

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 16/03/2026 n. 340

Settore III

3.4 - Area Concessioni, Autorizzazioni e Patrimonio

3.4.3 - UO Patrimonio - Espropri

OGGETTO: PARTENARIATO PUBBLICO - PUBBLICO TRA L'UNIVERSITA' POLITECNICA DELLE MARCHE E LA PROVINCIA DI ANCONA PER LA DISCIPLINA DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAGLI IMMOBILI SITI IN ANCONA DENOMINATI "PALAZZO DEL RETTORATO", IN PIAZZA ROMA N. 22, E "PALAZZO DI VETRO", IN CORSO STAMIRA N. 60 - INCARICO NOTARILE PER LA STIPULA DEL NUOVO CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA - CIG BA9838928B

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESO che:

- con la deliberazione del Consiglio provinciale n. 23 del 19/09/2019, per le motivazioni ivi contenute, sono stati approvati gli schemi contrattuali dell'atto pubblico di compravendita (art.3 comma 3.1 ed art.5 comma 1.4 dell'“Accordo di partenariato pubblico – pubblico tra l'Università Politecnica delle Marche (UNIVPM) e la Provincia di Ancona per la disciplina dell'intervento di riqualificazione del compendio immobiliare già adibito a rispettive sedi istituzionali delle parti pubbliche contraenti e per la modalità di trasferimento dei relativi diritti di proprietà sui beni immobili oggetto di intervento”) e dell'atto preliminare di compravendita (art.3, comma 3.2 ed art.5, comma 1.5 dell'Accordo di partenariato sottoscritto), del compendio immobiliare composto dagli immobili siti in Ancona denominati “Palazzo del Rettorato” in Piazza Roma n. 22 e “Palazzo di vetro” in Corso Stamira n. 60, come predisposti dallo studio notarile Sabatini di Ancona incaricato da UNIVPM;

- in data 23 settembre 2019 è stato stipulato tra la Provincia e l'Università Politecnica delle Marche l'atto di compravendita a rogito Notaio Stefano SABATINI di Ancona, Repertorio n. 66.497/29.442, registrato in Ancona il 24 successivo al n. 7221 Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Ancona il 24 settembre 2019 ai n.ri 20.042/13.250;

- in data 4 ottobre 2019 è stato sottoscritto tra la Provincia e l'Università Politecnica delle Marche, dinanzi al Notaio Dott. Stefano Sabatini, un preliminare di vendita (Registrato in Ancona il 30 ottobre 2019 al n. 8280 serie 1T, trascritto in Ancona il 30 ottobre 2019 Reg. Gen. 23109 Reg. Part. 15253), che andava rinnovato in quanto prossimo alla scadenza (03/10/2022) e che nelle disposizioni finali prevede: “...*dando atto in particolare di essere a perfetta conoscenza che, come prescritto dal suddetto art. 2645 bis del codice civile - terzo*

comma, "gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisce comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2 del codice civile". A riguardo le parti s'impegnano, con la sottoscrizione del presente contratto, qualora decada il termine triennale della trascrizione senza che si addivenga al pubblico atto, a sottoscrivere ulteriore contratto preliminare alle medesime condizioni e prescrizioni che verrà ugualmente sottoscritto nei Registri Immobiliari di Ancona.";

- con la deliberazione del Consiglio provinciale n. 30 del 26 luglio 2022, per le motivazioni ivi contenute, è stato, tra l'altro, approvato lo schema contrattuale dell'atto di rinnovo del preliminare di compravendita (art.3, comma 3.2 ed art.5, comma 1.5 dell'accordo di partenariato sottoscritto), come previsto nelle disposizioni finali del preliminare allora vigente già sottoscritto il 4 ottobre 2019, predisposto dallo studio notarile Sabatini incaricato da UNIVPM;

- in data 14 settembre 2022 è stato sottoscritto tra la Provincia e l'Università Politecnica delle Marche, dinanzi al Notaio Dott. Stefano Sabatini, il contratto preliminare di vendita Rep.70607 (Registrato in Ancona il 19 settembre 2022 al n. 7855 serie 1T, trascritto in Ancona il 19/09/2022 Reg. Gen. 22968 Reg. Part. 15154), che nelle disposizioni finali prevede: "...dando atto in particolare di essere a perfetta conoscenza che, come prescritto dal suddetto art. 2645 bis del codice civile - terzo comma, "gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisce comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2 del codice civile".

