



# COMUNE DI TORNACO

(Provincia di Novara)

---

S3 - LL PP E AMBIENTE - ED PRIVATA E URBANISTICA

SERVIZIO LL.PP.

DETERMINAZIONE N. **138** IN DATA **03/12/2025**

---

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI. CIG  
B95D178A42 IMPEGNO DELLA SPESA ED AFFIDAMENTO DEL  
SERVIZIO ALL'ARCH. ELISABETTA MORANDI DI NOVARA

---

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **tre** del mese di **dicembre**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

nella persona della Geom. Laura Pessina

PREMESSO	<p>che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune;</li> <li>- l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla zona territoriale di ubicazione;</li> <li>• all'indice di edificabilità;</li> <li>• alla destinazione d'uso consentita;</li> <li>• agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;</li> <li>• ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;</li> </ul> </li> </ul>
VALUTATO	necessario procedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili;
ACCERTATO	che all'interno dell'Ente non sussistono figure professionali esperte per lo svolgimento del servizio occorrente;
CONSIDERATO	indispensabile affidare a Professionista esterno, esperto per lo specifico servizio;
VISTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 che prescrive l'adozione di preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato e le ragioni che ne sono alla base;</li> <li>- l'art. 17, comma 1 e 2, del D.Lgs. 36/2023 che stabiliscono che le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte; in caso di affidamento diretto, l'atto di cui sopra 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;</li> </ul>
VISTO	l'art. 62, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 il quale prevede che tutte le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo non superiore alle soglie previste per gli affidamenti diretti, e all'affidamento di lavori d'importo pari o inferiore a 500.000 euro, nonché attraverso

l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza qualificate e dai soggetti aggregatori;

RILEVATO	che le prestazioni di cui all'oggetto non rivestono un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023;
DATO ATTO	che l'art. 50 del medesimo decreto legislativo, al comma 1 lettera b), stabilisce che le Stazioni Appaltanti possono procedere all'affidamento diretto di servizi e forniture, di importo inferiore a 140.000 euro;
PRESO ATTO	che con provvedimento approvato dal Consiglio di Anac il 18 giugno 2025, l'Autorità ha prolungato la possibilità di utilizzare l'interfaccia web messa a disposizione dalla Piattaforma dell'Autorità per gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro da parte di scuole, comuni, enti pubblici;
CONSIDERATO	che il servizio in affidamento risulta avere importo presunto inferiore alla soglia suddetta;
VISTO	l'art. 49 del D. Lgs. 36/2023 in merito al principio di rotazione degli affidamenti;
RITENUTO	di richiedere un'offerta per la redazione di quanto in argomento all'Arch. Elisabetta Morandi avente studio tecnico in Novara Piazzale Lombardia n. 9, C.F. MRNLBT80P57L750H e P.I. 02348900024, in quanto ritenuto Professionista esperto in considerazione del servizio in affidamento;
VISTA	la nota inviata dal Professionista succitato, prot. 4438 del 02/12/2025, con la quale l'Arch. Morandi si rende disponibile all'espletamento del servizio ricercato, verso un importo complessivo pari a €. 2.000,00 + Cassa di Previdenza 4%, ed I.V.A. 22%;
RITENUTA	congrua l'offerta presentata dal Professionista succitato;
RICHIAMATA	la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 in data 17.04.2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con cui veniva approvato il bilancio di previsione 2025-2027 e successive deliberazioni di variazione al bilancio;
ACCERTATO	che sono state rese disponibili le risorse sul capitolo 1086, al fine di procedere con l'affidamento del servizio in oggetto;
VISTO	il Certificato di Regolarità contributiva emesso da Inarcassa di Roma in data 02.12.2025;
VISTA	la dichiarazione sostitutiva, in data 28.11.2025, riguardante l'inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura d'appalto o concessione elencate nell'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023, della Ditta succitata, depositata agli atti di questo ufficio;

DATO ATTO	che l'art. 52. Del D. Lgs. 36/2023 prevede al comma 1, in merito al controllo sul possesso, prevede che nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti;
RITENUTO	pertanto di procedere con l'affidamento del servizio per l'aggiornamento dei calori delle aree edificabili in Comune di Tornaco, impegnando la spesa pari a € 2.000,00 oltre a Cassa di Previdenza 4% ed I.V.A. 22%, a favore dell'Arch. Elisabetta Morandi avente studio tecnico in Novara Piazzale Lombardia n. 9, C.F. MRNLBT80P57L750H e P.I. 02348900024 alle condizioni economiche del preventivo ricevuto al prot. 4438 del 02/12/2025;
VISTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, che disciplina ruolo e funzioni del responsabile del procedimento negli appalti;</li> <li>- l'art. 5 della legge 7.8.1990, n. 241, che disciplina la figura del responsabile del procedimento;</li> </ul>
DATO ATTO	che il Responsabile del Procedimento è la Geom. Laura Pessina, nominata con Determinazione del Liquidatore n. 1 del 27.03.2025, la quale dichiara che ai fini dell'adozione del presente atto non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, cui consegue l'obbligo di astensione e che sono state rispettate tutte le prescrizioni contenute nel vigente PIAO (sezione anticorruzione e trasparenza) e nel Codice di Comportamento;
VISTA	la Legge 13.8.2010, n. 136 e s.m.i.;
VISTO	il D.Lgs. 36 del 31/03/2023 e s.m.i.;
VISTO	lo Statuto Comunale;
VISTI	gli artt. 107, 183 e 192 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;
VISTO	il vigente regolamento comunale di contabilità;

#### DETERMINA

1. di procedere con l'affidamento del servizio per l'aggiornamento del valore delle aree edificabili in Comune di Tornaco, tramite affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D. Lgs. 36/2023 e smi;
2. di affidare il suddetto servizio all'Arch. Elisabetta Morandi avente studio tecnico in Novara Piazzale Lombardia n. 9, C.F. MRNLBT80P57L750H e P.I. 02348900024 alle condizioni del preventivo registrato al prot. 4438 del 02/12/2025, verso un importo complessivo di spesa pari a € 2.000,00 oltre Cassa di Previdenza 4% ed IVA 22%;
3. di impegnare l'importo pari a Euro 2.537,60 sul bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2025 sul Capitolo 1086 Impegno 223;

4. di dare atto che il CIG a tal fine assegnato è il seguente: B95D178A42;
5. di liquidare e pagare, con successiva determinazione, l'importo dovuto al Professionista succitato, previa apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile del servizio competente sulle relative fatture e, comunque, subordinatamente alla preventiva verifica della regolarità contributiva attestata da Inarcassa di Roma;
6. di dare atto che i pagamenti saranno effettuati dal Settore Finanziario dell'Unione nel rispetto della normativa vigente in materia;
7. di dare atto che le parti interessate alla presente commessa pubblica si assumono gli obblighi inerenti la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13.8.2010, n. 136 e s.m.i.
8. di dare atto che il RUP è lo scrivente Responsabile del Settore LL.PP. – Geom. Laura Pessina

La presente Determinazione è stata adottata ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Tornaco, lì **03/12/2025**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Firmato Digitalmente  
Geom. Laura Pessina

Riferimenti Contabili:

Anno	Imp / Sub	Importo €
2025	223	2.537,60