

***GESTIONE ANAGRAFICHE  
TERRENI E FABBRICATI  
2011***

# SOMMARIO

<b>GESIMM</b>	<b>GESTIONE UNICA TERRENI/FABBRICATI</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>ANAGRAFICA IMMOBILI</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anagrafiche.....	5
1.1.1	Anagrafica terreni.....	6
1.1.2	Anagrafica fabbricati.....	25
<b>2</b>	<b>GESTIONE LOCAZIONI</b> .....	<b>52</b>
2.1...	Gestione contratti immobili.....	53
<b>3</b>	<b>STAMPE DI SERVIZIO</b> .....	<b>73</b>
3.1	Stampa Anagrafica Fabbricati analitica / Stampa Anagrafica Terreni analitica.....	74
3.2	Stampa analitica Contratti.....	75
3.3	Stampa elenco contratti per codice GESIMM.....	76
3.4	Stampa Analitica Minimum Tax.....	77
3.5	Stampa Elenco Minimum Tax.....	78
3.6	Stampa Elenco Terreni Convertiti/ Stampa Elenco Fabbricati Convertiti.....	79
<b>4</b>	<b>UTILITY</b> .....	<b>80</b>
4.1	Accorpamento immobili automatico.....	81
4.2	Accorpamento manuale fabbricati/terreni.....	84
4.3	Elimina immobili non collegati.....	93
<b>5</b>	<b>AGGIORNAMENTI</b> .....	<b>94</b>
5.1	Aggiornamento estimi catastali.....	95
5.2	Aggiornamento aliquote ICI 2011.....	99
5.3	Aggiornamento conti correnti ICI.....	101
<b>6</b>	<b>TABELLE</b> .....	<b>102</b>
6.1	Gestione Comuni ed Estim <span>i</span> .....	103
6.2	Gestione indirizzari.....	104
6.3	Coefficienti ICI per fabbricati.....	105
6.4	Indici ISTAT.....	106
<b>ANA740</b>	<b>GESTIONE ANAGRAFICA TERRENI/FABBRICATI</b>	<b>107</b>
<b>1</b>	<b>ANAGRAFICA TERRENI</b> .....	<b>108</b>
<b>2</b>	<b>ANAGRAFICA FABBRICATI</b> .....	<b>129</b>

***TeamSystem***<sup>®</sup>

**MODELLO UNICO PERSONE FISICHE 2011**

**GESIMM**

---

**GESTIONE UNICA TERRENI/FABBRICATI**

## 1 Anagrafica immobili

Anagrafiche comuni  
GESIMM - Anagrafica immobili

**GESIMM** è il nuovo programma che Teamsystem ha prodotto per la gestione dell'archivio comune degli immobili e quindi terreni e fabbricati.

Trattasi di una gestione autonoma i cui programmi e archivi sono memorizzati nella cartella Teamsy.

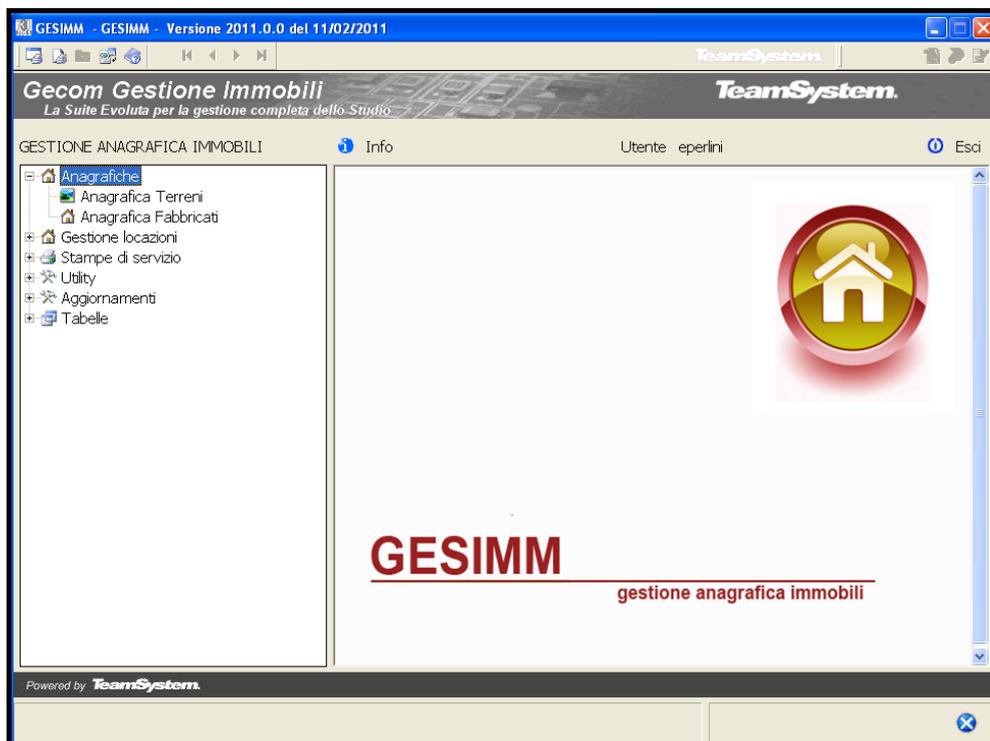
Il programma di gestione è unico per tutte le procedure Teamsystem e quindi le informazioni relative ai terreni e fabbricati sono visualizzabili ed accessibili dalle procedure Redditi e 730.

