



C71-24 – Disposizione a contrarre e Affidamento diretto dell’incarico professionale notarile finalizzato al rogito dell’atto pubblico di compravendita dell’immobile denominato “Aula Arcari”, sito in Cagliari al viale Sant’Ignazio da Laconi n. 86 – Importo onnicomprensivo € **18.970,00** - CIG: **B6026F9CA7**

LA DIRIGENTE

- VISTO** il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36, 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 (G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12) ed in particolare l’art. 56, comma 1, lett. h) punto 3;
- VISTO** il Decreto Legislativo 31 dicembre 2024 n. 209 recante “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici”, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- VISTA** la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;
- VISTO** l’art. 48 del D.Lgs. 36/2023 e l’art. 1, comma 450 della legge n. 296/2006, come modificato dall’art. 1, comma 130 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio per il 2019);
- VISTO** l’art. 3 della legge n. 136/2010, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- VISTO** lo Statuto dell’Ateneo, emanato con D.R. 339 del 27 marzo 2012, pubblicato nella G.U. n. 89 del 16 aprile 2012, modificato con D.R. 305 del 28 marzo.2022, pubblicato in G.U. - serie generale - n. 88 del 24 aprile 2022;
- VISTO** il Regolamento di Ateneo per l’Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, adottato con D.R. 634 del 13 aprile 2015 e in particolare l’art. 62 rubricato “Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”;
- VISTA** la D.D.G. n. 246 del 28.12.2023 con la quale è stato conferito l’incarico di Dirigente della Direzione Acquisti, Appalti e Patrimonio alla Dott.ssa Michela Deiana per il quadriennio 2024/2027;



CONSIDERATO che con specifico riferimento alla presente procedura la sottoscritta Dirigente non versa in ipotesi di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 36/2023;

PREMESSO che una porzione dell'edificio di Viale Sant'Ignazio n. 86, nel quale sono ubicati l'Aula Arcari e alcuni uffici in uso al Dipartimento di Giurisprudenza, risulta catastalmente intestata al Comune di Cagliari;

PREMESSO che il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Cagliari risulta assegnatario, a seguito della partecipazione al "Bando per i Dipartimenti di Eccellenza", di un importante finanziamento, per la riqualificazione degli edifici nei quali il Dipartimento opera, ivi compresa la porzione intestata al Comune.

CONSIDERATO che tale finanziamento è di particolare interesse per la riqualificazione dell'area e dell'Aula, atteso che sono previsti nel progetto diversi interventi finalizzati ad una migliore fruizione degli spazi anche da parte degli studenti. Sono previsti, infatti, significativi lavori di ammodernamento delle strutture edilizie già esistenti e di adeguamento degli arredi e degli spazi funzionali per attività di ricerca e di didattica maggiormente innovative;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 7 agosto 2023, con la quale il Comune di Cagliari ha disposto:

- 1) di trasferire nella proprietà dell'Università di Cagliari, in quanto non più utilizzato per i fini istituzionali del Comune, bensì in uso ultraventennale all'Università stessa, la porzione di fabbricato ubicato in Via Sant'Ignazio n. 86, già insistente sulla particella 273 del foglio A/18 del Catasto Terreni di superficie pari a 130 m² e attualmente distinto al catasto fabbricati del Comune di Cagliari, sez. A, foglio 18, mappale 274, subalterno 12, categoria catastale B5, classe 2;



2) di concedere all'Università degli Studi di Cagliari il medesimo bene, nelle more del suo definitivo trasferimento in proprietà di cui al precedente punto 1 per una durata massima di trenta anni (30);

VISTO il contratto di concessione d'uso rep. 2/2023 del 12/10/2023 stipulato tra il Comune di Cagliari e l'Università degli Studi di Cagliari in esecuzione della delibera n. 109/2023, per il quale sono state versate in sede di registrazione le imposte, sulla base dell'art. 5, comma 2, della Tariffa, Parte I, allegata al Dpr. 131/1986, per l'importo di 5.616,00 euro, commisurate 2% (due per cento) del valore del canone di concessione (€ 780,00 mensili) per tutta la durata della concessione medesima (per 30 anni);

PRESO ATTO della necessità di concludere la procedura di acquisizione dell'immobile denominato "Aula Arcari" sito in Cagliari al Viale Sant'Ignazio da Laconi n. 86 attraverso la stipula di uno specifico atto traslativo della proprietà;

