



Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)
 prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it
 C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

SETTORE ECONOMICO - FINANZIARIA - SERVIZIO 2 Determinazione Dirigenziale n. 993 del 07/11/2025

Oggetto: Affidamento "SERVIZIO DI CONTROLLO IMU AREE EDIFICABILI" annualità 2020/2021/2022

Il Dirigente dell'Area 4 - Economico Finanziaria

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO UNICO DELLE ENTRATE TRIBUTARIE E CANONI

Vista la determina dirigenziale n. 01 del 07/01/2025 con la quale è stata confermato alla sottoscritta l'incarico di Elevata Qualificazione per il Servizio 2 – Imposte -Tasse e Canoni - dell'Area 4^;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 20.03.2025, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 38 del 20.03.2025, esecutiva, con la quale è stato approvato il PEG 2025/2027;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 20.03.2025, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "*Documento Unico di Programmazione 2025-2027 - Approvazione*";

Tenuto conto che, ai sensi del d. Lgs. n. 118/2011, sulla base del principio della competenza finanziaria potenziata, le obbligazioni giuridiche attive e passive sono imputate al bilancio dell'esercizio in cui le stesse vengono a scadenza;

A seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) con Delibera di Giunta Comunale del 30 maggio 2024, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), si è resa necessaria la **rideterminazione dei valori delle aree edificabili** ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Dal punto di vista normativo, ai sensi della disciplina vigente in materia di IMU, è considerata *area edificabile* quella porzione di terreno che, in base allo strumento urbanistico generale, ricade in zona diversa da quella agricola. Ai fini dell'imposizione non assume rilievo la concreta possibilità di edificazione, essendo sufficiente la sola potenzialità edificatoria, anche se meramente astratta.

Rientrano inoltre tra le aree edificabili, per effetto di “finzione giuridica” prevista dalla normativa, ulteriori fattispecie, quali ad esempio gli edifici in corso di costruzione, i quali vengono assoggettati a tassazione come aree edificabili, indipendentemente dal valore dell’edificio stesso.

L’assenza di una **banca dati completa, aggiornata e integrata** costituisce un fattore critico per la corretta gestione delle aree edificabili, generando complessità sia nella fase di identificazione delle particelle interessate, sia nella determinazione dei relativi valori imponibili.

Risulta pertanto **fondamentale per l’Ente** procedere alla puntuale determinazione della base imponibile delle aree edificabili sulla base degli strumenti urbanistici approvati, nonché all’aggiornamento costante della banca dati IMU. Tali attività rappresentano un presupposto indispensabile per un efficace e corretto svolgimento delle successive attività di accertamento e controllo.

Per le annualità d’imposta oggetto di attività di **bonifica e verifica delle aree edificabili**, è stato stimato un recupero tributario medio annuo pari a circa **€ 1.100.000 (per ogni annualità 2020 - 2022)** confrontando il **potenziale gettito IMU** derivante dalle aree edificabili, calcolato attraverso la sovrapposizione cartografica tra il PRG vigente e la cartografia catastale, pari a circa **€ 1.600.000 annui**, con il **gettito ordinario effettivamente riscosso** dai contribuenti per la tipologia di immobile “area edificabile”, che risulta mediamente pari a **€ 500.000 annui**.

CONSIDERATO che

Si rende necessario, anche in tempi brevi per evitare la prescrizione del tributo riferito all’anno di imposta 2020, l’aggiornamento diretto della banca dati tributaria dell’ente.

Dato atto, ai sensi dell’art. 192 del Tuel, che, l’Ufficio Tributi di questo Comune è dotato di procedure informatiche fornite dalla società DEDA Next s.r.l. (già Dedagroup Public Services s.r.l.) con sede in Trento alla Via Spini n. 50 fin dal 2001. La stessa ha la titolarità intellettuale del software.

Vista l’offerta della società Deda Value S.r.l. che è una società di servizi e consulenza di DEDA Next Srl, parte del Gruppo DADAGROUP, per il servizio controllo IMU aree edificabili, acquisita dall’Ente in data 24/10/2025 prot. n. 52640 per un importo di €. 114.000,00 oltre IVA 22%, per complessivi 139.080,00 per un periodo di mesi 14 a partire dalla data di aggiudicazione;

L’offerta prevede:

- Caricamento nel sistema dei dati di base (catasto, cartografia catastale);
- Caricamento e strutturazione nel sistema dei dati cartografici PRG;
- Elaborazione geospaziale per individuazione delle zonizzazioni edificabili nel PRG (o porzioni di esse);
- Produzione lista delle particelle edificabili nel PRG; per ogni foglio/mappale presente nel Catasto terreni, viene associata la corrispondente categorizzazione e valorizzazione come area edificabile, con questi principali dati:
 - Foglio e mappale
 - Categorizzazione urbanistica
 - Valore per unità di misura
 - Superficie
 - Proprietari con titolo e percentuale di possesso
- Bonifica lista delle aree edificabili, per eliminare/modificare le posizioni non corrispondenti alla realtà territoriale; si pensi a mappali espropriati per infrastrutture pubbliche e ancora di proprietà di un soggetto privato, oppure a vincoli di edificabilità, eccetera.

La fase prevede l'incrocio dei dati delle aree fabbricabili rilevati in precedenza, con la banca dati IMU dell'ente e aggiornamento delle aree non dichiarate o con valore dichiarato inferiore al valore minimo di riferimento.

Le attività di analisi e controllo previste, per l'anno in corso, sono:

- determinazione puntuale della superficie delle aree qualora non corrisponda all'intero mappale catastale, con misura della superficie soggetta ad area edificabile e della superficie residua rimasta agricola, con determinazione del corrispondente reddito dominicale;
- calcolo del valore dell'area edificabile;
- registrazione delle aree fabbricabili non dichiarate ai fini IMU;
- aggiornamento delle aree fabbricabili il cui valore dichiarato ai fini IMU risulta inferiore ai valori minimi di riferimento.

Scopo della fase è controllare il corretto versamento dell'imposta da parte dei contribuenti.

- controlla le posizioni che presentano differenze tra imposta dovuta e imposta versata;
- individua i casi di mancato versamento o insufficiente versamento, segnalandoli in appositi elenchi informatici.

Dato atto che l'art. 17, comma 2, del d.lgs. 36/2023 prevede che, in caso di affidamento diretto, 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;

Dato atto ai sensi del citato art. 17 e dell'art. 192 del TUEL, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

- Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: servizio di controllo IMU aree edificabili
- Importo del contratto: € 114.000,00 oltre IVA 22%;
- Forma del contratto: scritta;
- Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023;

Visto che l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 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; b) 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;

Visto che l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente,

nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice”;

Dato atto che è stata verificata la regolarità contributiva dell'operatore economico tramite piattaforma dedicata DURC on-line;

Dato atto al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi a rapporti contrattuali in ambito pubblico verrà acquisito il codice CIG in fase di ordine

Ritenuto di affidare alla Società Deda Value S.r.l. con sede in Milano via Carlo Imbonati, 18 - P.I. 11868920965 il servizio di controllo IMU aree edificabili, per un importo di €. 114.000,00 oltre IVA 22%, per complessivi € 139.080,00;

Attestato che la sottoscritta funzionaria E.Q. dell'Ufficio Tributi non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art ai sensi della legge anticorruzione (L.n.190/2012);

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D. Lgs. 118/2011 e successive modificazioni;
- il D.lgs 36/2023
- il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D. Lgs. 118/2011);
- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il regolamento comunale sui controlli interni;

