

ATTIVITA' DI ESTIMAZIONE AREE EDIFICABILI

PREMESSO CHE

- con Contratto repertorio n. 10751 del 31 marzo 2015 il Comune di Crema ha affidato fino al 31/12/2019, alla Ditta ICA SrL, la Concessione del Servizio di accertamento e riscossione dei tributi locali nonché delle entrate extratributarie e patrimoniali, riconoscendo i relativi aggi;
- in ordine alla estimazione delle aree edificabili non è stata stabilita la remunerazione dell'attività tecnica di perizia nei casi di accertamento di dichiarazioni o versamenti difformi rispetto alla delibera comunale dei valori delle aree;
- nella circostanza della determinazione dell'aggio si rende pertanto opportuno procedere a definire anche le modalità operative in merito all'attività di estimazione delle aree edificabili:

Articolo 1 – Oggetto del servizio

Il servizio ha come oggetto l'attività di stima delle aree edificabili nel procedimento di accertamento tributario nonché la stima delle nuove aree edificabili, non ancora valorizzate formalmente, derivanti dall'adozione del PGT 2011 negli stessi procedimenti.

Articolo 2 – Descrizione del servizio

La Ditta, nello svolgimento del servizio, dovrà procedere secondo le seguenti fasi:

1. *Individuazione delle aree tramite sovrapposizione dei livelli cartografici in ambiente GIS:* Sfruttando tecnologie cartografiche informatizzate, si sovrappongono gli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti nel periodo coperto dall'attività (Piano Regolatore Generale, Piani Attuativi), supporti aerofotogrammetrici, mappe catastali. Saranno evidenziate pertanto le singole particelle ricadenti, completamente o in parte, in zona qualificabile come area fabbricabile e ne sarà definita la metratura in base ai dati catastali, per le particelle ricadenti interamente, ed in base ai dati grafici per quelle parzialmente ricadenti.
2. *Identificazione dei soggetti passivi:* Dopo aver individuato le aree edificabili, secondo le modalità precedentemente descritte, saranno identificati i soggetti passivi attraverso la relazione informatica tra i proprietari dei terreni, o degli aventi diritto reale di godimento (Art. 3, D.Lgs. 504/92), e i dati catastali individuati utilizzando la base dati catastale terreni (sia cartografica che alfanumerica) unitamente a collegamenti on-line quali ad esempio Sister, Conservatoria RR.I.I., Siatel.
3. *Individuazione del valore delle aree individuate:* La valutazione delle aree precedentemente individuate avviene tramite l'inquadramento della destinazione urbanistica individuata nell'ambito delle tipologie ricadenti tra quelle stimate e valorizzate ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera g) del Decreto Legislativo del 15/12/1997 n. 446. Il Comune determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati alla prevenzione del contenzioso.
4. *Stima nuove aree edificabili:* Ad integrazione di quanto sommariamente descritto sopra, considerato che ad oggi a seguito dell'adozione del PGT 2011 permangono nuove zone destinate ad aree edificabili non stimate ed individuate in specifica delibera di definizione dei valori minimi come previsto ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera g) del Decreto Legislativo del 15/12/1997 n. 446, Ica si rende disponibile a svolgere l'attività estimativa volta a identificare il giusto valore delle aree per poi procedere con le attività accertative conseguenti.

Articolo 3 – Processo di estimazione nuove aree edificabili

Per le nuove aree edificabili (punto 4 del precedente articolo 2) si procederà in tal senso:

- Elaborazione cartografica:
 - analisi dei Piani Regolatori Generali e Piani di Governo del Territorio, con suddivisione del territorio in unità territoriali a caratteristiche omogenee;
 - analisi delle mappe catastali.
- Recupero informazioni dalle banche dati informatiche se esistenti:
 - Archivio ICI/IMU;

- 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.
- 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;
 - 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;
 - analisi dei costi di costruzione;
 - analisi dei prezzi di compra-vendita di aree edificabili;
 - eventuale convocazione del titolare dell'area
 - definizione del valore delle singole unità territoriali;
 - stesura della Relazione e della metodologia per la determinazione delle perizie di stima.

Articolo 4 – Obblighi dell'affidatario

1. Nello svolgimento delle incombenze previste dal presente Accordo integrativo, la Ditta dovrà:
 - nell'ambito dell'autonomia organizzativa, predisporre e svolgere ogni attività ritenuta necessaria per conseguire i migliori risultati possibili;
 - osservare e rispettare le norme legislative e regolamentari vigenti ed emanate in materia, nonché deliberazioni e determinazioni assunte dagli organi istituzionali del Comune;
 - osservare e rispettare le modifiche o innovazioni legislative che nel periodo contrattuale interverranno;
 - improntare la propria attività a principi di efficacia, efficienza, economicità, semplificazione, trasparenza e buon andamento;
 - sostenere le spese necessarie per la fornitura delle attrezzature, degli impianti e degli strumenti tecnologici;
 - sostenere le spese necessarie relative al software ed ai collegamenti telematici occorrenti per la gestione delle attività affidate;
 - sostenere il costo del proprio personale specializzato necessario per l'espletamento dell'attività e la relativa formazione, nelle more dell'attivazione del presente accordo le eventuali risorse messe a disposizione del Comune restano a totale carico dello stesso;
 - sostenere le spese relative alla fornitura della modulistica e degli stampati.
2. La Ditta ha, inoltre, l'obbligo di organizzare il servizio con tutto il personale e i mezzi che si rendessero necessari in modo da svolgerlo con prontezza, indipendenza, senza conflitti di interesse e senza inconvenienti.
3. La Ditta deve attenersi esclusivamente alle istruzioni impartite dal Funzionario comunale per quanto attiene alle specifiche funzioni attribuite dalle disposizioni di legge e regolamentari in materia.

Articolo 5 - Obblighi del Comune

1. Il Comune basa il proprio intervento nell'ambito del presente accordo sui principi della massima collaborazione e celerità della propria azione con lo scopo di assicurare alla ditta la massima disponibilità e rendere efficace il suo intervento;
2. Il Comune si impegna a fornire collaborazione alla Ditta, fornendo tutta la documentazione cartacea e digitale per lo svolgimento del servizio attraverso l'accesso alle proprie banche dati informatiche e garantendo l'accesso alle banche dati esterne attraverso il rilascio delle opportune credenziali.

Articolo 6 – Corrispettivo del servizio

1. Per lo svolgimento del servizio sopra indicato, si stabilisce un aggio ulteriore pari al **11,00%** oltre IVA, rispetto a quello già definito per l'attività accertativa pari al 17,50, da calcolarsi alle medesime condizioni già in essere sulle somme comunque riscosse a seguito dell'attività accertativa ICI/IMU/TASI da applicarsi sull'imposta, sulle sanzioni, sugli interessi ad esclusione delle spese di notifica relativamente agli avvisi di accertamento derivanti dall'attività di stima.
2. Il corrispettivo di cui sopra è da ritenersi esaustivo di tutte le funzioni connesse dell'esercizio

dell'attività.

3. Il corrispettivo sarà liquidato, in base alle condizioni previste nel contratto di servizio;