

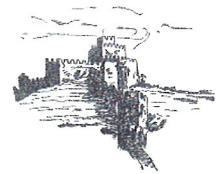


Touring Club Italiano



*Comune di Soave*

*Provincia di Verona*



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

## **OPUSCOLO INFORMATIVO: IL CLASSAMENTO DEI FABBRICATI. OPPORTUNITA' PER L'EQUITA' FISCALE**

L'aumento del prelievo I.MU., richiesto dalla maggior parte dei Comuni Italiani con l'innalzamento delle aliquote (argomento d'attualità), è stato "costruito" su una base imponibile "malata", ossia quella dei valori catastali.

In alcuni casi, le risultanze catastali risalgono ancora al 1939 (R.D. 652/39) e riguardano, in gran parte, le abitazioni dei "centri storici"; abitazioni che (effettivamente popolari all'epoca del boom dell'edilizia residenziale) hanno visto il proprio valore decuplicarsi negli ultimi venti, trent'anni.

Non è difficile riscontrare che, appartamenti da oltre € 1.000,00 a mq per il mercato immobiliare, scontano l'I.MU. di abitazioni senza servizi igienici, né riscaldamento.

La stessa Agenzia del Territorio ha avuto modo di illustrare che i valori di mercato degli immobili sono di "molte leghe" superiori a quelli catastali (3,73 volte di più secondo le valutazioni effettuate dallo stesso Ente prima dell'I.MU.).

Pertanto, è chiaro che la questione non sta tanto nel livello dell'asticella del gettito – a cui si può rimediare "frettolosamente", come effettuato dal "Decreto Salva Italia" (auspicabilmente sospinto da motivi urgenti e contingenti) moltiplicando i valori catastali per coefficienti fissi più elevati, o anche aumentando l'aliquota, come hanno deliberato tanti Comuni – quanto piuttosto nella drammatica differenziazione tra territori e tra immobili, creando disparità di trattamento, oggi inaccettabili.

In altre parole, l'emergenza che l'I.MU. ha fatto esplodere – a nostro parere – è quella dell'iniquità del tributo legata all'obsolescenza del catasto immobiliare.

Mettiamo ordine.

Innanzitutto, secondo l'art. 2, c. 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, "Sono soggetti all'accertamento tutte le unità immobiliari, tutti i fabbricati e, in genere, le costruzioni stabili di qualunque materiale costruiti".

La Legge 11 agosto 1939 (!), art. 5, di conversione del Regio decreto–Legge n. 652/39 istituisce "l'unità immobiliare urbana" definendola come "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile e atta a produrre un reddito proprio".

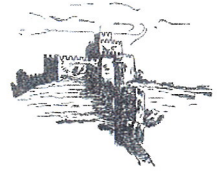


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

Dal combinato disposto delle due norme, si conclude agevolmente che tutte le abitazioni devono essere accatastate e sono tutte atte a produrre reddito (tassabile).

Proseguendo ancora con il D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 è prescritto che (all'art. 2) *"l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio della attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente"* e anche *"sono da considerare unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali proprie di una unità immobiliare. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."*

Con l'art. 3, c. 1, dello stesso D.M. 28/98 ai fini dell'univoca individuazione degli immobili (tramite l'identificativo catastale) è stato disposto che formano oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, altresì i seguenti immobili:

F/1 = aree urbane;

F/2 = unità collabenti;

F/3 = unità in corso di costruzione;

F/4 = unità in corso di definizione (è uno stadio successivo della costruzione di cui all'F/3)

F/5 = lastrici solari.

Nonostante la vigente normativa catastale (anche se risalente, originariamente, a prima della Costituzione, a prima del Codice civile, etc.) la realtà fattuale delle unità abitative, evidenzia "peculiarità" nell'applicazione della stessa, che hanno condotto a risultati di incoerenza e iniquità.

Un dato per tutti a livello di Sistema-Paese: le case "ultrapopolari" (senza bagno, per intenderci) – A/5 – nella sola città di Milano (il Nord industrializzato e globalizzato), risultano in numero di 30.000, a Napoli 54.000, a Roma 13.000.<sup>1</sup> Poi vediamo Soave.

Al fine di (tentare di) risolvere anni di "maglie larghe" nell'applicazione della norma, la legge 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, c. 336 – **Legge finanziaria 2005** – ha introdotto rilevanti novità in materia catastale, (chiaramente) finalizzate a riverberarsi cospicuamente nei confronti delle entrate locali (I.C.I., I.M.U., T.A.R.S.U./T.I.A.).

