



Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO URBANISTICA E SERVIZI AL TERRITORIO E ALLE
IMPRESE

N. 825

DETERMINAZIONE

del 26 novembre 2024

OGGETTO: AFFIDAMENTO SERVIZIO DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI TERRENI LIBERI DA FABBRICATI CON CAPACITA' EDIFICATORIA E SUCCESSIVA ATTRIBUZIONE DEL VALORE UNITARIO DA ATTRIBUIRE AI TERRENI EDIFICABILI

La sottoscritta MASILLO CARMELA, Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Servizi al Territorio e alle Imprese;

Premesso che il Consiglio Comunale, in data 29 luglio 2024 con D.C.C. n. 40, ha adottato il Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale del vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art.17 comma III della L.R. n.56/77 e s.m.i.;

Considerato che dalla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di revisione generale del vigente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/1977;

Considerato che pertanto si rende necessario effettuare la ricognizione delle aree libere da fabbricati con capacità edificatoria a fini dell'applicazione dell'IMU, mediante espletamento delle seguenti operazioni:

Prima Fase:

- L'individuazione catastale dei terreni liberi da fabbricati con capacità edificatoria secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato con D.G.R. n. 15-13798 del 02/11/2004 e la verifica del mantenimento di tale capacità a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale del vigente P.R.G.C.;
- L'identificazione delle aree libere da fabbricati con capacità edificatoria introdotte dal Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale del vigente P.R.G.C. adottato;
- L'elaborazione di elenco con individuazione dei terreni suddetti in ordine a identificazione catastale, superficie catastale, località e titolarità;

Seconda fase:

- Revisione dell'elenco redatto nella prima fase, a seguito dell'approvazione del progetto definitivo della Variante di Revisione Generale di PRGC;
- Rielaborazione del metodo di calcolo del valore unitario da attribuire ai lotti individuati previa ricerca di mercato dei parametri;

- Redazione di elaborato contenente l'individuazione grafica del lotto di terreno edificabile e tabella per definizione del valore unitario da attribuirsi all'area edificabile;
- Aggiornamento dell'elenco precedentemente prodotto e revisionato con l'inserimento del valore unitario da attribuirsi all'Area Edificabile;

Dato atto:

- che il servizio da eseguirsi, come sopra descritto, risulta complesso e laborioso e necessita di specifiche competenze in materia di stime immobiliari, pertanto quest'Ufficio intende affidarlo ad un Operatore economico esterno all'Ente;
- che il corrispettivo progettuale del servizio, a base dell'affidamento, è inferiore alla soglia di € 140.000,00, pertanto si ritiene opportuno procedere ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs 36/2023, ovvero *“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”*;
- che è stato richiesto preventivo di spesa a Professionista in possesso di idonea esperienza e competenza in materia, e specificamente alla Geometra Gerbaudo Michela, di Mondovì, che ha presentato offerta acclarata al Prot. n. 46260 del 26/10/2024, richiedendo l'onorario complessivo di € 11.600,00 oltre spese per bolli e oneri previdenziali;

Ritenuto il preventivo congruo, si ritiene di procedere all'affidamento del servizio a favore del predetto operatore, per un importo di aggiudicazione complessivo di spesa pari a euro 12.186,30, così dettagliato in funzione della suddivisione in fasi della prestazione:

Prima fase – Analisi Preliminare	
A) Onorario:	2.000,00
Imposta di bollo:	2,00
Imponibile oneri contributivi	2.002,00
Cassa Nazionale Geometri 5% su 2.002,00	100,10
TOTALE A) :	2.102,10
B) Onorario:	1.600,00
Imposta di bollo:	2,00
Imponibile oneri contributivi	1.602,00
Cassa Nazionale Geometri 5% su 1.602,00	80,10
TOTALE B):	1.682,10
TOTALE PRIMA FASE	3.784,20

Seconda fase – Attribuzione valore unitario	
Onorario:	8.000,00
Imposta di bollo:	2,00
Imponibile oneri contributivi	8.002,00
Cassa Nazionale Geometri 5% su 8.002,00	400,10
TOTALE SECONDA FASE	8.402,10

