



COMUNE DI CODIGORO

Provincia di Ferrara

**QUARTO SETTORE - PROGETTI PNRR, PNC, FONDI COMUNITARI,
CONTRATTI E APPALTI
SERVIZIO CONTRATTI E APPALTI**

Protocollo generale delle determinazioni dirigenziali

DETERMINAZIONE N. 442 DEL 03/07/2026

**OGGETTO: INCARICO NOTARILE PER COSTITUZIONE DEL DIRITTO
DI SUPERFICIE DI CUI AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
PROVINCIA N. 70 DEL 18/05/26. CIG. BC47514ADC**

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 26/02/2026, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 26/02/2026, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2026 ed il Bilancio Pluriennale 2026-2028;

- con deliberazione della Giunta comunale n. 30 del 30/03/2026, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028 (contenente il Piano Esecutivo di Gestione);

Considerato che:

- con deliberazione n. 2204 del 17/12/2018 la Giunta Regionale dell'Emilia Romagna ha proceduto all'approvazione della "Strategia Nazionale Aree Interne (SNAI) Strategia di Area del Basso Ferrarese";

- con deliberazione n. 931 del 18/06/2019 la Giunta Regionale dell'Emilia Romagna ha approvato lo schema di Accordo di Programma Quadro Area Interna Basso Ferrarese all'interno che definisce, tra l'altro, il "programma degli interventi", contenente l'insieme degli interventi finanziati (progetti-operazioni) l'interrelazione tra interventi/altri impegni e risultati attesi, gli indicatori di risultato pertinenti con le fonti, i target;

- il documento definitivo di Strategia Nazionale per le Aree Interne "Fare Pon - ti", allegato 1 all'ADPQ approvato di cui sopra, prevede l'intervento EMIBF05/a "In&Out a scuola per andare oltre la scuola - Campus Delta", consistente nella realizzazione, all'interno dell'I.I.S. di Codigoro, di un "campus" per i giovani da destinare ad attività extrascolastiche - laboratori e spazi comuni - gestite dagli studenti degli istituti secondari di secondo grado ed aperti alle comunità ed a spazi per la mensa, quale azione di contrasto alla dispersione scolastica, la realizzazione di uno spazio coperto per attività sportive e acquisizione attrezzature tecnologiche per un importo complessivo pari a € 1.267.720,00 finanziati per € 967.720,00 con fondi destinati dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147, e s.m.i. e per 300.000,00 con risorse a carico del Comune;

- che l'intervento "In&Out a scuola per andare oltre la scuola - Campus Delta" (EMIBF05/a) presso l'I.I.S. di Codigoro è inserito nell'Accordo di Programma Quadro "Area Interna Basso Ferrarese" (sottoscritto nel marzo 2020), in attuazione della Strategia Nazionale Aree Interne (SNAI) approvata con DGR n. 931/2019;

Richiamati le precedenti fasi approvative quali:

- la conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria avvenuta con atto Determina Dirigenziale n. 671/2023;

- l'approvazione del progetto definitivo con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145/2023, avente valore di titolo edilizio ex art. 7, c. 1, lett. c) del DPR 380/2001;

- la Determinazione Dirigenziale n. 763/2024 con la quale è stato affidato allo studio ARC LAB l'incarico per l'aggiornamento della progettazione, della Direzione Lavori e del coordinamento della sicurezza, finalizzato all'adeguamento al Prezzario Regionale e al D.Lgs. n. 36/2023;

- la Determinazione Dirigenziale n. 303/2025 che ha approvato l'aggiornamento del progetto definitivo ottimizzando le dimensioni delle strutture in X-Lam per contenere i costi entro le somme a disposizione, senza alterare la

natura e le caratteristiche dell'opera e il relativo quadro economico, quale:

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA			
"CAMPUS DELTA"			
A	Lavori in appalto		
1	importo lavori strutturali		350.300,56 €
2	importo lavori edili		478.267,45 €
3	importo lavori impianti elettrici e fotovoltaico		139.658,79 €
4	importo lavori impianti meccanici		81.998,01 €
	totale importo lavorazioni (escluso oneri per la sicurezza)		1.050.224,81 €
B	oneri sicurezza non soggetti a ribasso		24.511,18 €
	Totale LAVORI IN APPALTO		1.074.735,99 €
C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
C1	Spese tecniche di progettazione, studi e analisi, rilievi direzione lavori collaudi, perizie e consulenze tecniche e professionali		168.586,65 €
C2	Spese per ANAC e pareri vari		500,00 €
C3	Premio di accelerazione		4.755,51 €
C4	Imprevisti ed economie		22.690,02 €
	Sommano C1 + C2 + C3 + C4		196.532,18 €
D	SPESE PER FONDI PER LA PROGETTAZIONE E L'INNOVAZIONE		
D1	incentivo per funzioni tecniche(art.113D.Lgs.50/2016) comma 3		17.195,78 €
D2	incentivo per funzioni tecniche(art.113D.Lgs.50/2016) comma 4		4.298,94 €
	Sommano D1 + D2		21.494,72 €
E	IMPOSTE E TASSE		
E1	I.V.A. 10% sui lavori		105.022,48 €
E2	I.V.A. 10% su oneri di sicurezza		2.451,12 €
E3	Spese C.N.P.A.I.A.		6.743,47 €
E4	I.V.A. sulle spese tecniche e cnpaia		33.532,63 €
	SOMMANO IMPOSTE E TASSE		147.749,69 €
	IMPORTO TOTALE DI PROGETTO (IVAcompresa)		1.440.512,58 €

- la Determinazione Dirigenziale n. 323/2025, decisione di contrarre, con cui è stato approvato l'avviso di manifestazione di interesse tramite la piattaforma telematica "Appalti&Contratti" per la selezione degli operatori da invitare alla procedura negoziata per l'appalto integrato;

- la Determinazione Dirigenziale n. 364/2026 che ha approvato l'elenco degli operatori economici selezionati a seguito dell'indagine di mercato;

- la determinazione n. 453 del 04/08/2025 di integrazione della documentazione di gara, dando atto che l'intervento, per l'importo complessivo di € 1.440.512,58, è finanziato come di seguito:

- € 967.720,00 con fondi destinati dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e ss.mm.ii.;
- € 64.074,40 con contributo dello Stato per opere di investimento – Fondo concorsi progettazione art. 6 quater DL 91/2017 - riparto del fondo per la progettazione territoriale - DPCM 17 dicembre 2021 (CUP derivato D48H23000120007);
- € 90.040,22 finanziati con fondi propri;
- € 318.677,96 con risorse del Comune (mutuo);

- la determinazione n. 684 del 19/11/2025 di aggiudicazione dell'appalto integrato per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'intervento in oggetto alla CEAR SOC. COOP. CONS.;

- il prot. n. 20708 del 20/11/2025 con cui si è data comunicazione di aggiudicazione all'operatore economico CEAR SOC. COOP. CONS.;

- il prot. n. 569 del 14/01/2026 con cui è stato dato l'avvio al servizio di progettazione esecutiva;

- il contratto d'appalto cron. n. 1861 sottoscritto in data 15/01/2026, ed il successivo addendum (cron. n. 1866), sottoscritto in data 23/01/2026, di rettifica della durata della progettazione, indicata erroneamente in giorni 40 a causa di un refuso, anziché 24 come da offerta in sede di gara;

- la determinazione dirigenziale n. 71 del 06/02/2026 con la quale si concedeva la proroga del termine per la consegna del progetto esecutivo di n. 11 giorni, con termine per la consegna alla data del 18/02/2026 precisando che tale proroga è concessa non per fatto della Stazione Appaltante, ma per giungere ad una soluzione progettuale perfettamente condivisa;

- la deliberazione di Giunta comunale n. 64 del 10/06/2026 con la quale si approvava il progetto esecutivo in appalto integrato;

Visti:

- il Protocollo d'Intesa per la concessione dell'area, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 17/03/2021 e con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4 del 25/02/2021, e sottoscritto in data 13/05/2021 nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro – Regione Emilia-Romagna – Area Interna Basso Ferrarese.

