

CATASTO

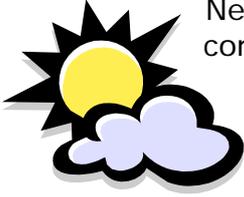


*Servizio di aggiornamento
del catasto edilizio urbano*

SOMMARIO

1.	AGGIORNAMENTO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO	3
2.	VANTAGGI	4
2.1	RECUPERO I.C.I.	4
2.2	SEMPLIFICAZIONI PER L'UFFICIO TECNICO	4
2.3	OMISSIONI	5
2.4	SICUREZZA NELLA PREVISIONE DEL BILANCIO	5
3.	ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO	6
3.1	PROTOCOLLO D'INTESA	6
3.2	DELEGA DEL SINDACO	6
3.3	TESSERINI DI RICONOSCIMENTO	6
3.4	HARDWARE	6
4.	PROPOSTA TECNICA	7
4.1	GESTIONE DELLE PRATICHE	7
4.1.1	Volture	7
4.1.2	Istanze	7
4.1.3	Variazioni	8
4.1.4	P*	8
4.1.5	Notifiche	8
4.1.6	Rasterizzazione	8
4.1.7	Toponomastica	8

1. AGGIORNAMENTO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO



Negli ultimi anni è in atto un importante riordino delle competenze nella gestione del catasto edilizio urbano.

Alla luce delle nuove normative vigenti, si stanno rinnovando i rapporti tra i vari Enti preposti alla gestione del territorio.

Nell'ottica di una politica di decentramento delle funzioni catastali, ai Comuni sono stati conferiti nuovi compiti relativi alla gestione ed all'aggiornamento degli atti del catasto terreni e del catasto edilizio urbano.

Questa riforma delinea nuovi assetti e coinvolge direttamente i Comuni nelle attività propedeutiche di allineamento degli atti catastali alla realtà immobiliare, per una miglior conoscenza del territorio ed una coerente gestione della fiscalità locale per il raggiungimento della autonomia impositiva.

La realtà dei dati delle Agenzie del Territorio è ben nota a tutti coloro che operano nel settore, gli archivi catastali sono abitualmente lacunosi ed non uniformi alla documentazione cartacea presentata dai cittadini a seguito di nuove costruzioni o volture.

La nostra società da oltre un decennio si occupa di servizi legati ai tributi locali e di realizzazione di banche dati immobiliari finalizzate alla ricerca dell'evasione tributaria.

Nell'ambito degli accordi di collaborazione tra i Comuni e l'Agenzia del Territorio, ITS Spa propone un progetto finalizzato all'aggiornamento degli archivi del catasto fabbricati ed al recupero e caricamento della documentazione cartacea residua.



2. VANTAGGI

2.1 RECUPERO I.C.I.

La media delle rendite accatastate e delle volture eseguite dall'Agenzia del Territorio si attesta intorno al 50% – 60% delle pratiche presentate dai cittadini; solo alcuni comuni pilota hanno una media che si aggira sul 90%.

Di conseguenza, l'attività ordinaria di verifica delle posizioni ICI, incrociando le denunce, il catasto ed i versamenti effettuati, risulterà sempre parziale.

Inoltre tutte le rendite accatastate dopo il 31/12/99 non saranno mai accertabili fino alla data di notifica delle rendite.



Immediato beneficio per la Pubblica Amministrazione è dunque il recupero di evasioni tributarie riferite agli anni pregressi; oltre a tale risultato, per quanto già di per se lusinghiero, ciò che assume il maggiore "valore" aggiunto in termini di importanza è, senza dubbio l'acquisizione di una banca dati catastale completa ed affidabile, più che mai necessaria per una Amministrazione che voglia condurre politiche ed effettuare scelte efficaci e consapevoli.

In effetti, il "valore" economico delle informazioni rese disponibili è almeno pari, se non forse superiore, a quello dei recuperi di evasione ottenuti, e quindi diventa fondamentale per la Amministrazione Comunale poter disporre di una banca dati catastale affidabile, certa e passibile di un aggiornamento sistematico.

La nuova banca dati catastale è dunque una soluzione per risolvere i problemi dei Comuni in materia di fiscalità locale, per perseguire e raggiungere obiettivi di equità e trasparenza nell'attribuzione e nella ripartizione del carico fiscale e di gestione territoriale.

2.2 SEMPLIFICAZIONI PER L'UFFICIO TECNICO

Anche gli Uffici dell'Area Tecnica disporranno di nuovi dati per la gestione delle pratiche edilizie ed il rilascio di autorizzazioni, concessioni, agibilità e certificati urbanistici.

Tutti i comuni che alla data di entrata in vigore delle nuove norme avranno bonificato i dati dell'Agenzia del Territorio partiranno dall'anno zero dovendo esclusivamente tenere aggiornati i dati in loro possesso.

Avranno inoltre già testato i programmi informatici da utilizzare in quanto alla fine del lavoro di aggiornamento l'Agenzia del Territorio non fornisce il software ma solo dei file di dati.

Nell'ambito di un Sistema Informativo Territoriale basato su cartografie digitalizzate ed associate ai vari data-base disponibili, è indispensabile disporre di dati catastali corrispondenti alla realtà immobiliare. Con la sovrapposizione dell'aerofotogrammetria con le mappe catastali legate al nuovo archivio si evidenziano tutti i fabbricati non accatastrati.



2.3 OMISSIONI

Dall'incrocio dei dati bonificati con il rilievo aerofotogrammetrico si riescono a definire quali sono i fabbricati che non hanno richiesto l'accatastramento o che addirittura non hanno richiesto concessioni edilizie.

2.4 SICUREZZA NELLA PREVISIONE DEL BILANCIO

Il comune che conosce il valore degli immobili siti sul suo territorio può definire in maniera esatta le aliquote e le detrazioni da approvare in delibera.

Essendo tra l'altro il valore degli immobili certo può anche sapere la percentuale di evasione ancora prima di procedere alle liquidazioni. (che in questo caso saranno in prevalenza accertamenti).



3. ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO

La bonifica viene svolta da personale specializzato (geometri) che svolgono la loro attività direttamente negli uffici dell'Agencia del Territorio.



Per poter svolgere questa attività è necessario pianificare:

3.1 PROTOCOLLO D'INTESA



E' un atto che viene stipulato tra l'Agencia del Territorio e il Comune. In esso sono definiti i termini e le modalità con il quale sarà gestita la bonifica.

Sull'atto è definita una commissione (2 funzionari del catasto, 2 funzionari del comune) che si aggiorna in tempo reale sulle modalità e le tempistiche dei lavori.

L'accordo ha la durata media di 12 mesi con possibilità di proroghe.

Per giungere alla formulazione di un progetto operativo adeguato alle necessità comunali e confacente alla particolare realtà dell'Agencia del Territorio, è opportuno stipulare un protocollo d'intesa che definisca le modalità operative dell'intervento.

L'accordo tra il Sindaco del Comune ed il Dirigente dell'Ufficio Provinciale definisce le modalità di intervento, gli impegni tecnico-economici, i vincoli temporali e gli standard per il trasferimento dati.

3.2 DELEGA DEL SINDACO

Il comune, nella persona del sindaco, delega gli incaricati (personale ITS) alla gestione dei dati presso l'Agencia del Territorio.

3.3 TESSERINI DI RICONOSCIMENTO

Le persone incaricate alla gestione dei dati sono munite di tesserini con logo del comune di appartenenza e foto.

3.4 HARDWARE

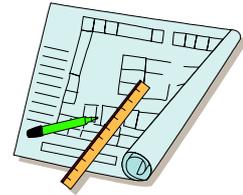
I.T.S. mette a disposizione del comune le strutture informatiche necessarie per poter accedere ai dati contenuti nelle banche informatiche dell'Agencia del Territorio.

L'Agencia del territorio fornisce gli uffici e le password per poter procedere all'attività di controllo.

4. PROPOSTA TECNICA

Come previsto dalle leggi vigenti entro la data del 26/02/04 i Comuni saranno tenuti a gestirsi in proprio il catasto urbano.

L'Agencia del Territorio continuerà a fornire gli aggiornamenti che molto probabilmente con il passare del tempo saranno anch'essi di competenza degli uffici tecnici comunali.



4.1 GESTIONE DELLE PRATICHE

Le attività del nostro personale, operando presso la sede dell'Agencia del Territorio, hanno come obiettivo il perfezionamento delle seguenti pratiche:

- Recupero di tutta la documentazione arretrata e attribuzione delle rendite seguendo le indicazioni e le procedure adottate dal catasto;
- gestione delle domande di voltura a seguito di variazioni o successioni afferenti il catasto urbano, giacenti presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio, ed informatizzazione delle volture arretrate aggiornando i nuovi proprietari e le relative percentuali di possesso;
- aggiornamento e standardizzazione dei dati toponomastici relativi alle unità immobiliari;
- attribuzione dell'identificativo catastale definitivo delle mappe urbane alle unità immobiliari attualmente identificate con provvisorio (protocollo e anno);
- notifica degli atti e delle rendite definitive in essere dal 01/01/2000.

Le pratiche da gestire si dividono in:

4.1.1 Volture

Tutte le variazioni di proprietà immobiliare avvenute negli anni; durante questa fase verranno verificate tutte le quote di proprietà affinché tutti gli immobili abbiano una quota di proprietà pari al 100%.

4.1.2 Istanze

Nascono solitamente da notifiche delle rendite che non risultando corrette ai contribuenti, sono soggette ad autotutela per modificarne la categoria, la classe, i vani, ecc.

4.1.3 Variazioni

Modifiche delle rendite o delle destinazioni d'uso gestite d'ufficio derivanti da pratiche edilizie.



4.1.4 P*

Ricerca e definizione degli identificativi catastali di unità immobiliari già accatastate.

Sono unità immobiliari che sono già definite come categoria, classe, vani, rendita.

Manca per la definizione di foglio, mappale e subalterno il lavoro relativo al catasto terreni per i frazionamenti.

4.1.5 Notifiche

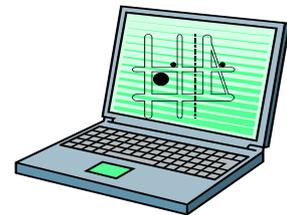
Tutte le rendite con data di messa in atti successiva al 31/12/99 ai sensi del comma 1, art. 74, D.Lgs.342/00 sono efficaci dopo 60 gg. dalla data di notifica all'effettivo proprietario.

Sono esclusi dalla notifica le rendite accatastate ai sensi del D.Lgs 701/94 (DOC-FA).

Quindi sono da preparare e far firmare, ai responsabili del catasto, i documenti di notifica e successivamente sono da spedire tramite raccomandata o da notificare tramite messo comunale.

4.1.6 Rasterizzazione

Inserimento tramite scanner di tutte le planimetrie catastali dei fabbricati per ottenere la visualizzazione su computer degli immobili siti nel Comune.



4.1.7 Toponomastica

Riorganizzazione del viario e dei civici del comune sui documenti cartacei e sul meccanografico.