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
(Commenti alla Bozza di Controdeduzioni dell'A.E.)

OGGETTO: Commenti alla Bozza di Controdeduzioni dell'A.E., sul reclamo ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546 del 1992 n.

COMMITTENTE:
//

INCARICO:
INCARICO PROFESSIONALE DEL 24/10/2022

IMMOBILE IN OGGETTO:
–

Siracusa il 24/05/2024

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado



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

Pagina Intenzionalmente Vuota

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

RELAZIONE TECNICA

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 coniugi ed di seguito contribuenti, proprietari dell'immobile sito a Siracusa in di redige la presente relazione funzionale a formulare delle osservazioni in risposta alla bozza di controdeduzioni presentata dalla Direzione Provinciale dell'A.E. di Siracusa, di seguito Ufficio, all'ill.ma Corte di Giustizia Tributaria di Siracusa, conseguente al reclamo ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546 del 1992 N. del 30/11/2022.

Premessa

A seguito dell'avviso di accertamento catastale n. notificato in data 20/10/2022, con il quale viene rettificata la categoria, da A/4, classe 4, abitazione di tipo popolare, a C/1, classe 7, negozi e botteghe, il sottoscritto, ha redatto, il 28/10/2022, ampia relazione tecnica, nella quale vengono indicate tutte le caratteristiche storiche, costruttive e urbanistiche dell'area urbana, nonché dell'immobile oggetto di accertamento. La detta relazione viene altresì corredata di allegati e foto esplicative, che dimostrano la natura del quartiere con diverse tipologie di immobili fra i quali molti, posti a piano terra, sono ancora oggi destinati ad abitazione, e che lo stesso in oggetto, identificato al dall'impianto nasce abitazione (A/5), e solo nel 1997 subisce una variazione di destinazione a commerciale, per rimanere così fino al momento dell'acquisto dei contribuenti che procedono a riportare la destinazione d'uso ad abitativa, conformemente alle norme urbanistiche che catastale.

Commenti alle Controdeduzioni

Si procede ad articolare le osservazioni necessarie a quanto riportato nella bozza di controdeduzioni, prodotta dalla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, analizzando gli argomenti utilizzando la sequenza con cui sono stati articolati.

Preliminarmente si precisa che sono stati rispettati tutti i requisiti di quanto riportato dal DM 701/1994, difatti, il documento Docfa relativo alla comunicazione del cambio di destinazione d'uso, da commerciale ad abitativo, redatto dal sottoscritto, è completo in tutte le sue parti, come prevede la normativa, è stato approvato sia dal sistema che dal tecnico che lo ha avuto in esame, e nessuna nota di eccezione è mai stata

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

trasmessa al sottoscritto. In merito a quanto riportato al comma 3, è pur vero che il documento viene recepito come "*rendita proposta*" e l'ufficio si riserva di "*provvedere alla determinazione della rendita catastale definitiva, con mezzi di accertamento informatici o tradizionali*", e ancora lo stesso comma cita "*È facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'art.4, ventunesimo comma, del decreto legge 19-12-1984, n.853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17-2-1985, n.17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al primo comma ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto*. Per quanto riportato dal 3 comma l'Ufficio ha "*facoltà*", potere di fare le opportune verifiche *con mezzi di accertamento informatici* (riscontri documentali storici contenuti nel database dell'Ufficio) *o tradizionali* (recandosi sui luoghi per constatare l'effettiva natura di quanto dichiarato nel Docfa). A modesto avviso del sottoscritto, nessuna delle condizioni nelle *"facoltà dell'amministrazione"* è mai stata eseguita, considerando che il riscontro documentale, da parte dell'Ufficio, è stato eseguito esclusivamente su un singolo immobile come riportato nell'Atto di Accertamento (pagina 3) che cita esclusivamente la particella 118 e relativi subalterni, a differenza di quanto dimostrato dal sottoscritto nella precedente relazione (pagina 4), dove l'esame di diverse particelle 112, 185, 141, 201, 424 e 537 rileva la presenza di 5 abitazioni su 6 immobili in esame, ed inoltre che nessun sopralluogo è mai stato eseguito dall'Ufficio per accertare la veridicità della richiesta di variazione di categoria neanche successivamente alla relazione del sottoscritto corredata di documenti e fotografie che evidenziano la reale natura dell'immobile. Per quanto detto, con il rispetto dovuto, si pongono le opportune riserve sull'applicazione di quanto indicato dalle norme nonché sulla legittimità della verifica e conseguente variazione d'ufficio.

