

Fornitura di servizi e software finalizzati all'analisi delle aree fabbricabili

1 Premessa

Per area fabbricabile si intendono tutti quei terreni che sono suscettibili di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

L'identificazione di tali terreni consente alle amministrazioni comunali di poter individuare i soggetti proprietari degli stessi e di conseguenza poter definire chi e quanto deve pagare sulle aree fabbricabili.

Per le aree fabbricabili, il valore della base imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, a vendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al fine di individuare i vari parametri che intervengono nel calcolo il processo di analisi si basa sulle correlazioni grafiche ed alfanumeriche tra gli archivi catastali (catasto grafico e dati censuari del Catasto Terreni e del Catasto Urbano) e gli archivi comunali (strumenti urbanistici, residenti, contribuenti).

Oltre ad ottenere le comunicazioni da inviare ai contribuenti, l'operazione di estrazione delle aree fabbricabili pone l'amministrazione in grado di poter fare raffronti tra entrate potenziali e riscossione degli anni precedenti, evidenziando gli importi dovuti da inadempienze rispetto a quanto originato da variazioni del PRG.

2 Banche dati e loro utilizzo

Le banche dati che vengono utilizzate per l'estrazione delle aree fabbricabili sono sia di tipo grafico che alfanumerico.

2.1 Archivi grafici

Le basi cartografiche che vengono utilizzate in fase di indagine sono:

- Mappe catasto Terreni in formato vettoriale
- Piano Regolatore Generale e/o solo aree fabbricabili in formato vettoriale
- Zone di mercato immobiliare in formato vettoriale* (non indispensabile)

Tali banche dati dovranno essere tutte sovrapponibili tra di loro, di conseguenza dovranno essere disegnate tutte nello stesso sistema di coordinate. Il processo prevede infatti una serie di operazioni tra i vari tematismi, denominate "**overlay**", atte a produrre un file grafico di tipo gis di copertura poligonale che contenga per ogni singola particella catastale, ricadente in area fabbricabile, le seguenti informazioni:

- Foglio catastale
- Numero particella
- Codice identificativo della particella
- Tipologia dell'area fabbricabile in cui ricade la particella

- Mercato immobiliare in cui ricade la particella
- Superficie geometrica della particella
- Superficie della zona edificabile ricadente nella particella
- Percentuale di copertura della zona edificabile della particella rispetto alla superficie geometrica della stessa.

Nel caso in cui una particella ricadesse a cavallo di due aree fabbricabili, la stessa verrà suddivisa in due poligoni che, pur avendo gli stessi riferimenti catastali, presentano caratteristiche urbanistiche differenti.

Archivi alfanumerici

Gli archivi alfanumerici che vengono utilizzati in fase di indagine sono:

- Tabella degli indici di edificabilità
- Tabella dei mercati immobiliari* (non indispensabile)
- Archivi censuari del Catasto Terreni
- Archivi censuari del Catasto Urbano
- Archivio comunale dei residenti
- Archivio comunale dei contribuenti

Tali archivi vengono utilizzati per eseguire delle query i cui valori risultanti, saranno collegati, tramite vi univoche, ai dati geometrici delle particelle del catasto.

3 Metodologia di indagine

Il processo per l'individuazione delle particelle catastali ricadenti in Aree fabbricabili e dei relativi proprietari è costituito da una serie di elaborazioni dati ed esecuzione di query che coinvolgono sia gli archivi grafici che alfanumerici sopra citati.

Data la natura grafica delle informazioni di base, quali catasto e piano regolatore generale, il primo passo dell'analisi consiste nell' eseguire operazioni di overlay grafico delle cartografie e delle informazioni alle stesse associate.

Le operazioni di overlay grafico riguarderanno due tipologie di particelle catastali e più precisamente:

1. Particelle catastali prive di edificato e ricadenti su zone del Piano regolatore generale identificate come fabbricabili
2. Particelle catastali aventi un edificato esistente e ricadenti su zone del Piano regolatore generale identificate come fabbricabili

Su tali nuovi strati informativi vengono poi effettuati i calcoli degli indici di edificabilità e le verifiche delle posizioni catastali.

Infine vengono effettuate le bonifiche dati ed i confronti con gli ulteriori archivi comunali dei residenti e dei contribuenti al fine di individuare i riferimenti degli intestatari e poter inviare loro le comunicazioni di

accertamento.

Di seguito si riporta una schematizzazione della metodologia che si segue per l'indagine sulle aree fabbricabili.