**Il comma 336 della L. 311/04, dispone l'avvio di procedimenti su impulso dei Comuni (sostanzialmente), allo scopo di far emergere le unità immobiliari non dichiarate in catasto ovvero con classamenti incoerenti rispetto agli interventi edilizi eseguiti nel**

<sup>1</sup> Fonte: Il Sole 24 Ore del 19.11.2012 (pagina 3)

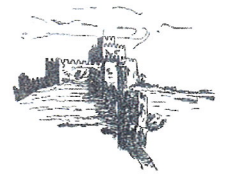


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

**corso degli anni presso le stesse, con conseguente obbligo per i titolari dei diritti immobiliari di provvedere alle denunce di regolarizzazione all' Agenzia del Territorio, che dovrà intervenire d'ufficio in caso di inadempienza (a spese del contribuente).**

Quindi, i Cittadini che si sono "dimenticati" – anche in buona e buonissima fede – di dichiarare in catasto i miglioramenti ai propri immobili (con conseguente modifica della rendita catastale), limitandosi ad adempiere agli obblighi previsti dalla normativa edilizia (dichiarazione di inizio attività, permesso di costruire, etc.), dovranno provvedere *motu proprio* al cambiamento della (propria) situazione immobiliare dal punto di vista catastale.

Per inciso, segnaliamo che il tema dell' iniquità I.MU. è stato oggetto di dibattito a livello nazionale ai giorni nostri, tant'è che la delega per la riforma fiscale – transitata in Commissione Finanze al Senato – prevedeva tra i suoi punti più importanti la riforma del catasto. La "promessa" del disegno di legge era quella di allineare i valori fiscali ai prezzi di mercato delle case, redistribuendo così in modo equo il carico dell' I.MU.

La Città di Soave, sarà antesignana di questo cambiamento, operando già autonomamente.

**Il comma 336 della L. 311/04**, testualmente recita: *"i comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la 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, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione delle denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi della notificazione, agli uffici provinciali dell' Agenzia del territorio. 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' art. 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni."*

**A seguire, il comma 337** (della L. 311/04): *"le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1 gennaio dell' anno successivo alla data*

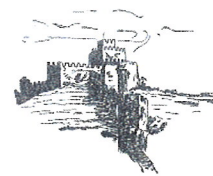


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

*cui riferire la mancata presentazione delle denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1 gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune."*

Per comprendere appieno il significato autentico della norma in discussione, giova soffermarsi su alcune indicazioni ministeriali (Risoluzione 4-5-1994, Protocollo C1/1022/94 – Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio).

Partiamo quindi dal primo elemento che caratterizza "il fabbricato": **la categoria.**

Categoria A/1 (**abitazioni signorili**) = unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello standard dei fabbricati di tipo residenziale ed elevata superficie.

**A Soave non ce ne sono.**

Categoria A/2 (**abitazioni civili**) = unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

**A Soave ce ne sono: 1914**

Categoria A/3 (**abitazioni economiche**) = unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali.

**A Soave ce ne sono: 1110**

Categoria A/4 (**abitazioni popolari**) = unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello. Dotazione ordinariamente limitata agli impianti tecnologici e servizi indispensabili.

*Si noti che nella categoria A/4 si fanno rientrare quelle abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, anche se appartenenti ad edifici plurifamiliari, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Rientrano altresì quelle abitazioni che si sviluppano verticalmente, anche se dotate di più di un servizio igienico per piano, con contenuta superficie di piano e quindi, composte, per ciascuna elevazione, da uno o due vani non ben disimpegnati dagli accessori a diretto servizio tramite un corridoio o disimpegno. Possono anche essere ritenute compatibili con detta categoria le unità immobiliari isolate costituenti edifici costruiti in campagna che presentano caratteri tipologici rurali (d'un tempo) o diversi da quelli*

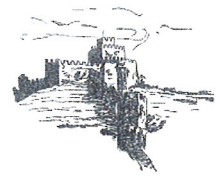


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

*Provincia di Verona*



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

*urbani, ovvero quelle unità edificate in aderenza ad altri fabbricati e dotate di attinenze scoperte di modesta entità, sempreché le caratteristiche costruttive e di rifinitura delle stesse unità siano di modesto livello.*

## **A Soave ce ne sono: 141**

Categoria A/5 (**abitazioni ultrapopolari**) = unità immobiliari appartenenti a fabbricati ordinariamente di non recente edificazione (e non oggetto di ristrutturazione) con caratteristiche costruttive e rifiniture vetuste. Insufficiente dotazione di impianti e servizi rispetto ai minimi standards attuali.

