



# Consiglio Nazionale delle Ricerche

DIREZIONE CENTRALE SERVIZI PER LA RICERCA  
Ufficio Patrimonio Edilizio

Area Territoriale di Ricerca di Bari – AdR BA – CNR

Servizi notarili finalizzati all'acquisto da parte del CNR del compendio immobiliare denominato "Ex Manifattura Tabacchi" in Via Libertà, da destinarsi a nuova sede dell'Area della Ricerca di Bari, consistenti in atto preliminare di compravendita e risoluzione contratto preliminare di affitto, atto definitivo di vendita soggetti a verificata condizione e atto di verificata condizione per mancato esercizio della prelazione.

**Decisione a contrarre e autorizzazione all'affidamento diretto**

**Nomina Responsabile del Progetto ai sensi dell'art. 15 Dlgs. 36/2023**

## IL DIRIGENTE

**VISTO** il d.lgs. 31 dicembre 2009 n. 213, recante *"Riordino del Consiglio Nazionale delle Ricerche in attuazione dell'articolo 1 della Legge 27 settembre 2007, n. 165"*;

**VISTO** il d.lgs. 25 novembre 2016 n. 218, recante *"Semplificazione delle attività degli enti pubblici di ricerca ai sensi dell'articolo 13 della legge 7 agosto 2015, n. 124"*;

**VISTA** la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"* pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 192 del 18/08/1990 e s.m.i.;

**VISTO** il Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio Nazionale delle Ricerche - DPCNR del 12 marzo 2019 prot. AMMCNT-CNR n. 0012030 del 18 febbraio 2019, approvato con nota del Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca prot. AOODGRIC n. 0002698 del 15 febbraio 2019, ed entrato in vigore dal 1° marzo 2019;

**VISTO** il D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 rubricato *"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"*, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 12 della GU n. 77 del 31 marzo 2023 (nel seguito per brevità "Codice");

**VISTO** il d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 10 alla G.U.R.I. n. 91 del 19/04/2016 e successive disposizioni integrative e correttive introdotte dal decreto legislativo 19 aprile 2017 n. 56, dalla legge 11 settembre 2020 n. 120 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76 e dalla legge 29 luglio 2021 n. 108 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 31 maggio 2021 n. 77, per le parti non espressamente abrogate dal d.lgs. n. 36/2023 sopra richiamato;

**VISTO** l'art. 59 del Regolamento di Amministrazione, Contabilità e Finanza del Consiglio Nazionale delle Ricerche rubricato *"Decisione di contrattare"* – DPCNR del 04 maggio 2005 prot. 0025034 pubblicato sulla G.U.R.I. n. 124 del 30/05/2005 – Supplemento Ordinario n. 101;

**VISTO** l'incarico di Responsabile conferito all'Ing. Nicola Fratini con nota prot. n. 88289 del 30.11.2022;

**VISTA** la legge 6 novembre 2012, n. 190 recante *"Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione"* pubblicata sulla G.U.R.I. n. 265 del 13/11/2012;

**VISTO** il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 recante *"Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"* pubblicato sulla G.U.R.I. n. 80 del 05/04/2013 e successive modifiche introdotte dal d.lgs. 25 maggio 2016 n. 97;

**VISTO** il Codice di comportamento dei dipendenti del Consiglio Nazionale delle Ricerche approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n° 137/2017;

**VISTO** il vigente Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza (PTPCT), adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione del Consiglio Nazionale delle Ricerche ai sensi della legge 6 novembre 2012 n. 190;

**VISTA** la legge 23 dicembre 1999 n. 488 e s.m.i., recante *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2000)"*, ed in particolare l'articolo 26;

**VISTA** la legge 27 dicembre 2006 n. 296, recante *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2007)"*;

**VISTA** la legge 24 dicembre 2007 n. 244 e s.m.i., recante *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2008)"*;

**VISTO** il decreto-legge 7 maggio 2012 n. 52, convertito dalla legge 6 luglio 2012 n. 94 recante *"Disposizioni urgenti per"*

*la razionalizzazione della spesa pubblica”;*

**VISTO** il decreto-legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, recante “Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”;

**Richiamate** le delibere del CdA n. 114/2016 del 03.08.2016 e n. 33/2017 del 09.03.2017, che hanno autorizzato, in data 05.04.2017, la sottoscrizione del contratto preliminare di locazione tra il CNR e l’INVIMIT (Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni) per la realizzazione della nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari, atto stipulato presso lo studio del Notaio Pietro Marzano, Rep. 10.732, Registrato Agenzia Entrate il 11.04.2017 al n. 10203, serie IT;

**Constatato** che il contratto di locazione sopra richiamato, prevede la realizzazione da parte di INVIMIT, della nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari del CNR presso una porzione del complesso immobiliare denominato ex Manifattura Tabacchi;

**Constatato** che successivamente sono emerse ulteriori e diverse esigenze funzionali da parte degli Istituti del CNR, e quindi sono intervenute interlocuzioni tra CNR e INVIMIT, sempre seguite da dettagliate relazioni presentate al CdA: relazione dell’11.12.2018, informativa del 30.07.2018, informativa del 26.02.2019;

**Constatato** che a seguito di questi incontri CNR/INVIMIT (riunioni del 31.01.2019 e 14.02.2019), è emersa la necessità di apportare modifiche e integrazioni al contratto preliminare di locazione e di trovare una soluzione percorribile e soddisfacente per entrambe le parti;

**Constatata** l’intervenuta Conferenza dei Servizi decisoria (ex art.14 L. n. 241/1990) tenutasi presso il Comune di Bari e il conseguente atto deliberativo di Consiglio Comunale della Città di Bari, n. 2020/00015 del 23.04.2020;

**Considerato** che il CdA del CNR in data 24.09.2020 con delibera n. 208, ha autorizzato l’atto di modifica e integrazione al contratto preliminare di locazione del 05.04.2017, avente ad oggetto il compendio immobiliare denominato “ex Manifattura Tabacchi” da destinarsi a nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari (già autorizzato con determina n. 33/2017 seduta del 09.03.2019 sopra richiamata);

**Considerata** la relazione di stima dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari Territorio – Area Servizi Estimativi e OMI datata 26.10.2021 riferita alla determinazione del canone annuo di locazione futura della porzione di immobile di interesse, nella quale veniva determinato un canone annuo dell’immobile pari a € 1.696.000;

**Considerato** che il progetto di realizzazione dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari presso la ex Manifattura Tabacchi, ha partecipato all’”Avviso per la manifestazione di interesse per la candidatura di idee progettuali da ammettere ad una procedura negoziale finalizzata al finanziamento di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di siti per la creazione di ecosistemi dell’innovazione nel mezzogiorno” promosso dall’Agenzia della Coesione Territoriale;

**Visto** che, il progetto “A.R.I.S.”, candidato dal CNR in partenariato con INVIMIT e Comune di Bari, si è classificato primo tra le 27 proposte di innovazione nella ricerca nel Sud Italia che l’Agenzia di Coesione ha ammesso definitivamente a finanziamento con fondi PNRR, destinando al progetto l’importo di € 20 milioni; tuttavia, il progetto prevede, tra l’altro, l’acquisto da parte del CNR della nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari completamente ristrutturata ed adeguata alle esigenze degli Istituti da insediare;

**Visti** i Decreti del Direttore Generale dell’Agenzia della Coesione Territoriale n. 214 del 27.06.2022 di approvazione della graduatoria dei progetti e n. 215 del 27.06.2022 di assegnazione dei contributi ai beneficiari;

**Considerato** che la programmazione L. 205/2017 deliberata dal CNR con atto del CdA n. 134/2022 prevede, in particolare, uno stanziamento complessivo di € 37.626.746,90 di cui € 27.626.746,90 annualità 2018-2021 e € 10.000.000,00 annualità 2022, per l’acquisto da INVIMIT Sgr S.p.A., dell’immobile nuova sede dell’Area Territoriale della Ricerca di Bari porzione del complesso “Ex Manifattura dei Tabacchi”, da attraverso il contributo dell’Agenzia di Coesione Territoriale, di cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato l’iniziativa con delibera n. 38/2022 nella seduta dell’8 febbraio 2022;

**Tenuto conto** che l’iniziativa consentirà, di dare una sede unica, adeguata a norma di legge e definitiva a tutto il personale di Bari;

**Vista** l’istanza di congruità del prezzo di acquisto ai sensi dell’art. 12 c. 1 bis e c. 1 ter del DL 98/2011, trasmessa dall’Agenzia del Demanio con nota prot. n. 234836 del 28.07.2023, dalla quale il valore più probabile di mercato del compendio risulta essere pari ad **€ 39.383.927,93**;

**VISTA** la disponibilità dell’Ing. Giuseppe Vanacore – UPE CNR – ad assumere l’incarico di Responsabile Unico del Progetto;

**VISTA** l'offerta prot. 133332 del 19.04.24 dell'operatore economico PIETRO MARZANO – P.IVA 03448580161 e CF MRZPTR75C29B963H, con sede in via Nicolò Paganini 1 -00198 Roma, con riferimento ai servizi indicati ai punti 4, 5 e 6 che si riportano di seguito:

1. Prestazione 1: COMPENSI PER CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA E RISOLUZIONE CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE - ADR BARI "EX MANIFATTURA TABACCHI", per un importo pari ad € 13.000,00 (esclusa IVA 22%);
2. Prestazione 2: ONORARIO PER ATTO DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE SOGGETTO A VINCOLO STORICO ARTISTICO, per un importo pari ad € 21.000,00 (esclusa IVA 22%);
3. Prestazione 3: ONORARIO ATTO DI VERIFICATA CONDIZIONE E CANCELLAZIONE DI VINCOLO, per un importo pari ad € 5.000,00 (esclusa IVA 22%);

**RITENUTO** necessario procedere all'affidamento del servizio in oggetto, per le prestazioni suindicate, per un importo complessivo pari ad € **39.000,00** (esclusa IVA 22%);

**VISTO** l'art. 50, comma 1, lettera b) del Codice, il quale consente, per affidamenti di contratti di servizi e forniture di importo inferiore a € 140.000,00, di procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;

**CONSIDERATO** che sussiste la necessaria copertura finanziaria della spesa per l'importo totale € **39.000,00** (esclusa IVA 22%); GAE P0000433– VdS 13078;

**RITENUTA** l'opportunità di provvedere;

DISPONE

Di approvare, per le motivazioni in premessa esposte che qui si intendono integralmente richiamate, le disposizioni di seguito riportate:

di autorizzare l'acquisizione dei Servizi notarili finalizzati all'acquisto da parte del CNR del compendio immobiliare denominato "Ex Manifattura Tabacchi" in Via Libertà, da destinarsi a nuova sede dell'Area della Ricerca di Bari, consistenti in atto preliminare di compravendita e risoluzione contratto preliminare di affitto, atto definitivo di vendita soggetti a verificata condizione e atto di verificata condizione per mancato esercizio della prelazione, tramite affidamento diretto all'operatore economico PIETRO MARZANO – P.IVA 03448580161 e CF MRZPTR75C29B963H , con sede in via Nicolò Paganini 1 -00198 Roma per l'importo complessivo pari ad € **39.000,00** (esclusa IVA 22%);

1. di stabilire che l'autorizzazione all'affidamento del servizio avverrà con l'emissione di ordinativo soltanto ad esito positivo delle verifiche dei requisiti e previa acquisizione dei documenti precontrattuali;
2. di autorizzare la procedura di affidamento del servizio quale trattativa diretta sulla piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione nella categoria "Servizi di mediazione mobiliare" del bando Servizi;
3. che per lo svolgimento di funzioni tecniche, ex art. 15 c. 6 e art. 45 del D.lgs. 36/2023, vengono nominati i seguenti dipendenti CNR, quali collaboratori del RUP:
  - a. Ing. Giuseppe Vanacore– UPE, Responsabile Unico del Progetto;
  - b. Dr.ssa Francesca Grazioli – UPE, Supporto al Responsabile;
  - c. Sig. Raffaele Mennella – UPE, Punto Istruttore MePA;
  - d. Rag. Irene Di Nicolantonio – UPE, Attività di programmazione/contabilità della spesa;
4. di procedere alla pubblicazione del presente atto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.Lgs. 33/2013 e dell'art. 27 del D.lgs. 36/2023, sul sito istituzionale dell'Ente.

gv-fg

Ing. Nicola Fratini