



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## Settore Affari Generali

**PROGETTO INTEGRATO DI RECUPERO ED  
ORGANIZZAZIONE DI DATI TERRITORIALI NEL  
COMUNE DI VILLASIMIUS.**

Villasimius, li 22 Maggio 2007

**Il Responsabile del Settore**

---



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## INTRODUZIONE

La politica di decentramento e le recenti norme in tema di "controllo fiscale e territoriale" citate nella Finanziaria 2005, 2006, 2007 conferiscono ai Comuni una sempre maggiore responsabilità amministrativa e gestionale del territorio. Non esiste oggi servizio all'interno delle Amministrazioni che in qualche modo non faccia riferimento ad informazioni legate alla conoscenza dello stesso, naturalmente con diversi livelli di profondità, di dettaglio e di collocazione.

La mancanza di una gestione tecnica ed informatica coordinata fra gli uffici della medesima Amministrazione ha portato di frequente alla nascita di progetti separati e alla ripetizione di informazioni.

Il monitoraggio, la gestione e la pianificazione del territorio, nei suoi aspetti, richiedono la soluzione di due classi di problemi:

- la disponibilità di informazioni aggiornate, tempestive ed integrate sul territorio;
- la disponibilità di strumenti che permettano di riunire ed organizzare la mole di informazioni generate sul territorio in esame, al fine di effettuare le necessarie analisi.

Subentra quindi la necessità che tutte le informazioni inerenti il territorio siano trattate in maniera digitale: base territoriale, P.U.C., Toponomastica, Rete viaria, Concessioni edilizie, dati catastali, tributi, ecc.

Lo scopo è quello di costruire un Sistema Informativo Territoriale, ossia una infrastruttura informatica orientata alla gestione di informazioni associate ad una specifica posizione nello spazio.

Poter controllare nel tempo l'attività edificatoria del territorio interessato, allineando i dati catastali a quelli fotogrammetrici e attivando servizi di certificazione, diventa di fondamentale importanza nell'ottica delle recenti normative in tema di decentramento catastale e di sportello unico per l'edilizia.

## FINALITA' DEL PROGETTO

L'obiettivo che ci poniamo con il presente progetto è dunque quello di costituire un'infrastruttura tecnologica, formata da basi dati cartografiche coerenti tra loro, integrate con gli archivi anagrafici e tributari al fine di consentire il recupero dell'evasione e la contestuale erogazione in maniera unitaria di quei servizi ai cittadini ed alle imprese che sono basati su informazioni di tipo territoriale.

L'Amministrazione Comunale ha difatti l'esigenza di conoscere la realtà del proprio territorio in uno specifico momento, ma anche l'esigenza di conoscere come nel tempo questo si è modificato.

Il progetto nel suo complesso consentirà non soltanto un miglioramento dei processi organizzativi, ma anche un aumento della qualità, affidabilità ed efficienza dell'Amministrazione, con effetti positivi sia nei rapporti con altre pubbliche amministrazioni, sia nei confronti degli utenti.

## OBIETTIVI E METODO PER LA COSTITUZIONE DI UN S.I.T. TRA UFFICIO TECNICO E TRIBUTI

Il S.I.T. da realizzare è dunque un contenitore in cui raccogliere, uniformare e semplificare la complessità delle informazioni derivate dagli uffici preposti, tramite la costituzione di un sistema informatico di gestione del territorio che, adottando come basi stratificate delle cartografie mosaicate in un continuum territoriale, si interfaccia con procedure applicative per ogni specifica esigenza.

Il progetto nasce nell'ambito del Piano di Decentramento del Catasto ai Comuni, in esecuzione del D.Lgs. n. 112 del 31/3/1998, supportato dalle recenti finanziarie 2005, 2006, 2007 e si pone l'obiettivo di facilitare il processo di decentramento catastale, migliorando la capacità di pianificazione e gestione amministrativa del territorio, nonché la qualità dei servizi per i cittadini, professionisti ed imprese, che necessitano di integrare le informazioni catastali con quelle territoriali.

L'Amministrazione, nell'ambito dei propri compiti, utilizza il dato catastale e al contempo è in grado di individuare e correggere gli errori presenti nelle informazioni catastali con il supporto dell'Agenzia del Territorio. Bisogna costruire un sistema informatico che consenta al Comune di ottenere i dati catastali aggiornati, migliorarne la qualità ed integrarli con le informazioni di natura territoriale di propria competenza, in modo tale da erogare servizi ai cittadini, professionisti ed imprese, nonché di controllare l'attività urbanistica e territoriale.

Il progetto si pone quindi due obiettivi principali:

- creare una infrastruttura per l'interscambio di informazioni catastali e territoriali fra l'Agenzia del Territorio e l'Amministrazione Comunale a fini urbanistici e territoriali, contribuendo alla definizione delle circa 8000 pratiche, che si trovano negli uffici del catasto di Cagliari, mediante l'invio in loco di n°2 tecnici, per tutto il tempo necessario, come da accordi presi dall'Amministrazione con l'Agenzia del Territorio;
- recuperare il gettito fiscale, in particolare nell'ambito dei tributi locali.



### I SERVIZI, L'INFRASTRUTTURA TECNOLOGICA E GLI STANDARD

Il progetto è proiettato a realizzare un sistema, inteso come insieme integrato di procedure informatiche, che gestisce informazioni a scala comunale; tra i principali:

- accesso, consultazione ed estrazione di informazioni da database territoriali integrati attraverso diverse modalità;
- servizi a cittadini, professionisti e imprese (quali visure, informazioni territoriali, acquisto dati, ...)
- servizi per l'interoperabilità fra le banche dati comunali per la gestione, il controllo e la pianificazione territoriale e fiscale.
- anagrafe edilizia e toponomastica integrata per la gestione, il controllo e la pianificazione territoriale.

Alla base del progetto c'è la costruzione di un database territoriale integrato che correla le diverse fonti informative presenti ai diversi livelli con il territorio e fra loro.

I servizi ai cittadini, ai professionisti ed alle imprese saranno erogati direttamente dal Comune utilizzando l'infrastruttura informatica, con notevoli economie di scala.

Facendo riferimento alla tabella, negli elenchi seguenti sono elencati gli eventi della vita ed i relativi servizi che verranno sviluppati nell'ambito di questo progetto.

<b>Evento della vita</b>	<b>Servizio</b>
Possedere immobili	Cartografia del territorio
Abitare	Consultazione unità immobiliari
	Piano Urbanistico
	Controllo fiscale e urbanistico del territorio comunale
	Visure Sistema Informativo Territoriale

Il "sistema d'interscambio" fra l'Agenzia del Territorio ed il Comune è di fatto il cuore del progetto, focalizzato ad unificare la gestione delle informazioni catastali con quelle comunali.

L'Agenzia del Territorio realizzerà la componente d'interscambio che consentirà, mediante cooperazione applicativa, di accedere ai dati catastali e di proporre aggiornamenti ai dati medesimi. La progettazione e la realizzazione dell'infrastruttura informatica permetterà al Comune di gestire il "database territoriale integrato".

Sin dalle prime fasi di progettazione è importante adottare dei formati aperti e standard, sia per quanto riguarda le informazioni di tipo cartografico e territoriale, sia per quanto riguarda gli strumenti informatici relativi alla rappresentazione delle informazioni, alla realizzazione degli applicativi ed alla trasferibilità delle soluzioni.

