

GESTIONE INTEGRATA
DEL
TERRITORIO COMUNALE

CONVENZIONE LEGGE 381/91

TRA

Comune di TERNO D'ISOLA

e

FRATERNITÀ SISTEMI IMPRESA SOCIALE
SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

Il Comune di Terno d'Isola al fine di creare delle opportunità di lavoro per le persone svantaggiate indicate nell'art. 4 della L. 381/91 e successive modificazioni, in applicazione dei principi contenuti nell'art. 5 della citata legge in materia di forniture di beni e servizi diversi da quelli socio sanitari ed educativi, e della Legge Regionale n° 21/03 stipula la presente convenzione con la Cooperativa Fraternità Sistemi di OSPITALETTO (BS).

In data tra il Comune di Terno d'Isola che di seguito per brevità verrà chiamato Comune, con sede a, Via c.f. rappresentato dal nato a il abilitato alla sottoscrizione del presente atto con delibera n° del

E

Fraternità Sistemi Impresa Sociale Società Coopertiva Sociale – Onlus che di seguito per brevità verrà chiamata COOPERATIVA con sede a Ospitaletto (BS) via Trepola, 195 codice fiscale e partita iva 02239410984 iscritto nella Sezione B al n° 418 dell'Albo Regionale delle Cooperative Sociali, nella persona del Consigliere Delegato sig. Cucchi Ilario, nato a Limbiate (Mi) il 03-11-1958 e residente a Chiari (Bs) in Via Orti, 24 e abilitato alla sottoscrizione del presente atto.

VISTI

gli artt. 1, 2, 4, 5, 9 della L. 381/91 e la L.R. 21/03;

PREMESSO

- che con l'affidamento alla COOPERATIVA delle attività oggetto della convenzione il COMUNE si pone l'obiettivo di contribuire direttamente alla creazione di opportunità lavorative per le persone svantaggiate;
- che la scelta del convenzionamento con la COOPERATIVA è motivata dal fatto che la stessa è opportunamente attrezzata per svolgere le attività oggetto della convenzione;
- che la COOPERATIVA è stata individuata per la sua esperienza nel settore, per la dotazione dei necessari strumenti informatici, della necessaria professionalità e la sua strutturata organizzazione aziendale nel rispetto dei criteri previsti dal Decreto Legislativo n° 358 del 24 Luglio 1992 e della D.G.R. n° 43727 del 17 novembre 1993 e delle modalità di cui all'art. 5 della legge 381/91, in materia di forniture di beni e servizi diversi da quelli socio-sanitari ed educativi.

SI CONVIENE

- A. di affidare alla COOPERATIVA FRATERNITÀ SISTEMI DI OSPITALETTO (BS), la fornitura dei servizi descritti nell'allegato N. 1
- B. la convenzione ha la durata fino al 31-12-2012
- C. la COOPERATIVA si impegna:
 - 1. ad organizzare l'attività lavorativa impiegando in essa persone in condizioni di svantaggio;
 - 2. ad impiegare per l'espletamento delle attività oggetto della convenzione operatori e soci volontari in possesso dei requisiti di professionalità utili alla corretta gestione dell'attività.
 - 3. a nominare quale responsabile dello svolgimento dell'attività il Sig. Ilario Cucchi nella sua qualità di operatore con esperienza;
 - 4. ad utilizzare i soci volontari, nel rispetto delle norme contenute nell'art. 2 della L. 381/91, per prestazioni complementari e non sostitutive a quelle degli operatori;
 - 5. a rispettare per il personale impiegato nell'attività e per i soggetti svantaggiati inseriti tutte le norme e gli obblighi assicurativi previsti dai CCNL di settore. In particolare la Cooperativa si impegna ad applicare condizioni normative e retributive non inferiori a quelle previste dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro delle Cooperative Sociali;

6. ad assicurare lo svolgimento del servizio nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro;
 7. ad assumersi qualsiasi responsabilità ed onere nei confronti dell'Ente o di terzi nei casi di mancata adozione di quei provvedimenti utili alla salvaguardia delle persone e degli strumenti coinvolti e non, nella gestione del servizio;
 8. a garantire il mantenimento, per la durata della convenzione, della percentuale di inserimenti prevista al comma 2 dell'art. 4 della L. 381/91 secondo le tipologie indicate dal comma 1 dell'art. 4 della citata legge.
 9. a seguire le indicazioni del COMUNE sulla base di piani relativi ai lavori da eseguire. Le modalità esecutive e ogni altro criterio operativo sono definiti negli allegati protocolli tecnici esecutivi (preventivi);
- D. il Comune si impegna ad erogare per la fornitura dei servizi il corrispettivo, più IVA se dovuta, stabilito nell'allegato protocollo tecnico esecutivo (preventivo).
- E. per ritardati pagamenti il COMUNE si impegna a versare alla COOPERATIVA gli interessi di legge. E' ammessa la revisione prezzi, a partire dal secondo anno successivo alla aggiudicazione, nei casi in cui la variazione dell'indice ISTAT del costo della vita sia superiore al 10% (dieci per cento).
- F. la presente convenzione può essere risolta dai due contraenti nei casi di mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali dovute a:
- grave inadempimento della COOPERATIVA;
 - ritardato pagamento del corrispettivo da parte del COMUNE per oltre quattro mesi;
 - riduzione del numero dei giorni di prestazioni delle persone inserite superiori al 50 % rispetto a quello previsto.
- Entrambi i contraenti possono risolvere il presente contratto qualora a seguito di contestazione scritta degli addetti e successiva diffida una delle parti persista nelle inadempienze rilevate.
- G. un collegio arbitrale composto da un rappresentante del COMUNE, un rappresentante della COOPERATIVA e un rappresentante del Servizio Politica del Lavoro della Regione Lombardia, nominato dalla Regione stessa, dirimerà le controversie inerenti le presunte inadempienze delle parti.
- H. tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a carico della COOPERATIVA;
- I. sono parte integrante della convenzione i seguenti allegati:
- J. copia decreto iscrizione all'Albo Regionale, protocolli tecnici esecutivi.
- K. l'Ente nomina quale suo referente il Sig. a cui la Cooperativa si rivolgeranno per qualsiasi problema di carattere organizzativo e gestionale.
Copia della presente convenzione sarà inviata a cura del COMUNE alla Regione Lombardia, Servizio Politica del Lavoro.
- L. la Cooperativa si impegna al rispetto delle norme inerenti il D. Lgs 196/2003. Viene nominato in qualità di responsabile del trattamento il sig. Ilario Cucchi. I dati raccolti non possono essere usati per scopi diversi dall'incarico affidato e una volta terminato il medesimo devono essere riconsegnati in tutto all'Amministrazione Comunale senza possibilità di mantenere copia.

E richiesto io Segretario Generale ho ricevuto quest'atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Letto confermato e sottoscritto

Per la Cooperativa Fraternità Sistemi

Per il Comune di Terno d'Isola

PROGETTO PER LA
REALIZZAZIONE DELLA
GESTIONE INTEGRATA
DEL
TERRITORIO COMUNALE

Sommario

LA GESTIONE TRIBUTARIA	3
<i>RIMBORSO MINISTERIALE MINOR GETTITO I.C.I. PER ABITAZIONI PRINCIPALI</i>	5
<i>CERTIFICAZIONE GETTITO RISCOSSO PER L'I.C.I.</i>	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
<i>CONTRIBUTO MINISTERIALE PER FABBRICATI TIPO D</i>	6
<i>PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI</i>	7
<i>ACCERTAMENTI E LIQUIDAZIONI E RAVVEDIMENTI OPEROSI DELL'I.C.I.</i>	8
<i>SERVIZIO PER LA GESTIONE DEI RIMBORSI PER PAGAMENTI I.C.I.</i>	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
<i>SERVIZIO PER L'ASSISTENZA LEGALE TRIBUTARIA</i>	10
<i>IL PROSPETTO ECONOMICO</i>	11
SOFTWARE GESTIONALI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
<i>FORNITURA SOFTWARE GESTIONALI PER I TRIBUTI</i>	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
<i>IL PROSPETTO ECONOMICO</i>	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
LA GESTIONE CATASTALE	14
<i>PROGETTO DI PEREQUAZIONE CATASTALE</i>	15
<i>IL PROSPETTO ECONOMICO</i>	23
CONCESSIONE PER LA RISCOSSIONE COATTIVA	25
CONVENZIONE LEGGE 381/91	31

GESTIONE INTEGRATA
DEL
TERRITORIO COMUNALE

LA GESTIONE TRIBUTARIA

Il progetto

Il progetto si compone di 3 moduli:

1. Certificazioni Ministeriali
 - a) minor gettito I.C.I. per abitazioni principali
 - b) certificazione gettito riscosso per I.C.I.

2. Recupero tributario
 - a) contributo ministeriale per fabbricati tipo D
 - b) perizia di stima aree edificabili
 - c) accertamenti e liquidazioni e ravvedimenti operosi dell'I.C.I.

3. Servizi complementari
 - d) Gestione rimborsi
 - e) Assistenza legale tributaria

RIMBORSO MINISTERIALE MINOR GETTITO I.C.I. PER ABITAZIONI PRINCIPALI

Il servizio proposto avrà cura di effettuare il computo della riduzione del gettito I.C.I. relativa alle abitazioni principali ed alla predisposizione della documentazione per l'inoltro della richiesta. Nel dettaglio il servizio prevede:

- a) Conteggio dell'I.C.I. di tutte le abitazioni principali ai fini della quantificazione del contributo da richiedere allo stato in acconto e in saldo.
- b) Compilazione della modulistica per la richiesta del contributo in acconto a Giugno, in saldo a Dicembre e a conguaglio ad Aprile (o date definite dal Ministero).

La compilazione della modulistica per la richiesta avverrà in linea con le date edite dal Ministero

CONTRIBUTO MINISTERIALE PER FABBRICATI TIPO D

Finalità del progetto

Mettere in atto interventi di analisi e bonifica delle banche dati catastali, per poter verificare l'esistenza dei requisiti per il riconoscimento del contributo ministeriale riferito all'Art. 64 della legge Finanziaria 2001 (L. 338/00) per gli anni d'imposta 2009-2012.

Premessa

La Legge Finanziaria sopraindicata sancisce che, a decorrere dall'anno 2001 i minori introiti relativi all'ICI conseguiti dai comuni per effetto dei minori imponibili derivanti dalla autodeterminazione provvisoria delle rendite catastali dei fabbricati di categoria D, eseguita dai contribuenti secondo quanto previsto dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, sono compensati con corrispondente aumento dei trasferimenti statali se di importo superiore a lire 3 milioni e allo 0,5 per cento della spesa corrente prevista per ciascun anno.

Descrizione dell'attività

- Acquisizione delle banche dati ICI
- Acquisizione delle banche dati da parte dell'agenzia del territorio
- Elaborazione e analisi delle banche dati acquisite
- Espletamento delle pratiche per la richiesta del contributo.
- Banche dati occorrenti
- Per l'espletamento dell'attività sono necessari i seguenti dati:
- Dichiarazioni ICI
- Variazioni ICI 1993-2009
- Versamenti ICI 1993-2009
- Archivio catastale fino al 31/12/1992
- Archivio catastale dal 1/1/1993 al 31/12/2009

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

Per una maggiore chiarezza di rapporto con i cittadini e per evitare contenziosi tributari è opportuno che l'Amministrazione comunale disponga di una perizia di stima che determini i valori di mercato delle aree edificabili presenti sul territorio distinguendole per tipologia, stato effettivo di edificabilità, posizione territoriale e altre tipologie che possano in qualche modo influire sul valore delle aree stesse.

Il servizio proposto prevede la stesura delle stime dei valori delle aree edificabili presenti sul Comune ai fini della gestione tributaria.

- a) Elaborazione cartografica
 - Analisi dei Piani Regolatori Generali, con suddivisione del territorio in unità territoriali a caratteristiche omogenee.
 - Analisi delle mappe catastali.
- b) Recupero informazioni dalle banche dati informatiche se esistenti
 - Archivio ICI
 - Atti di convenzionamento
 - Atti di compra/vendita stipulati dal comune con i cittadini
 - Atti di compra/vendita stipulati tra privati, in particolare relativi a transazioni immobiliari rilevanti
 - Banche dati catastali alfanumeriche delle aree edificabili oggetto di indagine
- c) Recupero delle informazioni necessarie per la determinazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree da indagare. Sopralluogo per la verifica in loco di eventuali condizioni favorevoli/penalizzanti.
- d) Rielaborazione dei dati raccolti in merito alla superficie, al titolo di possesso, al periodo di possesso, agli elementi che possono influenzare il valore dell'area.
- e) Analisi dei costi di costruzione.
- f) Analisi dei prezzi di compra-vendita di aree fabbricabili.
- g) Definizione del valore delle singole unità territoriali.
- h) Stesura della Relazione e della metodologia per la determinazione delle perizie di stima.

È necessario poter accedere ai dati dell'ufficio urbanistica (concessioni edilizie, atti di convenzionamento, atti di compravendita, ecc.). I documenti originali rimarranno nell'edificio comunale.

ACCERTAMENTI E LIQUIDAZIONI E RAVVEDIMENTI OPEROSI DELL'I.C.I.

Il servizio prevede il controllo delle dichiarazioni relative all'I.C.I. per tutti i soggetti e per tutte le categorie di proprietà immobiliari tenuti al pagamento secondo le norme vigenti.

Lo scopo del servizio è:

- ✓ allineamento della banca dati catastale con la banca dati I.C.I.;
- ✓ verifica dell'I.C.I. dovuta e pagata da ogni contribuente per gli anni dal 2003 al 2010.

L'erogazione del servizio verrà svolto con le seguenti modalità operative:

- ✓ verifica delle dichiarazioni I.C.I. confrontandole con le informazioni di provenienza catastale, anagrafica, concessioni edilizie, piani regolatori, anagrafe tributaria, visure camerali, ispezioni di conservatoria, utenze elettriche, acqua;
- ✓ aggiornamento dei dati rilevati e discordanti o omessi dal contribuente;
- ✓ aggiornamento della banca dati I.C.I.;
- ✓ verifica dei versamenti dei contribuenti oggetto di indagine;
- ✓ emissione dei provvedimenti di accertamento;
- ✓ ricevimento allo sportello degli utenti che hanno ricevuto un provvedimento.

Di seguito il dettaglio delle attività per alcune specifiche tipologie di proprietà oggetto di verifica:

1. FABBRICATI RURALI

L'attività ha per oggetto il controllo e l'eventuale emissione dei provvedimenti relativi ai fabbricati rurali con la seguente procedura operativa:

- a) formazione di una banca dati provvisoria, di origine catastale, dei fabbricati rurali presenti sul territorio comunale;
- b) Inserimento degli identificativi catastali e le informazioni di origine catastale e di conservatoria per la definizione delle proprietà;
- c) costituzione di una banca dati di tutti i soggetti iscritti ex-SCAU;
- d) formazione di una banca dati provvisoria, di origine catastale, dei terreni presenti sul territorio comunale;
- e) aggiornamento dei dati di dichiarazione in merito all'identificazione dei terreni con foglio e mappale;
- f) verifica dei versamenti dei contribuenti oggetto di indagine in quanto proprietari di immobili rurali e/o di terreni agricoli;
- g) riscontro delle differenze tra i dati in nostro possesso e l'imposta versata;
- h) emissione dei provvedimenti di accertamento nei casi previsti.

2. AREE FABBRICABILI

L'attività ha per oggetto il controllo e l'eventuale emissione dei provvedimenti relativi alle aree fabbricabili con la seguente procedura operativa:

- a) estrazione di tutti i dati, ai fini I.C.I., di origine alfanumerica e cartografica presenti negli strumenti urbanistici vigenti (PRG, PGT, etc.);
- b) verifica dell'esattezza di ogni singola dichiarazione ed i relativi versamenti;
- c) In caso di anomalie, incompletezze o dubbi si provvederà ad un approfondimento della posizione convocando i proprietari ed eseguendo le eventuali verifiche nell'archivio catastale per la definizione della proprietà nei vari anni di competenza;
- d) emissione dei provvedimenti di accertamento nei casi previsti.

3. DICHIARAZIONI FABBRICATI DI TIPO 'D' NON ACCATASTATI

L'attività ha per oggetto il controllo e l'eventuale emissione dei provvedimenti relativi ai fabbricati di tipo 'D' con la seguente procedura operativa:

- a) estrazione di tutti i dati di origine alfanumerica dei fabbricati dichiarati di tipo 'D';
- b) verifica se l'immobile è stato accatastato o meno;
- c) per le posizioni che risultano non essere accatastate e quindi con dichiarazione I.C.I. con valore dell'immobile si verificherà nel merito l'esattezza di ogni singola dichiarazione ed i relativi versamenti nei vari anni;
- d) Si invierà ad ogni singolo contribuente la richiesta di presentarsi con copia del bilancio e registro dei cespiti ammortizzabili nel quale compare il valore del bene in oggetto;
- e) emissione dei provvedimenti di accertamento nei casi previsti.

4. DICHIARAZIONI FABBRICATI CON RENDITA PRESUNTA

L'attività ha per oggetto il controllo e l'eventuale emissione dei provvedimenti relativi ai fabbricati sprovvisti di rendita o con rendita presunta non conforme alla situazione di fatto dell'immobile con la seguente procedura operativa:

- a) Estrazione di tutti i dati di origine alfanumerica dei fabbricati dichiarati con rendita presunta o non conforme con rendita corretta;
- b) verifica dell'esattezza di ogni singola dichiarazione ed i relativi versamenti;
- c) verifica della richiesta di accatastamento, l'esattezza dei dati dichiarati, la veridicità della posizione di non avvenuto accatastamento;
- d) In caso di anomalie, incompletezze o dubbi si provvederà ad un approfondimento della posizione convocando i proprietari ed eseguendo le eventuali visure catastali per la definizione della proprietà e dell'esatto valore dell'immobile;
- e) verifica delle posizioni catastali non corrette (accatastamenti dichiarati definitivi che non trovano riscontro negli archivi catastali, rendite presunte senza domanda di accatastamento) o mancanti;
- f) quantificazione della nuova imposta, raffronto con imposta versata, determinazione dell'imposta non versata;
- g) emissione dei provvedimenti di accertamento nei casi previsti.

5. OMESSE DENUNCE

L'attività ha per oggetto il controllo e l'eventuale emissione dei provvedimenti relativi alle omesse denunce I.C.I. con la seguente procedura operativa:

- a) estrazione dei contribuenti che non hanno effettuato dichiarazioni I.C.I., ma risultano proprietari di immobili;
- b) incrocio delle informazioni dalla banca dati TARSU e del catasto con banca dati I.C.I. relative ai proprietari;
- c) verifica in dettaglio delle discordanze emerse. Si potrà verificare che proprietari che sono segnalati negli archivi TARSU e non nell'I.C.I., denunce I.C.I. senza proprietari nella TARSU. La verifica si effettuerà con le informazioni degli archivi dell'anagrafe e, nel caso, con un sopralluogo diretto;
- d) incrocio delle informazioni delle banche dati dell'energia elettrica, dell'acquedotto, del metanodotto solo per ulteriori ricerche in caso di dubbio sugli incroci definiti sopra;
- e) approfondimento della posizione convocando i proprietari ed eseguendo le eventuali visure della proprietà e dell'esatto valore dell'immobile;
- f) emissione dei provvedimenti di accertamento nei casi previsti.

6. AGGIORNAMENTO BANCHE DATI

- a) aggiornamento almeno trimestrale banca dati software in uso attuale all'ufficio tributi comunale in base alle variazioni e agli atti emessi.

SERVIZIO PER L'ASSISTENZA LEGALE TRIBUTARIA
--

Il servizio dedicato all'assistenza legale nei casi di gestione dei ricorsi presentati dai contribuenti prevede:

- a) Assistenza all'Ufficio Tributi nella fase del Contenzioso tributario;
- b) Studio del ricorso e/o dell'atto d'appello;
- c) Stesura delle controdeduzioni;
- d) Presenza in pubblica udienza (se necessaria).

GESTIONE INTEGRATA
DEL
TERRITORIO COMUNALE

IL PROSPETTO ECONOMICO
PER LA GESTIONE TRIBUTARIA

CONDIZIONI GENERALI PER LA FORNITURA DEI SERVIZI

I servizi proposti relativi all'Imposta Comunale sugli Immobili saranno erogati presso la sede comunale. Per l'implementazione delle attività previste il Comune metterà a disposizione per il periodo di svolgimento delle attività, a suo onere, un spazio adeguato e postazioni operative in numero uguale a quello degli operatori.

Quest'ultime saranno composte da

- a) un'adeguata dotazione informatica quali personal computer, stampanti, etc.;
- b) di idonei collegamenti telematici con le banche dati istituzionali previste per le specifiche attività e con le banche dati relative ad utente di servizi quali energia elettrica, gas metano;
- c) materiale di ufficio necessario quale cancelleria, bollettini, toner stampanti, modulistica, etc.

Per la gestione delle attività si utilizzeranno e si aggiorneranno banche dati informatiche residenti su rete informatica comunale per cui si adotteranno le procedure quotidiane di salvaguardia e di salvataggio dei dati informatici già attivate dall'Amministrazione comunale.

I costi, al netto dell'I.V.A., e le modalità di fatturazione previste per i nostri servizi sono:

RIMBORSO MINISTERIALE MINOR GETTITO I.C.I. PER ABITAZIONI PRINCIPALI

Data consegna: entro termini ministeriali
Costo a corpo: GRATUITA
Fatturazione: alla consegna della documentazione

CERTIFICAZIONE MINOR GETTITO I.C.I. FABBRICATI TIPO D

Data consegna: entro termini ministeriali
Costi proposti : 30% del contributo erogato dallo Stato
Fatturazione: Alla erogazione del contributo dallo Stato

PERIZIA DI STIMA AREE EDIFICABILI

Data consegna: 30 giorni da data incarico
Costo a corpo: € 4.000,00
Fatturazione: alla consegna della perizia

ACCERTAMENTI LIQUIDAZIONI E RAVVEDIMENTI OPEROSI DELL'I.C.I..

Il servizio ha lo scopo di procedere all'emissione di accertamenti tributari per i quali il comune si impegna a costituirsi in giudizio c/o le commissioni tributarie sia provinciali che regionali per confutare gli eventuali ricorsi dei contribuenti.

Tutti i provvedimenti emessi, compresi gli ravvedimenti operosi dei singoli casi accertati, nel periodo contrattuale di servizio sono da considerarsi parte integrante del contratto anche se troveranno la loro completezza di pagamento successivamente alla data di fine contratto; saranno quindi contabilizzati e fatturati alla data in cui si sarà chiuso l'iter procedurale dei provvedimenti stessi.

Questa ipotesi è vincolata al caso in cui il Comune affida a Fraternità Sistemi la riscossione coattiva degli accertamenti non pagati dal contribuente. Le condizioni della concessione di riscossione coattiva saranno definiti con un apposito disciplinare, che si allega in calce

Data fine lavori: 31-5-2012

Costo del servizio: 29% compreso di sanzioni e interessi dei provvedimenti di accertamento (liquidazioni, liquidazioni per assegnazione della rendita definitiva, accertamenti) e dei ravvedimenti operosi riscossi.

Fatturazione: Stato avanzamento mensile alla rendicontazione del pagamento degli accertamenti riscossi.

ASSISTENZA LEGALE TRIBUTARIA

Costi per ricorso	fino a €.	51.646,00	€ 800,00	per contribuente
per ricorso	oltre €.	51.646,00	€ 1.400,00	per contribuente
per presenza in pubblica udienza			€ 200,00	quando necessaria

Fatturazione: Stato avanzamento mensile

CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTI I SERVIZI PROPOSTI:

Fatturazione: ai costi indicati sarà applicata l'I.V.A. come previsto dalle norme fiscali

Pagamenti: 60 giorni dalla data di emissione della fattura

Validità offerta: 30 giorni data documento

Definizione incarico: con delibera e/o determina comunale

Durata dell'incarico: anni con successivi rinnovi anche annuali.

GESTIONE NTEG RATA
DEL
TERRITORIO COMUNALE

LA GESTIONE CATASTALE

PROGETTO DI PEREQUAZIONE CATASTALE

Finalità del progetto

Mettere in atto interventi di revisione e perequazione secondo le modalità previste sia dalla Legge Finanziaria del 2005, n. 311 del 30/12/2004, sia dalle norme in vigore definite dall'Agenzia del Territorio nel Territorio per gli immobili situati nel Comune con lo scopo di ottenere il recupero di risorse a favore del Comune tramite un incremento del valore imponibile ai fini I.C.I.

Premessa

La Legge Finanziaria del 2005, n. 311 del 30/12/2004 al comma 336 individua modalità di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane (di seguito u.i.u.).

Comma 336.

I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

Inoltre ai fini dell'applicazione della nuova rendita:

comma 337.

Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.

Campo di applicazione

In base alla normativa sono oggetto dell'attività di perequazione catastale gli:

1. Immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto;
2. Immobili di proprietà privata accatastati ma con classamento non più coerente:
 - a. Per intervenute variazioni edilizie;
 - b. Per variazione della destinazione d'uso;
 - c. Per perdita delle caratteristiche di esenzione

Ad esempio:

- a. Immobili ex rurali che abbiano perso il requisito;
- b. Immobili per i quali sussistono situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali:
 - gli Immobili classificati come A6 A5 – “Abitazione di tipo ultrapolare”;
 - gli Immobili classificati come A4 - "Abitazione di tipo popolare" qualora siano di recente edificazione o, se di vecchia costruzione, siano stati oggetto di ristrutturazione;
 - gli Immobili classificati come A3 - Abitazione di tipo economico qualora nell'immobile sia presente più di un servizio igienico;
 - Immobili nei quali si siano realizzati nuovi impianti tecnologici (Ascensore, Riscaldamento, Condizionatore, Piscina, ecc);
 - Immobili destinati a Uffici e studi privati non accatastati nella categoria A/10;
 - Immobili oggetto di modifiche interne o incremento di superficie per edificazione soppalchi, recupero sottotetti, ecc. diversa distribuzione interna degli spazi senza adeguamento catastale;
 - Immobili oggetto di cambio di destinazione d'uso;

Competenze operative

Soggetto responsabile dell'attività di revisione è il Comune la cui attivazione è condizione essenziale per lo svolgimento dell'intera attività.

Il comma 336 risulta essere efficace nei casi, espressamente previsti dal legislatore, di immobili di proprietà non dichiarate in catasto ovvero che per i quali il classamento originale non sia più coerente con lo stato di fatto che si è modificato a seguito di interventi edilizi. Non ha efficacia nei casi in cui il classamento originale risulta essere non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto ad immobili simili e con medesime caratteristiche.

Quindi, l'applicazione del comma 336, potrebbe creare delle situazioni di diseguità tributaria che può essere evitata applicando, in accordo con l'Agenzia del Territorio, quanto previsto da

l'art. 3, comma 58 della legge 662/96, nonché secondo i processi più generali di revisione parziale o generale delle tariffe d'estimo e del classamento, segnatamente presenti nella normativa catastale di base.

“... Gli uffici tributari dei comuni partecipano alla ordinaria attività di accertamento fiscale in collaborazione con le strutture dell'amministrazione finanziaria. Partecipano altresì all'elaborazione dei dati fiscali risultanti da operazioni di verifica. Il comune chiede all'Ufficio tecnico erariale la classificazione di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche. L'Ufficio tecnico erariale procede prioritariamente alle operazioni di verifica degli immobili segnalati dal comune”.

Articolazione del progetto

Il progetto di revisione catastale si svolgerà secondo il seguente modello:

1. Consultazione delle banche dati.

a) Reperimento dell'ultima cartografia aerofotogrammetrica

b) Reperimento della cartografia catastale aggiornata

c) Localizzazione delle u.i.u oggetto d'indagine per variazioni dell'immobile

- ✓ Tematizzazione con strumenti GIS degli immobili che hanno subito variazioni a seguito di concessione edilizia
 - Verrà preso a riferimento la banca dati delle concessioni edilizie
 - Tutte le pratiche edilizie che hanno come oggetto la variazione di consistenza e/o di ristrutturazione o risanamento conservativo verranno selezionate per l'indagine
 - Verranno utilizzati i dati catastali presenti nella banca dati pratiche edilizie per l'identificazione catastale
- ✓ Verrà stampata la visura storica catastale dell'immobile per poter verificare eventuali variazioni catastali a seguito dell'intervento edilizio
- ✓ Verrà verificata con gli elaborati della pratica edilizia e le planimetrie catastali della corretta posizione catastale dell'immobile in ordine alla tipologia della categoria e della consistenza

d) Localizzazione delle unità immobiliari non accatastate

- ✓ Sovrapposizione delle mappe catastali con l'aerofotogrammetrico e tematizzato tutti gli edifici presenti in catasto con rendita
- ✓ Tutti gli edifici che risulteranno non tematizzati saranno oggetto d'indagine
- ✓ Esame delle unità di cui al punto precedente tenendo conto che:
 - Se fabbricati rurali seguirà una indagine per verificare i requisiti di ruralità e quindi la loro idoneità a non essere accatastati al catasto fabbricati.
Nel dettaglio:
 - Verifica se i soggetti che utilizzano l'immobili sono agricoltori
 - Se l'immobile non è stato oggetto di ristrutturazione in questi anni
 - Se fabbricati civili seguirà una comunicazione ai proprietari di presentazione della eventuale documentazione catastale secondo la procedura prevista dal comma 336 dell'art. di legge 313/05

e) Localizzazione delle unità immobiliari con tipologia di rendita fuori dal contesto urbano

Si tratta di immobili incongruenti per classamento, con altre unità circostanti.

- ✓ Sovrapposizione delle mappe catastali con l'aerofotogrammetrico e tematizzato tutti gli edifici presenti in catasto ponendo a discriminante della tematizzazione la categoria
- ✓ Analisi del tessuto urbanistico in merito alle zone funzionali contigue (centro storico, zona industriale, villaggi,)
- ✓ Verifica delle disomogeneità di classamento

f) Localizzazione delle unità immobiliari con tipologia di categoria “obsoleta”

Sono quegli immobili che sono iscritti in catasto con categorie ormai non più consone alla tipologia di immobili attuali (cat. A6, A5, A4)

- ✓ Sovrapposizione delle mappe catastali con l'aerofotogrammetrico e tematizzato tutti gli edifici presenti in catasto ponendo a discriminante della tematizzazione la categoria
- ✓ Analisi degli edifici con categorie A6, A5, A4

2. Verifica e sopralluogo

Verrà posto in essere una visita presso gli edifici di cui al punto 1.4,1.5,1.6 per verificare la situazione di fatto degli immobili e il loro stato di consistenza e di degrado. Le informazioni verranno acquisite senza entrare nella proprietà privata, ma da un semplice sopralluogo esterno. Se si dovesse rendere necessario una verifica maggiormente approfondita (per casi eccezionali) verrà chiesta l'autorizzazione verbale da parte degli occupanti l'immobile di poter accedere alla proprietà privata.

Per ogni sopralluogo effettuato verrà compilata una scheda di sopralluogo contenente:

- ✓ l'identificazione dell'immobili su base aerofotogrammetria e catastale
- ✓ l'indirizzo
- ✓ i soggetti interessati
- ✓ la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo

Tutti gli operatori che effettueranno le verifiche sul territorio saranno muniti di relativo tesserino identificativo.

1. Gestione dell'iter di accatastamento

a) Avvio dei procedimenti previsti per legge come disposto dal comma 336.

Il servizio prevede le fasi di seguito descritte e comunque definite nel dettaglio dall'Agenzia del Territorio:

- ✓ Iscrizione dei contribuenti e delle unità catastali oggetto di indagine
- ✓ Comunicazione agli interessati dell'operazione come previsto per norma
- ✓ Gestione dello sportello
- ✓ Gestione delle comunicazioni con l'Agenzia del Territorio tramite comunicazioni telematiche come definite dall'Agenzia stessa.

b) Avvio dei procedimenti previsti per legge come disposto dall'art. 3, comma 58 della legge 662/96.

2. Conclusioni

- a) Aggiornamento della banca dati cartografica con la localizzazione delle unità catastali oggetto di indagine
- b) Reports cartografici sugli immobili oggetto d'intervento di perequazione catastale.
- c) Reports alfanumerici sui soggetti interessati agli accertamenti.
- d) Reports statistici.
- e) Fornitura del progetto GIS in formato shape file contenente tutte le informazioni oggetto del progetto

A carico del Comune

1. Banche dati cartografiche e alfanumeriche con collegamento delle pratiche edilizie agli immobili interessati
2. Locali presso il Municipio
3. strumentazione informatica
4. Collegamenti telematici e telefonici
5. Materiale di consumo, software e hardware necessari.
6. costi di recapiti postali e di notifiche

Dettaglio procedure di perequazione

Al fine di arrivare alla definizione di della nuova rendita dell'immobile, il contatto con il cittadino avviene mediante due passaggi: un primo approccio (avviso bonario) che ha lo scopo di portare all'attenzione del cittadino la problematica ed una successiva comunicazione che, costituisce di fatto l'avvio formale del procedimento e, allo stesso tempo definisce i tempi dell'iter.

1) Avviso bonario

Convocazione del cittadino per analizzare insieme la posizione che appare irregolare. Questa operazione persegue le finalità di seguito riportate:

per il cittadino:

- rende l'approccio del Comune meno aggressivo;
- permette di apportare ulteriori elementi, sfuggiti all'analisi da banca dati, utili alla definizione della posizione;
- favorisce la regolarizzazione spontanea della pratica;

per il Comune:

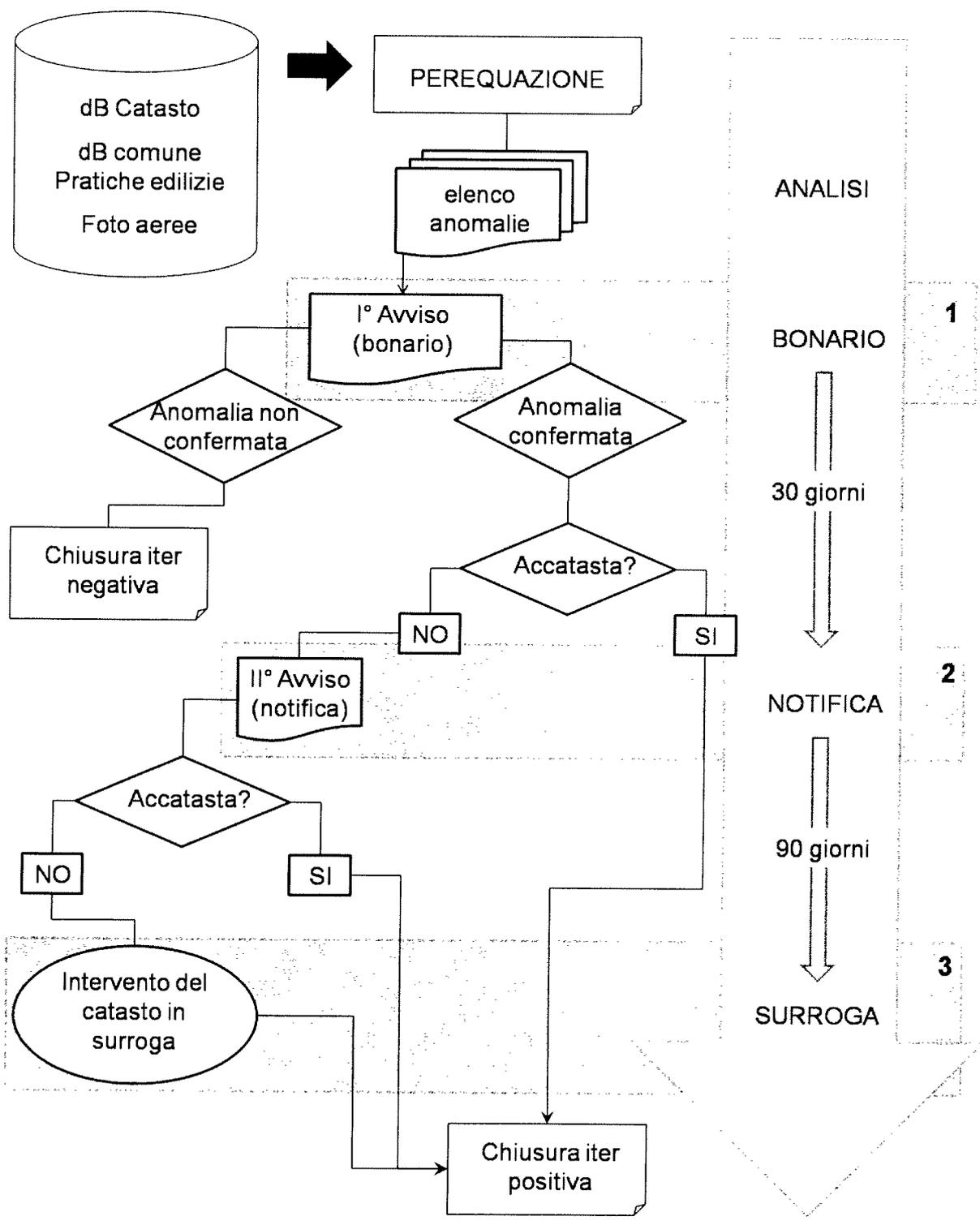
- velocizza le operazioni necessarie all'individuazione di immobili, che rimangono ad un livello di analisi preliminare (quindi nessuna analisi cartaceo delle pratiche edilizie, nessun sopralluogo, ...);
- riduce il numero di posizioni per le quali è necessaria una analisi di dettaglio (e quindi di maggiore costo);

2) Notifica

Dopo 30 giorni dal contatto con il cittadino, in assenza di accatastamento, si procede ad inviare la notifica (attivazione formale del procedimento art 336). La notifica avviene mediante raccomandata A/R al contribuente e contemporaneo invio di analoga comunicazione via web al Catasto. Una volta attivata la notifica partono i 90 giorni previsti dalla legge per ottemperare all'accatastamento.

Oltre il suddetto termine gli oneri derivanti dall'iscrizione corretta del fabbricato in Catasto, derivanti dall'azione in surroga effettuata da parte dell'Agenzia del Territorio, sono posti a carico del cittadino con sanzioni di cui all'art. 28 del R.D.L. n. 652 del 1939, convertito nella legge n.1249 del 1939 e successive modificazioni.

Figura 1: Schema del progetto



esempio di Avviso Bonario

OGGETTO: verifiche catastali ai sensi dell'art. 336 della legge 311/2004 (legge finanziaria 2005)

L'ufficio comunale incaricato per le verifiche catastali previste dalla legge in oggetto, ha rilevato nel corso dei confronti incrociati effettuati, l'esistenza di incoerenze tra quanto risulta dalle informazioni fornite dal catasto e quanto agli atti del Comune con riferimento agli immobili indicati in allegato che, sempre dalle medesime informazioni, risultano di Sua proprietà.

Questa situazione può essere conseguenza di modifiche intervenute nello stato degli immobili, anche a seguito di interventi edilizi.

Siamo, pertanto, a chiedere la Sua collaborazione al fine di definire le reali condizioni, in termini di consistenza e caratteristiche degli immobili in questione e verificare le attività necessarie per correggere le eventuali inesattezze.

La S.V. è invitata a presentarsi, entro 30 giorni dal ricevimento della presente, presso l'Ufficio di Perequazione catastale sito in XXXXXXXXXXXXXXX nel giorno di XXXXXX dalle ore XXXX alle ore XXXX.

Potrà essere utile per tale incontro che la S.V. porti con sé la documentazione catastale o edilizia eventualmente in Suo possesso. Sarà inoltre gradita la presenza di un tecnico di Sua fiducia.

Per quanto possa essere necessario in seguito la presente costituisce comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi della legge 241/90 e s.m.i. Responsabile del procedimento è il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXX.

Per ulteriori chiarimenti o problemi la S.V. può contattare il referente della pratica XXXXXXX al numero telefonico XXXXXXX o comunicare quanto richiede opportuno alla seguente casella di posta elettronica: XXXXXXXXXXXXXXX.

Distinti saluti

esempio di Notifica

OGGETTO: verifiche catastali ai sensi del comma 336 articolo unico della legge 311/2004 (legge finanziaria 2005) - Atto di notifica

Lo scrivente ufficio incaricato per le verifiche catastali previste dalla legge in oggetto, ha rilevato nel corso dei confronti incrociati effettuati, l'esistenza di incoerenze tra quanto risulta dalle informazioni fornite dal catasto e quanto agli atti del Comune con riferimento agli immobili di seguito indicati che, sempre dalle medesime informazioni, risultano di Sua proprietà.

>SEGUE DESCRIZIONE TIPOLOGIA INCOERENZA<

Ciò premesso, ai sensi e per gli effetti previsti dal comma 336 e seguenti dell'articolo unico della legge 311 del 2004 (legge finanziaria 2005), s'invita formalmente la S.V. a presentare l'atto di aggiornamento catastale, mediante procedimento DOCFA di cui al D.M. n.701 del 1994.

Si avverte che, qualora Lei non vi provvedesse spontaneamente, entro 90 giorni dalla notificazione del presente atto, vi provvederà l'Ufficio Provinciale del Territorio, al quale è contestualmente inviata copia della presente documentazione, ponendo gli oneri derivanti dall'iscrizione corretta del fabbricato in Catasto a Vs carico.

La rendita catastale derivante dal classamento, avrà efficacia retroattiva e sarà gravata dalle sanzioni di cui all'art. 28 del R.D.L. n. 652 del 1939, convertito nella legge n.1249 del 1939 e successive modificazioni. Si avvisa altresì che gli uffici competenti provvederanno al recupero dell'imposta dovuta con effetto retroattivo, così come disposto dal comma 336 del già citato articolo unico della legge Finanziaria 2005.

Per quanto possa essere necessario in seguito la presente costituisce comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi della legge 241/90 e s.m.i. Responsabile del procedimento è il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per ulteriori chiarimenti o problemi, la S.V. può contattare il referente della pratica XXXXX al numero telefonico XXXXXX negli orari di ufficio o comunicare quanto ritiene opportuno alla seguente casella di posta elettronica: XXXXXXXX.

Distinti saluti

GESTIONE INTEGRATA
DEL
TERRITORIO COMUNALE

IL PROSPETTO ECONOMICO
PER LA GESTIONE CATASTALE

MODALITA' OPERATIVE

Le attività per la realizzazione dei progetti proposti saranno svolte presso la sede comunale e per la loro implementazione L'Amministrazione comunale metterà a disposizione, a suo onere, un spazio adeguato e le postazioni operative in numero uguale a quello degli operatori, complete di un'adeguata dotazione informatica, del materiale di ufficio e di consumo necessari (cancelleria, bollettini, toner stampanti, modulistica). Per la gestione delle attività si utilizzeranno e si aggiorneranno banche dati informatiche residenti su rete informatica comunale per cui si adotteranno le procedure quotidiane di salvaguardia e di salvataggio dei dati informatici già attivate dall'Amministrazione comunale. Inoltre, il Comune metterà idonei collegamenti telematici con le banche dati istituzionali previste per le specifiche attività ed alle banche dati relative ad utenti di servizi quali energia elettrica, gas metano, etc.

L'attività della gestione catastale determineranno proventi finanziari per il comune corrispondenti alla differenza di ICI ordinaria per anno d'imposta riguardante i fabbricati oggetto di perequazione catastale

I costi, al netto dell'I.V.A., e le modalità di fatturazione sono le seguenti:

ATTIVITA' DI PEREQUAZIONE CATASTALE

Data fine lavori:	31-12-2012
Costo del servizio:	0,7% della differenza di valore catastale dei fabbricati oggetto di perequazione catastale
Fatturazione:	Stato avanzamento mensile AI COSTI INDICATI SARÀ APPLICATA L'I.V.A. COME PREVISTO DALLE NORME FISCALI
Pagamenti:	30 giorni dalla data di emissione della fattura
Validità offerta:	30 giorni data documento
Incarico:	con delibera e/o determina comunale