Di seguito si cita testualmente quanto riportato nelle controdeduzioni dell'ufficio *"La normativa di settore, così come declinata dalla giurisprudenza di legittimità è chiara. Il contribuente può variare senza addurre alcuna motivazione, attraverso la procedura doc.fa, la rendita catastale dei propri bene, l'Ufficio può confermare o rettificare il valore economico della rendita senza l'obbligo di specifica motivazione, il contribuente può o accettare la rettifica o impugnare l'atto evidenziando le motivazioni a sostegno dell'abbattimento della rendita, in questo caso l'Ufficio deve dimostrare la non correttezza della tesi di parte. Solo attraverso il corretto funzionamento di questo paradigma vengono*

soddisfatti contemporaneamente il principio di economicità dell'azione amministrativa, il diritto di difesa del contribuente, il diritto di parità delle parti in contenzioso ed il principio cardine di cui all'art. 53 della Costituzione". L'art. 53 della costituzione cita "*Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva*" non trova applicazione nel caso in esame, poiché, attualmente, l'immobile utilizzato ad uso abitativo non avrà mai un potenziale reddituale di un immobile ad uso commerciale pertanto, i committenti, a causa dell'elevata rendita catastale attribuita dall'Ufficio, si vedranno ingiustificatamente vessati di aumenti che si rispecchiano 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.

A seguire, il documento dell'Ufficio, presenta la citazione di svariati indirizzi giurisprudenziali, nel caso che le motivazioni contenute nella documentazione del contribuente vengano disattese. Per mera semplificazione si citano esclusivamente i riferimenti delle fonti e le loro conclusioni:

- La Corte di Cassazione con sentenza n.12777/2018 ha sancito che ….. *nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.*
- Nell'ordinanza 5362 del 27/2/2020 della stessa Corte Suprema, viene ribadito che …. *nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.*
- Nell'ordinanza 6559 del 9 marzo 2020 gli ermellini ribadiscono …. *nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente, sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.*
- Nell'ordinanza 11 maggio 2020, n. 8726 viene evidenziato che …. *nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più*

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

approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.

La lettura del testo evidenzia in modo ripetitivo che *"nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso"*, appare quindi evidente che le motivazioni dell'avviso ricevute dal contribuente siano generiche e non esaustive e in discrasia con i dettami normativi.

Continuando, il documento dell'Ufficio cita *"… il ripristino del classamento in atti è dovuto alla mancanza di modifiche planimetrico/funzionali all'immobile rispetto alla situazione preesistente"*, *"…Dalla planimetria allegata … appare evidente che l'immobile non ha mutato le sue caratteristiche planimetriche funzionali di negozio"* ed ancora *"si rappresenta che al doc.fa non è stato allegato alcun documento che provi l'effettiva modifica urbanistica dell'immobile…"* e segue contraddicendo l'ultima motivazione *"anche se ciò non ha molta importanza ai fini dell'assegnazione della categoria catastale e della relativa classe"*. Ora pare evidente che l'immobile, composto da due vani e servizio (bilocale), tutti separati da muri portanti, non ha nessuna possibilità di essere ridistribuito planimetricamente. Viene evidenziata la presenza di *"…due vani, tra l'altro non separati da porta…"*. A tal proposito, si vuole rendere edotto l'autore della precedente asserzione, che evidentemente non ha conoscenze di progettazione edile, che nessuna norma impone che la camera debba essere separata dal soggiorno tramite disimpegno o da una porta, la scelta dipende dalle preferenze del proprietario e/o dalla conformazione della casa, solo per il bagno è obbligatoria la zona filtro. A tal proposito i monolocali sono privi di separazione, ad esclusione del bagno, adottando lo stesso criterio si potrebbero ritenere tutti locali commerciali. Inoltre, quali sono gli elementi che lasciano presuppore all'Ufficio un utilizzo *"temporaneo"* ad uso abitativo, qual è l'elemento normativo che garantisce la veridicità dell'asserzione dell'Ufficio, considerando che, il sottoscritto, ha ampiamente dimostrato, con dati concreti e non soggettivi, che lo stesso nasce come abitazione di tipo ultrapopolare (A5) e che solo successivamente è stato destinato *"temporaneamente"* ad attività commerciale per ritornare abitazione successivamente. Quindi, nel caso in esame,

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

è la destinazione commerciale che può definirsi temporanea, non quella abitativa con il quale l'immobile è stato costruito.

In ogni caso, nel rispetto del libero arbitrio di ogni cittadino e contribuente, la destinazione d'uso è decisa dal proprietario nell'assoluto rispetto delle normative urbanistiche, sanitarie e catastali e non può essere imposta dalla vocazione della zona urbana, e tanto meno da una rideterminazione del classamento d'ufficio, senza le opportune verifiche concrete e oggettive, da parte dell'amministrazione finanziaria che ne ha ampia facoltà, diversamente viene meno il *paradigma* con il quale vengono soddisfatti contemporaneamente ***il principio di economicità*** *dell'azione amministrativa,* ***il diritto di difesa del contribuente, nonché il principio dell'art. 53 della costituzione.***

Avendo articolato, con professionalità e diligenza, le discrasie rilevate nella bozza di controdeduzioni presentata dalla Direzione Provinciale dell'A.E. di Siracusa, certo di avere ben adempiuto all'incarico conferitomi, si rimane disponibile per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