Si premette che il Comune fornirà in formato vettoriale: le mappe catastali (una volta ottenute dall'Agenzia del Territorio in seguito alla sistemazione delle pratiche riguardanti il nostro territorio), l'aerofotogrammetria comunale e regionale, il Piano Urbanistico Comunale (nell'attesa della sua approvazione è ancora in vigore il Piano di Fabbricazione). In formato digitale: banca dati censuaria catasto terreni e catasto urbano; norme tecniche di attuazione del P.U.C., regolamento edilizio comunale.



### **SOVRAPPOSIZIONE INFORMATICA DELLA BANCA DATI CATASTALE CARTOGRAFICA CON IL P.U.C. (o P.d.F.) RAPPRESENTATO SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA COMUNALE**

La sovrapposizione informatica della banca dati catastale cartografica con il P.U.C. (e/o il P.d.F.) rappresentato su base aerofotogrammetrica comunale è finalizzata all'effettuazione d'un'analisi territoriale.

Confrontando la cartografia fotogrammetrica aggiornata con i fogli di mappa catastali georeferenziati, sarà possibile difatti verificare la presenza di fabbricati non censiti o non accatastati .

La correlazione informatica tra le diverse banche dati cartografiche permetterà di confrontare le diverse informazioni (ad es. il rapporto tra lo stato attuale dell'edificato, la proprietà dei beni immobiliari e gli strumenti urbanistici) al fine di correggere gli eventuali disallineamenti e produrre ottimi risultati sia in termini urbanistici che in termini fiscali.

Per lo svolgimento del lavoro di sovrapposizione l'amministrazione comunale fornirà i seguenti dati:

- o documentazione relativa al P.U.C. informatizzato (e/o al P.d.F.) nonché le norme tecniche di attuazione;
- o fogli di mappa catastali in formato vettoriale e relativi dati censuari del Catasto Terreni e Urbano depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
- o informazioni relative alle concessioni edilizie sia per nuove edificazioni, sia per le ristrutturazioni che per gli ampliamenti dei fabbricati, considerando le dichiarazioni di inizio e fine lavori, rilevanti ai fini della identificazione delle aree edificabili;

L'attività di integrazione della cartografia catastale numerica ottenuta da sovrapposizione con le cartografie comunali, è nel dettaglio finalizzata a:

- favorire il processo di informatizzazione degli uffici tecnici comunali per rendere più efficace la gestione del territorio, facilitando il lavoro del personale preposto;
- permettere la correlazione informatica delle informazioni alfanumeriche di ogni tematismo con la corrispettiva base cartografica per un maggior controllo urbanistico e fiscale;
- permettere di individuare automaticamente tutte le particelle catastali dei singoli proprietari ricadenti in aree edificabili per verificare, ad esempio, lo stato contributivo dei soggetti interessati;
- permettere di individuare automaticamente ogni particella catastale per l'emissione di un certificato urbanistico;
- permettere di individuare automaticamente quali sono le particelle catastali da espropriare nel caso di costruzione di opere pubbliche (viabilità o edilizia);
- migliorare l'analisi territoriale delle aree e dei beni privati e pubblici sottoposti a normative per ottimizzare lo studio progettuale degli stessi;
- tutelare il patrimonio dei dati territoriali attraverso un continuo confronto tra le varie informazioni per determinare la possibilità di correggere eventuali anomalie;

*Di seguito si descrivono le fasi operative per l'attività di integrazione della cartografia catastale numerica ottenuta da sovrapposizione con le cartografie di base:*

- inserimento nel software di tutti i dati informatizzati forniti dall'Ente costituiti dal piano urbanistico su base aerofotogrammetrica e dati vettoriali di cartografia catastale;
- georeferenziazione delle cartografie composte da aerofotogrammetria e/o CTR, catastali, P.U.C., P.d.F.;
- controllo dei dati cartografici catastali ed inserimento di eventuali edifici mancanti presenti nelle fotogrammetrie aggiornate;
- aggancio dei dati alfanumerici riferiti al censuario catasto terreni e urbano alle corrispettive particelle catastali;
- aggancio dei dati derivati dalle norme di attuazione associate ad ogni zona vincolata di P.U.C. e/o P.d.F.

La consegna prevede la memorizzazione in formato elettronico delle cartografie aggiornate sovrapposte, effettuata in formato vettoriale (dwg di Autocad o dxf, SHP), che, dovrà essere gestibile dal Sistema Informativo Territoriale integrato, che verrà fornito, e da qualsiasi software CAD o GIS.



### COMPLETAMENTO DELL'INFORMATIZZAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**HARDWARE per gli uffici preposti:** Tutte le attrezzature hardware (clients e server) su cui installare i software sono PC con almeno processore AMD Athlon 1.6 GHz o Pentium IV 1.7 GHz con un minimo di 256 Mb. di Ram. Il server è un biprocessore Intel Xeon 2.4 GHz con 1 Gbyte di RAM e sistema operativo Linux RedHat 9.

**SOFTWARE attualmente in uso negli uffici preposti:** I software in uso negli uffici interessati (ufficio tecnico, tributi, servizi demografici ecc.) sono della Halley Informatica di Matelica; il sistema operativo in uso è Windows XP professional (configurazione di rete con dominio Windows NT4 server).

**SOFTWARE per gli uffici preposti:** I software da adottare dovranno essere predisposti per sistema operativo Sco Unix, Windows NT Server o successivi, Linux e per piattaforma INTEL (compatibili).

**I software da fornire dovranno essere perfettamente integrabili con tutti i restanti software halley presenti nei vari uffici comunali e dovrà essere garantita la formazione all'uso per specifico ambito.**

#### **Elenco della tipologia di Software cartografico:**

C.F.C. (Carta Fondamentale Comunale); CATASTO (gestione cartografia); GESTIONE DEL TERRITORIO; GESTIONE DEL P.U.C./P.d.F.

Il servizio prevederà l'installazione e la configurazione dei software e dell'ambiente client-server nel server e nei clients già in possesso dell'Ente Comunale, con i requisiti minimi sopra descritti; inoltre, dovrà prevedere la possibilità di inserire i profili per i funzionari addetti al servizio, in modo da accedere alle varie procedure.

#### **La manutenzione del software applicativo**

Il servizio dovrà assicurare:

a) *Garanzia del corretto funzionamento:* dovrà essere assicurato il corretto funzionamento dei programmi: dovranno essere effettuati dal produttore tutti gli interventi (telefonici, visite, spedizioni di supporti magnetici) che si renderanno necessari per problemi imputabili al cattivo funzionamento dei programmi.

b) *Interventi presso la Sede:* : dovrà essere assicurato per tutta la durata del periodo di manutenzione almeno Nr. 1 intervento annuale necessario per garantire il buon funzionamento dell'intero sistema, oltre naturalmente alle giornate di addestramento necessarie per ogni procedura.

c) *Tempi di intervento prefissati:* Si dovrà fare in modo che ogni intervento svolto per l'eliminazione di errori di funzionamento dei programmi in licenza d'uso avvenga entro 24/h lavorative dalla loro segnalazione.

d) *Aggiornamenti di prodotto:* Si dovrà aggiornare in modo continuo le procedure rilasciate, sia al fine di mantenerle adeguate alle normative vigenti, sia apportando aggiunte applicative e migliorie tecniche.

Periodicamente quindi dovranno essere rilasciati degli aggiornamenti informando l'Ente sui contenuti e sulle caratteristiche del nuovo rilascio. Tali forniture saranno comprese parimenti nel Servizio di Manutenzione Software durante tutto il periodo di garanzia, sui prodotti forniti. I programmi aggiornati, modificati o aggiunti a ciascun prodotto applicativo saranno consegnati su supporto leggibile dall'elaboratore utilizzato dall'Ente e l'installazione avverrà solo su richiesta dell'Amministrazione Comunale;

e) *Spese di spedizione, supporti magnetici, ecc.* Sono comprese nel progetto ogni spesa di spedizione, supporti magnetici, supporti cartacei, ecc.

