

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
“FABRIZIO GUARINO”

Via Starza, 2 – 83029 Solofra (AV) – C.F. 80014660643

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
n. 30 del 14/10/2026

Oggetto: Avviso per l'affidamento delle perizie estimative (Deliberazione n. 27 del 28/09/2026).
Riscontro ai rilievi degli Ordini professionali, rettifica dell'avviso, determinazione dei corrispettivi e riapertura dei termini.

Il Commissario straordinario

RICHIAMATI il D.P.G.R.C. n. 52 del 01/07/2026 di nomina del Commissario straordinario ai sensi dell'art. 42 del Regolamento regionale n. 2/2013; le Deliberazioni n. 21 e n. 22 del 22/09/2026, di approvazione del bilancio consuntivo 2025 con il Piano di Risanamento e del bilancio preventivo 2026 con il Piano di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare; la Deliberazione n. 27 del 28/09/2026, di approvazione dell'Avviso per le perizie estimative del patrimonio immobiliare (Sezione I) e dei beni mobili di presunto pregio artistico (Sezione II);

VISTA la nota congiunta dell'Ordine degli Ingegneri, dell'Ordine degli Architetti e del Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino prot. n. 1832/26 del 12/10/2026;

PREMESSO CHE

- a) il requisito dell'iscrizione quinquennale all'albo attiene alla capacità tecnico-professionale e non all'idoneità di cui all'art. 100 del D.Lgs. 36/2023, è privo di motivazione e di nesso con l'oggetto, e contrasta con i principi di accesso al mercato e proporzionalità di cui agli artt. 1, 3 e 10 del medesimo decreto;
- b) il testo pubblicato della Sezione I dell'avviso non contiene requisiti di esperienza; il requisito figurava nel modello A.1 e nella nota di accompagnamento, in difformità dal testo dell'avviso: la sua applicazione in sede di ammissione sarebbe aggravamento sopravvenuto, mentre l'esperienza rileva già quale criterio di valutazione comparativa al punto 9 dell'avviso; la natura pubblica o privata del committente non incide sulla metodologia estimativa;
- c) l'importo di € 10.000,00 di cui al punto 11 della Deliberazione n. 27/2026 è tetto presuntivo di spesa e non compenso pattuito, ma la sua mancata esplicitazione, unita al rinvio dell'elenco dei cespiti alla richiesta di preventivo, impediva ogni valutazione di convenienza e ogni verifica di congruità; il Piano di gestione e valorizzazione individua nove cespiti per complessivi € 2.416.210,00 e costituisce la base ricognitiva del perimetro;
- d) il D.M. 17 giugno 2016, indicato al punto 6 dell'avviso, non tabella la prestazione estimativa e definisce il parametro V come costo delle categorie componenti l'opera, grandezza inesistente per una stima; l'art. 13 dell'Allegato al D.M. 30 maggio 2002, richiamato dall'art. 50 del D.P.R. 115/2002, prevede invece per la perizia in materia di estimo un onorario a percentuale per scaglioni sull'importo stimato, ed è l'unica tabella ministeriale che disciplini per oggetto la prestazione; per la Sezione II rileva l'art. 9 del medesimo Allegato, sulle opere di pittura, scultura e simili;
- e) secondo Cass. civ., sez. II, 17 marzo 2016, n. 5325, il compenso per l'estimo di più immobili si determina per valutazione cumulativa quanto agli immobili di caratteristiche analoghe e per determinazione autonoma quanto a quelli diversi tra loro, nel limite del massimo scaglione; gli

importi del 2002 non sono stati adeguati ai sensi dell'art. 10 della legge n. 319/1980, sicché si assume il valore medio di ciascuno scaglione;

- f) il Piano di gestione e valorizzazione richiede la verifica di vincoli storico-artistici sulla cappella gentilizia e la determinazione del canone congruo dei locali locati, e attesta alla Sezione VIII l'assenza in inventario di beni mobili di accertato valore storico-artistico: la prestazione di cui alla Sezione II ha pertanto natura anche ricognitiva dell'esistenza dei beni;
- g) la soppressione di requisiti amplia la platea dei legittimati e impone la riapertura integrale dei termini, salva la validità delle candidature già pervenute;

VISTI

- il Regolamento regionale n. 2/2013, in particolare gli artt. 23, 31, 36 e 42;
- lo Statuto e i Regolamenti aziendali;
- il D.Lgs. 36/2023, in particolare gli artt. 1, 3, 8, 10, 15, 50, 100 e l'Allegato II.1;
- la legge n. 49/2023;
- il D.M. 30 maggio 2002 e il relativo Allegato, artt. 1, 9 e 13, il D.P.R. n. 115/2002, artt. 49 e 50, e la legge n. 319/1980;
- il D.Lgs. n. 42/2004, artt. 10, 12 e 54-56; il D.P.R. n. 327/2001, art. 42-bis;
- il D.Lgs. n. 33/2013, artt. 29 e 37; la legge n. 241/1990, artt. 5, 6-bis e 21-quinquies; tutto ciò premesso,

