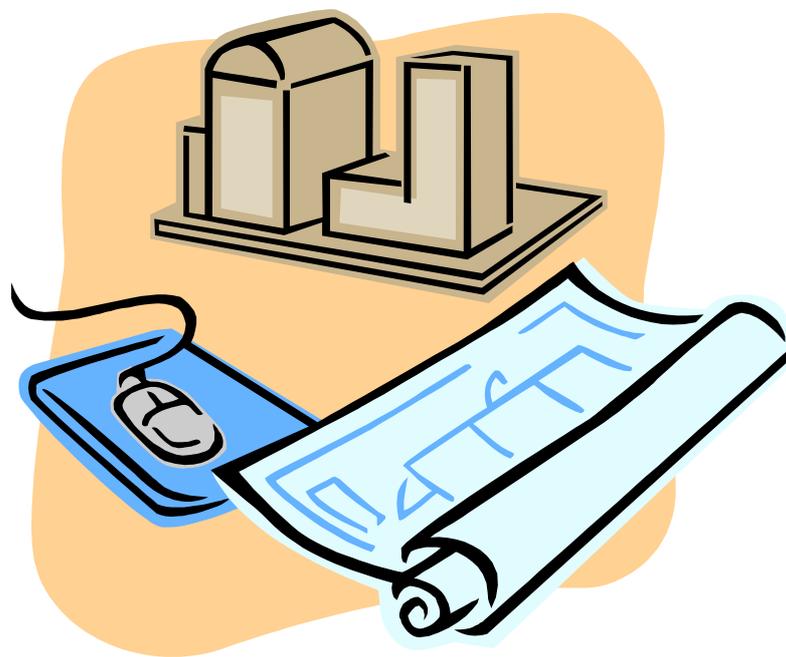


AREE EDIFICABILI



*Attività di controllo I.C.I.
per le aree edificabili*

1.	ATTIVITA' CONTROLLO I.C.I. - AREE EDIFICABILI ...	3
2.	VANTAGGI	4
2.1	SEMPLIFICAZIONE DEL LAVORO DELL'UFFICIO TECNICO ..	4
2.2	SICUREZZA NELLA PREVISIONE DEL BILANCIO	4
3.	ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO.....	5
3.1	METODOLOGIA DI STIMA	5
3.1.1	Perizia giurata.....	5
3.1.2	Delibera dei valori venali	6
3.2	DEFINIZIONE DEGLI AVVISI	6
3.3	ANALISI DEI DATI	6
3.4	CONVOCAZIONE E ACCERTAMENTO CON ADESIONE	7
3.5	SOSPENSIONE, ANNULLAMENTI E RETTIFICHE	7
4.	PROPOSTA TECNICA	8
4.1	ATTIVITÀ OPERATIVE PRINCIPALI	8
5.	RIFERIMENTI NORMATIVI	9

1. ATTIVITA' CONTROLLO I.C.I. - AREE EDIFICABILI

All'interno del più vasto argomento ICI, la valorizzazione delle aree edificabili è una fonte di introiti comunali non sempre considerata per le effettive potenzialità di recupero tributario.

La nostra esperienza, maturata da oltre un decennio di servizi legati ai tributi locali, ci rende consapevoli che la realizzazione e l'aggiornamento delle banche dati immobiliari consente anche la ricerca dell'evasione tributaria.



Nell'ambito degli accordi di collaborazione con i Comuni, I.T.S. propone un progetto finalizzato all'aggiornamento degli archivi comunali relativamente alle aree edificabili.

2. **VANTAGGI**

L'immediato beneficio per la Pubblica Amministrazione è il recupero di evasioni tributarie riferite a tutti gli anni accertabili.



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 territoriale completa ed affidabile, più che mai necessaria per un'Amministrazione che voglia condurre politiche ed effettuare scelte efficaci e consapevoli.

2.1 **SEMPLIFICAZIONE DEL LAVORO DELL'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.

Nell'ambito di un Sistema Informativo Territoriale basato su cartografie digitalizzate ed associate ai vari data-base disponibili, è indispensabile disporre di dati corrispondenti alla realtà immobiliare.

Con la sovrapposizione dell'aerofotogrammetria con le mappe catastali legate al nuovo archivio si evidenziando tutte le Aree del territorio.

2.2 **SICUREZZA NELLA PREVISIONE DEL BILANCIO**

Il Comune che conosce il valore degli introiti I.C.I. e quindi anche quello riferito alle Aree Edificabili, può definire in maniera esatta le aliquote e le detrazioni da approvare in delibera.



3. ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio che I.T.S. offre è svolto da personale specializzato (architetti e geometri) che svolgono la loro attività in modo autonomo ma a stretto contatto con gli Uffici Tecnici e Tributari del comune.

Per svolgere queste attività è necessario pianificare:

- La metodologia di stima delle aree edificabili;
- definire gli avvisi;
- definire la metodologia di convocazione e quella di accertamento con adesione;

3.1 METODOLOGIA DI STIMA

Le metodologie di valutazione delle aree fabbricabili normalmente adottate fanno capo a due tipologie generali di approccio:

- Perizia giurata;
- delibera dei Valori da parte dell'Amministrazione Comunale.

3.1.1 Perizia giurata



Stima per valutazione analitica, basata sulla determinazione di costi ed oneri della trasformazione da area edificabile a edificata.

Redatta a cura di professionisti che dopo aver stilato una perizia generale del territorio comunale valutano ogni singolo mappale tenendo conto di:

- Fasce di rispetto;
- vincoli di inedificabilità;
- standard urbanistici da cedere;
- urbanizzazioni primarie e secondarie presenti;
- morfologia del terreno;
- servitù.

3.1.2 Delibera dei valori venali



È emessa dal C.C. per ogni annualità d'imposta e definisce per ogni categoria di terreno un valore al mq. Se emessa precedentemente alla verifica evita l'emissione di perizie giurate accelerando le procedure.

Anche in questa metodologia di lavoro la valutazione dei singoli mappali si tiene conto dei parametri già illustrati al punto 4.1.1.

È inoltre possibile utilizzare la delibera dei valori, per gli anni precedenti, decrementandoli in base ai valori ISTAT, è però nostro dovere, nonostante sia un metodo largamente utilizzato, specificare che questo metodo può andare incontro a interpretazioni normative non sempre concordi.

3.2 DEFINIZIONE DEGLI AVVISI

I.T.S. assieme ai tecnici dell'Ufficio Tributi definisce il testo degli avvisi di accertamento sulla base di quelli presentati dalla nostra Società e già utilizzati per altre iniziative analoghe.

3.3 ANALISI DEI DATI

Viene innanzitutto svolta l'identificazione di tutte le aree edificabili presenti nel PRG vigente con successivo incrocio fisico o digitalizzato con i fogli di mappa.



A cura dell'Ufficio Tecnico Comunale verranno prodotti, su richiesta, i certificati di destinazione urbanistica per le singole particelle, con relativo indice di edificabilità.

Sono poi raccolte le informazioni relative alle concessioni edilizie sia per nuove edificazioni, sia per le ristrutturazioni che per gli ampliamenti dei fabbricati, considerando le dichiarazioni di inizio e fine lavori, rilevanti ai fini della identificazione delle aree edificabili.

Con i dati in possesso si confrontano sia gli atti notarili, sia le visure storiche catastali, per poter individuare sia l'esatta movimentazione dei passaggi di proprietà negli anni, sia i possibili frazionamenti o accorpamenti avvenuti.

L'insieme di tali documenti costituisce la base per una eventuale successiva verifica in loco, ovviamente limitata alla constatazione della aderenza dello stato di fatto con le

risultanze ufficiali ed alla rilevazione dello stato d'uso significativo per la tassazione in oggetto (incolto, edificato, in corso di costruzione ecc.).

A partire dai dati rilevati, per incrocio con i dati di versamento ed i dati derivanti da NCT si procede all'identificazione della situazioni anomale per minor versamento, per incorretta classificazione catastale (pagamento per terreno agricolo in luogo di area fabbricabile) oltre che alle situazioni di evasione totale o parziale.

Sono inoltre verificati tutti i dati riguardanti gli imprenditori agricoli e gli agricoltori diretti.



Si precisa che l'attività di visura presso la Conservatoria, indicata fra le possibili attività di chiarimento della posizione o di ricerca dei proprietari, richiede la preventiva sottoscrizione di un protocollo di intesa tra il Comune e la Conservatoria stessa.

3.4 CONVOCAZIONE E ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Dopo l'incrocio dei dati utili a determinare gli oggetti e i soggetti passivi, viene inviata una lettera a tutti i contribuenti che risultino proprietari di terreni a vocazione edificatoria.

In sede di colloquio viene stilato l'apposito accertamento con adesione.

La nostra società si avvale infatti di questo istituto per diminuire i possibili ricorsi e limitare i tempi e i costi del lavoro.



I normali accertamenti in rettifica/ufficio sono utilizzati solo per quei contribuenti che non intendono avvalersi dell'accertamento con adesione (mediamente tra il 5-7%).

3.5 SOSPENSIONE, ANNULLAMENTI E RETTIFICHE

La gestione del contribuente è svolta in autonomia da I.T.S. che, nel normale svolgimento dell'attività di sportello per l'assistenza ai contribuenti, decide di proporre sospensioni, annullamenti o rettifiche agli atti emessi.

Tale operatività non è lasciata alla soggettività dell'operatore allo sportello ma basata su riscontri certi di documentazione prodotta dal Contribuente stesso o in rettifica ad errori di emissione.

Tutta la documentazione inerente a tali attività viene successivamente consegnata al Funzionario Responsabile che dopo verifica appone la propria firma.

4. PROPOSTA TECNICA

Il Comune avrà un riferimento costante in una persona di I.T.S. con la responsabilità di coordinamento di tutte le attività del progetto.

4.1 ATTIVITÀ OPERATIVE PRINCIPALI

- Consulenza per la verifica dei valori al mq. da deliberare, nel caso si adotti questa metodologia;
- sopralluoghi sul territorio per dimensionare e adattare il progetto alla realtà e alle esigenze del singolo Comune;
- studio del PRG per la verifica e la sovrapposizione ai fogli di mappa;



- realizzazione di una banca dati verificando, aggiornando e integrando le informazioni già in possesso del Comune e reperendo quelle mancanti. La banca dati sarà consegnata al Comune al termine dei lavori con le istruzioni per gestirla ed aggiornarla;
- gestione dello sportello per contraddittorio e informazioni generali;
- gestione del contenzioso tributario;
- invio di relazioni periodiche sullo stato di avanzamento dei lavori, analisi e proiezioni;
- analisi previsionale degli effetti economici.

5. **RIFERIMENTI NORMATIVI**



- D. Lgs. 504/92, Art. 1 comma b), definisce l'area fabbricabile quale "area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali e attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione..."

Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n. 218, che consente la definizione dell'imposta avvalendosi dell'Istituto di Accertamento con adesione.