#### **Il servizio di assistenza telefonica ed HELP-DESK**

*Il servizio di gestione delle chiamate* ed assistenza dovrà integrarsi con il servizio di Help Desk, finché sussistente, offrendo la possibilità di accogliere la chiamata proveniente dall'utente e:

**a)** registrare eventuali anomalie; **b)** verificare che le soluzioni siano efficaci e tempestive; **c)** evitare all'utente di dover diagnosticare i problemi per decidere a quale entità specialistica di assistenza rivolgersi; **d)** mantenere traccia di tutti i problemi sia operativi che funzionali verificatisi.

Una persona del team di assistenza, nel momento in cui riceve una telefonata e, dopo aver verificato la natura del problema, provvede ad indirizzarla allo specialista più adatto a trattare e risolvere il problema.

Il Servizio di Assistenza Telefonica avviato all'effettiva installazione, garantirà :

- la registrazione degli estremi di tutte le richieste di assistenza;
- una risposta, entro un tempo massimo di 2 ore, da parte di uno specialista per una prima diagnosi mirata a risolvere, ove possibile, il problema per via telefonica;
- il mantenimento dei dati relativi alla diagnosi ed alla risoluzione di tutti i problemi;



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

- il monitoraggio di tutte le azioni finalizzate alla risoluzione dei problemi al fine di garantire che vengano rispettate le tempistiche contrattuali e per poter mantenere aggiornato il Cliente sull'evoluzione della risoluzione.

## **CARTA FONDAMENTALE COMUNALE**

La struttura della CFC dovrà essere composta da carte tematiche, che siano suddivise in sottotematismi impostati nella procedura, dove l'utente andrà a caricare e gestire i dati. Questo consentirà l'ordinamento e l'ottimizzazione della gestione dei dati stessi. Le principali carte tematiche che dovranno comporre la CFC sono: gli edifici, la viabilità, il territorio e la toponomastica. La suddivisione in temi è estremamente utile in campo applicativo, in quanto i tematismi creati saranno di riferimento per le applicazioni grafiche che verranno implementate in un futuro prossimo e che sfrutteranno gli elementi della cartografia comunale.

L'applicativo dovrà essere capace di gestire la "Carta Fondamentale del Comune" partendo da una Cartografia comunale informatizzata già esistente oppure, se questo non è possibile, creandola per intero. Inoltre, dovrà essere possibile consultare e stampare facilmente la CFC e i dati alfanumerici annessi da tutte le postazioni di lavoro del Comune.

### **Temi della Carta Fondamentale Comunale**

La struttura della CFC dovrà essere composta da carte tematiche, suddivise nei sottotematismi di seguito riportati:

EDIFICI

VIABILITA'

TERRITORIO

TOPONOMASTICA

#### **Edifici**

Nella carta tematica degli edifici sono gestiti e classificati i fabbricati ed i manufatti, che sono presenti sul territorio comunale:

Pubblici, Privati, Di culto, Commerciali, Produttivi, In costruzione, Accessori, Ruderati, Muri e recinzioni.

#### **Viabilità**

Nella carta tematica della viabilità troviamo tutte le vie di comunicazione dislocate nel territorio comunale, siano esse primarie o secondarie:

Strada Statale, Strada provinciale, Strada Comunale, Strada privata, Strada in costruzione, Strada asfaltata, Strada sterrata, Marciapiedi, Ponti, Rete ferroviaria, Percorso pedonale, Percorso ciclabile, Sentiero.

#### **Territorio**

La carta tematica del territorio riguarda l'area della CFC che rappresenta la conformazione fisica del territorio comunale:

Bordo scarpata, Piede scarpata, Punti di quota, Curve di livello, Idrografia, Confini comunali.

#### **Toponomastica**

La carta tematica della toponomastica, nonostante non rappresenti fisicamente quello che è presente nel terreno, mette a disposizione informazioni di tipo testo, molto utili per la lettura, la comprensione e la gestione della CFC.:

Testi località, Testi strade, Box immagini, Testi codice edificio, Testi vie, Testi numeri civici, Testi idrografici, Testi orografici.



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

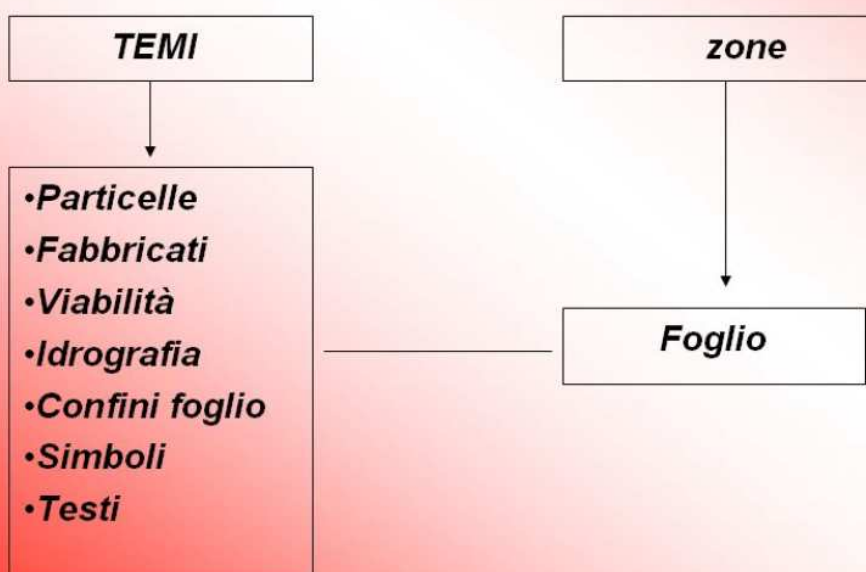
## GESTIONE DEL CATASTO COMUNALE

L'applicazione dovrà permettere di gestire il Catasto Comunale partendo dai fogli catastali in formato vettoriale forniti dall'Agenzia del Territorio tramite l'importazione per temi: particelle, fabbricati, viabilità, idrografia, confini, simboli e testi. La visualizzazione avverrà per fogli.

Permetterà di consultare i dati presenti nella procedura Banca Dati U.T.E. senza particolari accorgimenti alle mappe in quanto il software dovrà essere in grado di percepire automaticamente il foglio e la particella selezionata.

Lo scopo è quello di rendere visibile da tutte le postazioni del Comune la gestione catastale dello stesso, in quanto dovrà poter essere utilizzata da tutti gli utenti, senza aver bisogno di conoscenze specifiche in materia.