La procedura **GESIMM** si avvale di un archivio permanente che quindi non viene convertito annualmente per cui gli applicativi Redditi e 730 si agganceranno sempre al medesimo archivio.

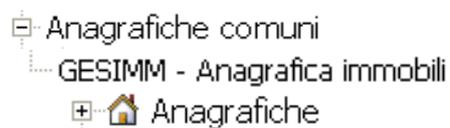
Ciò in virtù del fatto che in **GESIMM** vengono gestiti i dati anagrafici e catastali degli immobili mentre tutti i relativi calcoli per arrivare alla determinazione del reddito prodotto e dell'ICI sopportata avverranno nell'applicativo cui l'immobile è agganciato.

Le eventuali variazioni che interverranno nel corso del tempo negli immobili potranno essere gestite tramite la funzione di "**Storicizzazione**".

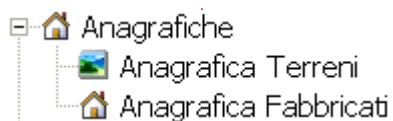
La procedura **GESIMM**, oltre alla gestione dei dati anagrafici degli immobili prevede anche diversi programmi di stampa, ed alcuni programmi di utility che permettono di visualizzare informazioni tabellari precaricate.



## **1.1 Anagrafiche**

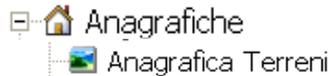


All'interno della presente cartella, a sua volta suddivisa in sottocartelle per terreni e fabbricati, sono contenute tutte le informazioni anagrafiche e catastali relative agli immobili situati nel territorio dello Stato e posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.



Selezionare pertanto la relativa sottocartella a seconda che si intenda accedere all'archivio anagrafico dei terreni oppure dei fabbricati.

1.1.1 Anagrafica terreni

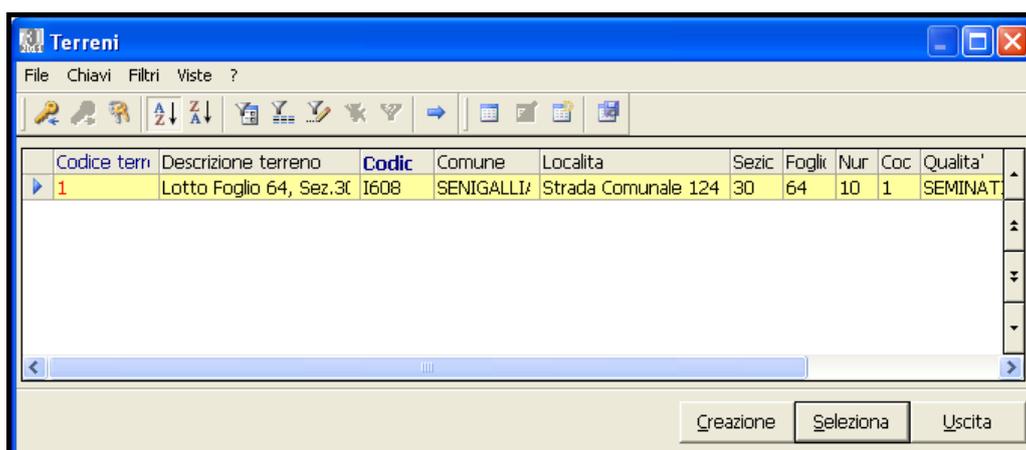


In questa sezione del programma sono archiviati tutti i terreni posseduti dai dichiaranti presenti nella procedura Redditi, limitatamente ai loro dati catastali ed anagrafici.

