STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B - Siracusa
P.I. 01190900892
Tel./Fax. – 0931 759737
Cell. - 339 4914100
Mail – geom.fidelio@gmail.com

RELAZIONE TECNICA PERITALE
(Valutazione su accertamento A.E.)

OGGETTO: Verifiche e valutazioni su avviso di accertamento catastale e relativa variazione d'ufficio sull'immobile in Siracusa censito al da abitazione a negozio.

COMMITTENTE:
//

INCARICO:
INCARICO PROFESSIONALE DEL

IMMOBILE IN OGGETTO:
–

Siracusa il

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa
Iscrizione Albo N. 1444
Geometra Corrado Fidelio

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

RELAZIONE TECNICA PERITALE

Il sottoscritto Geom. Corrado Fidelio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siracusa con il n. 1444, con studio tecnico in via di Villa Ortisi n. 34/B, a seguito di incarico professionale, conferito dai di seguito committenti, proprietari dell'immobile sito a Siracusa in di redigere la presente relazione funzionale a stabilire la congruità della variazione di destinazione da appartamento a negozio, eseguita, arbitrariamente, dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, nell'immobile in oggetto.

Premessa

In data è stato notificato, ai committenti, l'avviso di accertamento catastale n. (All. 01), con il quale viene attribuito una nuova categoria, da A/4, classe 4, abitazione di tipo popolare, a C/1, classe 7, Negozi e botteghe, compresi i ristoranti e trattorie, con una conseguente variazione di rendita rispettivamente da €. 162,68 ad €. 1.295.

Descrizione Immobile e cronologia dei cambi d'uso urbanistici e catastali

L'immobile in argomento insiste in un'area medio antica del tessuto urbano, denominato "Borgata". Risulta edificato nella seconda metà degli anni trenta, circa 1939, la sua destinazione originaria, come si evince dalla visura storica per immobile (All. 02, pag. 3), era A/5, abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 3,5 vani, classe 4. La planimetria catastale, in atti del 1997 (All. 03), evidenzia chiaramente, nel vano in fondo l'immobile, la presenza di un vano cucina (K), e limitrofo il w.c.. Considerata la tipologia costruttiva degli appartamenti dell'epoca il primo vano, direttamente prospiciente la era destinato ad ingresso soggiorno e il secondo vano interposto fra il soggiorno e la cucina era, utilizzato come stanza da letto.

Successivamente al 1997 con variazione catastale viene effettua un cambio di destinazione da abitazione a negozio e quindi ad attività commerciale in genere, da A/5 a C/1 (All. 02, pag. 2), in quanto, il periodo florido per le attività commerciali, induce i proprietari dell'epoca, ad utilizzarlo con destinazione commerciale.

Con atto di acquisto del (All. 04), i committenti acquistano l'immobile, all'epoca accatastato in categoria C/1, classe 7, con rendita catastale pari ad €. 1.295.89.

Con pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) viene richiesto, dai committenti, nel rispetto dello strumento urbanistico, all'Ufficio Urbanistica, un cambio di

destinazione d'uso da immobile commerciale ad immobile ad uso abitativo (All. 05). La Scheda Norma di riferimento del PP Borgata (Piano Particolareggiato del quartiere Borgata) che identifica l'isolato n. 0152, unità edilizia n. 0003 (All. 06), nonché l'art. 16 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) (All. 07), in nessuno degli aspetti normativi contenuti, impediscono il cambio di destinazione d'uso degli immobili presenti all'interno del comparto ove insiste l'immobile dei committenti.

In data con DOCFA (DOcumenti CAtasto FAbbricati) nel massimo rispetto della normativa, il sottoscritto, provvedeva ad inoltrare la variazione di destinazione d'uso da C/1, Negozi e botteghe, compresi i ristoranti e trattorie, ad A/4, abitazione di tipo popolare, considerando nel dettaglio le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (All. 08). La richiesta viene esitata dall' Ufficio Provinciale Territorio in data (All. 09), pertanto se il tecnico istruttore avesse avuto da eccepire motivazioni normative per una eventuale irregolarità, avrebbe dovuto rigettare, già all'epoca, la richiesta di cambio d'uso dell'immobile.

In data trascorsi oltre 60 giorni previsti dalla normativa urbanistica, e non avendo ricevuto, dall'Ufficio Urbanistica, comunicazioni ostative in merito alla pratica presentata, è stata fatta comunicazione di inizio lavori (All. 10) con data Alla data del i lavori si intendono completati, ma non è stata fatta formale comunicazione perché in attesa delle certificazioni dei vari impianti, debitamente modificati per gli usi di un immobile per civile abitazione come si evince dal rilievo fotografico eseguito, dal sottoscritto a supporto della presente (All. 11).

In contrasto assoluto dello strumento urbanistico che ha permesso, senza alcuna eccezione, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in argomento, l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, senza alcun accertamento ne sopralluogo modificava ***arbitrariamente*** la categoria d'uso da A/4, classe 4, abitazione di tipo popolare, a C/1, classe 7, Negozi e botteghe, compresi i ristoranti e trattorie, con una conseguente variazione di rendita rispettivamente da €. 162,68 ad €. 1.295. Tale assolutamente discutibile variazione procura un danno non indifferente ai committenti che oltre ai risvolti ai fini IRPEF TARI ed IMU, anche in caso di successiva vendita, tutto a causa della esorbitante innalzamento della rendita, per altro si ribadisce, ingiustificata ed assolutamente arbitraria, considerando che nessun accertamento diretto è ***mai*** stato eseguito nell'immobile.

