



IMPOSTE COMUNALI AFFINI

**PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI
PARTICOLARI IMU - TASI**

PROCEDURA LAVORAZIONE SERVIZI IMU/TASI – GESTIONE ACCERTAMENTI AREE - CASI PARTICOLARI

Nell'ambito del servizio di accertamento IMU/TASI, alla casistica principale della verifica posizioni per il controllo del mancato o parziale pagamento, si aggiungono ulteriori linee di lavorazioni relative a ben individuate fattispecie che presentano modalità operative del tutto particolari e diversificate l'una dall'altra. In linea generale occorre definire con l'Ente le modalità e le singole fattispecie che dovranno essere interessate da tali controlli.

ACCERTAMENTO AREE EDIFICABILI

La verifica delle aree consiste nella verifica della mancata e o corretta dichiarazione dell'area da parte del titolare del terreno, in quanto dal punto di vista del mancato o parziale versamento rientra nel più generale controllo delle posizioni. Si precisa che i due controlli potrebbero ricondursi ad uno qualora in accordo con l'Ente si agisca a rettifica della dichiarazione presentata o all'inserimento d'ufficio in luogo dell'omessa o infedele dichiarazione. Si potrebbe anche configurare una soluzione che prevede l'accertamento per omessa /infedele per la sola prima annualità accertata per procedere poi con la liquidazione dell'imposta.

A rigore di norma la soluzione corretta è quella di procedere con l'omessa ed infedele dichiarazione in quanto la fattispecie rientra tra quelle per legge oggetto di dichiarazione. La soluzione della liquidazione deriva da problematiche inerenti l'obbligo di comunicazione all'utente della destinazione ad area edificabile in fase di approvazione del PRG che spesso non è stata eseguita o non se ne ha traccia o dall'istituto del cumulo giuridico per la reiterazione della fattispecie impositiva.

Definita la natura del controllo, nel caso di omessa/infedele dichiarazione occorre lavorare tramite la lista delle singole particelle delle aree individuate al contrario se si opta per la verifica del dovuto/versato (liquidazione dell'imposta) si riconduce tutto nell'ambito delle verifica puntuale generale delle posizioni. In entrambi i casi, dopo la creazione del catasto aree, occorre prima creare massivamente le righe di dichiarazioni in omessa/infedele o d'ufficio per agevolare il lavoro puntuale.

In caso di controllo per omessa o infedele accertamento procedere:

- Come omessa dichiarazione qualora il soggetto non versa e non dichiara nulla
- Come infedele dichiarazione qualora il soggetto versa e/o dichiara l'area (Nel caso versa per area ma non dichiara creare d'ufficio la relativa dichiarazione in funzione del versato)
- Non inserire righe di accertamento qualora il versato superi il dovuto sulla base del valore individuato a prescindere se risulta dichiarato

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 2 a 11
---	---	---------------------------------------

ACQUISIZIONE PRG O PGT DIGITALE O RASTERIZZATO PER LA SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFICA DEL LIVELLO TERRENI CATASTALI

Al fine di individuare le particelle terreni ricadenti nelle zone identificate come edificabili occorre acquisire dall'Ente il documento generale di gestione del territorio PRG - Piano Regolatore Generale o PGT - Piano del Governo del Territorio o altre tipologie e i sottolivelli particolareggiati previsti da regolamento urbanistico. Le cartografie dovranno essere fornite in formato digitale georeferenziato per consentire una rapida sovrapposizione cartografica dei livelli rispetto alla cartografia catastale dei terreni. Occorre considerare anche l'evoluzione temporale dell'assetto territoriale pertanto la fornitura deve coprire almeno l'ultimo quinquennio accertabile. Inoltre la cartografia deve essere corredata dalle norme tecniche di attuazione NTA che ne permettono l'analisi e una corretta individuazione.

SOVRAPPOSIZIONE LIVELLI CARTOGRAFICI E ANALISI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONI NTA DELL'ENTE

Acquisiti i livelli cartografici utili dalla sede verranno effettuate tutte le attività di analisi per valutare la completezza e correttezza della fornitura e proseguire con le eventuali attività di conversione dei sistemi di georeferenziazione per la successiva sovrapposizione.

