



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE

Determ. n. 739 del 25/11/2024

**Oggetto: AFFIDAMENTO D'INCARICO PROFESSIONALE PER IL SUPPORTO RELATIVO ALL
"DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELLA TASSAZIONE IMU DECISIONE A CONTRARRE - COD.CIG.
B45F7ED52B.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTI:

- gli articoli 107, comma 3, lett. d), e 109, comma 2, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 21 del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 19/11/2012, n. 102, aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale 29/04/2013, n. 45 e, da ultimo, con deliberazione della Giunta Comunale 30/04/2015, n. 52;
- il Decreto Sindacale n. 37 in data 31.03.2023, di incaricato di Elevata Qualificazione per 'Area Pianificazione e Gestione del Territorio per l'anno 2023, ai sensi dell'articolo 16 e seguenti del CCNL 16 novembre 2022;

RICHIAMATE:

- le deliberazioni del Consiglio Comunale 20.12.2023, n. 85 e 86, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2024/2025/2026 e con esso il Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2024-2026;
- la deliberazione della Giunta Comunale del 21.12.2023, n. 159 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2024/2025/2026;

- la deliberazione della Giunta Comunale n.18 del 29.02.2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per gli anni 2024/2025/2026;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 50 in data 30.09.2024 relativa all'approvazione della Variazione del Bilancio 2024/2026 con specifico riferimento all'annualità 2024;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 09.12.2021 con la quale è stato dato avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della l. R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., Di variante generale degli atti costituenti il piano di governo del territorio (pgt) unitamente all'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (vas) nonché redazione del nuovo regolamento edilizio;

RILEVATO che la redazione della variante generale al Piano di Governo del Territorio - P.G.T. comprensiva della Componente geologica, è attualmente in fase di definizione ovvero i documenti facenti parte di tale procedura sono di prossima adozione;

ATTESO che tra gli elementi da adeguare a seguito delle modifiche di taluni azionamenti vi è la definizione del valore delle aree che subiranno delle variazioni di destinazione urbanistica nonché l'aggiornamento della determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU;

PRESO ATTO che tale attività, per le caratteristiche e le tempistiche necessarie allo svolgimento delle analisi ed indagini preparatorie all'aggiornamento della nuova valorizzazione, non può essere attualmente ed efficacemente espletata da personale in servizio presso l'Ufficio Comunale, e che pertanto si dovrà procedere all'affidamento a liberi professionisti di comprovata esperienza, richiedendone la disponibilità e la formulazione di un'offerta economica;

PREMESSO:

- pertanto che per far fronte alla necessità di aggiornare la documentazione come sopra indicata bisogna procedere all'affidamento del servizio professionale;
- che il valore del servizio professionale da affidare, ai fini dell'individuazione delle procedure da seguire è stimato in € 17.367,01 oltre oneri ed IVA (22%);
- che ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 17 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n.36:
 - a) la relazione della relazione per la determinazione del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili ai fini IMU - Anno 2025, comprensivo dell'aggiornamento dei relativi documenti e dell'elenco delle caratteristiche riduttive del valore e del relativo coefficiente applicabile, sarà altresì riportata la formula per determinare il valore minimo applicabile;
 - b) l'oggetto del contratto e le relative clausole contrattuali, nonché le modalità di stipula sono descritte negli allegati alla presente determinazione (All.1);
 - c) la modalità di scelta del contraente, vista la soglia cui è riconducibile l'importo della prestazione oggetto del presente affidamento, è quella dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023;
- che alla data del presente provvedimento, per il servizio professionale in oggetto:
 - a) non sono attive convenzioni di cui all'art. 26, comma 3 della legge 23/12/1999, n. 488 ;
 - b) non risultano pubblicati prezzi di riferimento definiti dai soggetti di cui all'art. 9, comma 7 del D. L. 24/04/2014 n. 66 convertito della Legge 23/06/2014, n. 89;
 - c) non risultano individuati dall'ANAC prezzi massimi di aggiudicazione di cui all'art. 1, comma 508 della L. 28/12/2015, n. 208;

- d) il servizio non rientra nelle categorie merceologiche individuate con il D.P.C.M. 24/12/2015;
- e) non sono stati adottati dal Ministero competente per materia criteri ambientali minimi per il servizio in parola in argomento di carattere intellettuale;
- che ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. n. 36/2023, l'appalto, peraltro già accessibile per le micro imprese, piccole e medie imprese, non è suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente, dato l'importo non rilevante;
- che non sussistono rischi da interferenza nell'esecuzione dell'appalto in oggetto e che quindi non risulta necessario procedere alla redazione del Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI) tenuto conto che trattasi di attività di carattere intellettuale ;

CONSIDERATO:

- che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023 è l'Arch. Daniela Galli;
- che ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90 e in applicazione del modello organizzativo adottato dal Comune in osservanza del principio di auto organizzazione amministrativa di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 36/2023 sono stati nominati i seguenti responsabili di procedimento per la fase di esecuzione del servizio l'Arch. Angelo Cibir;
- che l'affidamento è effettuato:
- a) nel rispetto dei principi enunciati nel Titolo I del D. Lgs. 36/2023, avendo proceduto preventivamente a richiedere a professionisti, aventi comprovata esperienza e conoscenza del territorio, la disponibilità ad effettuare tale servizio professionale ;
- b) che trattandosi di appalto di importo inferiore ad euro 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D. Lgs n. 36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;

DATO ATTO che

- che si è proceduto per l'acquisizione del servizio ad attivare apposita procedura sul Mercato elettronico Regionale;
- che l'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti (ARIA) di Regione Lombardia costituisce soggetto aggregatore di riferimento per gli Enti Pubblici della Regione Lombardia e che la stessa ha messo a disposizione degli Enti medesimi la piattaforma telematica di eProcurement Sintel per l'acquisizione di beni e servizi;
- che si è proceduto per l'acquisizione del servizio a pubblicare sulla piattaforma Sintel di ARIA Lombardia apposita procedura di affidamento diretto, con richiesta di preventivo per l'acquisto della prestazione in argomento invitando all'Arch. Licia Morengi con studio in Via Mazzini, 2 a Cassolnuovo (Pv) in possesso di pregresse e documentate esperienze come evidenziata nel curriculum professionale acquisto agli atti ;
- che in data 16 novembre 2024 è stata attivata la procedura Sintel per l'affidamento diretto mediante richiesta preventivo ID procedura n. 19222740, codice procedura n.00243280120149-P, CPV N. 71240000-2- Servizi tecnici architettura, di ingegneria e pianificazione- PRO.04.03- PIANIFICAZIONE;
- che in data 20 novembre 2024 è pervenuta la documentazione richiesta e sottoscritta per accettazione nonché l'offerta economica di complessivi netti €. 17.000,00 come da report di procedura allegato alla presente;

RITENUTO che, a conclusione dell'attività istruttoria, il Responsabile unico del progetto (RUP) ha formulato la proposta di affidamento all'Arch. Licia Morengi con studio in Via Mazzini, 2 a Cassolnuovo (Pv) Partita I.V.A. n. 02291960181 del servizio professionale per un importo di € 17.000,00 oltre oneri previdenziali nella misura del 4%;

ATTESO che tra la documentazione prodotta è presente la dichiarazione dello stesso professionista relativa all'applicazione del *“regime forfettario (flat tax) e, pertanto, le fatturazioni sono svolte come “Operazione senza applicazione dell'Iva ai sensi dell'art.1 co. 54-89, della legge n. 190/2014 così come modificato dalla legge n. 208/2015 e dalla legge n. 145/2018”* ;

CONSIDERATO che l'Arch. Licia Morengi con studio in Via Mazzini, 2 a Cassolnuovo (Pv) iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Pavia al n. 1024 è in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto del presente affidamento, come previsto dall'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023;

DATO ATTO:

- che è stato acquisito il CIG. B45F7ED52B attraverso il sistema di interoperabilità Sintel, rilasciato dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici ai fini sia della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- che il presente affidamento avviene nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del D. Lgs. 36/2023 ;

DATO ATTO che è stata richiesto al professionista di svolgere le seguenti attività e nello specifico procedere con celerità allo svolgimento delle attività di cui ai successivi punti a), b) e c) riservandosi di attivare quale opzione l'affidamento dell'attività di cui al punto d) come meglio indicato nel disciplinare allegato:

- a. Individuazione cartografica aree modificate a seguito dell'adozione della variante di PGT
- b. Tabella di riferimento con individuazioni catastali con:
 - Identificazione catastale (foglio e mappale)
 - Estensione catastale
 - Destinazione urbanistica PGT previgente
 - Destinazione urbanistica PGT adottato
 - Eventuale estensione catastale variata (qualora la porzione del mappale catastale abbia subito una variazione parziale)
- c. Relazione per la determinazione del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili ai fini IMU - Anno 2025, comprensivo dell'aggiornamento dei relativi documenti e dell'elenco delle caratteristiche riduttive del valore e del relativo coefficiente applicabile, sarà altresì riportata la formula per determinare il valore minimo applicabile;
- d. Individuazione dei proprietari a cui inviare la comunicazione di variazione del valore come sopra individuato,

RITENUTO, pertanto, procedere all'affidamento diretto Arch. Licia Morengi con studio in Via Mazzini, 2 a Cassolnuovo (Pv) Partita I.V.A. n. 02291960181, della per un importo di € 17.000,00 oltre oneri nella misura del 4% ed Iva esente come da dichiarazione sopra richiamata;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 36/2023, per affidamenti di importo inferiore a € 40.000,00 il possesso dei requisiti di partecipazione e qualificazione richiesti sono attestati con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e

che la Stazione Appaltante ha verificato in modalità telematica mediante FVOE - fascicolo n. d2d33a57-3707-4d8f-aad1-57f3851e4424 messo a disposizione da ANAC;

ATTESO che:

- ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, per il presente affidamento non è stata richiesta la garanzia provvisoria;
- che ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, non si procede alla richiesta della garanzia definitiva;
- che si procederà alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 mediante apposito scambio di lettere tra le parti tramite posta elettronica certificata

RILEVATO il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'articolo 6 bis della legge 241/1990, dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, dell'art. 16 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 7 del Codice di Comportamento del Comune di Malnate, di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

ATTESO che il presente atto è adottato ai sensi dell'art. 17 comma 2 del D. Lgs. 36/2023 che prevede, in caso di affidamento diretto, che la decisione a contrarre 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;

RITENUTO che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la sua regolarità e correttezza, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

VISTO il Bilancio di Previsione 2024 e Pluriennale 2024/2026;

DETERMINA

1. **APPROVARE** i documenti facenti parte della procedura di richiesta preventivo eseguita tramite il mercato elettronico regionale Sintel-Aria n. 192227401 che contiene la disciplina utile a regolare i rapporti con l'appaltatore (Allegati A);
2. **AFFIDARE**, per i motivi di cui in premessa, Arch. Licia Morengi con studio in Via Mazzini, 2 a Cassolnuovo (Pv) Partita I.V.A. n. 02291960181, il servizio professionale relativo alla *"Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della tassazione IMU e comunicazione variazione terreni al fine dell'applicazione della stessa tassazione a seguito della variante generale al PGT"* come indicate nella bozza di disciplinare allegata alla presente quale sub. B) per un importo contrattuale di € 17.000,00 (comprensivi della voce d) evidenziata quale opzione e quantificata in netti €. 2.000,00) oltre oneri ed IVA esente, e quindi, complessivamente € 17.680,00;
3. **DARE ATTO:**
 - che si provvederà alla liquidazione del corrispettivo successivamente all'esito positivo dei controlli di legge e al regolare espletamento del servizio richiesto;

- che il programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000.
- 4. **ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.
- 5. **IMPEGNARE** la spesa complessiva di € 17.680,00 per le seguenti quote:
 - €. 12.480,00 al capitolo 370/2 impegno 1162/2024 del bilancio di previsione 2024;
 - €. 5.200,00 al capitolo 370/2 impegno 128/2025 del Bilancio di pluriennale 2024-2026 annualità 2025;come indicato nella scheda contabile allegata.

Avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.

**Sottoscritta dal Responsabile d' Area
(GALLI DANIELA)
con firma digitale**