- il protocollo n. 8551 del 20/05/2026 con il quale la Provincia di Ferrara trasmetteva il decreto n. 70 del 18/05/2026 del Presidente della Provincia di individuazione delle aree interessate dalla costituzione del diritto di superficie e

disponeva la necessità di procedere con i seguenti atti:

- frazionamento catastale delle aree interessate, per la sottoscrizione degli atti relativi da parte della Provincia in qualità di proprietaria,
- convocazione presso il notaio, da individuarsi a cura del Comune di Codigoro, per la sottoscrizione dell'atto costitutivo il diritto di superficie;

Dato atto che con determinazione n. 427 del 01.07.2026 si provvedeva ad incaricare il Geom. Gianni Bondi, P.IVA 01579330380, con Studio in Codigoro (FE), Via Roma n. 11, il servizio di frazionamento catastale di aree urbane di pertinenza, mediante procedura docfa del complesso scolastico superiore sito in Codigoro Via della Resistenza, di proprietà della Provincia di Ferrara, al fine di provvedere alla successiva costituzione del diritto di superficie di cui al decreto del Presidente della Provincia n. 70 del 18/05/26 per la realizzazione del nuovo Campus Delta;

Considerato che si rende conseguentemente necessario, per quanto sopra evidenziato, affidare a notaio specializzato l'incarico di redazione dell'atto di costituzione del diritto di superficie;

Riscontrato che nella dotazione dell'Ente non si rinvenivano figure dotate della professionalità richiesta per l'espletamento dello stesso, e pertanto si pone l'esigenza di reperire presso terzi la prestazione di cui trattasi;

Dato atto che, a seguito di un'informale ricerca di mercato finalizzata alla ricerca di un professionista munito di adeguate competenze specialistiche, e su indicazione di questa Amministrazione, pervenivano due preventivi di spesa dai seguenti professionisti:

1) Notaio Dott. Claudio Bolognesi, P.IVA 01847780382, con studio in Codigoro (FE), P.zza G. Matteotti 42, acquisito a prot. n. 11149/2026, per €. 2.294,12 per onorari, oltre I.V.A. 22% pari ad €. 504,70, e accessori per €. 360,00, per un totale di €. 3.158,82 (di cui euro 458,82 di ritenuta d'acconto del 20%);

2) Notaio Dott.ssa Alessandra Artioli, P.IVA 018119200385, con studio in Ferrara, Via Mons. Menegazzi n. 33, acquisito a prot. n. 11150/2026, per €. 2.364,92 per onorari, oltre I.V.A. 22% pari ad €. 520,28, e accessori per €. 360,00, per un totale di euro 3.245,20;

Considerato che, sulla base delle valutazioni effettuate e alla comparazione tra i preventivi sopra individuati, il corrispettivo proposto dal Notaio Dott. Claudio Bolognesi risulta congruo e più conveniente sotto il profilo economico, garantendo con l'espletamento di tale servizio un razionale impiego delle risorse pubbliche, in coerenza con quanto previsto dall'art. 7 del D.Lgs. 36/2023;

Considerato che:

- l'art. 56, comma 1, lett. h), del D.Lgs. 36/2023 esclude dall'applicazione delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici: *“3) servizi di certificazione e autenticazione di documenti che devono essere prestati da notai”*;

- l'art. 192 del d.lgs. 267/2000 e s.m.i. prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrarre indicante il fine che, con il contratto, si intende perseguire, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che motivano tale scelta nel rispetto della vigente normativa;

Ritenuto di richiamare, analogicamente, la procedura di affidamento ex art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi del quale è possibile procedere *“[...] all'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. 18 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo il quale la stipula del contratto per gli affidamenti diretti può avvenire mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale;

Constatato che l'incarico notarile in questione:

- è escluso dall'applicazione delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici per l'esplicita previsione dell'art. 56, comma 1, lett. h) dello stesso Codice;

- è da espletarsi mediante affidamento diretto stante la necessità di coniugare i principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza e correttezza con i principi di efficacia, economicità, tempestività e proporzionalità e di risultato di cui agli artt. 1 e 3 del D.Lgs. n. 36/2023;