## Schema del Catasto Comunale



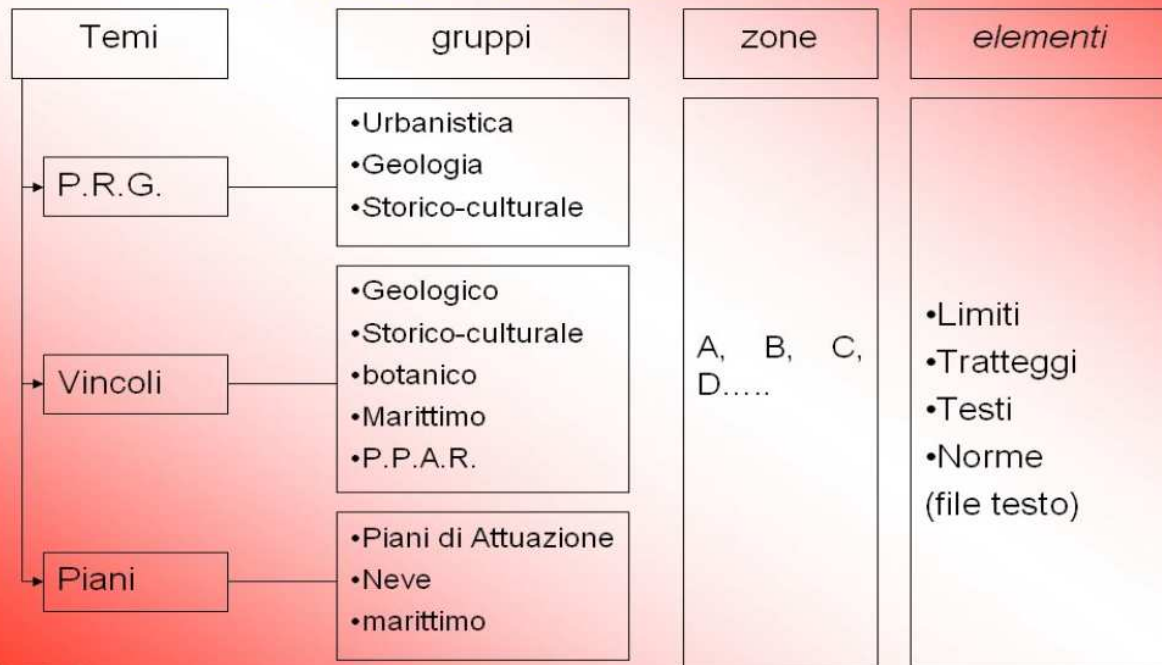
## GESTIONE DEL P.U.C./P.d.F.

L'applicazione dovrà permettere la visualizzazione del Piano Urbanistico del Comune (e/o del P.d.F.). Partendo da un file esistente la procedura richiederà l'importazione e la classificazione in temi: P.U.C., Vincoli e Piani, suddivisi in Gruppi e Zone (Confini, Tratteggi e Testi).

Contemporaneamente ai dati grafici si devono poter gestire dati alfanumerici quali i Parametri Urbanistici e le Normative Tecniche di Attuazione. Sovrapponendo il P.U.C. ad una carta catastale deve essere possibile generare l'archivio che mette in relazione le Particelle Catastali alle zone di P.U.C./P.d.F., indispensabile per la compilazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).



## Struttura del P.R.G.



### Caratteristiche richieste:

Possibilità di consultazione delle Applicazioni Grafiche da tutte le postazioni di lavoro, rendendo l'utilizzo della procedura alla portata di tutti, anche di chi non ha esperienza in materia di cartografia, integrandosi perfettamente con l'attuale software presente all'ufficio tributi.

Software di tipo "CAD" con possibilità di installazione su più postazioni della rete comunale.

Possibilità di collegare i dati grafici con le procedure della Halley Informatica, attualmente in uso negli uffici, in modo da avere un database che parla un unico linguaggio informatico costantemente aggiornato.

Possibilità di aggiornare la Carta Catastale e/o la CFC, partendo da una carta di partenza esistente, fornita dall'Ente Catasto Provinciale e/o dalla Regione.

Possibilità di gestire il Sistema Integrato anche in assenza di una cartografia vettoriale di partenza.

Gestione archivio di collegamento tra le Aree del P.U.C., la toponomastica, le particelle catastali ed il censuario, le unità immobiliari, le pratiche edilizie, i tributi, l'anagrafe e il protocollo informatico; l'archivio deve essere riempito automaticamente dalle relative Procedure Halley già in uso nei vari uffici. (L'operazione, se fatta a mano, comporterebbe un esoso quantitativo di tempo e risorse umane.) Obiettivo: semplifica nella stampa dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU).

La procedura Applicazioni Grafiche, deve essere comunque un software CAD, aperto ad ogni altra funzionalità aggiuntive futura (sistema aperto).



### **DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI "VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO" ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTESTATARI DI PARTICELLE CATASTALI**

L'iniziativa è diretta alla individuazione delle aree comunali edificabili ed all'attribuzione per ciascuna area di un valore di mercato ai fini della tassazione ICI, mediante la individuazione delle particelle catastali soggette ad imposta e la corretta determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ICI per zone territoriali omogenee.

Entrambi gli adempimenti costituiscono, difatti, per l'Ente una premessa importante per ottemperare a tutti gli obblighi imposti dalla legge ed altresì conseguire una migliore pianificazione territoriale ed una più coerente gestione della fiscalità locale.

#### **Determinazione, per zone omogenee, dei "valori venali in comune commercio"**

Questa fase consiste nella determinazione dei c.d. valori venali in comune commercio per singole zone omogenee.

La determinazione dei valori deve essere effettuata attraverso una stima, per valutazione analitica, dei sotto descritti elementi:

- indice di edificabilità e destinazioni d'uso previste dal P.U.C./P.d.F.;
- modalità di attuazione previste dal P.U.C. /P.d.F. (intervento edilizio diretto, piano attuativo di iniziativa pubblica o privata);
- valori di mercato desunti da indagini conoscitive presso agenzie immobiliari o imprese edili, ivi compresi i valori delle permutate;
- atti di compravendita, relativi a terreni edificabili, depositati presso il Comune ai sensi dell'art. 18, comma 6, della L. 47/1985;
- valori immobiliari attribuiti dall'Ufficio del Territorio;
- valori venali attribuiti dal Comune nei procedimenti di esproprio;
- ubicazione delle aree nonché esistenza e consistenza delle urbanizzazioni.

Al termine della valutazione analitica dovrà essere redatta una perizia di stima corredata da una relazione tecnico-estimativa contenente le procedure e le metodologie atte ad individuare il valore di mercato per ogni zona territoriale omogenea oggetto di valutazione.

Il valore assegnato per zone omogenee sarà costituito da due parametri, un minimo ed un massimo.

Rimarrà a cura dell'Ente l'acquisizione dei valori stimati tramite successiva delibera di Consiglio o Giunta.

#### **Analisi dei dati relativi alle singole aree edificabili individuate**

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

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

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

L'obiettivo è quello di effettuare una verifica sulle aree edificabili individuate, attraverso l'analisi delle concessioni edilizie rilasciate dal comune sia per nuove edificazioni, sia per le ristrutturazioni che per gli ampliamenti dei fabbricati, considerando le dichiarazioni di inizio e fine lavori, rilevanti ai fini della identificazione delle aree edificabili.

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

L'insieme di tali documenti costituisce la base per una eventuale successiva verifica in loco, ovviamente limitata alla constatazione della aderenza dello stato di fatto con le risultanze ufficiali ed alla rilevazione dello stato d'uso significativo per la tassazione in oggetto (incolto, edificato, in corso di costruzione ecc.).

Se necessaria, dovrà essere effettuata l'attività volta alla verifica dei reali intestatari delle particelle individuate, attraverso un controllo presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Si precisa che l'attività di visura presso la Conservatoria, indicata fra le possibili attività di individuazione e ricerca dei proprietari, sarà subordinata alla preventiva sottoscrizione di un protocollo di intesa tra il Comune e la Conservatoria stessa.



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## **SERVIZIO PER LA COSTITUZIONE DELL'ANAGRAFE IMMOBILIARE A FINI DI GESTIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E FISCALE**

Il progetto, come evidenziato nelle premesse iniziali, è finalizzato alla realizzazione di un SIT ovvero di uno strumento che consenta di mettere in correlazione ed integrare, attraverso una rappresentazione cartografica di sorveglianza territoriale, tutte le informazioni gestite dall'Amministrazione circa gli aspetti anagrafici, catastali, tributari, urbanistici ed infrastrutturali.