*Si noti che trattasi di fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà".* La risoluzione del 4 maggio 1994, protocollo C1/1022/94 del Ministero delle Finanze – Dipartimento del territorio – ha addirittura annullato questa categoria.

## **A Soave ce ne sono: 95!!**

Categoria A/7 (**abitazioni in villino**) = per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile e dotato per tutte o parti delle unità immobiliari, di aree esterne a giardino.

*Sono da ritenere compatibili con la categoria "A/7" anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villino e, cioè, i mini – alloggi stagionali compresi in "villaggi" e "residences" all'uopo realizzati.*

## **A Soave ce ne sono: 256**

Categoria A/8 (**abitazioni in villa**) = per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate di norma non esclusivamente in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello generalmente superiore all'ordinario. Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi. Possono anche identificare immobili aventi rilevanti caratteri tipologici e architettonici in relazione all'epoca di costruzione.

## **A Soave ce n'è: 1**

Categoria A/9 (**castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici**) = rientrano in questa categoria i castelli e i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione

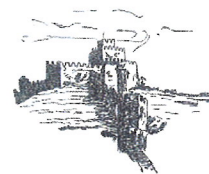


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

## **A Soave ce n'è: 1 (il noto castello; nessun palazzo)**

Per lo studio, è stata considerata l'intera Val Tramigna, anche se non sono qui riportati i riferimenti al territorio di Cazzano di Tramigna, ma si potrebbero considerare anche altri territori limitrofi, perché con la pubblicazione nella G.U. del 12 maggio 1998 del Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, il territorio è suddiviso in "zone censuarie", che superano il tradizionale limite del perimetro comunale, ed è addirittura possibile identificare, detto limite, nell'intero territorio provinciale.

**I DATI PREVISIONALI I.M.U. PER IL COMUNE DI SOAVE, EVIDENZIANO CHE ALLE CONDIZIONI DEL "DECRETO SALVA-ITALIA" TUTTE LE ABITAZIONI DI CATEGORIA A/4, A/5 – CONSIDERANDOLE ESCLUSIVAMENTE ABITAZIONI PRINCIPALI – NON VERSANO L'IMPOSTA a causa dell'aliquota al 4xmille e della detrazione di Euro 200,00; il tutto senza considerare l'ulteriore detrazione di Euro 50,00 per i figli conviventi e minori di 26 anni. VALUTANDO ANCHE QUEST'ULTIMO ASPETTO, ALTRESI' BUONA PARTE DELLA CATEGORIA A/3 NON VERSA L'IMPOSTA.**

**Quindi, con l'intento di semplificare il più possibile le istruzioni fin qui fornite, il "primo passo" che deve compiere il Cittadino, è capire se la propria abitazione ha la categoria appropriata alle descrizioni succitate e affermate dall'Agenzia del Territorio. Effettuato ciò, la valutazione successiva andrà svolta sulla "classe di merito" di appartenenza.**

**Ma prima la categoria.**



Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

Vorremmo sintetizzare con l'ausilio dello schema sottostante, i passaggi di categoria obbligatori, con l'accortezza che non è rappresentativo di tutti i casi reali; è solo un ausilio.

<b>PASSAGGIO OBBLIGATO: situazioni frequenti che provocano il passaggio a una categoria o classe catastale superiore)</b>				
<b>TIPOLOGIA di OPERE</b>	<b>OBBLIGO di DENUNCIA</b>	<b>CAMBIO di CATEGORIA</b>	<b>CAMBIO di CLASSE</b>	<b>CAMBIO di CONSISTENZA</b>
Cambio di destinazione con opere	Sì	Sì	Sì	Sì
Ampliamento: incorporazione sottotetto o cantinetta, veranda.	Sì	No	Sì	Sì
<b>Ristrutturazione e inserimento di servizi igienici prima mancanti in unità delle cat. A/6 e A/5</b>	Sì	Sì	Sì	Sì
<b>Ristrutturazione e inserimento di servizi generali (ascensore, riscaldamenti) nonché disimpegno locali per cat. A/4</b>	Sì	Sì in cat. A/3	Sì	Sì
Fusione di due unità censite in A/3 creando doppi servizi	Sì	Sì in cat. A/2	Sì	Sì
Frazionamento di appartamento censito in A/1	Sì	Sì in cat. A/2	Sì	Sì
<b>Straordinaria manutenzione con sostituzione di pavimenti, rivestimenti, serramenti di maggior pregio (D.M. 2 agosto 1969), condizionamento autonomo, etc.</b>	Sì	No	Sì	No
Frazionamento di villetta in due o più unità.	Sì	No	Sì	Sì
Ristrutturazione edificio con inserimento di ascensore, <u>condizionamento d'aria</u> , acqua calda, etc.	Sì	Sì	Sì	No
Magazzino trasformato in negozio	Sì	Sì	Sì	Sì
Fabbricato censito in cat. D/1-7-8 trasformato in loft	Sì	Sì in A/3 o A/2	Sì	Sì