DELIBERA

1. di approvare le premesse e di accogliere i rilievi della nota prot. n. 1832/26 del 12/10/2026;
2. di sospendere i termini dell'avviso approvato con Deliberazione n. 27 del 28/09/2026 e di darne avviso all'Albo e in "Amministrazione trasparente";
3. di sopprimere nella Sezione I il requisito dell'iscrizione quinquennale all'albo, restando richieste la sola iscrizione all'albo o al collegio di appartenenza e la polizza professionale in corso di validità; di dare atto che la Sezione I non contempla requisiti di esperienza in sede di ammissione e che l'esperienza specifica rileva, per entrambe le sezioni, quale criterio di valutazione comparativa, indifferentemente se maturata presso committenti pubblici o privati;
4. di integrare l'oggetto della Sezione I con la determinazione del canone congruo di locazione dei cespiti nn. 2, 3, 4, 5 e 6 dell'Allegato B e con la verifica dei vincoli storico-artistici sulla cappella gentilizia, e di dare atto che la Sezione II ha natura anche ricognitiva dell'esistenza e consistenza dei beni, con aggiornamento del Piano di gestione e valorizzazione all'esito;
5. di determinare il corrispettivo della Sezione I ai sensi dell'art. 13 dell'Allegato al D.M. 30 maggio 2002, con ripartizione dei cespiti in gruppi omogenei, determinazione autonoma per ciascun gruppo nel limite del massimo scaglione secondo Cass. n. 5325/2016 e assunzione del valore medio di scaglione, e quello della Sezione II ai sensi dell'art. 9 del medesimo Allegato;
6. di fissare conseguentemente il corrispettivo in € 7.000,00 per la Sezione I e in € 2.900,00 per la Sezione II, per complessivi € 9.900,00 oltre oneri previdenziali e IVA se e in quanto dovuta, entro il tetto di € 10.000,00 già assentito, dando atto che le spese documentate per visure, ispezioni

ipotecarie, estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistica restano a carico dell'Azienda e trovano copertura nell'autorizzazione disposta con Deliberazione n. 23 del 22/09/2026;

7. di approvare l'avviso rettificato (Allegato A), il modello di manifestazione di interesse (Allegato A.1), l'elenco dei cespiti e il prospetto di determinazione del corrispettivo (Allegato B) e la nota di riscontro (Allegato C), sostitutivi dei corrispondenti allegati alla Deliberazione n. 27/2026;
8. di invitare gli Ordini e il Collegio a formulare osservazioni sul metodo e sul calcolo entro il 21 ottobre 2026, dando mandato al Direttore – Responsabile Unico del Progetto di recepirle entro il 23 ottobre 2026 con determinazione di aggiornamento del prospetto, riferendo al Commissario ove ne derivi un importo eccedente il tetto vigente;
9. di disporre la riapertura integrale dei termini, con nuova scadenza fissata alle ore 12:00 del 30 ottobre 2026, dando atto che le candidature già pervenute restano valide e integrabili senza onere di ripresentazione;
10. di confermare per il resto la Deliberazione n. 27 del 28/09/2026, di disporre la pubblicazione all'Albo e in "Amministrazione trasparente" ai sensi dell'art. 23, comma 6, del Regolamento regionale n. 2/2013 e degli artt. 29 e 37 del D.Lgs. 33/2013, e di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 23, comma 7.

Parere di regolarità tecnica

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 23, comma 3, del Regolamento regionale n. 2/2013. Solofra, 14/10/2026

Il Direttore – Dott. Gerardo Varallo


GERARDO VARALLO
14.10.2026 12:08:15
GMT+02:00

Parere di regolarità contabile

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 23, comma 3, del Regolamento regionale n. 2/2013. Solofra, 14/10/2026

Il Direttore – Dott. Gerardo Varallo


GERARDO VARALLO
14.10.2026 12:08:16
GMT+02:00

Attestazione della copertura finanziaria ex articolo 23 del Regolamento n. 2/2013

Si attesta la copertura finanziaria della spesa di € 9.900,00, oltre oneri previdenziali e IVA se e in quanto dovuta, nei limiti del tetto già assentito con la Deliberazione n. 27 del 28/09/2026. Solofra, 14/10/2026

Il Direttore – Dott. Gerardo Varallo


GERARDO VARALLO
14.10.2026 12:08:17
GMT+02:00

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo dell'Azienda e nel sito istituzionale il 14/10/2026 per quindici giorni consecutivi (art. 23, comma 6, Regolamento regionale n. 2/2013) ed è immediatamente esecutiva ai sensi del comma 7 del medesimo articolo.

Il Commissario straordinario

Dott. Stefano Kenji Iannillo



STEFANO KENJI IANNILLO
14/10/2026 12:53:19 UTC+0200