La considerazione personale dell'A.E., perché di "considerazione soggettiva" si tratta, motiva l'alta vocazione commerciale della zona considerando Corso Gelone e non la dove l'immobile realmente insiste. Se fosse stato eseguito un sopralluogo, lo stesso, avrebbe potuto riscontrare che gli immobili, che negli anni '90 ospitavano piccoli negozietti artigianali, ad oggi tutti chiusi ed in disuso da oltre un ventennio, pertanto sicuramente si avrà, nei prossimi anni, una modifica della destinazione d'uso mirata, intanto al recupero del patrimonio immobiliare della zona nonché al riutilizzo degli immobili per altri scopi, sicuramente di tipo abitativo, considerato il declino delle piccole attività commerciali. La verifica documentale indicata nell'"Accertamento Catastale", notificato ai committenti, dichiara che dal 1997 l'immobile era censito con categoria C/1 ma andando a ritroso, come si evince dalla visura storica per immobile (All. 02, pag. 3), si riscontra chiaramente che dall'impianto fino al 1997 l'immobile era destinato ed utilizzato come abitazione di tipo ultrapopolare, A/5, consistenza 3,5 vani, classe 4 e come anche riportato dalla planimetria catastale dell'epoca (All. 03) e ribadito nella planimetria attuale, dove si evince chiaramente che il primo vano è cucina (K) e l'ultimo vano e destinato a w.c. (All. 13). Per quanto riscontrato, l'analisi, dell'A.E., si ferma alla seconda parte della vita urbanistica dell'immobile omettendo "*distrattamente*", non solo che all'origine fosse destinato ad abitazione ma che anche l'immobile adiacente, a piano terra, è ancora oggi destinato ed utilizzato come casa per civile abitazione .

Conseguenza dell'analisi descritta è che l'intero corpo di fabbrica nasce con destinazione abitativa e che negli anni successivi è stato trasformato secondo le necessità e gli usi dei singoli proprietari. La motivazione del necessario cambio di categoria catastale viene rafforzata dall'A.E., da una analisi condotta esclusivamente sulla particella 118 e i subalterni 4, 5 e 6, che riporta la categoria C/1, ma precedentemente al 2011, quando realmente subisce la variazione, l'immobile riporta la categoria B5, scuole, laboratori scientifici per tutti i subalterni, ciò fa presupporre con ragionevole certezza che il quartiere era composto da immobili con variegate tipologie di destinazioni secondo le necessità delle varie epoche. A riscontro dell'ipotesi, il sottoscritto ha provveduto ad estendere l'indagine su più immobili, considerati fra i più rappresentativi del quartiere, che di seguito si riportano sinteticamente:

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

				Impianto 1987		Anno di cambio destinazione		
Fg.	**P.lla**	**Sub**	**Indirizzo**	**Cat.**	**Descrizione categoria**	**Data Cambio d'Uso**	**Cat.**	**Descrizione categoria**
45	112	17	VIA AGATOCLE n. 4 Piano T	A/5	Abitazioni tipo ultrapopolare	05/04/2001	C/1	Negozi e botteghe
45	185	1	VIA AGATOCLE n. 15 Piano T	A/3	Abitazioni tipo economico	invariata	A/3	Abitazioni tipo economico
45	141	2	VIA AGATOCLE n. 11 Piano T	A/5	Abitazioni tipo ultrapopolare	invariata	A/5	Abitazioni tipo ultrapopolare
45	201	4	VIA AGATOCLE n. 22 Piano T	A/4	Abitazioni tipo popolare	invariata	A/4	Abitazioni tipo popolare
45	424	2	VIA AGATOCLE n. 22 Piano T	A/4	Abitazioni tipo popolare	invariata	A/4	Abitazioni tipo popolare
45	537	3	VIA IERONE I n. 1 Piano T, ANGOLO VIA AGATOCLE	A/10	Abitazioni tipo signorile	invariata	A/10	Abitazioni tipo signorile
					-			-

Gli immobili riportati nella tabella sono tutti estratti da visure catastali aggiornate, non si allegano per tutela della privaci dei proprietari ma rimangono custoditi presso lo studio del sottoscritto e a disposizione nel caso la necessità lo richieda. Come si evince dalle descrizioni insistono tutti sulla su un raggio di indagine non superiore a m. 100, ed altri ne sono presenti insistenti nello stesso quartiere anche se prospicienti su vie diverse. Per quanto riportato si può dimostrare che l'area urbana ha subito diverse trasformazioni, da artigianale ad abitativo, fin anche da stalle a depositi, difatti nel corso del tempo gli immobili sono stati adeguati, conformemente agli strumenti urbanistici in vigore, alle esigenze ed alle richieste di mercato delle varie epoche.

Conclusioni

Per quanto dettagliatamente su relazionato con supporto documentale e fotografico, considerata la quantità di immobili a piano terra aventi da sempre destinazione abitativa, insistenti sulla e vie limitrofe, considerato che il metodo comparativo da parte dell'A.E. è stato applicato esclusivamente su una particella ed i suoi subalterni, considerato che non è stato eseguito nessuna indagine *in loco*, tantomeno un sopralluogo nell'immobile dei committenti, si ritiene che la rideterminazione è ingiustificata e arbitraria, pertanto senza fondamenti metodologici tantomeno normativi. Tutto ciò crea un grave danno ai committenti che, da ligi contribuenti, si vedono ingiustificatamente vessati di un aumento della rendita che si rispecchia sull'IRPEF e relative addizionali, sull'IMU, sulla TARI, nonché in caso di trasferimento di proprietà, sull'imposta di registro, imposte ipo-catastali e sull'imposta di successione/donazione.

Certo di avere ben adempiuto all'incarico conferitomi, si rimane disponibile per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa
N. 1444
Geometra Corrado Fidelio

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado