

# II° SETTORE - BILANCIO E FINANZA

**DETERMINAZIONE N. 9 DEL 26/04/2013**

**OGGETTO: INCARICO PROFESSIONALE ALL'ING. DALLARI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU CLASSIFICATE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI NELL'ANNO 2013 E PER LA DETERMINAZIONE DI STIME DI SINGOLI LOTTI EDIFICABILI A SEGUITO DI ACCERTAMENTO ICI E IMU. IMPEGNO DI SPESA ANNO 2013**

## **IL DIRIGENTE DEL II SETTORE**

**RICHIAMATI**, e qui integralmente recepiti,:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27 marzo 2012, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'anno 2012, la Relazione Previsionale e Programmatica 2012-2014 e il Bilancio Pluriennale 2012-2014 del Comune di Scandiano, con i relativi Allegati ex-lege;
- il comma 381 dell'articolo 1 della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 recante *"Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)"* (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2012, Supplemento Ordinario n. 212/L), mediante il quale il termine di approvazione del Bilancio di Previsione 2013 è stato differito al 30 giugno 2013;
- l'articolo 163 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (*"Esercizio provvisorio e gestione provvisoria"*), che al comma 1 così recita: *"Nelle more dell'approvazione del bilancio di previsione da parte dell'organo regionale di controllo, l'organo consiliare dell'ente delibera l'esercizio provvisorio, per un periodo non superiore a due mesi, sulla base del bilancio già deliberato. Gli enti locali possono effettuare, per ciascun intervento, spese in misura non superiore mensilmente ad un dodicesimo delle somme previste nel bilancio deliberato, con esclusione delle spese tassativamente regolate dalla Legge o non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi"*;
- il comma 3 dello stesso articolo 163 del Decreto Legislativo n. 267/2000 che così dispone: *"Ove la scadenza del termine per la deliberazione del bilancio di Previsione sia stata fissata da norme statali in periodo successivo all'inizio dell'esercizio finanziario di riferimento, l'esercizio provvisorio si intende automaticamente autorizzato sino a tale termine e si applicano le modalità di gestione di cui al comma 1, intendendosi come riferimento l'ultimo bilancio definitivamente approvato"*;

**CONSIDERATO** che:

- il Consiglio Comunale a tutt'oggi non ha ancora approvato il Bilancio di Previsione relativo all'anno 2013 (in corso di formazione) e al fine di poter operare nell'ambito dell'assunzione degli impegni di spesa occorre applicare quanto fissato dalla sopra citata normativa in materia;
- successivamente, entro il termine differito al 30 giugno 2013, il Consiglio e la Giunta comunale provvederanno, per le loro specifiche competenze amministrative,

all'approvazione dei documenti di programmazione preventiva annuale e pluriennale, necessari alla legittima ed efficace gestione finanziaria dell'Ente;

**VISTO** il D.L. 6.12.2011, n. 201, convertito nella legge n. 214/2011, art. 13 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità ed consolidamento dei conti pubblici" che ha anticipato in via sperimentale all'1.1.2012 l'introduzione dell'Imposta Municipale propria;

**VISTO** il D. Lgs. 14.3.2011, n. 23, artt. 8 e 9 "Disposizioni in materia di Federalismo fiscale e municipale" che ha istituito l'Imposta Municipale propria. In particolare si richiama il comma 1, dell'art. 9 che individua i soggetti passivi della nuova imposta municipale propria nel proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili a qualsiasi uso destinati, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;

**CONSIDERATO** che la normativa sopra richiamata fa espresso rinvio all'articolo 2 "Definizione di fabbricati ed aree" e all'art. 5 "Base Imponibile" del D. Lgs. 504/92 istitutivo dell'Ici e pertanto anche per l'Imu valgono i seguenti presupposti:

- l'art. 2, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 504/92 secondo il quale 'per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità ;
- l'art. 5, comma 5, del D. Lgs.504/92 secondo il quale il valore delle aree fabbricabili 'è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ;

**VISTO** il vigente 'Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria – IMU', approvato con delibera di C.C. n. 16 del 27.02.2012, ed in particolare l'art. 2, il quale specifica che:

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori di mero orientamento delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

**CONSIDERATO** che, in materia di IMU, nell'ambito della attività di accertamento dell'Ufficio Tributi il controllo delle aree fabbricabili si trova in una posizione di primaria importanza vista la frequente elusione riscontrata nella non corretta applicazione dell'imposta a questa particolare tipologia di immobili. A tale riguardo l'Ufficio Tributi deve svolgere una complessa istruttoria che porta all'emissione di un atto che per essere sufficientemente motivato e sostenibile di fronte ad un possibile contenzioso, deve fondarsi su una stima tecnica dell'area utilizzabile a scopo edificatorio in base alle possibilità effettive di edificazione previste dagli strumenti urbanistici generali ;

**CONSIDERATO** che nell'ambito dell'Amministrazione non è presente alcuna figura tecnica che possa rendere le suindicate prestazioni professionali;

**RITENUTO** necessario affidare un incarico a professionista esterno che abbia specifiche ed approfondite esperienze professionali e sia perfetto conoscitore delle dinamiche del mercato immobiliare. Il tecnico incaricato dovrà saper individuare in modo diretto e rapido le aree che consentono di ottimizzare l'attività di accertamento operata dall'Ufficio Tributi, e dovrà conoscere in modo approfondito gli strumenti urbanistici vigenti nell'anno 2013. Inoltre per poter supportare l'Ufficio Tributi nell'attività di accertamento con Adesione, il tecnico incaricato dovrà essere in grado di verificare le richieste del contribuente, in particolare per quanto attiene all'entità delle eventuali riduzioni da praticare. A tal fine il tecnico dovrà valutare costi speciali, spese di adattamento dell'area, incidenza di servitù passive, ed ogni altro onere a carico dell'area che può condurre ad un'eventuale riduzione di valore della stessa. Sarà richiesta la conoscenza dei costi necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione in aree di espansione, l'entità degli oneri da versare al Comune, l'entità delle spese tecniche, degli oneri finanziari, degli imprevisti, dell'utile dell'impresa che esegue gli interventi. Il tecnico dovrà sostanzialmente essere in grado di valutare rapidamente l'entità di tutti i costi e spese sopramenzionate, grazie all'esperienza professionale acquisita;

**PREMESSO CHE** l'incarico in oggetto si qualifica come "prestazione professionale di servizi";

**VISTO** il Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato con deliberazione di G.C. n. 304 del 12.06.1997 e successivamente modificato ed intergrato, ed in particolare visti gli artt. 17-ter e 17-quater in materia di procedure di affidamento di incarichi individuali esterni ;

**RITENUTO** pertanto che l'affidamento dell'incarico professionale in oggetto debba essere effettuato mediante procedure comparative consistenti nella valutazione di curricula acquisiti dall'Amministrazione, ai sensi dell'art. 17-quater del Regolamento Comunale sopra citato;

**CONSIDERATO CHE** l'Ufficio Tributi ha provveduto a predisporre un apposito avviso di manifestazione di interesse per il conferimento dell'incarico in oggetto che è stato pubblicato dal 15 al 22 marzo 2013 presso l'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet del Comune (*Allegato A*). A seguito di ciò sono state presentate due (2) offerte dai seguenti professionisti:

1. Geom. Roberto Della Ragione – Reggio Emilia
2. Ing. Danilo Dallari - Castellarano RE

**CONSIDERATO** che in data 25 marzo alle ore 12,30 si è costituita la commissione giudicatrice presieduta dal Dirigente del Settore Bilancio e Finanza, dott.ssa Ilde de Chiara a cui hanno preso parte la responsabile dell'ufficio tributi, dott.ssa Sabina Zani e l'istruttore tecnico tributi, geom. Donatella Ambrogi, e sulla base delle indicazioni fornite dall'avviso di manifestazione di interesse la commissione ha attribuito i punteggi ai curricula dei due professionisti aggiudicando l'incarico all'Ing. Dallari che ha conseguito la valutazione più alta (*Allegato B*);

**VALUTATA** l'esperienza vantata nel settore dall'Ing. Dallari Danilo che da anni svolge tali attività presso varie Amministrazioni comunali per la valutazione delle aree edificabili e la stesura di singole stime di lotti ;

**RILEVATO** che l'Ing. Dallari è professionista abilitato, iscritto ad albo professionale, che esercita attività di libero professionista ed ha ampia conoscenza dei prezzi reali di compravendita di immobili (terreni, appartamenti, edifici industriali). Conoscitore delle dinamiche di mercato, della domanda e dell'offerta di immobili e dell'intensità degli scambi operati nei diversi settori (residenziale, commerciale e artigianale -industriale) . E' inoltre esperto conoscitore delle Leggi che possono influenzare direttamente o indirettamente queste dinamiche, valutandone le caratteristiche di ordinarietà o straordinarietà (Legge Tremonti, Legge 488/2001 "Rivalutazione dei terreni edificabili", Legge relativa ad agevolazioni nel campo delle ristrutturazioni ecc...).

**PRESO ATTO** dell'aggiudicazione dell'incarico l'ing. Dallari ha presentato la sua offerta di prestazione professionale, allegata alla presente deliberazione quale atto integrante, dove sono indicate le fasi di lavoro, i tempi di consegna degli elaborati ed il compenso (*Allegato C*) ;

**CONSIDERATO** che tale incarico farà fronte alla determinazione del valore unitario delle aree edificabili come classificate dal P.R.G alla data del 01.01.2013 e dal RUE adottato con delibera di C. C. n. 21 dell'11.4.2013, alla stesura della relazione di stima contenente i criteri generali che portano alla determinazione dei valori unitari di riferimento IMU ed alla redazione delle stime relative a terreni edificabili soggetti ai controlli ICI e IMU. Inoltre l'ing. Dallari fornirà assistenza per gli accertamenti con adesione e la consulenza per risolvere casi pratici sottoposti all'Ufficio dai cittadini direttamente interessati;

**TENUTO CONTO** che l'incarico professionale si svolgerà per un periodo determinato, ovvero dal 26.04.2013 al 31.12.2013, al fine di permettere la realizzazione delle attività con tempistica utile per le esigenze dell'Amministrazione;

**TENUTO CONTO** che il compenso per l'effettuazione dell'incarico è determinato in complessivi €. 8.000,00, comprensivo di IVA (21%) e contributo Cassa Ingegneri (2%), è che tale compenso verrà corrisposto in più soluzioni corrispondenti a differenti fasi di sviluppo dell'incarico, così come precisato nell'offerta allegata;

**VISTO** lo schema di contratto per l'instaurazione di rapporto di lavoro professionale con l'ing. Dallari (*Allegato D*);

**DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 3, commi 18 – 54 della legge 244/2007 - Finanziaria 2008- si provvederà a pubblicare sul sito web del comune il provvedimento relativo all'affidamento dell'incarico professionale completo di indicazione del soggetto percettore, della ragione dell'incarico e dell'ammontare erogato;

**VISTO** il parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della presente determinazione, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, espresso dal Dirigente del II settore dott.ssa Ilde De Chiara.

## **DETERMINA**

1. **DI CONFERIRE** un incarico professionale all'Ing. Danilo Dallari, P.I. 01731930358, al fine della determinazione dei valori delle aree edificabili classificate dal P. R. G. alla data del 01.01.2013 e dal RUE adottato in data 11.04.2013, ai fini IMU e della stesura di stime di lotti, individuati strumenti urbanistici generali, per il controllo ICI e IMU, a fronte di un compenso lordo di €. 8.000,00;
2. **DI APPROVARE** lo schema di contratto per l'instaurazione di un rapporto di lavoro professionale con l'Ing. Danilo DALLARI, che si allega al presente atto (*Allegato D*) del quale fa parte integrante e sostanziale;
3. **DI IMPEGNARE** la somma di € 8.000,00 per il pagamento delle prestazioni in oggetto riferendole al medesimo intervento contabile del Bilancio Pluriennale 2012/2014, relativo al capitolo/articolo che nella gestione di competenza del Bilancio 2013 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo/articolo n. 6542/02, al Tit.1, funz.01serv.04, interv.03 denominato "Spese per recupero evasione tributi fiscali - incarichi" (IMP.1036/2013 );
4. **DI RICHIEDERE** l'assunzione della suddetta spesa, nonostante l'iter di approvazione del Bilancio di Previsione 2013 non risulti ancora perfezionato, dando atto che trattasi di spesa che, per sua natura contrattuale, rientra nella tipologia delle fattispecie non frazionabili in dodicesimi, ai sensi dell'articolo 163, commi 1 e 3 del menzionato Decreto Legislativo n. 267/2000;
5. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento qualificato come atto di spesa per incarico professionale per la determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2013 e per stime di lotti edificabili, dovrà essere trasmesso alla Corte dei Conti;
6. **DI DARE ATTO** che in adempimento a quanto previsto dall'art. 3 comma 18 e 54 delle legge finanziaria 2008, il provvedimento di affidamento dell'incarico professionale sarà pubblicato sul sito del Comune;

**DI DARE MANDATO** all' Ufficio copie di trasmettere il presente atto all'Ufficio Tributi e Ufficio Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
**DIRIGENTE 2° SETTORE**  
**DR.SSA DE CHIARA ILDE**

---

**VISTO** di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della presente determinazione, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, che pertanto, in data odierna diviene esecutiva.

Li 26/04/2013

**Il Responsabile del settore**  
**Bilancio e Finanza**  
**DOTT. SSA DE CHIARA ILDE**