

FABBRICATI



*Attività di controllo I.C.I.
per i fabbricati rurali*

SOMMARIO

1.	ATTIVITA' DI CONTROLLO I.C.I. – FABBRICATI RURALI..	3
2.	VANTAGGI	4
2.1	SEMPLIFICAZIONE DEL LAVORO DELL'UFFICIO TECNICO	4
2.2	SICUREZZA NELLA PREVISIONE DEL BILANCIO	4
3.	ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO.....	5
4.	METODOLOGIA DI STIMA.....	5
4.0.1	Perizia giurata.....	5
4.0.2	Stima induttiva	5
4.1	DEFINIZIONE DEGLI AVVISI	6
4.2	ANALISI DEI DATI	6
4.3	CONVOCAZIONE ED ACCERTAMENTO CON ADESIONE.....	7
4.4	SOSPENSIONE, ANNULLAMENTI E RETTIFICHE.....	7
5.	PROPOSTA TECNICA	8
5.1	ATTIVITÀ OPERATIVE PRINCIPALI	8
6.	RIFERIMENTI NORMATIVI	9

1. ATTIVITA' DI CONTROLLO I.C.I. – FABBRICATI

All'interno del più vasto argomento ICI, la gestione della banca dati dei fabbricati è quella più importante per poter gestire una politica finanziaria corretta.

La nostra esperienza, ci rende consapevoli che l'esatta individuazione dei proprietari e delle loro proprietà immobiliari consente la ricerca della vera evasione tributaria.



Nell'ambito degli accordi di collaborazione con i Comuni, I.T.S. propone un progetto finalizzato all'aggiornamento degli archivi comunali relativamente ai fabbricati rurali.

2. VANTAGGI

L'immediato beneficio per la Pubblica Amministrazione è il recupero di evasione tributaria riferita a tutti gli anni accertabili.



Oltre a tale risultato ciò che assume il maggiore "valore" aggiunto in termini di importanza è senza dubbio l'acquisizione di una banca dati, riferita agli agricoltori, completa ed affidabile, più che mai necessaria per un'Amministrazione che voglia condurre politiche ed effettuare scelte efficaci e consapevoli.

2.1 SEMPLIFICAZIONE DEL LAVORO DELL'UFFICIO TECNICO

Anche gli Uffici dell'Area Tecnica disporranno di nuovi dati per la verifica delle pratiche edilizie di fabbricati ormai non più rispondenti alle caratteristiche per le quali erano stati edificati e per l'eventuale rilascio di autorizzazioni, concessioni, agibilità.

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 tutti i fabbricati del territorio.

2.2 SICUREZZA NELLA PREVISIONE DEL BILANCIO

Il Comune che conosce il valore degli introiti I.C.I. e quindi anche quello riferito ai fabbricati rurali, può definire in maniera esatta le aliquote e le detrazioni da approvare in delibera.



3. ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio che I.T.S. offre è svolto da personale specializzato (architetti, geometri e ragionieri) che svolgono la loro attività in modo autonomo ma a stretto contatto con gli Uffici Tecnici e Tributarî del comune.

Per svolgere queste attività è necessario pianificare:

- La metodologia di stima dei valori dei fabbricati;
- la definizione dei testi degli avvisi;
- la metodologia di convocazione e quella di accertamento con adesione.

4. METODOLOGIA DI STIMA

Le metodologie di valutazione dei fabbricati rurali normalmente adottate fanno a capo a due tipologie generali di approccio:

- Perizia giurata;
- Stima induttiva ai sensi dell'art 5, comma 4, D.Lgs. 504/92

4.0.1 Perizia giurata

Stima per la valutazione analitica, basata sulla determinazione della categoria, della classe e di vani o mq. del fabbricato.

Viene redatta a cura di professionisti.

4.0.2 Stima induttiva

È definita attenendosi ai criteri della 504/92 cioè valutando il fabbricato in modo simile a quelli già presenti sul territorio comunale.



4.1 DEFINIZIONE DEGLI AVVISI

I.T.S. assieme ai tecnici dell'Ufficio Tributi definisce il testo degli avvisi di accertamento sulla base di quelli presentati dalla nostra Società e già utilizzati per altre iniziative analoghe.

4.2 ANALISI DEI DATI

Viene innanzitutto svolta l'identificazione di tutti i fabbricati rurali presenti sul territorio con successiva scrematura di tutti quelli che per motivi di metratura risultano inedificabili.



Sono poi raccolte le informazioni relative agli agricoltori iscritti alla confagricoltori e quelli risultanti dai censimenti comunali.

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 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.).

Vi è un controllo anche documentale ai sensi dell'art.9, comma 2, D.Lgs 504/92 per verificare i requisiti di ruralità richiesti dalla normativa.

A partire dai dati rilevati, per incrocio con i dati di versamento ed i dati derivanti da NCT si procede all'identificazione della situazioni anomale per omesso o minor versamento.



Si precisa che la attività di visura presso la Conservatoria, indicata fra le possibili attività di chiarimento della posizione o di ricerca dei proprietari, richiede la preventiva sottoscrizione di un protocollo di intesa tra il Comune e la Conservatoria stessa.

4.3 CONVOCAZIONE ED ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Dopo l'incrocio dei dati utili a determinare gli oggetti e i soggetti passivi, viene inviata una lettera a tutti i contribuenti che risultino proprietari di fabbricati rurali.

In sede di colloquio viene stilato l'apposito accertamento con adesione.

La nostra società si avvale infatti di questo istituto per diminuire i possibili ricorsi e limitare i tempi e i costi del lavoro.



4.4 SOSPENSIONE, ANNULLAMENTI E RETTIFICHE

La gestione del contribuente è svolta in autonomia da I.T.S. che, nel normale svolgimento dell'attività di sportello per l'assistenza ai contribuenti, decide di proporre sospensioni, annullamenti o rettifiche agli atti emessi.

Tale operatività non è lasciata alla soggettività dell'operatore allo sportello ma basata su riscontri certi di documentazione prodotta dal Contribuente stesso o in rettifica ad errori di emissione.

Tutta la documentazione inerente a tali attività viene successivamente consegnata al Funzionario Responsabile che dopo verifica appone la propria firma.

5. PROPOSTA TECNICA

Il Comune avrà un riferimento costante in una persona di I.T.S. con la responsabilità di coordinamento di tutte le attività del progetto.

5.1 ATTIVITÀ OPERATIVE PRINCIPALI

- Consulenza per la metodologia da adottare;
- sopralluoghi sul territorio per dimensionare e adattare il progetto alla realtà e alle esigenze del singolo Comune;
- studio degli estimi catastali per la verifica dei valori immobiliari;



- realizzazione di una banca dati verificando, aggiornando e integrando le informazioni già in possesso del Comune e reperendo quelle mancanti. La banca dati sarà consegnata al Comune al termine dei lavori con le istruzioni per gestirla ed aggiornarla;
- gestione dello sportello per contraddittorio e informazioni generali;
- gestione del contenzioso tributario;
- invio di relazioni periodiche sullo stato di avanzamento dei lavori, analisi e proiezioni;
- analisi previsionale degli effetti economici.

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

- l'art. 9 del D.L. 30 Dicembre 1993 n. 557 convertito in L. 26 Febbraio 1994 n. 133 (Istituzione del catasto dei fabbricati);
- il R.D. 08 Dicembre 1938 n. 2153 (Approvazione del regolamento per la conservazione del nuovo catasto terreni);
- il R.D.L. 13 Aprile 1939 n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano);
- il D.P.R. 01 Dicembre 1949 n. 1142 (Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano);
- il D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 650 (Perfezionamento e revisione del sistema catastale);
- il D.M. 02/01/1998 n. 28 (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale);
- il D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 139 (Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della L. 23 dicembre 1996) ;
- il D.P.R. 30 Dicembre 1999 n. 536 (Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 139, concernente la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali);
- il D. Lgs. 30 Dicembre 1992 n. 504 (Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421).
- Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n. 218, che consente la definizione dell'imposta avvalendosi dell'Istituto di Accertamento con adesione.