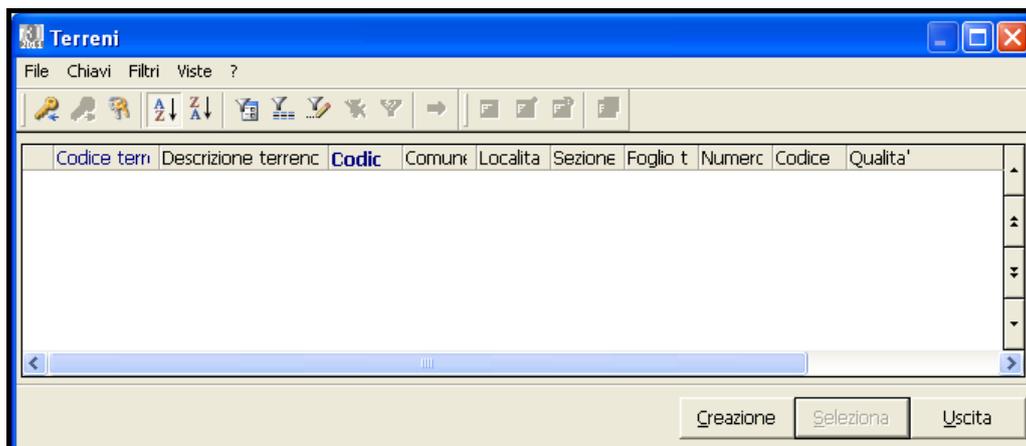
Ogni terreno è contraddistinto da un codice progressivo che è possibile visualizzare tramite la funzione di ricerca che può essere più circoscritta se utilizzati gli appositi filtri di selezione quali "Codice comune", "Dati catastali", ovvero "Sezione", "Foglio", "Particella", "Subalterno" nonché la "Qualità".



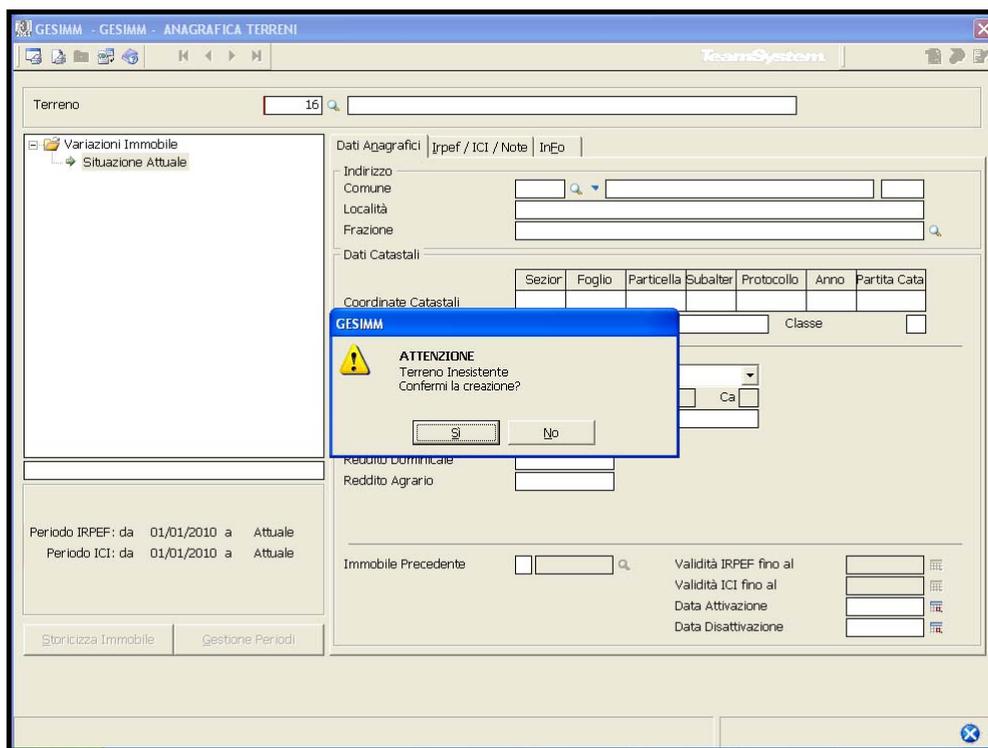
Se una volta impostati i suddetti filtri di selezione, all'interno dell'archivio unico è già presente un terreno oppure sono presenti più terreni con i medesimi dati oggettivi, questi verranno visualizzati ed in tale contesto potranno essere selezionati in quanto già esistenti, funzione "Selezione"



oppure, qualora sulla base dei filtri di selezione indicati non risulti in archivio presente alcun terreno con gli stessi dati, anche dal contesto della ricerca sarà possibile procedere con la creazione del nuovo immobile utilizzando l'apposito bottone di "Creazione".



Se invece di avviare la ricerca dell'immobile tramite l'apposita funzione, nel campo "Codice" viene indicato un codice inesistente, viene data la possibilità di procedere con la creazione del nuovo terreno. Lo stesso nel caso in cui si selezioni la funzione "F3=Nuovo", presente a fondo pagina.



Anche avviando la creazione del terreno apparirà la videata in cui l'utente potrà indicare gli appositi filtri di selezione quali "Codice comune", "Sezione", "Foglio", "Particella", "Subalterno" nonché la "Qualità". Ovvio che, più dettagliati saranno i filtri di selezione impostati più circoscritta sarà la ricerca degli immobili già presenti in archivio, tale per cui sarà più facilmente individuabile se il terreno che si va a creare è già presente nell'archivio unico degli immobili.

Codice	Comune	Località	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Qualità
1	1608	Strada Comunale 124	30	64	10	1	1

Nell'esempio di cui sopra, dovendo inserire un terreno nel comune di Senigallia, con le seguenti coordinate catastali, Sezione 30, Foglio 64, Particella 10 e Qualità 1 "Seminativo", poiché nell'archivio unico è già presente un terreno con gli stessi dati oggettivi indicati nei filtri di selezione, nel corpo della videata verrà visualizzato il terreno già esistente per cui, se effettivamente il terreno da creare è quello visualizzato, è possibile selezionarlo tramite l'apposita funzione "F3=Selezione" e quindi si eviterà di crearne una copia

viceversa, qualora la ricerca non determini alcun risultato, il che sta a significare che in archivio non è presente nessun immobile con le caratteristiche indicate, si potrà procedere con la sua creazione digitando dapprima F9, che farà uscire dai filtri di ricerca per poi poter selezionare il bottone **“Creazione”** e procedere quindi con la creazione del nuovo terreno non ancora presente nell'archivio unico.

I dati inseriti nei filtri di selezione verranno direttamente trasferiti nell'archivio del terreno e quindi l'utente, trovandoli già presenti, effettuerà un inserimento del nuovo terreno più agevole ed immediato.

Pertanto, la nuova modalità di creazione dell'immobile tramite l'impostazione dei filtri di selezione può essere utilizzata sia per una ricerca più mirata dei terreni in archivio sia per l'inserimento in archivio di un nuovo terreno per il quale si potrà evitare, in fase di creazione, di inserire quei dati che sono già stati indicati di primo acchito nei filtri di selezione.

Una volta confermata la richiesta di creazione dell'immobile o richiamatone uno già presente in archivio appare la videata in cui l'utente potrà inserire le informazioni richieste per la creazione del terreno o in cui potrà visualizzare quelle già in archivio.

Le informazioni sono suddivise su più folder.

Dati Anagrafici | Irpef / ICI / Note | InEo

La prima novità evidente, essendo la Gestione degli immobili **GESIMM** una gestione permanente, è quella di poter storicizzare le variazioni che possono verificarsi durante la vita dell'immobile. Pertanto, nel momento in cui ad un immobile vengono apportate delle variazioni, non sarà più necessario, come nella vecchia gestione, dover creare un nuovo immobile ma si interverrà sullo stesso apportando le modifiche del caso, indicando il periodo di validità delle stesse.

Quindi, nel riquadro riservato alle "**Variazioni storiche**" vengono visualizzati la "**Situazione attuale**" e gli eventuali "**Periodi storicizzati**" in cui sono conservate le variazioni che possono essere state effettuate sull'immobile, così che di esse possa rimanere sempre traccia.

La richiesta di storicizzare una situazione diversa dalla precedente avviene sempre, ma vi sono delle eccezioni che riguardano i seguenti campi per i quali, anche se variati, non viene chiesto di storicizzare e sono:

- La "*Descrizione*" dell'immobile;
- il "*Codice comune*", la relativa "*Descrizione*" e "*Provincia*";
- le "*Note*" dell'utente.



**NOTA BENE**

Qualora fosse necessario variare il codice comune in cui è sito il terreno, tale variazione non sarà storicizzabile, come segnalato a video.