VISTA la richiesta trasmessa dalla Direzione Generale in data 29/11/2024, con la quale è stato richiesto l'affidamento dell'incarico a un notaio della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile denominato Aula Arcari (già oggetto di concessione in favore dell'Ateneo) e dei successivi adempimenti di registrazione e trascrizione;

ATTESO che l'incarico dovrà riguardare l'intero procedimento, e in particolare:

- analizzare la documentazione;
- effettuare le visure presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Cagliari;
- effettuare le visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari), al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 Cod. Civ.
- valutare l'esistenza di eventuali vincoli ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e porre in essere gli adempimenti conseguenti;
- predisporre l'atto di compravendita;
- versare le imposte di registro e di bollo;



- curare gli adempimenti pubblicitari presso l'Agenda del Territorio di Cagliari (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari);

PRESO ATTO

che il trasferimento della proprietà dell'immobile richiede la redazione di un atto piuttosto complesso sotto svariati profili, tra i quali si menziona:

- la scelta del regime della tassazione applicabile;
- la valutazione circa l'eventuale possibilità di recupero delle imposte versate in forza dell'atto di concessione (strumentale alla realizzazione dell'atto di vendita);
- la necessità di costituire due distinte servitù reciproche;
- la valutazione in ordine alla sussistenza sull'immobile dei vincoli imposti dal D.Lgs 42/2004;

PRESO ATTO

della decisione del Direttore Generale di affidare un incarico *ad hoc* all'esterno, tenuto conto delle peculiarità dell'atto e del carico di lavoro gravante in capo all'unica persona titolare delle funzioni di Ufficiale Rogante, nonché valutata l'impossibilità a svolgere l'incarico da parte di altro personale interno, tenuto conto dello specifico profilo richiesto;

VISTO

l'art. 56 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, il quale prevede che le disposizioni del codice non si applicano agli appalti pubblici concernenti servizi legali, ivi compresi i servizi di certificazione e autenticazione di documenti che devono essere prestati da notai;

VISTO

l'art. 13 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 che dispone che il codice non si applica ai contratti esclusi di cui all'art. 56 citato;

VISTO

l'art. 13 comma 5 del D.Lgs n. 36/2023, il quale dispone che l'affidamento di contratti esclusi, avviene tenendo conto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3;

VISTE

le indicazioni fornite dall'ANAC con la Faq n. 15 espressa sul tema degli «Obblighi di pubblicazione concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (art 37, d.lgs. 33/2013)», con la quale sono state rese importanti



precisazioni sui corretti adempimenti a cui sono tenuti i Rup ed i responsabili di procedimento interessati;

ACQUISITO dall'ufficio richiedente l'elenco dei Notai tra cui individuare il nominativo dell'affidatario, composto da Notai di comprovata esperienza;

VISTO il preventivo trasmesso via PEC prot. n. 42663 del 12/02/2025 formulato dal Notaio Antonio Galdiero, C.F. GLDNTN61R21B354R, P.IVA 01684360926, iscritto nel Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, con Sede in Cagliari, alla Via Biasi n. 14, per un importo complessivo di € 18.970,00 (Iva e accessori di legge inclusi);

RICHIAMATO il *curriculum vitae* e professionale, il preventivo di spesa nn. 60 e 61 presentato dal predetto Notaio in data 12/02/2025, prot. 42663 per attività inerente i servizi legali, di cui all'art. 56, comma 1, lettera h) punto 3, dell'importo **totale** di € **18.970,00**, di cui € **3.170,00** (comprensivi di spese, tasse, onorari, IVA, accessori di legge e al netto della ritenuta d'acconto) per l'atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ed € **15.800,00** (comprensivi di spese, tasse, onorari, IVA, accessori di legge e al netto della ritenuta d'acconto) per l'atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva, con imposta ordinaria al 9%;

PRESO ATTO che l'onorario del Notaio è comprensivo di tutte le spese occorrenti, ivi compreso lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche (visure catastali e visure presso l'Agenzia del Territorio - ex Conservatoria dei registri immobiliari e predisposizione della relazione ventennale) e successive (imposte);

DATO ATTO che l'offerta dell'operatore economico è stata ritenuta congrua in linea con i valori di mercato e in grado di soddisfare le esigenze dell'amministrazione, tenuto conto del principio del risultato di cui all'art. 1 del D.lgs. 36/2023;