A riguardo le parti s'impegnano, con la sottoscrizione del presente contratto, qualora decada il termine triennale della trascrizione senza che si addivenga al pubblico atto, a sottoscrivere ulteriore contratto preliminare alle medesime condizioni e prescrizioni che verrà ugualmente sottoscritto nei Registri Immobiliari di Ancona.";

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Provinciale n.60 del 16/12/2025 con al quale, per le motivazioni ivi contenute, si è, tra l'altro:

- preso atto e condiviso la necessità di procedere alla stipula di un nuovo atto preliminare di compravendita, per il tempo necessario al completamento dei lavori di riqualificazione in questione, essendo trascorsi tre anni dalla sottoscrizione del precedente stipulato dinanzi al Notaio Dott. Stefano Sabatini in data 14 settembre 2022, rep.70607 (Registrato in Ancona il 19 settembre 2022 al n. 7855 serie 1T, trascritto in Ancona il 19/09/2022 Reg. Gen. 22968 Reg. Part. 15154, come da art. 2645 bis, terzo comma, del codice civile e secondo gli impegni assunti in occasione della stessa;

- preso atto ed approvato lo schema contrattuale del nuovo atto preliminare di compravendita (art.3, comma 3.2 ed art.5, comma 1.5 dell'accordo di partenariato sottoscritto), come previsto nelle disposizioni finali del preliminare già sottoscritto il 14 settembre 2022, predisposto dall'UNIVPM, allegato alla citata deliberazione, completo delle planimetrie dei vari piani;

- demandato a successive determinazioni dirigenziali l'adozione di ogni provvedimento conseguente, quali l'assunzione del necessario impegno di spesa per gli oneri della stipula notarile e/o altri adempimenti necessari;

VISTO quanto disposto dall'art. 50 del D. Lgs. n. 36/2023, comma 1, lettera b) “.... *le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'[articolo 14](#) con le seguenti modalità...b) “affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, 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 appaltante”;*

RICHIAMATO l'art. 17, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023 il quale stabilisce che “In caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale.”

ATTESO che è stato richiesto un preventivo di spesa al Notaio Stefano Sabatini di Ancona, per la redazione del nuovo atto preliminare di vendita, da stipularsi tra la Provincia di Ancona e l'UNIVPM in esecuzione della citata Delibera di Consiglio n.60 del 16/12/2025 e della Delibera del Consiglio di Amm.ne dell'UNIVPM n. 467 del 17/12/2025;

VISTO il preventivo presentato dal Notaio Stefano Sabatini di Ancona, assunto agli atti di questo Ente con prot.6094 del 19/02/2026, che per la stipula del suddetto contratto preliminare, richiede un compenso complessivo di €3.738,70, di cui €658,20 per imposte di registro, bolli e spese ed €3.080,50 quale onorario comprensivo di IVA (€2.525,00 + iva €555,50);

RILEVATO che il suddetto professionista, anche in considerazione del fatto che ha seguito e curato tutti i precedenti Atti relativi al presente procedimento, sin dalla stipula dell'Accordo iniziale di partenariato, risulta più che adeguato a sostenere l'azione dell'Ente ed in possesso della capacità e della comprovata esperienza nel presente procedimento;

RITENUTO congruo e meritevole di considerazione il sopradescritto preventivo di spesa, in relazione alla prestazione da espletare ed all'urgenza di affidare la stipula dell'Atto preliminare di compravendita;