La Direzione Centrale del Catasto dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari, nel proporre le "istruzioni per la compilazione dei modelli" del pacchetto DO.C.FA. (acronimo di DOcumenti Catasto FAbbricati) 1.0, prevede, per quanto

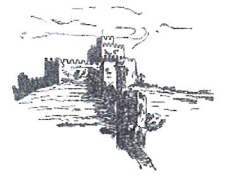


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

*Provincia di Verona*



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

riguarda la categoria, sia innanzitutto indicata la destinazione d'uso urbanistica citata nel provvedimento autorizzativo (concessione edilizia, *etc.*) che ha consentito l'edificazione o la variazione dell'unità immobiliare.

Orbene, se la destinazione d'uso è quella di "abitazione" si tratterà pertanto di individuare la tipologia dell'abitazione – cioè di tipo signorile, civile, economica, popolare, *etc.* – e in ciò viene in ausilio la funzione "classamento automatico" che però, a volte, anche per errata impostazione dei dati che influenzano l'algoritmo, non esprime quella univoca categoria da attribuire (è frequente lo scambio della A/4 con le A/2 o il non riconoscimento delle A/7).

Infatti, il classamento automatico si basa su un algoritmo logico matematico il quale per sua natura non può tenere conto efficacemente di tutti i parametri che concorrono alla determinazione della **categoria** e della **classe** e conseguentemente, della rendita catastale.

Non solo, è stato segnalato da Autorevole fonte, che sempre con maggior frequenza viene proposta l'iscrizione in Catasto di unità immobiliari in categorie e classi a più bassa redditività, utilizzando cioè categorie improprie (come, ad esempio, la categoria C/2 anziché la categoria C/1 o la categoria A/4 anziché la categoria A/3 o la A/2) e classi molto basse che possono riferirsi o essere paragonate soltanto a quelle attribuite ad unità immobiliari accertate e classate all'inizio della formazione del N.C.E.U. (anni 1940 – 1950) e rispecchianti quelle unità immobiliari di peggiore livello per le caratteristiche e locuzioni di merito.

Effettuata l'assegnazione della categoria, seguirà l'individuazione della "classe di merito".

Ciò avrà luogo con riguardo alle "condizioni estrinseche" e alle "condizioni intrinseche" dell'abitazione.





Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale li, 31 dicembre 2012

Condizioni estrinseche		Condizioni intrinseche	
Ubicazione	Centralissima	L'esposizione prevalente	Ottima
	Centrale		Buona
	Periferica		Mediocre
	Suburbana		Cattiva
Salubrità della zona		Grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione	Ottimo
			Buono
			Mediocre
			Cattivo
Esistenza e efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale	Ottimo	Qualità delle strutture	Robusta
	Buono		Normale
	Inefficiente		Leggera
La rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni o anche a particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione		Caratteristiche igieniche ed estetiche	Ricche
			Ordinarie
			Semplici
			Rustiche
Il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità immobiliari nel mercato locale	Ricercata	Dimensioni dei vani <sup>2</sup> in rapporto a quelle normali	Grande
	Normale		Media
	Scarsamente ricercata		Piccola
	Non richiesta		Piccolissima
		Consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità immobiliari sono destinate	

**LE CATEGORIE E LE CLASSI DI MERITO COSTITUISCONO "UNA GRIGLIA" NELLE CUI "MAGLIE" VA INSERITA DI VOLTA IN VOLTA L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI CLASSAMENTO, con l'avvertenza che le stesse categorie e classi e i parametri unitari di consistenza (vano, mc, mq), risalgono a una epoca ormai remota – anni 1940 – e non sono state mai sottoposte a una totale revisione.**

<sup>2</sup> Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il *vano utile*.

Si considera *vano utile* lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera minima che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

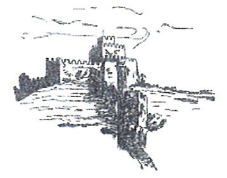


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

La revisione e verifica dei classamenti di cui al comma 336 della L. 311/04, avviene seguendo uno schema preciso, come segue:

IMPULSO DEL CITTADINO	IMPULSO DEL COMUNE
<p>Premesso che le variazioni dei dati catastali (art. 1 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701) vengono predisposte dai tecnici professionisti abilitati a operare negli atti censuari (ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili e agrotecnici) mediante il programma Docfa, quando gli immobili hanno subito opere di ristrutturazione, straordinaria manutenzione, cambio di destinazione, ampliamento, etc. e, alla luce di quanto evidenziato, hanno le risultanze catastali non corrette, è necessario che il possessore dia l'incarico a uno dei professionisti citati, di presentare la denuncia di variazione, con proposta di rendita, che diviene definitiva se l'Agenzia del Territorio non provvede a rettificarla nei successivi 12 mesi.</p>	<p>Premesso che il Comune agirà in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate (chiedendo i nomi dei soggetti che hanno chiesto/beneficiario dello sconto I.R.P.E.F. 41% (art. 1 L. 449/97) 36%, 50%, 55% sui lavori di recupero/risparmio energetico, il Comune stesso invita i Cittadini possessori di immobili interessati da interventi edilizi, a produrre entro 90 giorni le necessarie variazioni catastali presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, informando quest'ultima.</p>
<p>Il tecnico proponente, deve presentare la denuncia assegnando la categoria.</p>	<p>Premesso che il Comune comunicherà d'ufficio a tutti i possessori di fabbricati A/4, A/5, chiedendo di produrre entro 90 giorni le necessarie variazioni catastali presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, informando quest'ultima.</p>
<p>Poi, poiché per ciascuna categoria vi sono più classi di merito (valore), di norma 5 o 6 (nelle più grandi città possono arrivare anche a 12) il tecnico dovrà proporre la classe che riterrà congrua.</p>	<p>Il Comune invita il Contribuente ad adeguarsi, secondo la dichiarazione resa nota dall'Agenzia del Territorio (prot. 8.261/05 del 20.07.2005).</p>
<p>Infine, l'operatore dovrà attribuire la rendita moltiplicando la consistenza (cioè i vani se si tratta di abitazioni) per la tariffa d'estimo del Comune di Soave.</p>	<p>Il Cittadino incarica un tecnico di fiducia alla redazione e presentazione degli atti di aggiornamento catastale presso il competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio;</p>
<p>Effettuato ciò, l'Agenzia del Territorio controllerà le denunce e verificherà che il tecnico abbia agito correttamente.</p>	<p>Infine, l'operatore dovrà attribuire la rendita moltiplicando la consistenza (cioè i vani se si tratta di abitazioni) per la tariffa d'estimo del Comune di Soave.</p>
<p></p>	<p>Effettuato ciò, l'Agenzia del Territorio controllerà le denunce e verificherà che il tecnico abbia agito correttamente.</p>

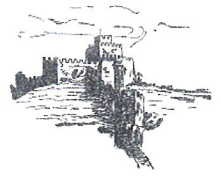


Touring Club Italiano



# Comune di Soave

Provincia di Verona



dalla Residenza Comunale lì, 31 dicembre 2012

	OPPURE
	Il Cittadino non ottempera all'invito del Comune;
	l'Agenzia del Territorio decorso il termine dei 90 giorni, in caso di inadempimento della Parte interessata, provvede allo svolgimento delle operazioni tecniche, imputandone le spese ai soggetti inadempienti. Le spese di trasferta e classamento saranno a carico dell'interessato, mediamente calcolata in Euro 600,00 per abitazione, oltre alle sanzioni che vanno da un minimo di € 258,00 a un massimo di € 2.066,00 per unità.
	E' inteso che il cittadino, nel caso di non condivisione, può impugnare la variazione o l'attribuzione di rendita catastale presso la competente Commissione tributaria Provinciale.

In ottemperanza al disposto del comma 337 (già citato) della L. 311/04, nel caso di incoerenza nel classamento, l'IMU. (nuova) è dovuta dal contribuente solo dopo la notifica della rendita catastale, ma a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale.

Il comma 337, infatti dispone che le rendite attribuite producano "effetto fiscale" in deroga alle vigenti disposizioni (articolo 74 della legge 342/00).

Il prelievo I.MU. non deve essere "costruito" su una base imponibile "malata", ossia quella dei valori catastali, bensì su una equa ripartizione per tutti del carico fiscale.

L'Area Tributi è a disposizione per ogni chiarimento.

Cordiali saluti.



Il Responsabile dell'Area Tributaria  
Dott. Lamberto Gobbetti