DATO ATTO che il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza commerciale;



- PRESO ATTO** di quanto disposto dall'allegato I.4 del D.lgs. 36/2023 in merito all'imposta di bollo;
- ACCERTATO** di dovere acquisire il CIG per meri fini di tracciabilità dei flussi, ai sensi della Delibera ANAC n. 584 del 19/12/2023;
- RILEVATO** che l'art. 48, comma 1, del Codice prevede che l'affidamento e l'esecuzione dei contratti aventi per oggetto lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea si svolgono nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I (principi generali) e II (digitalizzazione).
- RITENUTO** pertanto che, in considerazione della tipologia del servizio richiesto, si possa procedere, in osservanza dei principi del risultato, della fiducia, della libera concorrenza e della trasparenza, ad un affidamento diretto tramite Piattaforma U-Buy;
- CONSIDERATO** che l'operatore economico ha autocertificato il possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, ivi compresa l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis, L 241/90, degli artt. 6 e 7 del DPR n. 62/2013, nonché dell'art. 16 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., e che i controlli effettuati in relazione al presente affidamento hanno avuto esito positivo (regolare);
- DATO ATTO** che l'importo totale di € **18.970,00** trova copertura sul progetto ALTRO_INV_F.010_2024;
- CONSIDERATO** che, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.lgs. n.36/2023 l'affidatario non è tenuto a presentare cauzione definitiva in considerazione della solidità, serietà e professionalità dell'operatore economico;
- CONSIDERATO** che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è individuato nella persona della Dott.ssa Antonella Lecca, funzionario della Direzione Acquisti, Appalti e Patrimonio, e-mail: antonella.lecca@unica.it, in possesso di titolo di studio e di esperienza professionale adeguati in relazione al presente affidamento;



- CONSIDERATO** che il Direttore dell'esecuzione del contratto (DEC) è individuato nella persona della Dott.ssa Giorgia Maria Mogavero, afferente alla Direzione Generale dell'Ateneo, e-mail giorgiam.mogavero@unica.it; in possesso della professionalità necessaria per l'esecuzione dell'incarico;
- CONSIDERATO** che per la/e persona/e sopra designata/e, non risultano sussistere cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in conformità alla disciplina vigente in materia, tenuto conto della documentazione in atti;
- ACCERTATO** il rispetto del principio di trasparenza e pubblicità mediante la pubblicazione nella sezione «Amministrazione trasparente», sottosezione «Bandi di gara e contratti» dell'Ateneo del link che rinvia ai dati relativi allo specifico contratto in conformità all'art. 37 del D.Lgs 33/2013.

DISPONE

- ART. 1** Di affidare, per le motivazioni espresse in premessa, l'incarico professionale notarile finalizzato al rogito dell'atto pubblico di compravendita dell'immobile denominato "Aula Arcari", sito in Cagliari al viale Sant'Ignazio da Laconi n. 86, al Notaio Antonio Galdiero, P.iva 01684360926, iscritto nel Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, con Sede in Cagliari, alla Via Biasi n. 14, per un importo onnicomprensivo pari a € 18.970,00 (CIG B6026F9CA7);
- ART. 2** Che l'importo totale di € **18.970,00** (comprensivo di onorari, spese, tasse, IVA e accessori di legge) trova copertura sul progetto ALTRO_INV_F.010_2024;
- ART. 3** Di nominare quale RUP la Dott.ssa Antonella Lecca, antonella.lecca@unica.it, afferente alla Direzione Acquisti, Appalti e Patrimonio;
- ART. 4** Di nominare quale DEC la Dott.ssa Giorgia Maria Mogavero, e-mail giorgiam.mogavero@unica.it, afferente alla Direzione Generale dell'Ateneo;



- ART. 5** Di dare atto che dalla documentazione in atti, per le persone sopra designate, non risultano sussistere cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in conformità alla disciplina vigente in materia;
- ART. 6** Di pubblicare la presente disposizione nella sezione “Amministrazione Trasparente” del sito istituzionale.

La Dirigente
Dott.ssa Michela Deiana
Sottoscritto con firma digitale

Il Coordinatore Dott. Davide Cao
Il Funzionario Dott.ssa Antonella Lecca