ESTRAZIONE AREE EDIFICABILI E VALORIZZAZIONE COME DA DELIBERA VALORI

A seguito sovrapposizione, verrà estratta la banca dati delle aree per l'attribuzione dei valori annuali per ogni singola particella individuata. Il valore può essere desunto in più modalità. La soluzione auspicabile è quella basata sulla delibera di autolimitazione della potestà accertativa dell'Ente in merito alle aree edificabili dalla quale si possono estrarre i valori minimi di riferimento. Se presente tale delibera per ogni annualità occorre comunque individuare la corretta attribuzione delle zone individuate dal PRG con quelle indicate dalla delibera che non necessariamente corrispondono. Nella delibera viene indicata anche la modalità del calcolo del valore se riferita a Mq della particella o al Mc edificabile se presenti lotti minimi di riferimento o altri elementi quali indici di fabbricabilità.

Nel caso la delibera non fosse stata adottata occorre individuare i valori di riferimento di mercato dell'area. Si può agire con una sistematica valutazione per aree omogenee, che consiste nel lavoro tecnico prodromico alla definizione della delibera dei valori minimi, oppure alla valutazione o stima della singola area oggetto di verifica. Naturalmente la soluzione generale richiede un intervento di stima consistente e quindi necessita di organizzare un servizio ad hoc, se non previsto da accordi precedenti ed in ogni caso richiede intervento di professionalità specifiche e tempi di realizzazione importanti. Stante questa situazione diviene conveniente lavorare su singole aree rilevanti per estensione e per tipologia, da cui dipende il valore al m^2 , piuttosto che su tutta la platea delle aree individuate. L'individuazione dei valori di riferimento rispetto alle singole aree individuate può avvenire per analogia tramite confronto diretto con atti di compravendita similari reperibili tramite la piattaforma SISTER nell'area del portale dell'Agenzia delle Entrate/Servizio ispezioni ipotecarie/Servizio di pubblicità immobiliare. Altro strumento per l'individuazione del valore di riferimento è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI che fornisce per zone omogenee del territorio i valori medi di compravendita, tali valori potrebbero essere non perfettamente allineati con le zone omogenee territorialmente individuate dal documento del territorio PRG e quindi occorre in ogni caso una analisi per la definizione della metodologia di individuazione del corretto valore da attribuire all'area oggetto di esame. Ovviamente tali metodologie si basano sull'ipotesi che ci siano atti di compravendita da

poter confrontare, nel caso invece non risultassero o i valori dell'OMI sono difficilmente utilizzabili, l'unica strada percorribile rimane la stima diretta del valore di mercato effettuata dal tecnico (geometra, perito ect) che agirà per stima diretta o altro metodo di valutazione.

PREPARAZIONE E INSERIMENTO CATASTO AREE IN SITEC

Ipotizzando che siano disponibili i valori di riferimento da delibera o siano stati definiti in accordo con l'Ente dei valori per aree omogenee occorre predisporre il catasto aree secondo il tracciato di importazione ed importarlo nel sistema. Il catasto aree che ne deriva ha il medesimo funzionamento di quello degli immobili in quanto permette di essere richiamato dalle singole dichiarazioni del soggetto per ricavarne per gli anni il valore valido per ogni singolo anno.

ELENCO IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE PER CONTROLLO AREE PRECEDENTI

Una metodologia ad integrazione e completamento per l'individuazione delle aree edificabili consiste nell'indagare gli immobili di nuova costruzione in quanto prima della data di accatastamento di quest'ultimo necessariamente il terreno sottostante è di tipo area edificabile. L'elenco degli immobili di nuova costruzione è disponibile tramite il QbClient.

Analizzando i Docfa di accatastamento degli immobili presenti nell'elenco è possibile ricavare gli identificativi del terreno e quindi risalire alla tipologia e successiva valorizzazione con le metodologie sopra descritte ed infine procedere con il controllo fiscale.

ACCATASTAMENTO TARDIVI (DOCFA FINE LAVORI)

La fattispecie in esame è relativa ai casi di immobili accatastati, tramite procedura Docfa, oltre l'anno successivo all'ultimazione lavori, per questi immobili quindi è possibile accertare il periodo non dichiarato.

L'obbligo di accatastamento di un nuovo fabbricato o una variazione dello stesso che comporta modifica della rendita catastale deve avvenire entro 30 giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati (caso delle nuove costruzioni), sono stati persi i requisiti per godere dell'esenzione della dichiarazione DOCFA (caso degli immobili esenti), o le variazioni si sono verificate (caso delle unità immobiliari già censite mutate nello stato).

