



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

**AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA**

DETERMINAZIONE

Determ. n. 574 del 23/07/2026

Oggetto: SERVIZIO PROFESSIONALE PER L'AGGIORNAMENTO DELLA "DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI NONCHÉ INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI DI ASSISTENZA TECNICA IN FASE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL PGT - DECISIONE A CONTRARRE - CIG: BC7D5EED91.

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. 46 in data 30/12/2025, di nomina della sottoscritta quale incaricata di Elevata Qualificazione per l'Area Servizi Tecnici- servizio Pianificazione e Gestione del Territorio a tutto il 31/12/2026, ai sensi dell'articolo 16 e seguenti del CCNL 16 novembre 2022;
- il Decreto Sindacale n. 46 del 30/12/2025 di nomina della dott.ssa Donatella Giovanna D'Alessandro quale incaricato di Elevata Qualificazione per l'Area finanziaria fino al 31/12/2026;

RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 18/12/2025 dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Bilancio di Previsione degli esercizi 2026/2027/2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n.170 del 19/12/2025 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2026/2027/2028;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 18/12/2025 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP per gli anni 2026/2027/2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 24/03/2026, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per gli anni 2026/2028;

RILEVATO che conseguentemente all'avvio delle procedure inerenti la redazione della variante generale al PGT vigente, comprensiva della Componente geologica, è stato necessario predisporre apposita documentazione tecnica al fine di fornire, agli uffici competenti, una base di riferimento per il successivo approfondimento relativo a tematiche di carattere tributario legate alle variazioni del valore di mercato delle aree interessate da diverso azionamento urbanistico;

ATTESO che in considerazione delle attività già assegnate al personale in servizio presso l'ufficio Urbanistica/S.U.E. nonché della specificità delle attività da svolgere il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici n. 739 del 25 novembre 2024 ha affidato l'incarico professionale esterno all'Arch. Licia Morengi con studio in Via Mazzini, 2 a Cassolnuovo (Pv) per uno studio finalizzato 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"* incarico definito con la presentazione dei seguenti documenti pervenuti all'Ente in data 05.01.2025 così composti:

- Relazione relativa alla determinazione del valore delle aree;
- Individuazione cartografica delle aree per le quali vi è stata una modifica dell'azionamento;
- Foglio di calcolo;

DATO ATTO che l'Ente al fine dell'implementazione della digitalizzazione delle procedure finalizzata alla semplificazione delle prestazioni e dei servizi da fornire al cittadino ha previsto di dotarsi di un programma informatico di collegamento tra la cartografia aggiornata a seguito dell'efficacia della variante in approvazione, già in dotazione dell'Ufficio urbanistica/SUE e la banca dati dell'ufficio tributi comunale;

DATO ATTO che attualmente sono in discussione le controdeduzioni alle osservazioni alla variante generale al Piano di Governo del Territorio - P.G.T. comprensiva della Componente geologica, e che conseguentemente all'adozione di tali procedure digitali è necessario procedere con le operazioni inerenti conferma puntuale o l'aggiornamento del valore di base delle aree variate in coordinamento con la società informatica incaricata di digitalizzare tale procedura;

ATTESO che tra gli elementi da verificare o/e adeguare a seguito delle modifiche che hanno interessato taluni azionamenti vi è la definizione del valore medio delle aree che subiranno delle variazioni di destinazione urbanistica operazione finalizzata a fornire una base sulla quale aggiornare la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposizione dell'imposta IMU;

RITENUTO pertanto che:

- per far fronte alla necessità di aggiornare la documentazione come sopra indicata bisogna procedere all'affidamento del servizio professionale esterno in quanto, per il personale in servizio, tale attività non è compatibile con la tempestività del riscontro ed i carichi di lavoro assegnati;
- il valore del servizio professionale da affidare, ai fini dell'individuazione delle procedure da seguire è stimato in € 4.950,00 oltre oneri (4%) 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 l'incarico riguarda:

- a) La conferma o/e aggiornamento della determinazione del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili ai fini IMU - Anno 2026,
- b) Individuazione cartografica delle aree per le quali vi è stata una modifica dell'azzoneamento
- c) Proposta ed elencazione delle caratteristiche riduttive del valore e del relativo coefficiente applicabile, per determinare il valore minimo applicabile;
- d) Partecipazione alle sedute della Commissione consiliare e del Consiglio Comunale inerenti alla procedura della Variante in approvazione;
- e) l'oggetto del contratto e le relative clausole contrattuali, nonché le modalità di stipula sono descritte negli allegati alla presente determinazione (All.1);
- f) 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 Cibi;
- 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 lo STUDIO URBANLAB di Giovanni Sciuto con studio in Via Roma, 110 a Magenta (Mi) in possesso di pregresse documentate esperienze come evidenziata nel curriculum professionale acquisto agli atti;
- che in data 7 luglio 2026 è stata attivata la procedura Sintel per l'affidamento diretto mediante richiesta preventivo ID procedura n. 221792933, codice procedura n. 00243280120547_P, CPV N. 71240000-2- Servizi tecnici architettura, di ingegneria e pianificazione- PRO.04.03- PIANIFICAZIONE;
- che in data 20 luglio 2026 è pervenuta la documentazione richiesta e sottoscritta per accettazione nonché l'offerta economica di complessivi netti €. 4.950,00 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. Giovanni Sciuto dello Studio URBANLAB situato in Via Roma 110 a Magenta (MI) Partita I.V.A. n. 05582250964 del servizio professionale in parola per un importo di € 4.950,00 oltre oneri previdenziali nella misura del 4% ed IVA 22%;

CONSIDERATO che l'Arch. Giovanni Sciuto dello Studio URBANLAB situato in Via Roma 110 a Magenta (MI) Partita I.V.A. n. 05582250964 iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 15818 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. BC7D5EED91 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 e s.m.i. ;

DATO ATTO che è stata richiesto al professionista di svolgere le seguenti attività e nello specifico di procedere con la verifica e/o aggiornamento della documentazione prodotta nel gennaio 2025 come aggiornata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate a seguito dell'adozione (giugno 2025);

RITENUTO, pertanto, procedere all'affidamento diretto all'Arch. Giovanni Sciuto dello Studio URBANLAB situato in Via Roma 110 a Magenta (MI) Partita I.V.A. n. 05582250964, della per un importo di € 4.950,00 oltre oneri nella misura del 4% ed Iva 22%;

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. f9ec92a8-3bd5-4624-b501-88ccee92432 i requisiti dichiarati 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 2026 e Pluriennale 2026/2028;

DETERMINA

1. **APPROVARE** i documenti facenti parte della procedura di richiesta preventivo eseguita tramite il mercato elettronico regionale Sintel-Aria n. 221792933 che contiene la disciplina utile a regolare i rapporti con l'appaltatore (Allegati A);
2. **AFFIDARE**, per i motivi di cui in premessa, che l'Arch. Giovanni Sciuto dello Studio URBANLAB situato in Via Roma 110 a Magenta (MI) Partita I.V.A. n. 05582250964 iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 15818 il servizio professionale relativo all'**aggiornamento della "determinazione del valore medio di mercato delle aree edificabili nonché integrazione delle prestazioni di assistenza tecnica in fase di controdeduzione alle osservazioni alla Variante Generale del PGT** per un importo contrattuale di € 4.950,00 oltre oneri ed IVA 22%, e quindi, complessivamente € 6.280,56;
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 € 6.280,56 al capitolo 370/2 "Spese formazione adeguamento strumenti urbanistici - prestazioni di servizio" impegno 1148/2026 - CIG BC7D5EED91, del bilancio di previsione 2026/2028, annualità 2026, che presenta la necessaria disponibilità, 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**