PROPONE

Per i motivi espressi in premessa e che si intendono integralmente riportati,

Di adottare La presente determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/00;

di affidare alla Società Deda Value S.r.l. con sede in Milano via Carlo Imbonati, 18 - P.I. 11868920965 il servizio di controllo IMU aree edificabili, per un importo di €. 114.000,00 oltre IVA 22%, per complessivi € 139.080,00 per un periodo di 14 mesi a partire dalla aggiudicazione della procedura;

Di imputare, nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, la somma complessiva di € 114.000,00 oltre IVA per complessivi €. 139.080,00, in considerazione dell'esigibilità della medesima imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza e di impegnare la somma di €. 8.148,36, rinviando la copertura finanziaria di

€. 5.759,64 con successivo atto dopo l'assestamento generale di bilancio per l'esercizio finanziario 2025,

€. 125.172,00 con successivo atto, all'esercizio finanziario 2026, secondo quanto riportato nella tabella che segue;

Capitolo	Titolo	Importo	Creditore	Esercizio di esigibilità
----------	--------	---------	-----------	--------------------------

				2025	2026	2027
182.00		8.148,36	DEDA VALUE srl	8.148,36	125.172,00	

Di accertare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 del decreto legge n. 78/2009 (conv. in legge n. 102/2009), che il programma dei pagamenti contenuto nella tabella che precede è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica; di precisare, a norma dell'art. 183, comma 9 bis del vigente TUEL, che trattasi di spesa RICORRENTE;

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

Di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Di dare atto che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al 6° comma dell'art.183 del D. Lgs. 267/2000, ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria e viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;

Di dare atto altresì ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento;

Di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D. Lgs. n. 33/2013;

Di trasmettere il presente atto al CED per la pubblicazione all'Albo pretorio on line.

Maddaloni, lì

Il Funzionario di E.Q. Responsabile
Dott.ssa Delli Paoli Miriam

II DIRIGENTE DELL'AREA 4^ ECONOMICO/ FINANZIARIA

NOMINATO CON Decreto Sindacale n. 12/2025,

Vista la proposta di determinazione predisposta del Funzionario di E.Q. Responsabile, corredata di attestazione di regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa reso, unitamente, alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del procedimento;

Ritenuto che non sussistono motivi per discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta;

DETERMINA

Di approvare la proposta di determina a firma del Funzionario di E.Q. Responsabile;

Di adottare La presente determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/00;

di affidare alla Società Deda Value S.r.l. con sede in Milano via Carlo Imbonati, 18 - P.I. 11868920965 il servizio di controllo IMU aree edificabili, per un importo di €. 114.000,00 oltre IVA 22%, per complessivi € 139.080,00 per un periodo di 14 mesi a partire dalla aggiudicazione della procedura;

Di imputare, nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, la somma complessiva di € 114.000,00 oltre IVA per complessivi €. 139.080,00, in considerazione dell'esigibilità della medesima imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza e di impegnare la somma di €. 8.148,36, rinviando la copertura finanziaria di

€. 5.759,64 con successivo atto dopo l'assestamento generale di bilancio per l'esercizio finanziario 2025,

€. 125.172,00 con successivo atto, all'esercizio finanziario 2026, secondo quanto riportato nella tabella che segue;

Capitolo	Titolo	Importo	Creditore	Esercizio di esigibilità		
				2025	2026	2027
182.00		8.148,36	DEDA VALUE srl	8.148,36	125.172,00	

Di accertare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 del decreto legge n. 78/2009 (conv. in legge n. 102/2009), che il programma dei pagamenti contenuto nella tabella che precede è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica; di precisare, a norma dell'art. 183, comma 9 bis del vigente TUEL, che trattasi di spesa RICORRENTE;

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

Di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Di dare atto che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al 6° comma dell'art.183 del D. Lgs. 267/2000, ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria e viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;

Di dare atto altresì ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento;

Di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

Di trasmettere il presente atto al CED per la pubblicazione all'Albo pretorio on line.

Maddaloni, lì

Il Dirigente dell'Area 4 - Economico Finanziaria
Dott. Michele Della Cave