4 Analisi sulle banche dati

Come sopra indicato il processo per l'indagine sulle aree fabbricabili è costituito da alcune analisi piuttosto complesse di cui diamo di seguito una breve descrizione.

4.1 Particelle iscritte al Catasto terreni prive di edificato

Mettendo in relazione le tabelle relative alle particelle catastali edificabili e gli archivi alfanumerici del Catasto Terreni si possono attribuire alle particelle grafiche i dati qualitativi, quantitativi ed anche i relativi intestatari con titoli e quote di possesso.

In questa analisi verranno prese in considerazione soltanto quelle particelle catastali che non risultano avere alcun fabbricato edificato, e che quindi possono essere considerate a tutti gli effetti potenzialmente edificabili per tutta la loro superficie.

Con questa operazione verranno anche individuate tutte quelle particelle che non devono essere prese in considerazione nell'estrazione delle aree fabbricabili (per esempio tutte le particelle che hanno qualità "Ente Urbano", tutte le particelle di proprietà di soggetti esenti da pagamenti ecc.), ed anche quelle che non hanno riscontro con i dati censuari (molto spesso sono particelle soggette a frazionamenti che sono state aggiornate solo in mappa e non ancora dal lato alfanumerico e quindi non si ha riscontro).

Verrà ricalcolata anche la superficie di area edificabile delle singole particelle in base alla superficie di visura: questo passaggio risulta fondamentale per la determinazione del reale importo da pagare.

4.2 Particelle iscritte al Catasto terreni con edificato

Verranno successivamente analizzate tutte quelle particelle iscritte al Catasto Terreni che risultano avere un edificato esistente e che ricadono in area fabbricabile.

Con questa operazione verranno anche individuate tutte quelle particelle che non hanno riscontro con i dati censuari (molto spesso sono particelle soggette a frazionamenti che sono state aggiornate solo in mappa e non ancora dal lato alfanumerico e quindi non si ha riscontro).

Verrà ricalcolata anche la superficie di area edificabile delle singole particelle in base alla superficie di visura: questo passaggio risulta fondamentale per la determinazione del reale importo da pagare.

4.3 Calcolo del S.U.L.R. e Valore di mercato delle aree (opzionale)

Il calcolo del S.U.L.R. (Superficie Utile Lorda Realizzabile) e il valore dell'area avviene mettendo in relazione le tabelle aventi le particelle edificabili (con indicazione della area di p.r.g. su cui ricadono e la percentuale della stessa) e le tabelle degli indici di edificabilità e dei valori minimi di riferimento (tabella che consente di attribuire ad ogni singola zona del p.r.g. un valore a mq in base al mercato immobiliare su cui ricade).

Il S.U.L.R. si ricava moltiplicando la superficie edificabile per l'indice di edificabilità della zona, una volta definito il S.U.L.R. questo viene moltiplicato per il Valore minimo di riferimento immobiliare al fine di determinarne il valore stesso.

4.4 Estrazione Intestatari catastali

Tale passaggio è obbligatorio nel caso in cui l'amministrazione comunale voglia procedere alla creazione di lettere da spedire a tutti i proprietari catastali in possesso di aree fabbricabili.

In questo caso verranno eseguite delle query tra le seguenti tabelle:

- Intestatari catastali
- Anagrafe residenti
- Anagrafe contribuenti

La chiave di relazione fra le tabelle sarà il codice fiscale e/o partita iva del soggetto intestatario.

Inizialmente si incroceranno i dati degli intestatari con l'anagrafe residenti e l'elenco delle imprese per gli intestatari giuridici, e quelli che non avranno riscontro verranno confrontati con l'archivio dei contribuenti. Alla fine rimarrà una quantità di intestatari che non risulteranno negli archivi comunali che dovranno essere analizzati caso per caso e sottoposti ad eventuali operazioni di bonifica (es. codice fiscale errato).

La finalità di tale operazione è quella di poter attribuire ai singoli intestatari catastali l'indirizzo corretto a cui spedire la comunicazione.

5 Reportistiche

Verranno anche realizzate una serie di reportistiche (sia presenti nel sistema che consegnate in formato pdf al cliente) atte a dare una visione globale dello stato di fatto presente nel territorio comunale.

5.1 Potenziale complessivo

Potenziale complessivo delle aree fabbricabili raggruppate per mercato immobiliare e/o zona urbanistica: per ogni tipologia di mercato immobiliare verrà riportata la superficie di aree fabbricabili, il S.U.L.R. complessivo, la somma dei valori immobiliari minimi, le decurtazioni dei valori di immobili non iscritti al C.T., il valore immobiliare di terreni iscritti al C.T..

Tale elaborazione ha il solo scopo di offrire un orientamento sul gettito ottenibile dalle attività di notifica e di accertamento.

5.2 Particelle prive di edificato per tipologia di intestatario

Report delle particelle catastali ricadenti in area fabbricabile suddivise per tipologia di intestatario (persone fisiche e persone giuridiche), nella quale verranno riportati tutti i dati catastali ufficiali.

5.3 Particelle con edificato

Verrà realizzata una serie di reportistiche che avranno come oggetto tutte quelle particelle con edificato esistente e che avrà come scopo quello di evidenziare la possibilità di nuova edificazione su tali terreni e più precisamente:

Report relativa alla saturazione delle particelle edificate: tale reportistica consentirà al comune di poter avere, da subito, un raffronto di quelle particelle che hanno un edificato e che non risultano avere più potenziale edificatorio in quanto già sature. Tale reportistica metterà a confronto la volumetria esistente derivante dall'incrocio con i dati catastali delle singole unità immobiliari presenti al catasto urbano) con

uella potenziale derivante dall' applicazione degli indici di edificabilità delle norme e le relative superfici eometriche delle particelle stesse.

Tale azione metterà in evidenza tre diverse casistiche:

- Particelle sature – sono quelle particelle che risultano avere sfruttato per intero la volumetria potenziale espressa dalla zona di p.r.g..
- Particelle parzialmente sature – sono quelle particelle che, mettendo a confronto i dati catastali con quelli urbanistici risultano avere ancora un potenziale edificatorio teorico.
- Particelle over sature – sono quelle particelle che risultano avere un edificato superiore a quello previsto dalle vigenti norme tecniche.

Particelle parzialmente sature: verrà eseguita un'ulteriore analisi su tale casistica che evidenzierà:

Particelle parzialmente sature con possibilità edificatorie – verrà eseguita una reportistica che, nalizzando i vincoli delle singole zone (distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze da edifici esistenti, altezza massima degli edifici ecc. ecc.) e la superficie residua edificabile e la volumetria realizzata videnzierà la reale potenzialità edificatoria residua della particella e che potrà essere oggetto di azione di accertamento da parte dell'ente;

Particelle parzialmente sature senza possibilità edificatorie – verrà eseguita una reportistica che, nalizzando i vincoli delle singole zone (distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze da edifici esistenti, altezza massima degli edifici ecc. ecc.) e la superficie residua edificabile e la volumetria realizzata videnzierà la non possibilità edificatoria della particella anche se, ai fini urbanistici risulta avere ancora un otenziale edificatorio;

Particelle over sature – la metodologia di analisi sarà come quella utilizzata per le due precedenti eport ma con la differenza che verranno evidenziate tutte quelle particelle che risultano avere un edificato uperiore a quanto previsto dalle norme tecniche attuative. Tale report è di fondamentale importanza in uanto può mettere in evidenza eventuali illeciti edilizi presenti sul territorio.

Al fine di definire, nella maniera più corretta possibile, l'altezza reale di un immobile verranno utilizzati i dati presenti negli archivi catastali delle unità immobiliari, che riportano sia le altezze che il numero dei piani di ogni singolo immobile.

6 Attività di consulenza specialistica

Verrà fornito un servizio di consulenza specialistica sulla tematica in oggetto che avrà come scopo quello di supportare l'ente comunale nelle strategie da adottare relativamente alle attività di recupero tributario finalizzato alle aree fabbricabili.

Il Servizio di consulenza verrà erogato tramite soggetti qualificati, in grado di coordinare attività e risorse, con elevata capacità di analisi della problematica, di indagine e soluzione degli eventuali problemi in corso d'opera.

7 Requisiti banche dati

7.1 Dati di input

I dati che risultano necessari al fine di svolgere il servizio sono:

- Archivio dei residenti secondo tracciato richiesto;
- Archivio catastale censuario urbano e terreni secondo tracciato ministeriale;
- Mappe catasto terreni in formato cxf;
- Files metrici delle unità immobiliari secondo tracciato ministeriale;
- Archivio dei contribuenti secondo tracciato richiesto;
- Archivio tributi secondo tracciato richiesto;
- File in formato GIS del Piano Regolatore Generale;
- Files in formato pdf delle norme tecniche attuative;
- Valori di mercato delle aree fabbricabili ricadenti nel comune (tabella alfanumerica che può essere correlata da file vettoriale);
- Elenco delle zone del P.R.G. considerate come edificabili con relativi indici di edificabilità;