In caso di accatastamenti tardivi si configura la situazione per cui la data di inizio validità ai fini fiscali, allineata alla data di presentazione del DOCFA essendo proposta dal cittadino, risulta successiva a quella della reale situazione di fatto data dall'ultimazione dei lavori.

Per poter individuare tali situazioni occorre analizzare i dati presenti nei DOCFA attraverso la query 258 in quanto nel catasto censuario non viene riportata l'informazione della data ultimazione dei lavori.

Dalla lista ricavabile dalla query controllare puntualmente gli immobili in esame considerando come data inizio ai fini fiscali IMU quella di fine lavori e inserendola come accertamento per omessa dichiarazione salvo ricondurla ad una dichiarazione ufficio per inserirla nel controllo dovuto/versato nei casi in cui la posizione già presenta un potenziale accertamento per omesso versamento.

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 4 a 11
---	---	---------------------------------------

In caso di accertamento omessa o infedele dichiarazione ad integrazione delle motivazioni standard già presenti nell'avviso inserire nelle motivazioni aggiuntive "IMMOBILE OGGETTO DI ACCATASTAMENTO PRATICA DOCFA N XXXX DEL XXX – DATA ULTIMAZIONE LAVORI XX/XX/XXXX"

RETTIFICA RENDITA PROPOSTA

La fattispecie nasce dai casi di rettifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, delle rendite proposte tramite procedura Docfa, per questi immobili quindi è possibile accertare l'eventuale differenza di rendita.

Si precisa che la rendita proposta ha efficacia dalla data di presentazione salvo che l'agenzia non provveda entro l'anno a rettificarla d'ufficio (Il termine di un anno non è perentorio quindi potrebbe anche farlo successivamente). A seguito di rettifica il titolare può proporre ricorso entro i termini di 60 giorni dalla notifica. La nuova rendita attribuita esplicherà efficacia retroattiva (ex tunc), cioè a decorrere dalla data dell'originario classamento, indipendentemente dalla data di notifica della nuova rendita agli intestatari della partita catastale. Conseguentemente, nel caso ci sia un aumento della rendita è possibile richiedere l'eventuale maggiore imposta non versata, mentre nel caso di riduzione l'utente può richiedere il rimborso dell'eccedenza versata. In tali casi emettere l'avviso di accertamento per infedele dichiarazione senza applicazione delle sanzioni.

Tale attività può creare problematiche circa l'efficacia retroattiva della rendita alla luce dei dettami normativi sulla efficacia ai fini IMU, in quanto la normativa IMU parla di utilizzare la rendita valida al 01/01 dell'anno fiscale e la normativa sull'efficacia della rendita catastale subordina la sua efficacia alla avvenuta notifica, pertanto possono risultare in contrasto con la retroattività dell'efficacia in caso di rettifica.

Il principio di conoscibilità della rendita da parte del contribuente per essere utilizzata ai fini fiscali è basilare e nel caso di uso del DOCFA è insito nella procedura in quanto autodichiarato. L'inciso "solo a decorrere dalla loro notificazione", che rimane valido nei soli casi di rettifica della rendita da parte dell'ADE, indica inequivocabilmente l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto la utilizzabilità della rendita (una volta) notificata a fini impositivi anche per annualità d'imposta per così dire "sospese", ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso (Cass. 9 giugno 2017, n. 14402);

Inoltre per completezza va precisato che quando le variazioni conseguano a modificazioni della consistenza o della destinazione dell'immobile denunciate dallo stesso contribuente, trovano applicazione dalla data della denuncia e non prima. Il fatto che la situazione materiale denunciata risalga a data anteriore non ne giustifica un'applicazione retroattiva rispetto alla comunicazione effettuata all'Amministrazione; ciò in quanto il riesame delle caratteristiche dell'immobile da parte del medesimo ufficio comporta, previa correzione degli errori materiali, l'attribuzione di una diversa rendita con decorrenza dall'originario classamento rivelatosi erroneo o illegittimo (Cass. n. 21310 del 2010; Cass. n. 13018/2012; Cass. 3168 del 2015 Cass. n. 11844 del 2017; Cass. n. 27024 del 2017).

In sostanza se il contribuente ha sbagliato dichiarando una rendita maggiore può sanare solo per il futuro mentre l'agenzia delle entrate può rettificare la rendita proposta e questa ha efficacia retroattiva.

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 5 a 11
---	---	---------------------------------------

Operativamente è possibile estrarre lista degli immobili oggetto di rettifica catastale elaborando la query 286, per questi immobili è possibile accertare la variazione.

Dalla lista ricavabile dalla query controllare puntualmente gli immobili in esame inserendoli come accertamento per omessa dichiarazione salvo ricondurli ad una dichiarazione ufficio per inserirla nel controllo dovuto/versato nei casi in cui la posizione già presenta un potenziale accertamento per omesso versamento.

In caso di accertamento in infedele dichiarazione ad integrazione delle motivazioni standard già presenti nell'avviso inserire nelle motivazioni aggiuntive "RENDITA PROPOSTA CON DOCFA N XXXX DEL XXX OGGETTO DI RETTIFICA DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE"

ACCATASTAMENTI IMMOBILI NON DICHIARATI - FANTASMA

Tale fattispecie viene a realizzarsi per il fatto che ci sono state nel tempo una successione di norme volte ad obbligare i titolari catastali all'accatastamento di immobili mai dichiarati o di fatto difformi all'accatastamento. Nel caso di inerzia da parte del titolare catastale entro i termini previsti dalle relative norme vigenti, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del Territorio procede all'attribuzione della rendita presunta ai sensi del comma 10. Tali casistiche non rientrano nel precedente controllo in quanto non oggetto di accatastamento tramite DOCFA ma d'ufficio.

Relativamente alla validità temporale della rendita presunta dall'ADE, normalmente avviene che a seguito di tale procedura il titolare presenta un proprio DOCFA nel quale dichiara l'anno di fine lavori e quindi di effettiva validità delle rendite.

Operativamente è possibile estrarre lista degli immobili oggetto di nuovo accatastamento o rettifica catastale elaborando la query 246 oppure, se disponibile, tramite la lista estraibile dal SISTER – Immobili mai dichiarati 78/10 (es. "A576_FMD_201612_RIEP.csv").

In termini di tipologia di avviso di accertamento occorre sanare il periodo antecedente l'inizio validità catastale con avvisi di omessa dichiarazione, mentre dal momento della data di inizio validità catastale inserendo la dichiarazione d'ufficio e successiva emissione dell'avviso di omesso versamento. In entrambe le ipotesi si applicano le sanzioni.

In caso di accertamento omessa o infedele dichiarazione ad integrazione delle motivazioni standard già presenti nell'avviso inserire nelle motivazioni aggiuntive "IMMOBILE OGGETTO DI ACCATASTAMENTO AI SENSI DEL DM 78/10 – RENDITA PROPOSTA CON DOCFA N XXXX DEL XXX – DATA ULTIMAZIONE LAVORI XX/XX/XXXX"

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 6 a 11
---	---	---------------------------------------

CONTROLLO POSIZIONI FALSE RESIDENZE

Una ulteriore lista di controllo che rappresenta un'altra linea di lavorazione specifica è quella relativa alle abitazioni principali e relative pertinenze che di fatto non presentano tali requisiti e quindi possono essere oggetto di accertamento. Tali soggetti sono presenti regolarmente in anagrafe residenti del Comune ma di fatto non utilizzano abitualmente l'abitazione come dimora abituale.

Al fine di riscontrarne un uso non consono con una abitazione di residenza occorre accertare che ne venga fatta un uso discontinuo e sporadico.

Tramite la lettura delle utenze (Enel Gas Idrico) si può contestare la residenza stessa ed estrarre tale immobili tramite QbClient.

Questa fattispecie che può essere estesa anche alle casistiche degli immobili dati in uso gratuito a parenti (conoscendo chi effettivamente occupa l'immobile) si configura come accertamento in infedele dichiarazione salvo ricondurli ad una dichiarazione ufficio per inserirla nel controllo dovuto/versato nei casi in cui la posizione già presenta un potenziale accertamento per omesso versamento.

Procedere anche in tal caso all'integrazione delle motivazioni standard già presenti nell'avviso inserendo nelle motivazioni aggiuntive la seguente: "RISCONTRATO DA CONTROLLI PLURIANNALI SUI CONSUMI MEDI DELLE UTENZE ENEL, GAS, IDRICO UN USO SALTUARIO E DISCONTINUO DELL'IMMOBILE TALE DA NON POTERLO CONSIDERARE DIMORA ABITUALE "

CONTROLLO IMMOBILI NON DICHIARATI O DICHIARATI IN MODO NON CONGRUO PROCEDURA COMMA 336

La legge 30 dicembre 2004 n. 311 riconosce ai comuni uno strumento importante per l'adeguamento catastale alla reale situazione del patrimonio immobiliare.

In particolare l'art.1 detta:

comma 336: **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 della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di 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'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 7 a 11
---	---	---------------------------------------

comma 337: **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 cui riferire la mancata presentazione della 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**

La procedura ha un ambito di applicazione ampio permettendo di intervenire sulle seguenti casistiche:

- unità immobiliari private non dichiarate in catasto, ovvero dichiarate in catasto ma con una situazione difforme in grado di incidere sul classamento, per i casi in cui abbiano subito interventi edilizi, ampliamenti, modifiche, cambiato la destinazione d'uso. Rientrano anche le modifiche che comportano la perdita di benefici correlata alla situazione del classamento catastale

In presenza di situazioni idonee ad attivare il comma 336 si deve procedere con la notifica di un avvio al procedimento nei confronti di tutti i soggetti che risultano intestatari al catasto del bene coinvolto, quindi anche ai nudi proprietari e ai concessionari di leasing.

La procedura si compone delle seguenti fasi

- notifica dell'avvio al procedimento
- entro 90 giorni dalla notifica, il titolare del bene destinatario del provvedimento procede alla presentazione della variazione catastale presso il catasto. Qualora non ritenga corretta la richiesta dell'ente fornisce le informazioni necessarie per la chiusura della procedura.
- dopo la notifica del provvedimento, il comune trasmette la segnalazione mediante il portale telematico SISTER, alla sezione apposita dedicata al comma 336
- se entro 90 giorni, il privato non esegue la variazione, provvede l'Agenzia delle entrate-direzione catasto con oneri a carico dell'interessato

Il recupero del tributo avviene sulla base della regola temporale indicata a chiare lettere dal comma 337: 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 cui riferire la mancata presentazione della 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.

La possibilità di retroagire incontra il limite della decadenza **quinquennale** indicata dal comma 161 dell'articolo 1 della legge 296/2006.

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 8 a 11
---	---	---------------------------------------

L'utilizzo del comma 336 può diventare anche oggetto di verifica della Corte dei Conti qualora sul territorio ci siano situazioni catastali difformi che incidono sulla debenza dei tributi locali, in particolare IMU e TASI:

- Fabbricato in categoria E senza averne i requisiti in quanto presenta redditualità tale da comportare l'assegnazione di altra categoria. Ad esempio uno stabilimento balneare in categoria E aventi i requisiti per la tipologia D;
- Stazioni di servizio accatastate in E in presenza di negozi con requisiti di redditualità per accatastamento autonomo.
- Perdita dei requisiti di ruralità. Ad esempio un fabbricato con categoria catastale D10 presente da diversi anni e oggetto di compravendita a soggetto privo dei requisiti o comunque non collegato mediante locazione o altro atto, ad altri imprenditori agricoli. Si ricorda l'importanza di monitorare i fabbricati D10 ovvero con annotazione di ruralità per impedire esenzioni IMU senza requisiti
- Fabbricati con classamento non coerente alla situazione di fatto (esempio A3 con le caratteristiche di A8)
- Fabbricati iscritti in categoria F2 non aventi le caratteristiche di collabenza
- Categorie catastale F3 in corso di costruzione che presentano le caratteristiche per l'accatastamento
- Fabbricati aventi i requisiti per l'accatastamento ma non risultanti in catasto. Si tratta dei fabbricati che non rientrano tra quelli per cui non è prevista l'assegnazione di rendita secondo le indicazioni di legge. In particolare si tratta di:
 - Manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati
 - Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale
 - Vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni
 - Manufatti isolati privi di copertura
 - Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi
 - Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo
 - Fabbricati in corso di costruzione-definizione
 - Fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabente)

Dal punto di vista gestionale, il portale SISTER rende disponibile la procedura telematica di inoltro delle attività avviate, in grado di garantire tracciabilità e tempi certi di risposta, da utilizzare anche in ragione dell'importanza del recupero retroattivo dell'IMU.