RICHIAMATO il “Regolamento per l'applicazione del principio di rotazione nell'affidamento dei contratti ai sensi del D.Lgs. 31/03/2023 n. 36 e ss.mm.ii.” approvato con Delibera di Consiglio n. 44 del 20/11/2025, in base al quale:

- art. 6 – comma 4 “*Negli affidamenti di importo inferiore a 5.000 euro, è consentito – ai sensi dell'art. 49 comma 6 del Codice – derogare all'applicazione del principio di rotazione.*”;

DATO ATTO che il Notaio Stefano Sabatini di Ancona ha trasmesso in data 12/03/2026 la seguente documentazione, depositata agli atti di ufficio con prot.8979 del 12/03/2026:

- dichiarazione di assenza di ragioni di incompatibilità e conflitti di interessi;
- comunicazione degli estremi del conto corrente dedicato alla gestione di movimenti

- finanziari relativi ad appalti/commesse pubbliche, ai sensi della L. 136/2010;
- autodichiarazione, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 in merito al possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'articolo 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023;

PRECISATO che trattandosi di affidamento di importo inferiore ad € 40.000,00 è stata acquisita dall'operatore economico la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti, ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs 36/2023 e s.m.i.;

VERIFICATO che il Notaio Stefano Sabatini di Ancona, Piazza del Plebiscito n.2, Ancona, c.f.SBTSM53M23F697E, p.iva 02215450426:

- è in regola verso gli enti previdenziali e assistenziali, come risulta dal DURC online prot. INAIL_52777857 (scadenza validità 09/06/2026);
- non presenta annotazioni nel casellario ANAC;
- -è in regola con la contribuzione accertata presso la Cassa Nazionale del Notariato, come risulta dalla nota della stessa cassa prot. 152447/2026, assunta agli atti di questo Ente al prot. n.7718 del 04/03/2026;

RITENUTO pertanto di poter affidare al Notaio Sabatini Stefano del distretto notarile di Ancona, con studio in Piazza del Plebiscito n.2, Ancona, c.f.SBTSM53M23F697E, p.iva 02215450426, l'incarico per la stipula del nuovo atto preliminare di vendita tra l'Università Politecnica delle Marche e la Provincia di Ancona, comprensivo della registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate e la trascrizione presso il servizio di Pubblicità immobiliare della medesima Agenzia, nell'ambito del quale l'Università si impegna a trasferire alla Provincia il bene immobile futuro, individuato in conformità alle previsioni dell'“Accordo di partenariato pubblico – pubblico tra l'Università Politecnica delle Marche e la Provincia di Ancona per la disciplina dell'intervento di riqualificazione del compendio immobiliare già adibito a rispettive sedi istituzionali delle parti pubbliche contraenti e per la modalità di trasferimento dei relativi diritti di proprietà sui beni immobili oggetto di intervento” ed in conformità alle Deliberazioni del Consiglio Provinciale n.23 del 19/09/2019 e n.30 del 26/07/2022 e n.60 del 16/12/2025;

CONSIDERATO che, così come previsto all'art. 8 dello schema approvato dell'atto preliminare di compravendita, le spese del pubblico atto di vendita e dipendenti sono a carico della Provincia di Ancona;

DATO ATTO che per il presente procedimento è stato acquisito il CIG che è il seguente: BA9838928B;

VISTE le seguenti deliberazioni del Consiglio Provinciale:

- n. 54 del 09/12/2025 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. 2026/2028;
- n. 58 del 16/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario triennale 2026/2028 e le successive delibere di Consiglio di ratifica o approvazione di variazioni, da ultimo la delibera n.3 del 22/01/2026;

VISTO il Decreto del Presidente n.23 del 17/02/2026 di Variazione del Bilancio 2026/2028 adottata in via d'urgenza ai sensi dell'art.175, comma 4, D.Lgs. 267/2000;

VISTI i decreti del Presidente della Provincia:

- n. 13 del 13/01/2026 con il quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 e i successivi Decreti di aggiornamento del PEG 2026/2028, da ultimo il Decreto n.26 del 17/02/2026;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla legge n. 190/2012, da parte del responsabile del procedimento e Dirigente responsabile;

VISTO l'art. 107 – 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO il vigente "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa dell'ente" da ultimo modificato con Decreto presidenziale n. 43 del 30/03/2023;

RICHIAMATI

- il Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n. 146 del 16/11/2023 con il quale è stato conferito al Dott. Ing. Roberto Vagnozzi l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore III - *Edilizia e Lavori Pubblici*;
- la determinazione del dirigente n. 1819 del 29/12/2025 con la quale è stato conferito alla Dott.ssa Palma Pollutri, a far data dal 01/01/2026 e fino al 31/12/2027, salvo revoca anticipata per intervenuti mutamenti organizzativi e/o motivate disposizioni dirigenziali, l'incarico di titolare di Elevata Qualificazione dell'Area 3.4 "Concessioni, Autorizzazioni e Patrimonio" del Settore III, con delega di parte delle funzioni dirigenziali con ambito riferito e limitato alle competenze della suddetta Area di attività;

DETERMINA

- 1) di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.
- 2) di affidare direttamente al Notaio Sabatini Stefano del distretto notarile di Ancona, con studio in Piazza del Plebiscito n.2, Ancona, c.f.SBTFSFN53M23F697E, p.iva 02215450426, ai sensi di quanto disposto dall'art. 50 comma 1 lett. b) del D.lgs. 36/2023, l'incarico per la stipula del nuovo atto preliminare di vendita tra l'Università Politecnica delle Marche e la Provincia di Ancona, comprensivo della registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate e la trascrizione presso il servizio di Pubblicità immobiliare della medesima Agenzia, nell'ambito del quale l'Università si impegna a trasferire alla Provincia il bene immobile futuro, individuato in conformità alle previsioni dell'*"Accordo di partenariato pubblico – pubblico tra l'Università Politecnica delle Marche e la Provincia di Ancona per la disciplina dell'intervento di riqualificazione del compendio immobiliare già adibito a rispettive sedi istituzionali delle parti pubbliche contraenti e per la modalità di trasferimento dei relativi diritti di proprietà sui beni immobili oggetto di intervento"* ed in conformità alle Deliberazioni

del Consiglio Provinciale n.23 del 19/09/2019 e n.30 del 26/07/2022 e n.60 del 16/12/2025;

- 3) di dare atto che l'importo per la prestazione professionale richiesta è di importo complessivo pari a €3.738,70, di cui €658,20 per imposte di registro, bolli e spese ed €3.080,50 quale onorario comprensivo di IVA (€2.525,00 + iva €555,50);
- 4) di assumere, ai sensi dell'art.183 del D.Lgs n.267/2000, a copertura degli oneri conseguenti al presente atto (totali €3.738,70), a favore del Notaio Stefano Sabatini di Ancona, Piazza del Plebiscito n.2, C.F.SBTSFN53M23F697E, p.iva 02215450426:
 - un impegno di spesa di €1.213,70 al capitolo 1071600600 previsto nell'esercizio 2026 e nello stesso esigibile;
 - un impegno di spesa di €2.525,00 al capitolo 10310050011 previsto nell'esercizio 2026 e nello stesso esigibile;
- 5) di dare atto che:
 - il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Palma Pollutri, Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "Concessioni, Autorizzazioni e Patrimonio" del Settore III della Provincia di Ancona;
 - il codice CIG è: **BA9838928B**;
- 6) di pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 124, comma 1, e 134, comma 3, del T.U.E.L.;
- 7) di pubblicare altresì la presente determinazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente www.provincia.ancona.it, ai sensi dell'art. 23 e art.15 del D.lgs. n. 33/2013.

Ancona, 16/03/2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VAGNOZZI ROBERTO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

REDATTORE (Istruttore): ANGELETTI ROBERTO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: POLLUTRI PALMA

Classificazione 05.05.02
Fascicolo 2018/33