(Operazione in regime Iva forfettario e non soggetto a ritenute d'acconto)

Preso atto che l'operatore economico sopra menzionato con nota prot. 49493/24 del 21/11/2024 ha presentato la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 98 e 100 del D. Lgs n. 36/2023;

Considerato che per affidamenti inferiori a 40.000 Euro le dichiarazioni rese dall'operatore economico sono verificate con le modalità indicate nell'art 52 del D.Lgs 36/2023 e secondo le indicazioni operative contenute nelle disposizioni impartite dalla Segreteria Generale con mail del 03/11/2023, pertanto l'aggiudicazione oggetto del presente provvedimento è efficace, ai sensi dell'art. 17 comma 5, del D. Lgs. n. 36/2023;

Richiamato l'art. 192 del D.Lgs. n. 267 del 2000 il quale prevede che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;

Considerato che:

- a) con il contratto si intende effettuare la ricognizione delle aree libere da fabbricati con capacità edificatoria, alla luce del Piano Regolatore Generale Comunale vigente e dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale del vigente P.R.G.C., il successivo aggiornamento ad avvenuta approvazione della Variante Generale al PRGC, e l'individuazione del valore unitario da attribuirsi alle singole aree edificabili, ai fini della corretta imposizione IMU, come meglio sopra descritto;
- b) il contratto avrà ad oggetto l'espletamento del servizio sopra descritto, e sarà perfezionato mediante la sottoscrizione di Lettera commerciale ai sensi della nota del Segretario Generale prot. 35995 del 30/09/2022 avente ad oggetto "*Indicazioni per la formalizzazione dei contratti di appalto ed in particolare di quelli conclusi sul MEPA*";
- c) i termini per l'effettuazione della prestazione, ai sensi dell'art. 183 c. 5 del D.Lgs. 267/2000, suddivisi per fasi, sono i seguenti: termine prima fase 31/12/2024 (lettera A), termine prima fase 31/03/2025 (lettera B), termine seconda fase 31/12/2026;
- d) il contraente è stato individuato mediante affidamento diretto, ai sensi l'art. 50, comma 2, lettera b) del D. Lgs 36/2023, previa richiesta di preventivo ad unico operatore prescelto sulla base di informazioni assunte sul mercato;

Dato atto che:

- il codice identificativo della gara (C.I.G.) è: **B45299094B**
- l'affidatario assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi della Legge n. 136 del 13/08/2010;
- il pagamento delle prestazioni avrà luogo su fattura da emettere al termine di ogni singola fase per l'importo previsto per ognuna di esse, da liquidare nei termini di legge;
- in relazione alla conclusione del contratto conseguente la presente determinazione non esistono cause di incompatibilità in relazione allo scrivente, né sono stati rappresentati dai funzionari coinvolti obblighi di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del vigente codice di comportamento dei dipendenti approvato con deliberazione di

- Giunta comunale n. 4 del 16/01/2014 e successivamente aggiornato con deliberazione di Giunta comunale n. 215 del 09/12/2020 e n. 268 del 10/12/2022;
- il Professionista affidatario è tenuto a rispettare e far rispettare da parte dei propri dipendenti, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 62/2013 e del vigente codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Mondovì, sopra citato;
 - l'operatore affidatario ha dichiarato di non aver concluso, ai sensi dell'art. 53, comma 16- ter, del D.Lgs. 165/2001, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Mondovì che abbiano esercitato, nei propri confronti, poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune stesso;
 - contestualmente alla stipula del contratto l'Operatore affidatario sarà nominato ex art 28 GDPR Responsabile Esterno del trattamento di dati personali inerenti i contenuti delle prestazioni contrattuali;
 - il presente provvedimento è soggetto agli obblighi in materia di pubblicità e trasparenza relativi alle procedure per l'affidamento e l'esecuzione di lavori, servizi e forniture di cui all'art. 37 del D.Lgs. 33/2013 e le relative informazioni saranno pubblicate nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti" del sito internet istituzionale.