- al fine di assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/ 2010, per la procedura da espletare è stato acquisito il Codice Identificativo di Gara BC47514ADC;

Vista la dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. 33/2013 dal Notaio incaricato (acquisita unitamente al curriculum al prot. gen. 11180/2026), conservate agli atti dell'ufficio preposto;

Richiamata la proposta economica per la costituzione del diritto di superficie di cui al decreto del Presidente della Provincia n. 70 del 18/05/26 relativo alla per

la realizzazione del nuovo Campus Delta, fornita dal Notaio Dott. Claudio Bolognesi, P.IVA 01847780382, con studio in Codigoro (FE), P.zza G. Matteotti 42 (acquisita al prot. n. 11149/2026), per l'importo di €. 2.294,12 per onorari, oltre I.V.A. 22% pari ad euro 504,70, e accessori per €.360,00, per un totale di euro 3.158,82 (di cui euro 458,82 di ritenuta d'acconto del 20%);

Riscontrata la congruità del corrispettivo richiesto in rapporto alla natura e alle caratteristiche dell'incarico da affidare;

Dato atto che l'affidamento del presente incarico avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità;

Ritenuto pertanto di procedere all'affidamento dell'incarico notarile di cui sopra per l'importo complessivo di Euro 3.158,82 (IVA inclusa), impegnando la spesa con imputazione al Codice 0102 capitolo 1010203340/20 "Spese notarili" codifica PDC 1030216004 del bilancio 2026;

Atteso che il contratto con il Notaio incaricato sarà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 18 comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento diretto;

Dato atto che:

- verranno assolti gli obblighi di pubblicazione di cui al decreto legislativo n. 33/2013, mediante pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet istituzionale dell'Ente, nella sezione "Amministrazione Trasparente – Consulenti e collaboratori";
- l'affidamento di cui al presente atto si riferisce al corrente anno e pertanto l'obbligazione giuridica è esigibile interamente nell'esercizio 2026;
- in conformità a quanto previsto dall'art. 3 della Legge n. 136/2010, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari è stato acquisito il seguente CIG:BC47514ADC;

Visto il DURC on-line del Notaio Claudio Bolognesi, P.IVA 01847780382, con studio in Codigoro (FE), P.zza G. Matteotti 4 (Numero Protocollo INAIL_54151887, con scadenza validità 12/09/2026) risultato regolare e conservato agli atti dell'ufficio preposto;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Richiamato l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. relativamente a competenze, funzioni e responsabilità dei Dirigenti;

Vista la disponibilità finanziaria presente sul corrente bilancio di previsione;

Visti:

- lo Statuto Comunale approvato con Delibera di CC n. 38 del 28/07/2022;

- il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

- il D.Lgs. n. 33/2013 e il D.Lgs. n. 36/2023, in materia di amministrazione trasparente;

- il Regolamento di contabilità del Comune di Codigoro approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 25/06/1996 e s.m.i.;

- l'art. 3 della Legge n. 136/2010, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;

Riconosciuta la propria competenza in virtù del decreto sindacale n. 10 del 26/07/2023;

DETERMINA

di richiamare le premesse come parte integrante del presente provvedimento;

1. di affidare al Notaio Dott. Claudio Bolognesi, P.IVA 01847780382, con studio in Codigoro (FE), P.zza G. Matteotti 42, l'incarico notarile per la costituzione del diritto di superficie di cui al decreto del Presidente della Provincia n. 70 del 18/05/26 relativo alla per la realizzazione del nuovo Campus Delta, per l'importo di €. 2.294,12 per onorari, oltre I.V.A. 22% pari ad €. 504,70, e accessori per €. 360,00, per un totale di €. 3.158,82 (di cui €. 458,82 di ritenuta d'acconto del 20%);

2. di impegnare, a tal fine, a favore del Notaio Dott. Claudio Bolognesi, P.IVA 01847780382, con studio in Codigoro (FE), P.zza G. Matteotti 42, la somma complessiva di €. 3.158,82 quale corrispettivo per l'incarico di cui in premessa;

