

Ufficio Protocollo - Comune di Castellanza

Da: tributi@comune.castellanza.va.it
Inviato: mercoledì 18 aprile 2018 12:46
A: protocollo@comune.castellanza.va.it
Oggetto: I: offerta Municipia S.p.A.
Allegati: SR110233_CASTELLANZA_AreeFabb_ E Valori_1604.pdf

Da: Debora Afferi [mailto:debora.afferi@eng.it]
Inviato: mercoledì 18 aprile 2018 12:10
A: tributi@comune.castellanza.va.it
Oggetto: offerta Municipia S.p.A.

Gentilissima dott.ssa Moreni,
invio, in allegato, la proposta di cui abbiamo parlato nell'incontro del 10 aprile.
Come da accordi nell'offerta è stata incluso il servizio per:

- A - Individuazione Aree tassabili ai fini IMU;
- B - Revisione valori di riferimento delle aree

Siamo a disposizione per effettuare anche servizi aggiuntivi quali emissione accertamenti, front-office e riscossione coattiva.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti e in attesa di vs. comunicazioni.

Cordiali saluti
Debora Afferi

Debora Afferi

Direzione Commerciale – Area Nord Ovest
debora.afferi@eng.it

Municipia S.p.A.

Sede di Assago
Strada Uno Palazzo D3 – 20090 Assago Milano Fiori
Tel. +39-02.87002287
Mob. +39-348.7116244
Fax +39-010.6143119

www.eng.it

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa e-mail se non necessario.
Respect the environment. Please don't print this e-mail unless you really need to.

Le informazioni trasmesse sono destinate esclusivamente alla persona o alla società in indirizzo e sono da intendersi confidenziali e riservate. Ogni trasmissione, inoltro, diffusione o altro uso di queste informazioni a persone o società differenti dal destinatario è proibita. Se ricevete questa comunicazione per errore, contattate il mittente e cancellate le informazioni da ogni computer.
The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Municipia S.p.A.

Sede legale:
38122 Trento
Via Adriano Olivetti, 7
Tel. 0461.158501
Fax 0461.1585039
Codice fiscale 01973900838
P. IVA 01973900838
R.E.A. TN - 209533
Registro Imprese Trento 01973900838
Capitale Sociale Euro 13.000.000,00 i.v.
società con socio unico

municipia@eng.it
www.municipia.eng.it
www.eng.it

Rif. n. SR110233
Data 16/04/2018

Oggetto: Servizio "INDIVIDUAZIONE AREE FABBRICABILI"
Obiettivo recupero evasione

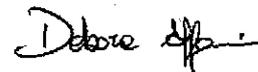
Con riferimento ai colloqui avuti nell'incontro del 10/04/2018 in allegato alla presente viene formulata la proposta tecnico economica riferita alle attività per l'individuazione delle aree tassabili ai fini IMU e della revisione dei relativi valori di riferimento.

Nel documento accluso alla presente, che ne costituisce parte integrante, sono descritti i contenuti della proposta organizzati nei seguenti capitoli:

- **Proposta Tecnica** – rappresenta il progetto tecnico che descrive, in maniera modulare, le attività previste:
 - **Scheda A:** Individuazione Aree tassabili ai fini IMU
 - **Scheda B:** revisione valori di riferimento delle aree
- **Proposta Economica** – contiene gli allegati economici distinti per ogni fase operativa del progetto
- **Condizioni Specifiche di Fornitura**
- **Condizioni Generali di Vendita**

Siamo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o informazioni porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Municipia Spa
Il Responsabile Commerciale





PROPOSTA TECNICO ECONOMICA

NS. RIF SR110233 ■ ASSAGO, 16/04/2018

Le informazioni contenute nel presente documento sono di proprietà di Municipia. Esse sono fornite in via riservata e confidenziale e non possono essere usate per fini diversi dalla valutazione della proposta di Municipia da parte del Cliente, né comunicate a terzi, o riprodotte senza il consenso scritto di Municipia.

Servizio Individuazione aree fabbricabili e revisione valori

Obiettivo recupero evasione

Municipia S.p.A.

Sede legale:
38122 Trento - Via Adriano Olivetti, 7
Tel. +39-0461.1585036 - Fax +39-06.49201293
Codice fiscale 01973900838 - P. IVA 01973900838
R.E.A. 209533

Registro Imprese Trento 01973900838
Capitale Sociale Euro 13.000.000,00 i.v.

Società soggetta all'attività
di direzione e coordinamento
di Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.

Iscritta con 13 milioni di capitale versato
all'Albo per l'accertamento e la riscossione
delle entrate degli Enti Locali
Certificato Qualità UNI EN ISO 9001:2008



Proposta Tecnico Economica NS. RIF SR/110233 ■ Assago, 16/04/2018

Servizio Individuazione aree fabbricabili e revisione valori di riferimento
Obiettivo recupero evasione imu

Dati societari

MUNICIPIA S.p.A.,

con sede legale in Trento – Via Adriano Olivetti, 7 - 38122, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Trento 01973900838, iscritta al REA della CCIAA PA n° 209533, partita IVA n. 01973900838.

E

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CASTELLANZA

con sede in Viale Rimembranze, 4, 21053 Castellanza VA - P. Iva: 00252280128

Obbligo di riservatezza

Le informazioni contenute nel presente documento devono ritenersi strettamente confidenziali l'Amministrazione Comunale è tenuta, pertanto:

- a non utilizzarle per finalità diverse dalla valutazione della proposta;
- a non divulgarle e a fare in modo che non vengano divulgate direttamente o indirettamente a soggetti diversi dal proprio personale direttamente coinvolto nella valutazione della stessa;
- a non copiarle, riprodurle, duplicarle, senza il preventivo consenso scritto di **MUNICIPIA SPA**

Contatti in MUNICIPIA SpA

Per qualsiasi esigenza relativa a questa proposta, vogliate contattare:

- Debora Afferri per gli aspetti economici
debora.afferri@eng.it
tel.: 348.7116244
- Stefano Boldrini per gli aspetti tecnico operativi
stefano.boldrini@eng.it
tel.: 335.1665220

1 PROPOSTA TECNICA

Per la proposta tecnica si rimanda alle schede di dettaglio presenti più avanti nel documento. Tali schede devono essere considerate parte integrante della presente proposta e contengono l'indicazione di tutte le attività che possono essere svolte per il recupero dell'evasione e dell'elusione IMU. La prima scheda (A) descrive il "servizio base" mirato all'esecuzione delle attività per il recupero evasione/elusione. Le schede successive descrivono i servizi integrativi al "Servizio Base".

2 PROPOSTA ECONOMICA

In ogni scheda tecnica, oltre alla descrizione delle attività oggetto della presente proposta, sono contenute le indicazioni economiche del servizio di riferimento incluso il Modulo d'Ordine per formulare la richiesta del servizio stesso.

3 CONDIZIONI SPECIFICHE DI FORNITURA

3.1 Sedi di Lavoro

Le attività di cui sopra verranno svolte presso le sedi di MUNICIPIA sia presso i data center del Gruppo Engineering.

In ogni caso il Cliente riconosce alla MUNICIPIA diritto di accesso alla propria sede durante il normale orario lavorativo o in ogni momento necessario ai fini dell'esecuzione del presente accordo.

3.2 Requisiti preliminari

Per la corretta esecuzione dei servizi è indispensabile che il Cliente:

- nomini il proprio referente interno, **quale interlocutore unico**, che sarà dedicato ad intrattenere i rapporti con il ns. Centro Servizi in riferimento a tutta l'operatività e alla consegna dei documenti derivanti dall'esecuzione delle fasi elaborative del servizio

3.3 Modalità di fatturazione e pagamento, validità dell'offerta

3.4.1 Modalità di fatturazione

La fatturazione segue le seguenti regole:

Sulle componenti di fatturazione soggette ad IVA sarà applicata l'imposta vigente al momento.

3.4.2 Modalità di pagamento

Il pagamento delle Fatture emesse ed inoltrate al cliente è fissato in 30 gg d.f.

3.4.3 Validità dell'Offerta

La presente offerta è valida per **30 giorni** dalla data indicata sul frontespizio. Allo scadere di detto termine senza che vi sia stata risposta o comunque adesione, la stessa si intenderà automaticamente decaduta.

3.4 Conformità al Decreto D.lgs 196/03 "codice in materia di protezione dei dati personali"

Ad integrazione di quanto specificato all'art. 16 "Privacy e riutilizzo dei dati Pubblici" dell'Allegato 4 al Bando "ICT2009"– "Servizi di supporto" – "Accertamento e Riscossione" Condizioni Generali di Contratto relative alla prestazione di servizi per l'informatica e le telecomunicazioni nel caso di erogazione del servizio in modalità ASP il Fornitore garantisce di possedere tutti i requisiti di esperienza, capacità ed affidabilità che forniscono idonea garanzia del pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento dei dati, ivi compreso il profilo della sicurezza ed accetta, con la sottoscrizione della presente offerta Tecnico economica, la nomina a "Responsabile esterno" dei Trattamenti funzionali ed essenziali alle mansioni affidate ai sensi dell'art.29 del D.lgs 196/03. In particolare, Effettua le operazioni di trattamento ad esso affidate nel rispetto della Legge e, in particolare, delle normative relative alle informazioni e al consenso degli interessati, all'autorizzazione del Garante, secondo quanto fornito dal Titolare, e alle misure di sicurezza previste dalla Legge mediante il Disciplinary Tecnico, allegato B alla D.lgs 196/03, applica le misure minime di sicurezza, al fine di garantire:

- l'integrità dei dati, ossia la certezza che l'informazione affidata derivi da processi di elaborazione corretti e non possa essere manipolata;
- la disponibilità dei dati, cioè la possibilità che l'informazione affidata sia sempre presente e utilizzabile secondo le necessità operative del Titolare, nei tempi concordati;
- la confidenzialità/riservatezza dei dati, cioè la garanzia che l'informazione affidata e archiviata sia accessibile solo da persone autorizzate.

Fornisce se richiesto, al Titolare la documentazione tecnica relativa sia alle misure di sicurezza in atto sia alle modifiche in seguito apportate.

Consente al Titolare, dandogli piena collaborazione, verifiche periodiche, o al mutare delle disposizioni governative sulla sicurezza, circa l'adeguatezza e l'efficacia delle misure di sicurezza adottate ed il pieno e scrupoloso rispetto delle norme della Legge.

Individua le persone fisiche da nominare "Incaricati" anche con funzione di "Amministratore di Sistema" ai sensi dell'articolo 30 del D.Lgs. n. 196/03 e del Provvedimento del Garante del 27 novembre 2008 e del 25 giugno 2009,.

Il Responsabile si impegna quindi a rispettare, per quanto di propria competenza, tutte le previsioni dei Provvedimenti sopracitati.

Il Titolare dichiara, inoltre, che i dati, di cui al punto 1) precedente, da lui trasmessi al Responsabile:

- sono esatti e, se necessario, aggiornati;
- sono pertinenti, completi e non eccedenti rispetto alle finalità per le quali sono stati raccolti o successivamente trattati;
- che sono stati ottemperati gli obblighi di cui all'art. 13 della Legge (Informativa);
- i dati, ed in particolare i dati cosiddetti "sensibili o giudiziari" ai sensi della legge sono raccolti previo consenso scritto degli interessati relativo all'intero trattamento o comunque in conformità alle vigenti disposizioni, in particolare per quanto riguarda eventuali autorizzazioni specifiche del Garante.

In ogni caso, i dati oggetto delle operazioni del trattamento affidate al Responsabile sono raccolti e trasmessi rispettando ogni prescrizione di legge.

Resta inteso che la presente nomina, che decade al termine del rapporto contrattuale, non comporta alcun diritto del Responsabile ad uno specifico compenso e/o indennità e/o



rimborso mentre saranno concordati gli eventuali costi per l'attività svolta ai sensi e per gli effetti di cui alla legge.

I dati forniti saranno utilizzati per finalità connesse esclusivamente alle obbligazioni derivanti dal servizio offerto in modo lecito e secondo correttezza, mediante strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto delle norme previste dal codice in materia di protezione dei dati personali. Per qualsiasi ulteriore informazione potrà rivolgersi all'indirizzo e-mail privacy@eng.it.

4 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si rimanda alle condizioni previste nel MEPA.

SCHEDA TECNICO ECONOMICA "A" – DESCRIZIONE TECNICA**DESCRIZIONE TECNICA SERVIZIO BASE: Individuazione Aree tassabili ai fini IMU**

L'accertamento delle aree fabbricabili è stato, nel tempo, uno degli obblighi più complessi da evadere tra quelli contenuti nel D. Lgs. 504/92 (ICI) ed in quello dell'IMU (Decreto Legge 201/2011). Pertanto, ai fini di una corretta e incisiva azione di verifica, è opportuno individuare preventivamente, attraverso un apposito strumento/progetto, quali siano gli elementi utili per condurre all'eventuale emissione di un atto di accertamento che possa, al contempo, considerare sia le esigenze di massima tutela per il contribuente, sia le esigenze del Comune di recuperare l'evasione reale in tempi solleciti. Nei procedimenti di verifica possono emergere, infatti, elementi d'indeterminatezza per cui alla fase d'individuazione e valorizzazione degli oggetti di imposta, è necessario far seguire un colloquio con il contribuente tanto importante da farlo diventare uno dei fulcri dell'attività posta in essere.

La Soluzione

Con il presente capitolo, relativo all'elaborazione delle aree tassabili ai fini IMU del Comune di **Castellanza (VA)** si intendono descrivere le fasi di analisi, di acquisizione, di elaborazione ed il relativo preventivo dei costi, per il raggiungimento dell'obiettivo che, negli intenti, è una puntuale attività di controllo sulle aree fabbricabili.

A – Individuazione aree fabbricabili tassabili ai fini IMU**A.1 – Analisi propedeutica – Impostazione progetto - Censimento archivi**

In questa fase, saranno analizzate una ad una tutte le banche dati comunali e quelle fornite da Enti Esterni.

Ogni banca dati sarà censita al fine di una completa ed efficace catalogazione e verranno indicate le seguenti informazioni: descrizione archivio, tipo supporto (cartaceo, magnetico), tipo di dato (cartografico, alfanumerico), tipo di geometria, sistema di georeferenziazione, data (anno, mese) di istituzione dell'archivio, data di ultimo aggiornamento, etc..

L'analisi eseguita e le eventuali problematiche saranno comunque riepilogate in una relazione descrittiva che sarà parte integrante del progetto. Tutto ciò al fine di rendere pienamente consapevole il committente dell'origine delle informazioni e quindi della conseguente qualità dei risultati.

A.2 - Acquisizione a sistema degli archivi (catasto, PGT)

Il progetto prevede pertanto l'acquisizione ed il caricamento dei seguenti archivi:

➤ **Catasto:**

- ✓ Mappe in formato cxf
- ✓ Censuario (base dati anno al 31-12-2012 e aggiornamento all'attualità).

Il censuario ed i files CXF sono scaricabili gratuitamente dal "Portale dei Comuni" dell'Agenzia del Territorio.

➤ **Strumenti Urbanistici:**

➤ **Piano Regolatore Generale e Successive Varianti:**

Archivio cartografico del P.G.T. in formato shape-file

➤ **Norme Tecniche di Attuazione**

- ✓ Eventuali informazioni esplicative dei vari piani attuativi con il riferimento delle date di adozione degli stessi
- ✓ Delibera e tabella con l'indicazione dei valori di riferimento delle zone edificabili ai fini IMU. Tale tabella, ed i relativi riferimenti contenuti (classificazioni, parametri, abbattimenti e valori) saranno considerati come base su cui svolgere l'attività di individuazione delle aree tassabili.

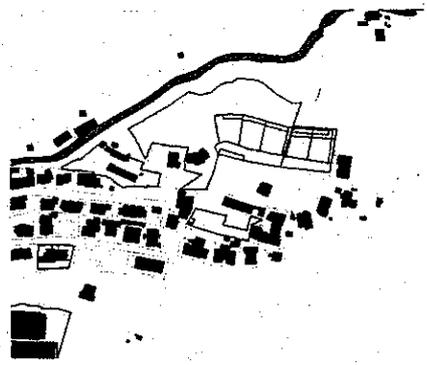
➤ **Archivi comunali:**

- ✓ Ortofoto - Carta Tecnica Regionale (opzionali)

Tali archivi, saranno sovrapposti alla cartografia catastale che, al di là degli inevitabili disallineamenti dovuti alle differenti rappresentazioni (la prima tiene conto dell'asse di curvatura terrestre, la seconda è una rappresentazione piana del territorio), permetteranno di verificare i diversi stadi di aggiornamento delle cartografie e di segnalare gli edifici non riportati in mappa catastale.

Inoltre la sovrapposizione delle mappe consentirà di eseguire l'aggiornamento degli edifici presenti nella cartografia catastale sulla base di quanto riportato nelle ortofoto e/o cartografie tecniche, le quali rappresentano lo stato di fatto del territorio.

Tutti gli archivi cartografici saranno georeferenziati direttamente nel sistema di coordinate Gauss-Boaga.

base dati cartografia catastale
frazionamenti)

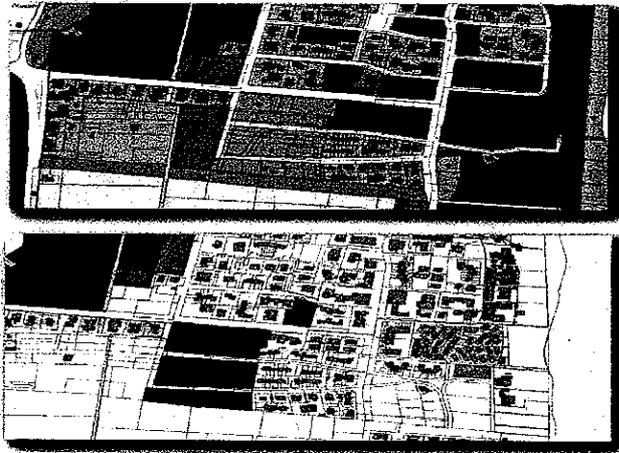
aggiornamenti catastali (mappali e

A.3 – Identificazione ed individuazione delle aree fabbricabili ai fini Imu.

A seguito dell'espletamento delle varie fasi sopradescritte, utilizzando i dati presenti nella banca dati Gis, si procede all'identificazione delle aree fabbricabili ai fini IMU, relative alle zonizzazioni urbanistiche indicate nel PGT. Si elencano brevemente le attività previste:

P.G.T.

- ✓ elaborazione di intersezione grafica tra le zone di PGT. ritenute edificabili ai fini IMU (come da delibera) e le mappe catastali
- ✓ analisi delle aree selezionate e verifica dell'edificazione di fabbricati tramite gli archivi catastali
- ✓ prima individuazione di aree edificabili assoggettabili ad IMU
- ✓ collegamento dei dati alfanumerici delle aree individuate con le banche dati censuarie catastali.



zone urbanistiche totali selezione

zone urbanistiche tassabili ai fini ICI/IMU

L'elaborazione dello strumento urbanistico consentirà all'ufficio di:

- ricavare l'elenco storicizzato delle aree tassabili ai fini IMU (non tutti i terreni interessati da destinazioni d'uso di natura urbanistica sono soggetti all'imposta) per il periodo di vigenza del Piano di Governo del Territorio,
- avere a disposizione un archivio che potrà essere utilizzato per eseguire verifiche e valutazioni finalizzate al calcolo del possibile gettito riscontrabile dall'IMU sulle aree fabbricabili.

La banca dati potrà poi essere aggiornata negli anni successivi in modo tale da eseguire analisi/previsioni corrette e dettagliate riferite alle somme da inserire nel bilancio comunale di previsione.

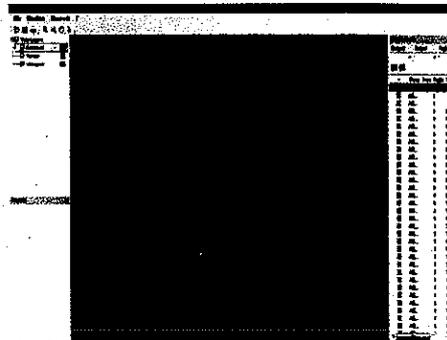
A.4 – Fornitura archivio Aree Fabbricabili

Tale macro-fase operativa è finalizzata alla produzione della tabella completa che contiene tutti gli oggetti tassabili

- **Tabella completa di lavorazione.** Tale tabella riporterà tutti gli oggetti elaborati/storicizzati ed i relativi codici nota inseriti durante l'elaborazione, tramite i quali viene eseguita la selezione dei record da importare in procedura. A tal proposito si descrivono di seguito le tipologie "standard" dei record che di norma non vengono caricati in procedura:

- ❖ Particelle con edificazione riscontrabile in cartografia
- ❖ Aree con percentuali di intersezione e/o superficie trascurabile

- ❖ Particelle che risultano con qualità Ente Urbano durante l'intero periodo accertabile.
 - ❖ Particelle individuate in mappa non riscontrabili nel censuario catastale
 - ❖ Particelle individuate in mappa che al censuario catastale risultano con qualità "Soppresso"
- Tabella "filtrata" con gli oggetti tassabili.** Tale tabella riporterà solo gli oggetti elaborati/storicizzati che in base a specifici filtri sui codici nota inseriti durante l'elaborazione, risultano avere le caratteristiche oggettive di tassabilità, esempio:
- ❖ Particella/Area "libera", ovvero non edificata
 - ❖ Particella/Area "libera", che non risulta censita in partita 1 (area di enti urbani e promiscui)
 - ❖ Particella/Area "libera", con superficie almeno maggiore di 100mq e con una eventuale percentuale di intersezione con la superficie totale della particela maggiore del 5%
 - ❖ Etc..
- Tabella con gli identificativi tassabili relazionati ai proprietari catastali.** Tale tabella riporterà gli oggetti elaborati relazionati con i riferimenti dei proprietari catastali (persone fisiche e/o giuridiche) in modo da eseguire delle liste di lavorazione anche in base ai dati dei soggetti.
- Sistema di Visualizzazione Territoriale** strutturato in formato shapefile con l'indicazione delle aree trattate e tematizzate in base ai risultati dell'elaborazione. Tali archivi saranno consultabili, in modo tale da consentire, la possibilità di accesso diretto alle informazioni grafiche e relativa localizzazione sul territorio. La fornitura sarà così corredata da uno strumento (Open-Source) che permetterà di vedere tematizzate sul territorio, le informazioni/estrazioni alfanumeriche generate dalla procedura. La sostanziale particolarità di questa soluzione è rappresentata dalla possibilità di identificare



contestualmente sul territorio non solo i dati catastali, ma anche e soprattutto le informazioni urbanistiche utili per la valorizzazione degli oggetti tassabili.

Note:

Per lo svolgimento delle attività sopradescritte (FASE A) si possono prevedere le seguenti attività di supporto da parte degli uffici comunali:

- Prenotazione e scarico archivi catastali gratuiti dal portale dei Comuni
- Fornitura archivi urbanistici utili al progetto, zonizzazioni di PGT ed eventuali vincoli, in formato shape-file
- Disponibilità per una riunione di SAL , presso la Vs. Sede, per verificare e concordare l'impostazione progettuale, prima di procedere con la definitiva individuazione degli oggetti
- Eventuale incontro per la consegna e illustrazione dei dati (grafici e alfanumerici) generati con la presente fase operativa

SCHEDA TECNICO ECONOMICA "A" – Proposta Economica e Modulo Ordine
DESCRIZIONE TECNICA SERVIZIO BASE: Individuazione Aree tassabili ai fini IMU

L' Amministrazione Comunale di _____

Pr. _____ P.IVA _____

PEC _____

Richiede di accedere al servizio come di seguito indicato.

	Prezzo al netto IVA	Barrare la scelta
Per tutte le attività contenute nella descrizione tecnica della Scheda A , in sintesi: A – Individuazione aree tassabili ai fini IMU A.1 – Analisi propedeutica – Impostazione progetto - Censimento archivi A.2 - Acquisizione a sistema degli archivi (catasto, PGT) A.3 – Identificazione ed individuazione delle aree fabbricabili ai fini Imu. A.4 – Fornitura archivio delle Aree Fabbricabili (oggetti tassabili)	€ 11.400,00 (includere 4gg presso i vs. uffici)	<input type="checkbox"/>

Ai sensi dell'art. 26 comma 6 del D. Lgs. 81/2008 Municipia Spa dichiara Che i costi generali per la sicurezza del lavoro sono già inclusi nei prezzi sopra indicati.

Per un importo complessivo pari a euro 11.400,00 al netto di IVA derivante dal quanto sopra esposto.

Si Allega delibera/determina d'incarico. N° _____ del _____

CIG _____ Codice Univoco Ufficio _____

Luogo e data: _____

Firma del Cliente per espressa accettazione di quanto sopra

Il Cliente dichiara altresì di approvare espressamente anche ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. tutti gli articoli compresi nei capitoli 1. – 2. 3. – 4. della presente proposta tecnico economica.

Luogo e data: _____

Firma del Cliente per espressa accettazione di quanto sopra

SCHEDA TECNICO ECONOMICA "B" – DESCRIZIONE TECNICA**DESCRIZIONE TECNICA SERVIZIO BASE: revisione valori di riferimento delle aree edificabili soggette ad IMU.**

Le metodologie operative previste per rispondere a tale esigenza sono frutto delle precedenti esperienze attivate nel corso degli anni su importanti Comuni italiani come Milano, Bologna, Ancona, Modena, Lodi, San Lazzaro di Savena (BO) etc...; tali esperienze consentono oggi di disporre di una concreta conoscenza delle attività necessarie per dare attuazione alle esigenze manifestate nella riunione del 10 aprile u.s..

Il presente documento ha l'obiettivo di descrivere i processi utili ed indispensabili per aggiornare ed attualizzare le tabelle relative ai valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Imu.

B – revisione valori di riferimento delle aree edificabili soggette ad IMU

La presente attività rappresenta l'integrazione del progetto di identificazione delle aree edificabili ai fini IMU, infatti una volta definito/aggiornato l'archivio degli oggetti tassabili, l'amministrazione Comunale deve poi disporre di un supporto che ne consenta, ai fini dell'applicazione del tributo, una valorizzazione equa e trasparente. Inoltre lo stesso strumento, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione, potrà essere messo a disposizione dei cittadini/contribuenti per pubblicizzare e comunicare i Valori di Riferimento delle aree edificabili.

La definizione di tale attività si compone di una serie complessa e molteplice di stadi operativi tra loro strettamente legati e consequenziali.

Gli step ipotizzati nell'idea progettuale, che porteranno all'individuazione ottimale ed il più possibile equa dei valori di riferimento delle Aree Edificabili ai fini IMU, seguono un percorso logico attentamente e predefinito, da stabilirsi necessariamente in maniera inequivocabile e condivisa, proprio per l'importanza strategica dalla quale è caratterizzato.

L'iter progettuale che descriveremo nel prosieguo del documento sembrerebbe articolato, ma i passaggi operativi da effettuarsi risultano tutti di fondamentale rilevanza per il conseguimento ideale dell'obiettivo finale; per tali motivi risulta indispensabile coinvolgere nel virtuoso processo ipotizzato più "attori protagonisti", ognuno con ruoli e compiti chiari e ben prefissati sin dall'inizio.

Si descrivono ora brevemente le diverse fasi che porteranno alla generazione conclusiva dei suddetti valori di riferimento:

B.1 – Analisi propedeutica - Analisi fonti dati per predisposizione Valori

L'avvio dell'attività al fine specifico di interesse dell'indagine estimativa, ovvero di una valutazione ai fini impositivi, dovrà necessariamente prescindere dalla ricerca e dall'analisi delle fonti dati disponibili e reperibili da parte della amministrazione Comunale. In pratica si tratta di censire, verificare e concordare gli strumenti su cui basare le regole e gli algoritmi delle stime.

B.2 Analisi ed eventuale Revisione delle Microzone

I tecnici di Municipia, in stretta collaborazione con il cliente, analizzeranno le perimetrazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e si occuperanno di:

- effettuare, a partire dalle Microzone OMI "ufficiali", una serie di elaborazioni cartografiche
- svolgere, in stretta collaborazione con gli uffici comunali interessati (tributi - urbanistica), le eventuali attività di revisione delle mappe

In dettaglio sarà verificata ed eventualmente revisionata la suddivisione del territorio in base ai valori di riferimento individuando eventuali indici di incremento o decremento da mettere a disposizione dell'Ufficio Tributi ai fini della definizione dell'accertamento con adesione, previa verifica e/o adattamento del regolamento IMU del comune.

B.3 Analisi Produzione e Condivisione schede Valori

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, vanno certamente tenuti nella debita considerazione tutti i riferimenti dettati dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 richiamato espressamente dal decreto istitutivo dell'IMU art. 13 comma 13:

- Zona territoriale di urbanizzazione
- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per eventuali lavori di adattamento
- Prezzi medi rilevati sul mercato per aree analoghe

L'obiettivo finale è quello di un'autolimitazione del potere di accertamento IMU, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

Criteri

Il valore di un bene economico dipende sempre dallo scopo della stima. L'estimatore, prima di eseguire una valutazione, deve conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Nel caso di specie relativo alle aree edificabili è evidente che lo scopo della stima è quello di indicare il valore di riferimento per la tassabilità delle aree ai fini IMU e conseguentemente anche per l'imposta sui redditi e di registro; pertanto la nostra stima, basandosi su indicazioni territoriali e statistiche è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

La metodologia estimativa sarà sempre comparativa, nello svolgimento delle operazioni di stima, verrà applicato il principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I valori, verranno attribuiti, ad ogni singolo gruppo di aree omogenee, la cui edificabilità è stata definita dal PGT. Per ciascuna categoria di aree si procederà quindi seguendo ed analizzando le seguenti fonti di dati:

- tabelle pubblicate e ad oggi utilizzate nell'attività ordinaria dall'Ufficio Tributi
- valori già accertati dal Comune negli anni precedenti,
- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e della CCIAA (se disponibili) ed attribuzione di nuovi coefficienti correttivi, in ragione delle disposizioni del PGT.
- indagini di mercato ed eventuale recupero di informazioni presenti sugli atti notarili di compravendita di aree