Tradizionalmente, le suddette informazioni sono gestite e mantenute in modo separato dai diversi settori dell'Amministrazione e risultano, quindi, molto spesso disallineate e difficilmente correlabili.

Così avviene oggi ad esempio per le informazioni sulle proprietà catastali gestite esclusivamente dall'Edilizia o per quelle relative alla fiscalità gestite solo dai Tributi.

Considerando poi che il D.L. 03.02.93 n.29 e successive modificazioni e integrazioni, ai fini dell'accrescimento dell'efficienza delle Amministrazioni, fa esplicito riferimento all'automazione e all'esigenza di interconnessione dei sistemi, della rilevazione e dell'analisi dei costi e dei rendimenti, lo strumento suddetto fornisce tutte le informazioni necessarie ai Comuni per esercitare l'autonomia impositiva per una applicazione equa dei tributi ed in particolare dell'I.C.I., della TIA, della TARSU, della TOSAP, dell'ICP (ma anche la gestione ed il controllo di ogni dato informativo territoriale).

Il Sistema Informativo Territoriale si relaziona all'utilizzo di "indirizzi geografici" quali ad esempio gli indirizzi catastali o di residenza o di proprietà o di posizionamento (n° civici), permette di associare in modo automatico ad una specifica entità geometrica appartenente ad una cartografia tematica preventivamente acquisita all'interno della Banca Dati Geografica, tutte le informazioni descrittive e tutti i documenti elettronici posseduti dall'Amministrazione.

I benefici prodotti possono essere così riassunti:

- maggiore integrazione ed interscambio dei dati tra i diversi settori dell'Amministrazione;
- possibilità di disporre di un valido strumento di supporto decisionale per la pianificazione ed il controllo del territorio;
- conoscenza effettiva del territorio amministrato risultante dalla integrazione e correlazione delle informazioni di carattere: fisico-ambientale, infrastrutturale, amministrativo-normativo, tributario-economico, sociale.

L'aggiornamento della base cartografica catastale, la integrazione delle informazioni geometriche del catasto terreni con quelle del catasto urbano e la loro integrazione con le informazioni di proprietà e quelle urbanistiche, rappresenta un elemento molto importante per la realizzazione, da un punto di vista funzionale, di un sistema d'interscambio tra l'Agenzia del Territorio ed i Comuni come da leggi 133/94 art.9 e 549/95 art.3 commi 56-58.

### **Obiettivi dell'intervento:**

L'intervento richiesto si pone come principali obiettivi quelli nel seguito riportati:

- La creazione di una base dati cartografica numerica aggiornata di tutto il territorio comunale: sarà considerata come base geografica di riferimento quella catastale messa in correlazione con l'aerofotogrammetria digitalizzata e quindi integrata con il tracciato della rete viaria comunale.
- La gestione della fiscalità: L'integrazione di tutte le informazioni gestite nella Banca Dati dell'Amministrazione relative alla fiscalità con le basi dati consentirà di gestire in maniera efficiente il patrimonio informativo dell'Amministrazione. Il sistema proposto dovrà permettere di evidenziare sulla mappa aggiornata del territorio comunale lo "stato fiscale" dell'oggetto territoriale e pianificare gli interventi mirati e circoscritti di verifica, analisi e controllo.
- La gestione del Territorio: L'integrazione con la base cartografica di tutte le banche dati immobiliari dell'Amministrazione renderà disponibile uno strumento di analisi del territorio completo e di facile utilizzo, ideale per la pianificazione e la gestione degli interventi.
- La gestione della documentazione: La costituzione di una banca dati cartografica, avente le caratteristiche descritte nei punti precedenti, renderà possibile la integrazione con qualsiasi tipo di documentazione cartacea, indipendentemente dal formato, che sia acquisita a mezzo scanner.



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

*Di seguito si descrivono le cinque fasi operative per la costituzione dell'anagrafe immobiliare:*

- 1) attività di acquisizione della necessaria documentazione presso l'Ente Comunale:
  - dati cartografici fotogrammetrici comunali aggiornati, dati catastali e P.U.C./P.d.F. informatizzati come descritto nei precedenti punti;
  - dati censuari catasto terreni/urbano (richiesta all'Agenzia del Territorio, nell'ambito del protocollo d'intesa);
  - dati anagrafici legata alla toponomastica stradale;
  - norme tecniche di attuazione e Regolamenti Comunali in materia Urbanistica e Tributaria;
  - immagini delle planimetrie immobiliari urbane ed eventuali dati metrici (i dati potranno essere resi disponibili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o nell'eventualità dovranno essere richiesti all'Agenzia del Territorio Provinciale);
  - pratiche edilizie aventi C.E. o permesso a costruire e istanze in sanatoria (i dati saranno resi disponibili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale);
  - dati di gestione finanziaria, anagrafica tributaria, dati relativi a concessioni commerciali;
- 2) analisi, pianificazione e gestione delle attività di rilevazione al fine di realizzare un censimento della toponomastica stradale sul territorio (ogni fabbricato viene a prendere un codice ecografico univoco identificato con il numero civico e posizionato in cartografia);
- 3) caricamento dei dati rilevati su apposito software cartografico e gestionale. Si precisa che il caricamento dati comprenderà le sotto elencate attività:
  - inserimento nella procedura "Gestione del Territorio" dei principali dati rilevati, come ad esempio ubicazione - civico - scala - interno - piani;
  - inserimento n. civici e vie nel programma CFC contenente la cartografia aerofotogrammetrica;
  - inserimento cartografia catastale e dati censuari nel programma "Catasto";
  - inserimento del Piano Urbanistico comunale nel programma "gestione del P.U.C.";
- 4) controllo dei dati toponomastici comunali rilevati con quelli censuari catastali, tributari, finanziari al fine della bonifica.
- 5) servizio di caricamento in rettifica e completamento, delle pratiche aventi C.E. o permesso a costruire e istanze in sanatoria all'interno del software di procedura.

I dati da raccogliere avranno come obiettivo quello di ricostruire l'archivio edilizio ad utilizzo dell'ufficio tecnico comunale e la formazione dell'anagrafe immobiliare contenente i dati di superficie e di utilizzo desunti dai disegni allegati alle pratiche o dal relativo dato metrico, laddove presente, fornito su richiesta dall'Agenzia del Territorio Provinciale.

Agli immobili così identificati dovrà essere applicato il codice ecografico, come pure il codice del fabbricato ad ogni pratica edilizia.

Una volta avvenuto l'allineamento delle banche dati si dovrà porre il problema di come mantenerle, per evitare di rendere inutile il lavoro di bonifica. La soluzione è insita in un rapporto di collaborazione, ossia l'amministrazione comunale, monitorando col proprio sportello catastale, invierà all'Agenzia del Territorio, in tempo reale, atti amministrativi che comportino qualsiasi variazione relativamente alla toponomastica stradale, per evitare che il database catastale venga nuovamente inquinato con dati non esatti. Inoltre è importante pubblicizzare lo stradario corretto fornito dal Comune al fine di sollecitare i tecnici ad utilizzare le descrizioni corrette quando presentano files di Pregeo e Docfa.

Con il progetto di normalizzazione della toponomastica l'amministrazione comunale e l'Agenzia del Territorio beneficeranno di un flusso dati qualitativamente attendibile, di supporto ad una corretta pianificazione territoriale e fiscale comunale.

Un Sistema Informativo, per essere ben sfruttato, deve avere al suo interno dati non ridondanti e informazioni flessibili per permettere che essi vengano interscambiati.

Il software dovrà permettere l'accesso per la consultazione attraverso più chiavi di ricerca e funzionare su personal computer in dotazione agli uffici comunali compatibilmente con la tipologia di software utilizzati.

Si dovrà ottenere: gestione completa degli immobili generati dalle pratiche edilizie; gestione dei dati catastali collegati agli immobili; gestione di stampa; gestione cartografia comunale e regionale collegata ai dati di cui ai punti precedenti; istruzione del personale dell'Ufficio tecnico per l'utilizzo del software di gestione e del software complementare quali videoscrittura e tabella elettronica.

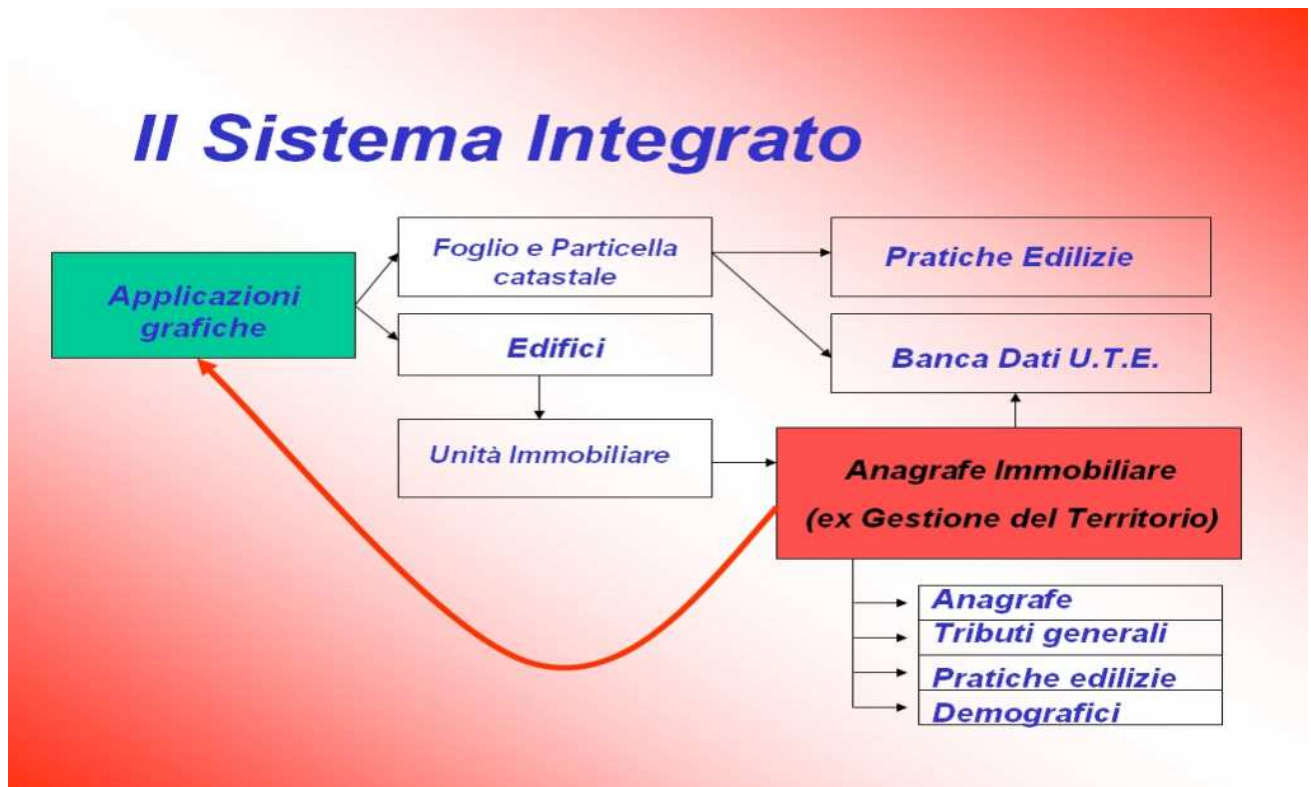


E' da notare, come in un'ottica di un intervento di recupero dei tributi, la metodologia descritta consente di migliorare la qualità dei dati catastali, l'efficienza del servizio ai cittadini, l'organizzazione dell'Ufficio Tecnico-urbanistico e dell'Ufficio Tributi.

Il S.I.T (Sistema Informativo Territoriale) alla luce di quanto sopra specificato dovrà dunque essere un'infrastruttura informatica composta da hardware, software, dati e processi operativi orientata alla gestione di informazioni georeferenziate, ossia aventi una specifica posizione nello spazio.

Non dovrà essere semplicemente un sistema di cartografia computerizzata e nemmeno un insieme di procedure informatiche che elaborano dati cartografici. Dovrà essere, invece, uno strumento utile per mettere in relazione le banche dati che oggi sono distribuite fra vari uffici, creando, attraverso questa integrazione, quel "valore aggiunto" oggi necessario.

Il SIT dovrà permettere difatti di collegare tra di loro le Procedure Halley (tributi, ufficio tecnico, demografici) attualmente in uso, tramite un codice univoco per "Unità Immobiliare".



#### Caratteristiche principali richieste:

1. Perfetta integrazione con l'attuale software presente negli uffici del Comune
2. Compatibilità con tutti i file vettoriali compresi quelli derivabili dalle Agenzie Ministeriali
3. Facilità di aggiornamento
4. Possibilità di effettuare operazioni grafiche come il calcolo delle distanze, calcolo di aree e dei perimetri, zooming, panning.
5. Completa visualizzazione delle varie mappe mediante utilizzo di menù con struttura ad albero.
6. Possibilità di effettuare stampe da tutte le postazioni di lavoro sia su carta che su file.
7. Possibilità di estrarre le informazioni grafiche e alfanumeriche dai singoli elementi delle mappe.
8. Possibilità di effettuare la sovrapposizione della Carta Fondamentale Comunale, la Carta Catastale ed il P.U.C. facendole interagire tra di loro.
9. Visualizzazione diretta delle Normative e dei Parametri Urbanistici del P.U.C..
10. Possibilità di collegare i dati grafici a immagini (raster e vettoriali), automaticamente catalogate e messe a disposizione dalla procedura (pratiche edilizie, unità immobiliari, ecc.).
11. Possibilità di gestione di sfondi di tipo Raster e Vettoriale
12. Possibilità di effettuare rapidamente ricerche grafiche di testi e numeri delle particelle
13. Possibilità di gestire le "etichette" all'interno delle mappe



### A. Costituzione della banca dati immobiliare

Dall'analisi fatta e dalle annotazioni operative si elenca una prassi operativa per il raggiungimento dell'obiettivo finale: riuscire a costituire una banca dati degli immobili del territorio in modo da migliorare la qualità dei dati catastali, l'efficienza del servizio ai cittadini, l'organizzazione dell'Ufficio Tecnico, nonché un recupero del gettito fiscale.

#### A.1 Applicazione del codice ecografico alla cartografia.

Ogni fabbricato prenderà un codice ecografico univoco.

#### A.2 Procedere ad un sopralluogo per le vie del paese e raccogliere i dati sotto elencati.

I dati raccolti servono per aggiornare la cartografia in modo che sia più semplice associare i dati degli archivi comunali ai dati territoriali. Inoltre la cartografia dovrà essere sistemata e corretta, oltre che completata dei dati toponomastici.

- numerazione civica esistente (via - n°civico - scala - interno - piano);
- tipo di accesso alla via (carraio, pedonale, misto, taglio marciapiede);
- numerazione civica non esposta;
- nomi di persone o ditte poste sugli ingressi (possibilmente sapere se affittuari o proprietari);

#### A.3 Abbinamento dei dati raccolti al codice ecografico e costituzione di un archivio magnetico.

Ogni dato raccolto dovrà essere collegato al codice ecografico del fabbricato, che comincia a collegare tutti i dati alla posizione cartografica. Nessun dato potrà essere archiviato se non associato al suo codice.

La toponomastica rispetterà i nomi effettivi del viario, come pure l'occupante sarà individuato dal codice fiscale (esistente in Anagrafe) o dal preciso nome e cognome come scritto in anagrafe.

#### A.4 Immissione sulla cartografia della numerazione civica classificata per tipo.

Non esiste attualmente in Amministrazione una pianta del territorio con la numerazione civica chiaramente evidenziata e leggibile, né si è a conoscenza di dove la numerazione civica non è esposta.

- completamento della numerazione civica;
- immissione sulla cartografia della numerazione civica classificata per tipo e per la sua effettiva esposizione o meno;
- formazione della cartografia così ottenuta nella scala adatta alla lettura del codice ecografico e del numero civico;
- applicazione al viario del codice ecografico del fabbricato.

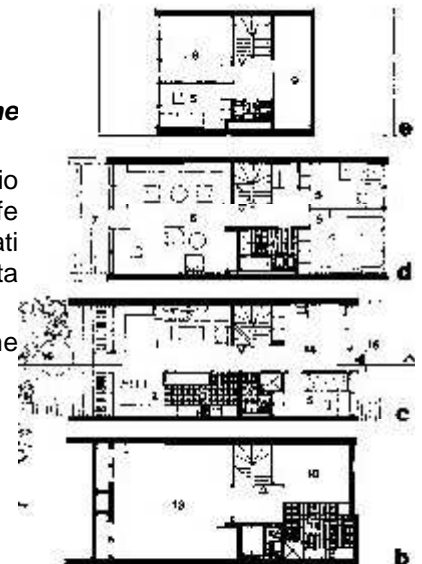
#### A.5 Formazione della banca dati contenente l'archivio delle pratiche edilizie presenti negli uffici comunali.

I dati da raccogliere, avranno come obiettivo la ricostruzione dell'archivio edilizio ad utilizzo dell'ufficio tecnico comunale e la formazione dell'anagrafe immobiliare contenente i dati di superficie e di utilizzo desunti dai disegni allegati alle pratiche o dal relativo dato metrico, laddove presente, fornito su richiesta dall'Agenzia del Territorio Provinciale.

Agli immobili così identificati dovrà essere applicato il codice ecografico, come pure dovrà essere applicato il codice del fabbricato ad ogni pratica edilizia.

In dettaglio:

- dati identificativi dei richiedenti, compreso il codice fiscale se presente;
- data di presentazione, protocollo, data e numero del provvedimento;
- data e protocollo delle abitabilità se rilasciate;
- identificazione con via, numero civico, foglio e mappali;
- tipologia dell'intervento edilizio;
- numero degli immobili generati o modificati dalla pratica edilizia;
- codifica ecografica di ogni immobile;
- le superfici per ogni immobile (possibilmente suddivise in utili e accessorie).





# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## **A.6 Collegamento dei dati raccolti alla cartografia e produzione di carte tematiche per la rilevazione delle informazioni mancanti**

- elenco fabbricati privi di pratiche edilizie;
- con pratiche edilizie di nuova costruzione;
- pratiche edilizie di ristrutturazione;
- pratiche edilizie che non coprono l'intero fabbricato.

## **A.7 Produzione e fornitura dell'elenco dei fabbricati (ordinati per via e numero civico) privi di informazioni o con informazioni parziali e stesura con personale indicato dall'Amministrazione Comunale dell'elenco dei fabbricati per i quali occorre procedere ad un rilievo.**

## **A.8 Identificazione e misurazione degli immobili situati nei fabbricati del punto precedente e recupero dei dati di superficie, occupazione, utilizzo.**

Stesura di piante schematiche di distribuzione degli immobili misurati dalle planimetrie immobiliari ottenute dall'Agenzia del Territorio Provinciale o dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso sia necessario accedere a detti immobili, dovranno essere vagliate con l'Amministrazione comunale, caso per caso, le modalità di comportamento da seguire.

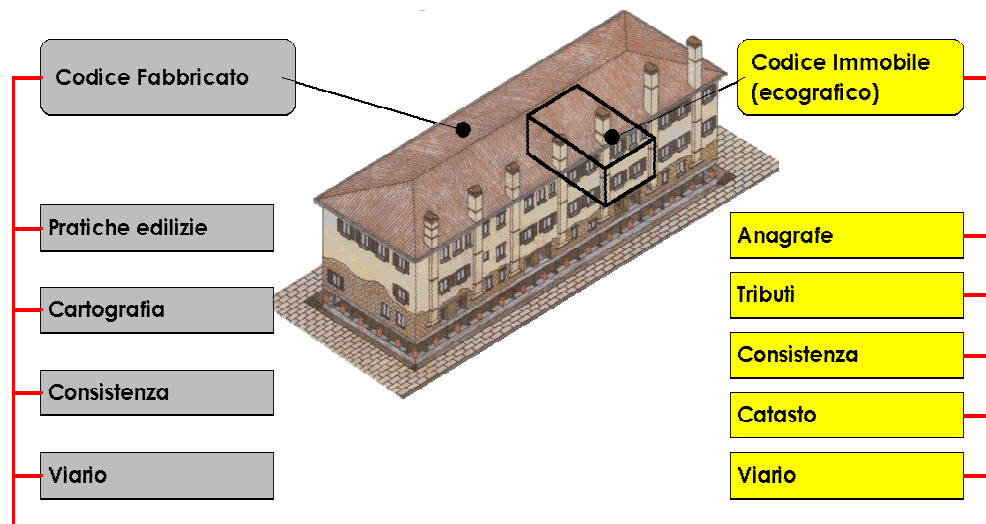
## **A.9 Unione dell'archivio derivato dal recupero delle pratiche edilizie, con l'archivio del rilievo fisico e con l'archivio prodotto dall'Ufficio Tecnico.**

## **A.10 Recupero dei dati dei capi famiglia e applicazione del codice ecografico.**

L'operazione dovrà essere eseguita con la collaborazione di personale comunale che assiste l'anagrafe.

Collegamento al software di gestione in modo che tramite il codice ecografico possa essere collegato all'archivio dei dati immobiliari.

### SCHEMA DEL COLLEGAMENTO DATI TRAMITE IL CODICE ECOGRAFICO





# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## SERVIZIO FINALIZZATO ALLA INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA NON DICHIARATI IN CATASTO O NON COERENTI NEL CLASSAMENTO PER INTERVENUTE VARIAZIONI EDILIZIE.

*Descrizione del servizio richiesto:*

**Individuazione di immobili di proprietà privata non dichiarate in catasto ovvero di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie**

*Descrizione delle fasi di lavoro:*

**I Fase:** individuazione delle unità immobiliari di proprietà privata non dichiarate in catasto ovvero di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

La suddetta individuazione verrà effettuata sulla base di idonei elementi quali a titolo esemplificativo:

- quelli rinvenibili nell'archivio edilizio comunale;
- nell'archivio delle licenze commerciali;
- nei verbali di accertamento di violazioni edilizie;
- nella cartografia tecnica;
- nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo.

A seguito dell'analisi descritta nella prima fase la modifica delle singole rendite catastali potrà riguardare:

A) immobili di proprietà privata non dichiarati al Catasto; B) immobili in cui sono intervenuti mutamenti di destinazioni d'uso, volumetria o superficie utile che avrebbero dovuto essere segnalati al Catasto; C) immobili che hanno avuto variazioni edilizie di per sé non richiedenti un nuovo classamento o accatastamento, ma che in seguito a variazioni hanno acquisito caratteristiche tali da essere classificati in una classe o categoria catastale più elevata, ecc.

Ad esempio se in uno stabile è stato installato un ascensore, gli appartamenti dell'ultimo piano, più svalutati del palazzo, sono stati trasformati in quelli con maggiore valore di mercato, e quindi sarà suscettibile di variazione catastale. I proprietari a cui è stata segnalata la richiesta di nuovo classamento sono tenuti ad eseguire la cosiddetta "procedura Docfa".

**II Fase:** elaborazione delle richieste da notificare ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate relative alla 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 deve contenere gli elementi di seguito indicati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare, quando disponibili, ovvero del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;
- gli elementi oggetto della constatazione di cui al comma 1 dell'art. 2;
- le modalità e i termini secondo i quali è possibile adempiere agli obblighi, e le conseguenze in caso di inadempimento;
- la data, qualora accertabile, cui riferire il mancato adempimento degli obblighi in materia di dichiarazione delle nuove costruzioni o di variazione di quelle censite al catasto edilizio urbano.

**III Fase:** a cura del Comune, comunicazione agli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, delle richieste relative agli atti di aggiornamento con gli estremi di notificazione.

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."

### PROGETTO OBIETTIVO RECUPERO ICI

Gli obiettivi del presente progetto sono due:

1. Ampliare la base imponibile su cui i contribuenti dovranno corrispondere l'imposta, inviando a tutti gli interessati, l'avvenuta edificabilità delle proprie aree di proprietà, a seguito delle modifiche apportate al Piano Urbanistico Comunale con le recenti varianti approvate.



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

2. Attività di recupero di imposta ICI evasa od elusa dai contribuenti tenuti al pagamento, relativa agli anni pregressi, che, se non accertata nei termini, andrebbe in prescrizione.

Il primo obiettivo, che risponde anche ad un obbligo di legge introdotto dall'art. 31 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, stabilisce che "I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

Tale compito non può che essere svolto dal personale tecnico avente specifiche conoscenze in materia, sulla base dello strumento urbanistico. Oltre a tale compito, che potrebbe essere considerato come una prima fase del lavoro, sarebbe opportuno anche dare informazione ai proprietari di aree edificabili, circa il nuovo e diverso valore attribuito alle aree in loro possesso, avvenuto con il progetto relativo alla "Determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio".

Il secondo obiettivo, fa riferimento specificatamente al lavoro svolto con l'ausilio del personale dell'ufficio tributi al fine del recupero di imposta ICI evasa od elusa negli anni precedenti, attraverso l'emissione degli avvisi di liquidazione o accertamento.

La Legge Finanziaria 2006 (L. 2/12/2005 N. 248), rende possibile il recupero, secondo quanto previsto dall'art. 11 del D.Lgs 504, ossia entro il secondo anno successivo dal quale è stata presentata la dichiarazione o la denuncia ovvero il versamento. Nel caso di omessa presentazione, l'avviso di accertamento deve essere notificato entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o la denuncia avrebbero dovuto essere presentate ovvero a quello nel corso del quale è stato o doveva essere eseguito il versamento dell'imposta.



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## TEMPI DI REALIZZAZIONE (DIAGRAMMA DI GANTT).

Gli impegni stimati per le attività sopra descritte sono i seguenti:

Nome attività e tempi di produzione (1 anno)	BIMESTRE	primo			secondo			terzo			quarto			quinto			sesto		
		20° 99.	40° 99.	60° 99.	80° 99.	100° 99.	120° 99.	140° 99.	160° 99.	180° 99.	200° 99.	220° 99.	240° 99.	260° 99.	280° 99.	300° 99.	320° 99.	340° 99.	360° 99.
SOVRAPPOSIZIONE INFORMATICA DELLA BANCA DATI CATASTALE CARTOGRAFICA AGGIORNATA CON IL P.U.C. RAPPRESENTATO SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA COMUNALE																			
INFORMATIZZAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO PREPOSTO																			
CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, ALLA INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA NON DICHIARATI IN CATASTO ED AL CENSIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI																			
DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI "VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO" ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTESTATARI DI PARTICELLE CATASTALI																			
SERVIZIO OBIETTIVO RECUPERO ICI																			

## ANALISI DEL POTENZIALE RIUSO.

I servizi implementati dal progetto possono riguardare: migliore organizzazione - flussi informativi normalizzati e potenziati - banche dati informatizzate condivise ed integrate. **Conoscenza del territorio** - ciascun immobile deve essere puntualmente identificato e qualificato. **Riuso del progetto.**

Flussi informativi da e verso il Comune - le transazioni tra cittadini ed uffici devono garantire la sistematica diffusione delle informazioni scambiate. **Sistemi informatici per il trattamento dei dati** - la gran mole di informazioni gestite ai fini tributari e la necessità di interrelazione tra esse presuppone il ricorso diffuso all'informatica distribuita. Inoltre, la realizzazione del progetto produrrà effetti culturali sia sull'utenza che sul personale comunale. L'implementazione delle attività suddette contribuisce ad avvicinare i cittadini a servizi più efficienti offerti dalla Pubblica Amministrazione. La socializzazione a tali strumenti, a cui il progetto dà un importante apporto, eleva la possibilità di ottenere buoni risultati, dall'implementazione di ulteriori servizi telematici, fruibili via Internet dagli utenti, che la Pubblica Amministrazione potrà realizzare nei prossimi anni.



# COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

Piazza Gramsci 9 - 09049 Villasimius

Tel. 070.79301 - Fax. 070.7928041

## RIEPILOGO BENI E SERVIZI RICHIESTI

- Servizio per la definizione delle circa 8000 pratiche in iter presso gli uffici del N.C.E.U. di Cagliari, mediante l'invio in loco di n°2 tecnici (con conoscenza specifica del tessuto urbano e delle peculiarità del territorio comunale), per tutto il tempo necessario, come da accordi presi dall'Amministrazione con l'Agenzia del Territorio.
- SW Gestione Catasto in ambiente Client Server
- SW Gestione Cartografia in ambiente Client Server
- SW Gestione P.U.C. in ambiente Client Server
- Manutenzione Annuale SW Cartografia
- Manutenzione Annuale SW ICI
- Nr. 10 Giorni di addestramento SW Cartografia
- Sovrapposizione informatica della banca dati catastale cartografica aggiornata con il P.U.C.
- Determinazione per zone omogenee dei "valori venali in comune commercio" ed individuazione degli intestatari di particelle catastali
- Servizio per la costituzione dell'Anagrafe immobiliare a fini di gestione urbanistica e fiscale
- Servizio finalizzato alla individuazione di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto o non coerenti nel classamento per intervenute variazioni edilizie
- Progetto obiettivo recupero ICI

## ATTENZIONE:

Data la natura del finanziamento (L.R. 37/1998) dovrà essere garantito l'impiego di almeno n° 3 unità lavorative qualificate (esperti in cartografia, topografia, pratiche catastali e con perfetta conoscenza del territorio di Villasimius ecc.) per tutta la durata del servizio (minimo 5600 ore uomo).

## QUADRO ECONOMICO

Base d'asta per forniture e servizi.....	€	..... 125.853,76
I.V.A. ....	€	.....25.170,75
Totale .....	€	..... 151.024,51