Per la verifica e ridefinizione delle Rendite Catastali, di seguito la procedura e la documentazione da reperire:

- Consultazione delle banche dati.
- Reperimento dell'ultima cartografia aerofotogrammetria;
- Reperimento della cartografia catastale aggiornata;
- Localizzazione delle u.i.u. oggetto d'indagine per variazioni dell'immobile:
- Tematizzazione con strumenti GIS degli immobili che hanno subito variazioni a seguito di concessione edilizia

Verrà preso a riferimento la banca dati delle concessioni edilizie

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 9 a 11
---	---	--

Tutte le pratiche edilizie che hanno come oggetto la variazione di consistenza e/o di ristrutturazione o risanamento conservativo verranno selezionate per l'indagine

Verranno utilizzati i dati catastali presenti nella banca dati pratiche edilizie per l'identificazione catastale

Verrà stampata la visura storica catastale dell'immobile per poter verificare eventuali variazioni catastali a seguito dell'intervento edilizio

Verrà verificata con gli elaborati della pratica edilizia e le planimetrie catastali della corretta posizione catastale dell'immobile in ordine alla tipologia della categoria e della consistenza.

- Localizzazione delle unità immobiliari non accatastate
- Sovrapposizione delle mappe catastali con l'aerofotogrammetrico e tematizzato tutti gli edifici presenti in catasto con rendita (tutti gli edifici che risulteranno non tematizzati saranno oggetto d'indagine)
- Esame delle unità di cui al punto precedente tenendo conto che:

Se fabbricati rurali seguirà una indagine per verificare i requisiti di ruralità e quindi la loro idoneità a non essere accatastati al catasto fabbricati.

Laddove necessario si procederà alla verifica della situazione di fatto degli immobili mediante sopralluogo. Tutte le informazioni verranno acquisite senza entrare nella proprietà privata. Qualora si dovesse rendere necessario una verifica maggiormente approfondita (casi eccezionali) verrà chiesta l'autorizzazione per accedere alla proprietà privata con il supporto dell'Ente

- Gestione completa dell'iter di accatastamento
- Iscrizione dei contribuenti e delle unità catastali oggetto di indagine
- Comunicazione agli interessati dell'operazione come previsto per norma
- Gestione dello sportello
- Gestione delle comunicazioni con l'Agenzia del Territorio tramite comunicazioni telematiche come definite dall'Agenzia stessa.
- Avvio dei procedimenti come disposto dall'art. 3, comma 58 della legge 662/96.
- Aggiornamento della banca dati cartografica con la localizzazione delle unità catastali oggetto di indagine
- Report cartografici sugli immobili oggetto d'intervento di perequazione catastale.
- Report alfanumerici sui soggetti interessati agli accertamenti.
- Report statistici.

Per l'individuazione del valore venale in comune commercio di un area edificabile:

- Elaborazione cartografica
- Analisi dei Piani Regolatori Generali, con suddivisione del territorio in unità territoriali a caratteristiche omogenee.
- Analisi delle mappe catastali.

	PROCEDURA SERVIZIO ACCERTAMENTI AREE – CASI PARTICOLARI IMU - TASI	Rev 1.0 del 04/06/2019 Pag. 10 a 11
---	---	--

- Recupero informazioni dalle banche dati informatiche se esistenti
- Archivio ICI/IMU
- Atti di convenzionamento
- Atti di compra/vendita stipulati dal comune con i cittadini
- Atti di compra/vendita stipulati tra privati, in particolare relativi a transazioni immobiliari rilevanti
- Banche dati catastali alfanumeriche delle aree edificabili oggetto di indagine
- Recupero delle informazioni necessarie per la determinazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree da indagare. Sopralluogo per la verifica in loco di eventuali condizioni favorevoli/penalizzanti.
- Rielaborazione dei dati raccolti in merito alla superficie, al titolo di possesso, al periodo di possesso, agli elementi che possono influenzare il valore dell'area.
- Analisi dei costi di costruzione.
- Analisi dei prezzi di compra-vendita di aree fabbricabili.
- Definizione del valore delle singole unità territoriali.
- Stesura della relazione e della metodologia per la determinazione delle perizie di stima.

L'Ente dovrà fornire tutti i dati provenienti dall'ufficio urbanistica:

- Concessioni edilizie
- Atti di convenzionamento
- Atti di compravendita
- Pratiche edilizie
- Banche dati cartografiche e alfanumeriche in possesso al comune
- Password di accesso alle banche dati via web in disponibilità ai Comuni (Agenzia del Territorio Sister, Agenzia del Territorio Portale dei Comuni, SIATEL, TELEMACO)