3. di dare atto che tale somma verrà imputata al Codice 0102 capitolo 1010203340/20 "Spese notarili" codifica PDC 1030216004 del bilancio 2025 (Gimp.: 668/2026);

4. di dare atto che è stato acquisito il CIG BC47514ADC attraverso la piattaforma PCP che identifica il presente affidamento;

5. di disporre che la liquidazione del servizio in oggetto avverrà a seguito di emissione di regolare fattura elettronica da parte del professionista al codice univoco ufficio UF7FQF;

6. di dare atto che il presente provvedimento, ai sensi di quanto disposto

dall'art. 9 comma 2 del D.L. 78/2009 convertito in L. 102/09, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

7. di attribuire al presente atto efficacia di scrittura privata con contenuto sinallagmatico, ai sensi di quanto previsto dall'art. 18 comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, soggetta a registrazione in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 2° comma del D.P.R. 26.04.1984 n. 131, mediante sottoscrizione di una copia dell'atto da parte dell'incaricato, a titolo di accettazione;

8. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990 è l'Ing. Michele Gualandi, Dirigente del IV Settore del Comune di Codigoro;

9. di dare atto che per il procedimento di cui trattasi non sussistono in capo al Responsabile del Procedimento stesso ed in capo al Dirigente del settore competente elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi come contemplato dal DPR n. 62/2013 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165) e dal Codice di Comportamento dei dipendenti adottato da questa Amministrazione;

10. di stabilire che, in attuazione alle disposizioni normative di cui al D.Lgs. 165/2001 e con particolare riferimento all'art. 53 comma 16/ter dello stesso art. 1 comma 3 del D.L. 95/12 e s.m.i ed al codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Codigoro, gli obblighi ivi previsti si estendono, per quanto compatibili, a tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico e a qualsiasi titolo, ai titolari di organi e di incarichi negli uffici di supporto agli organi di direzione politica dell'Ente, nonché ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni e servizi che realizzano opere nei confronti dell'amministrazione. La violazione di tali obblighi costituisce risoluzione e/o decadenza del rapporto posto in essere con il presente atto;

11. di dare atto che per il procedimento di cui trattasi viene rispettato quanto previsto in materia di privacy dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR- General Data Protection Regulation) approvato dal Parlamento Europeo il 27/04/2016 e che ha dispiegato i suoi effetti negli Stati membri in data 25/05/2018, contenente norme per la protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e mira a garantire una disciplina uniforme ed omogenea in tutto il territorio dell'Unione Europea;

12. di dare atto che la presente determinazione diventerà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa prevista, ai sensi dell'art.183, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e

s.m.i.;

13. di disporre, ai fini della trasparenza, che il presente provvedimento venga pubblicato ai sensi degli artt. 37 del D.Lgs. n. 33/2013 e del D.Lgs. n. 36/2023;

14. di dare atto che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR Emilia Romagna entro 60 giorni oppure, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 8 e 9 del D.P.R. n. 1199/1971, ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato, entro 120 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Codigoro, 03/07/2026

Il Responsabile del Settore
GUALANDI MICHELE

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



COMUNE DI CODIGORO

Provincia di Ferrara

I° settore - Area amministrativo / contabile

DETERMINAZIONE N. 442 DEL 03/07/2026

OGGETTO: INCARICO NOTARILE PER COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI CUI AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N. 70 DEL 18/05/26. CIG. BC47514ADC

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Ad esito della verifica della veridicità delle previsioni di entrata e di compatibilità delle previsioni di spesa e più in generale della salvaguardia degli equilibri finanziari complessivi della gestione e dei vincoli di finanza pubblica relativi alla specifica tipologia di spesa, ai sensi degli articoli 147-bis, 151, comma 4 e 153 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e s.m.i., si attesta la copertura finanziaria della spesa oggetto del provvedimento soprarichiamato.

Codigoro, 03/07/2026

**Il Dirigente del I° settore - Area
amministrativo / contabile**

LECCIOLI GIORGIO

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