Richiamato l'art. 5 del D.Lgs 118/2011 il quale prevede che ogni atto gestionale generi una transazione elementare cui deve essere attribuita una codifica idonea a tracciare le operazioni contabili ed a movimentare il piano dei conti integrato e dato atto che in assenza della codifica completa che ne permetta l'identificazione non è possibile procedere all'impegno delle spese;

Evidenziato che a norma dell'art. 183 comma 1 del D.Lgs 267/2000, nel testo modificato dall'art. 74, comma 1, n. 28), lett. a), D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118, aggiunto dall' art. 1, comma 1, lett. aa), D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126, l'impegno costituisce la prima fase del procedimento di spesa, con la quale, a seguito di obbligazione giuridicamente perfezionata è:

- determinata la somma da pagare;
- determinato il soggetto creditore;
- indicata la ragione e la relativa scadenza;
- costituito il vincolo sulle previsioni di bilancio, nell'ambito della disponibilità finanziaria;

Considerato che, ai sensi del combinato art 9 del D.L. 78/2009 e dell'art 183 comma 8 del D.L.vo 267/2000, in relazione al presente provvedimento, si è provveduto ad accertare la compatibilità del programma dei pagamenti conseguenti l'impegno di spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

Visto che la spesa complessiva di € € **12.186,30** come sopra determinata trova copertura al capitolo 994/14 del bilancio 2024/2026 come di seguito:

€ 2.102,10 esercizio finanziario 2024

€ 1.682,10 esercizio finanziario 2025

€ 8.402,10 esercizio finanziario 2026

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 29/09/2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 adottata in data 22/12/2023 di approvazione del bilancio di previsione finanziario 2024/2026, nonché le successive variazioni;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 15 del 10/02/2024 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per il triennio 2024/2026, nonché le successive variazioni;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 45 del 30/03/2024, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per il triennio 2024/2026;

Richiamati:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i, ed in particolare l'art. 183;
- il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- gli artt. 31, 55 e seguenti del regolamento comunale di contabilità;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto, ai sensi dell'art. 147 bis del T.U.E.L. 267/2000, da parte del competente responsabile del servizio;

D E T E R M I N A

1. Di prendere atto della suesposta narrativa e di chiamarla a far parte del presente dispositivo;
2. Di ritenere rispondente all'incarico da assegnare l'offerta economica pervenuta da Geometra Gerbaudo Michela, di Mondovì, che ha presentato preventivo acclarato al Prot. n. 46260 del 26/10/2024, richiedendo l'onorario complessivo di € 11.600,00 oltre spese per bolli e oneri previdenziali, come dettagliato in premessa;
3. Di affidare alla Geometra Gerbaudo Michela, di Mondovì, il servizio di individuazione catastale dei terreni liberi da fabbricati con capacità edificatoria e successiva attribuzione del valore unitario da attribuire ai terreni edificabili, come descritto in dettaglio nella premessa, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 36 del 2023, per la spesa complessiva di € 12.186,30 così dettagliata:

Prima fase – Analisi Preliminare	
A) Onorario:	2.000,00
Imposta di bollo:	2,00
Imponibile oneri contributivi	2.002,00
Cassa Nazionale Geometri 5% su 2.002,00	100,10
TOTALE A) :	2.102,10
<hr/>	
B) Onorario:	1.600,00
Imposta di bollo:	2,00
Imponibile oneri contributivi	1.602,00
Cassa Nazionale Geometri 5% su 1.602,00	80,10
TOTALE B):	1.682,10
TOTALE PRIMA FASE	3.784,20

Seconda fase – Attribuzione valore unitario	
Onorario:	8.000,00
Imposta di bollo:	2,00
Imponibile oneri contributivi	8.002,00
Cassa Nazionale Geometri 5% su 8.002,00	400,10
TOTALE SECONDA FASE	8.402,10

(Operazione in regime Iva forfettario e non soggetto a ritenute d'acconto)

4. Di impegnare la somma complessiva di € **12.186,30** al capitolo **994/14** del bilancio 2024/2026 come di seguito:

€ **2.102,10** esercizio finanziario 2024

€ **1.682,10** esercizio finanziario 2025

€ **8.402,10** esercizio finanziario 2026

attribuendo alla transazione elementare definita dall'allegato n. 7 del Decreto Legislativo 118/2011 la seguente codifica (codice livello V) di cui al Piano finanziario dei conti U.1.03.02.11.999;

5. di dare atto che l'operazione è in franchigia Iva e non soggetta a ritenute d'acconto;

6. Di dare atto che:

- ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la presente costituisce determina a contrarre nei termini riportati in premessa;
- il codice identificativo della gara (C.I.G.) è: **B45299094B**
- l'affidatario assumerà l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi della Legge n. 136 del 13/08/2010;
- l'obbligazione si perfezionerà mediante la sottoscrizione di Lettera commerciale ai sensi della nota del Segretario Generale prot. 35995 del 30/09/2022 avente ad oggetto "*Indicazioni per la formalizzazione dei contratti di appalto ed in particolare di quelli conclusi sul MEPA*";
- i termini per l'effettuazione della prestazione, ai sensi dell'art. 183 c. 5 del D.Lgs. 267/2000, suddivisi per fasi, sono i seguenti: termine prima fase (lettera A) 31/12/2024, termine prima fase (lettera B) 31/03/2025, termine seconda fase 31/12/2026;
- contestualmente alla stipula del contratto l'Operatore affidatario sarà nominato ex art 28 GDPR Responsabile Esterno del trattamento di dati personali inerenti i contenuti delle prestazioni contrattuali;
- il pagamento delle prestazioni avrà luogo su fattura da emettere al termine di ogni singola fase per l'importo previsto per ognuna di esse, da liquidare nei termini di legge;
- con la conclusione del contratto, di cui alla presente determinazione, il Professionista affidatario si impegna a rispettare ed a far rispettare da parte dei propri dipendenti, per quanto compatibili, gli obblighi previsti dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Mondovì (approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 4 del 16/01/2014 e successivamente aggiornato con deliberazioni di Giunta comunale n. 215 del 09/12/2020 e n. 268 del 10/12/2022) e dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62) e, in caso di violazione dei medesimi, i rapporti contrattuali relativi si intenderanno risolti ex lege ai sensi dell'art. 2, comma 3, di quest'ultimo regolamento;
- in relazione alla conclusione del contratto non sussistono cause di incompatibilità, né sono stati rappresentati obblighi di astensione ai sensi del D.P.R. 16/04/2013 n. 62 e del vigente codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Mondovì, sopra citato;
- a norma dell'art.183 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000, nel testo modificato dall'art.74, comma 1, n.28), lett.a), D.Lgs. 23 giugno 2011 n.118, aggiunto dall' art.1, comma 1, lett.aa), D.Lgs.10 agosto 2014 n.126, con l'adozione della presente determinazione si perfeziona l'obbligazione del Comune in quanto si è provveduto a:
- determinare la somma da pagare;

- determinare il soggetto creditore;
- indicare la ragione del credito e la relativa scadenza;
- costituire il vincolo sulle previsioni di bilancio, nell'ambito della disponibilità finanziaria;
- ai sensi dell'art.9 del D.L. 78/2009 e dell'art.183 comma 8 del D.L. 267/2000 si è provveduto a verificare che il programma dei pagamenti conseguenti la presente è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;
- il presente provvedimento è soggetto agli obblighi in materia di pubblicità e trasparenza relativi alle procedure per l'affidamento e l'esecuzione di lavori, servizi e forniture di cui all'art. 37 del D.Lgs. 33/2013 e le relative informazioni saranno pubblicate nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti" del sito internet istituzionale;

7. Di dare atto che il responsabile del procedimento di spesa relativamente ai capitoli sopra indicati è la sottoscritta dott.ssa Carmela Masillo, Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Servizi al Territorio e alle Imprese;

8. Di dare atto che la presente determinazione, comportando impegno di spesa, diventerà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Mondovì, li 26 novembre 2024

IL DIRIGENTE / IL RESPONSABILE
MASILLO CARMELA *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa