

Geom. Novarina Marco

C.F. NVR MRC 99A11 B041F

Viale Cesare Battisti, 145 – 13019 Varallo (VC)

Tel. e fax - 0163-51345

P. Iva: 02729170023 – novarinamarco@gmail.com

Collegio dei Geometri di Vercelli n. 1944



Spett.le. Sig. Ufficio Tecnico del Comune di GATTINARA (VC)

Piazza Italia, 1
13037 Gattinara (VC)

Oggetto: PREVENTIVO DI SPESA PER LA SISTEMAZIONE CATASTALE E FRAZIONAMENTO DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE SITO IN GATTINARA (VC), FOGLIO MAPPALE 35, PARTICELLA 9

Il sottoscritto Geom. Novarina Marco, con studio professionale in Varallo (VC), in riferimento alle intese intercorse e alla necessità di procedere alla regolarizzazione e sistemazione catastale del complesso sportivo comunale, propone la presente offerta professionale. L'intervento si rende necessario al fine di ridefinire geometricamente lo stato di fatto del lotto, cartografare le tribune esistenti, e suddividere correttamente le destinazioni d'uso del complesso, con particolare riferimento all'inserimento in Categoria D/6 per la gestione sportiva e alla corretta individuazione dei servizi infrastrutturali (acquedotto e pozzi).

L'intera prestazione professionale viene strutturata ed articolata nelle seguenti quattro fasi operative distinte ed interconnesse, necessarie per ottenere il perfetto allineamento cartografico, d'intestazione e censuario presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

FASE 1: TIPO DI FRAZIONAMENTO (PREGEO) - SEDIME DELLE TRIBUNE

Questa operazione prevede la redazione di un tipo di frazionamento mediante l'ausilio del software ministeriale PREGEO. L'attività consiste nel rilievo topografico e nel successivo frazionamento della porzione di terreno occupata dal sedime delle tribune dell'impianto sportivo, le quali risultano parzialmente o totalmente insistenti sulla strada comunale adiacente (area demaniale). Il frazionamento è il presupposto tecnico indispensabile per consentire all'Amministrazione Comunale l'adozione del successivo provvedimento amministrativo.

FASE 2: TRASCRIZIONE DELLA DELIBERA DI SDEMANIALIZZAZIONE

Successivamente all'approvazione e alla pubblicazione della Delibera Comunale riguardante la sdemanializzazione della porzione di sedime stradale frazionata (Fase 1), lo scrivente provvederà all'espletamento di tutte le formalità necessarie per la trascrizione della delibera medesima presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale adempimento amministrativo e giuridico permetterà di intestare formalmente l'area derivata al demanio stradale in capo al Comune di Gattinara, allineando perfettamente la ditta catastale e la titolarità giuridica a quella del restante complesso sportivo (Mappale 9), passaggio propedeutico e obbligatorio per la successiva fusione cartografica.

FASE 3: NUOVO TIPO MAPPALE (PREGEO) - REDEFINIZIONE E INSERIMENTO CARTOGRAFICO

Esecuzione di un tipo mappale di aggiornamento cartografico, gestito tramite procedura PREGEO. Tale fase prevede il rilievo sul campo per la ridefinizione geometrica di tutti i corpi di fabbrica esistenti all'interno della particella 9 e, contestualmente, l'inserimento in mappa del sedime delle tribune precedentemente sdemanializzate ed acquistate al patrimonio comunale (ora non cartografate). L'intervento consentirà l'esatta rappresentazione grafica dell'intero complesso sportivo nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Gattinara.

Dettaglio metodologico e strumentale:

La lavorazione sarà integralmente svolta mediante strumentazione topografica GPS Geomax Zenith 35 in modalità RTK ed eventualmente integrata con stazione totale Zoom 90 robotica per le aree d'ombra o i punti non visibili dai satelliti.

Le attività comprendono:

- Sessioni di rilievo topografico sul sito (basi, punti di dettaglio, Punti Fiduciali ed eventuali Punti Ausiliari, con redazione di monografie per eventuali PF sprovvisori);
- Elaborazione dei dati di rilievo, compilazione del libretto delle misure e georeferenziazione su mappa catastale;
- Redazione di tutti gli elaborati tecnici previsti dalla normativa vigente e determinazione accurata delle superfici;
- Trasmissione e presentazione telematica all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Vercelli per l'approvazione.

FASE 4: AGGIORNAMENTO CATASTALE DOCFA - SOPPRESSIONE E NUOVA COSTITUZIONE

Una volta aggiornata la mappa terreni, si procederà con la redazione della pratica DOCFA al Catasto Fabbricati. La pratica prevede la **soppressione dell'attuale subalterno in Categoria E/9** (riferito genericamente a tutto l'immobile storico) e la contestuale **costituzione di n° 4 nuovi subalterni**, così suddivisi ed individuati per rispecchiare fedelmente le reali destinazioni d'uso e le esigenze manutentive e gestionali:

1. SUBALTERNO 1 - CATEGORIA E/9 (Fabbricato ad uso Acquedotto):

Identifica in modo autonomo il fabbricato tecnologico adibito a cabina di distribuzione dell'acquedotto comunale, garantendone la corretta esenzione/particolarità catastale e l'indipendenza dagli impianti sportivi.

2. SUBALTERNO 2 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana - Pozzo 1):

Individuazione ed accatastamento autonomo della prima area urbana a livello di terreno su cui insiste il pozzo idrico a raso. Tale area viene censita autonomamente in quanto trattasi di manufatto superficiale di servizio infrastrutturale. Questo subalterno sarà caratterizzato da un utilizzo promiscuo: rimarrà accessibile sia agli utenti del complesso sportivo sia, soprattutto, ai tecnici comunali o del gestore idrico per le ordinarie e straordinarie attività di manutenzione.

3. SUBALTERNO 3 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana - Pozzo 2):

Individuazione ed accatastamento autonomo della seconda area urbana su cui insiste il secondo pozzo idrico a raso, speculare al Sub 2. Anch'esso censito autonomamente come area urbana per finalità di destinazione d'uso promiscua e per garantire i diritti di accesso manutentivo.

4. SUBALTERNO 4 - CATEGORIA D/6 (Complesso Sportivo Comunale):

Censimento e attribuzione di rendita catastale a tutto il complesso sportivo. Questa unità comprenderà l'intero campo da gioco, le tribune inserite in cartografia, gli spogliatoi, i locali deposito e uffici, nonché il locale destinato a Bar/ristoro e l'ambulatorio, incluse tutte le relative corti esterne pertinenziali. La categoria attribuita sarà la D/6, necessaria per consentire la corretta gestione dell'impianto, anche tramite concessione ad associazioni o società terze.

Le attività relative alla pratica DOCFA comprendono:

- Redazione di tutti i modelli digitali in procedura DOCFA;
- Predisposizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali di ciascuna unità immobiliare costituita (elaborazione grafica dei vari piani);
- Definizione della rendita catastale tramite stima diretta per la categoria speciale D/6 (valutazione analitica dei costi e dei valori dei singoli corpi costituenti l'impianto: campo, spogliatoi, bar, tribune);
- Presentazione e inoltro telematico all'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli per l'approvazione e registrazione.

PREVENTIVO ECONOMICO DI SPESA (A CORPO)

DESCRIZIONE PRESTAZIONE PROFESSIONALE	IMPORTO (€)
FASE 1: Tipo di Frazionamento con procedura PREGEO per l'individuazione del sedime delle tribune insistenti sulla strada comunale adiacente.	1.700,00
FASE 2: Adempimenti tecnici e formali per la trascrizione della Delibera Comunale di sdemanializzazione presso i Registri Immobiliari del sedime stradale. (trascrizione eseguita da studio notarile)	1.000,00
FASE 3: Tipo Mappale con procedura PREGEO per la ridefinizione dei fabbricati esistenti e l'inserimento in cartografia delle tribune sdemanializzate, comprensivo di rilievo topografico strumentale GPS/Stazione Totale.	1.400,00
FASE 4: Aggiornamento Catastale DOCFA per la soppressione del subalterno in E/9 e la contestuale costituzione dei 4 nuovi subalterni (Sub 1 in E/9, Sub 2 e 3 in F/1 per i pozzi, Sub 4 in D/6 per il complesso sportivo con stima diretta).	1.500,00
TOTALE COMPETENZE PROFESSIONALI (A CORPO)	5.600,00
Contributo Integrativo Cassa Geometri (C.I.P.A.G.) 5%	280,10
Imposta di bollo assolta in modo virtuale in fattura	2,00

TOTALE COMPLESSIVO DEL PREVENTIVO: euro 5.882,10

NOTE E SPECIFICHE SUL PREVENTIVO:

- **Anticipazioni e Tasse d'ufficio:** Le spese vive relative ai diritti catastali per la presentazione del frazionamento, del tipo mappale e delle pratiche DOCFA risultano **esenti in quanto trattasi di proprietà comunale**.
- **Regime Fiscale:** Operazione effettuata in regime forfettario ai sensi dell'articolo 1, commi da 54 a 89, della Legge n. 190/2014 e successive modifiche. Prestazione professionale non soggetta ad IVA ed esente da ritenuta d'acconto.

In fede,

Geom. Novarina Marco

