di predisposizione di contratto di permuta tra la Provincia di Varese e l'Immobiliare Varano & Uniti S.S. di due terreni in Comune di Varano Borghi;

Acquisito altresì, per le finalità di cui alla Legge 13 agosto 2010, n. 136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari e s.m.i., il codice identificativo di gara (CIG) B919FF34CD;

Attestata la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis, 1° comma, del D.lgs. 267/2000;

Rilevato che, ai sensi del nuovo principio contabile dell'armonizzazione, approvato con il D.lgs. 118/2011, l'impegno di spesa si imputa nell'esercizio nel quale l'obbligazione giuridicamente perfezionata diventa esigibile o scaduta;

Ritenuto di stabilire che il presente provvedimento sarà efficace dopo l'assunzione del relativo impegno di spesa;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

Per tutte le motivazioni espresse in premessa:

1. **di affidare** ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. il servizio notarile di predisposizione di contratto di permuta tra la Provincia di Varese e l'Immobiliare Varano & Uniti S.S. di due terreni in Comune di Varano Borghi, allo studio notarile Dott. Davide Mascagni, con sede in Varese, Via Como n. 5 – P.I.: 02479800209, per l'importo complessivo di **€ 3.308,33** comprensivo di onorario professionale, contributi e oneri notarili e iva di legge;
2. **di impegnare** a favore del sopra citato studio notarile Dott. Davide Mascagni, con sede in Varese, Via Como n. 5, la somma di complessivi **€ 3.308,33** (I.V.A. 22%, contributi e oneri notarili compresi), da imputarsi a Bilancio secondo il criterio dell'esigibilità sotto riportato:

Anno	Titolo	Missione	Programma	Macro	Livello V	Capitolo	Importo
2025	1	05	0501	103	1030210003	105010105	€ 3.308,33

3. **di dare atto**, ai sensi dell'art. 183 del T.U.E.L. n. 267/2000, che l'impegno di spesa di cui al presente atto sarà esigibile nell'annualità 2025;
4. **di dare atto** altresì, dell'avvenuto preventivo accertamento della compatibilità del programma dei conseguenti pagamenti, con i relativi stanziamenti di cassa, ai sensi dell'art. 183, c. 8 del T.U.E.L. n. 267/2000;

5. **di comunicare**, ai sensi dell'art. 191, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., quanto sopra riportato allo studio notarile Dott. Davide Mascagni, con sede in Varese, Via Como n. 5;
6. **di stabilire** il perfezionamento dell'instaurando rapporto negoziale mediante lettera ad uso commerciale ai sensi dell'art. 18, c. 1 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e 16, c. 1, lett. a) del vigente Regolamento Provinciale per la Disciplina dei Contratti.
7. **di dare atto** infine che:
 - ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, non sussiste alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente al Dirigente dell'Area Lavoro, competente ad adottare il presente provvedimento;
 - avverso il presente provvedimento è esperibile il ricorso al Tribunale amministrativo regionale, competente per territorio, entro 60 giorni dall'affissione all'Albo pretorio ai sensi del D.lgs. n. 104/2010 – Codice del Processo amministrativo, ovvero al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni dall'affissione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199/1971 e ss.mm.ii;
 - il presente provvedimento osserva la normativa in materia di protezione dei dati personali, degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni, secondo quanto previsto dal D.lgs. n. 33/2013 e le relative Linee guida in materia di trattamento di dati personali del Garante sulla Privacy, pubblicati sulla G.U. n. 134 del 12.06.2014 e dal vigente Regolamento Generale di Protezione dei Dati n. 2016/679/UE;
 - il Responsabile del presente procedimento è il responsabile del Settore Patrimonio e Servizi Territoriali Integrati: Ing. Roberto Somaini.

IL DIRIGENTE
GIUSEPPE RUFFO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)