Allo stesso modo, qualora si effettuino delle variazioni nei dati del terreno ed una di queste riguardi il codice comune, tutti i dati variati non saranno storicizzabili.

**ATTENZIONE**

Si precisa che la storicizzazione deve essere effettuata solamente se effettivamente è sopraggiunta nel terreno una variazione ritenuta modificativa dei calcoli oppure modificativa dei modelli di stampa Irpef e ICI e non ad esempio nel caso in cui fosse necessario integrare dati incompleti provenienti dalla conversione anno precedente, visto che la storicizzazione viene utilizzata dall'anno 2010 e non per gli anni precedenti.

Pertanto, storicizzare un'informazione è utile per preservare una situazione ed i suoi relativi calcoli riferiti ad un certo periodo e per avviare nuovi calcoli sulla base della nuova situazione.

**Esempio:**

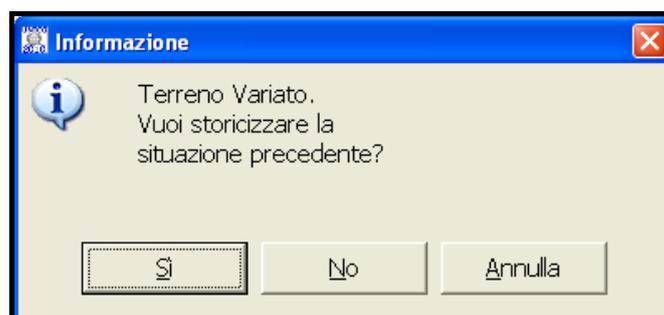
*se in fase di conversione viene trasferito un immobile in cui non è presente l'indicazione del "Subalterno" in quanto nel vecchio archivio a sua volta non era stato indicato e viene ora inserito nel nuovo archivio, tale variazione non deve essere storicizzata poiché la situazione precedente non è comunque rilevante né ai calcoli né alla stampa dei modelli.*

*Viceversa, se da una certa data varia il "Reddito agrario", ad esempio per una variazione di coltura, in tal caso la storicizzazione è utile perché permette di eseguire calcoli con dati distinti in base ai periodi di validità indicati.*

In presenza delle suddette storicizzazioni, le informazioni visualizzate saranno differenti a seconda del periodo selezionato.

In mancanza di storicizzazioni, i dati dell'immobile sono considerati propri della situazione attuale.

Nel momento in cui vengono apportate delle modifiche ai dati visualizzati, la procedura individuando che ci sono delle variazioni nelle informazioni in archivio, chiede all'utente se vuole storicizzare la situazione precedente in modo tale da conservare in archivio la storia del terreno.



Accettando di creare un archivio storico, la procedura propone il progressivo del periodo storico che sta creando al quale l'utente potrà associare una descrizione significativa della variazione effettuata sull'immobile.

Sarà inoltre richiesto l'inserimento delle "Date di validità" del suddetto periodo, sia per quanto concerne l'IRPEF che l'ICI, così che si possano definire i limiti temporali delle varie ed eventuali storicizzazioni.

Tali date sono importanti sia ai fini del calcolo che dell'esposizione dei terreni nei modelli Redditi e ICI.

Rientrando nel terreno sarà così possibile visualizzare, oltre alla **“Situazione attuale”**, anche l’eventuale o eventuali **“Periodi storicizzati”**.

Se richiamato il **“Periodo storicizzato”**, la diversità dell’immobile rispetto alla situazione attuale sarà evidenziata colorando in azzurro l’informazione variata.

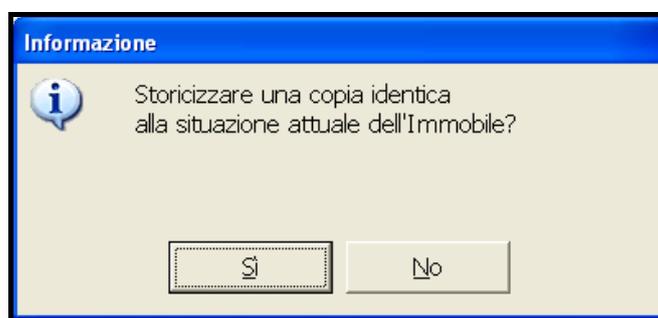
Dovendo intervenire in modifica della descrizione indicata nel periodo storicizzato è possibile effettuarlo operando dall’apposita riga di riporto.

VARIAZIONE REDD. AGRARIO

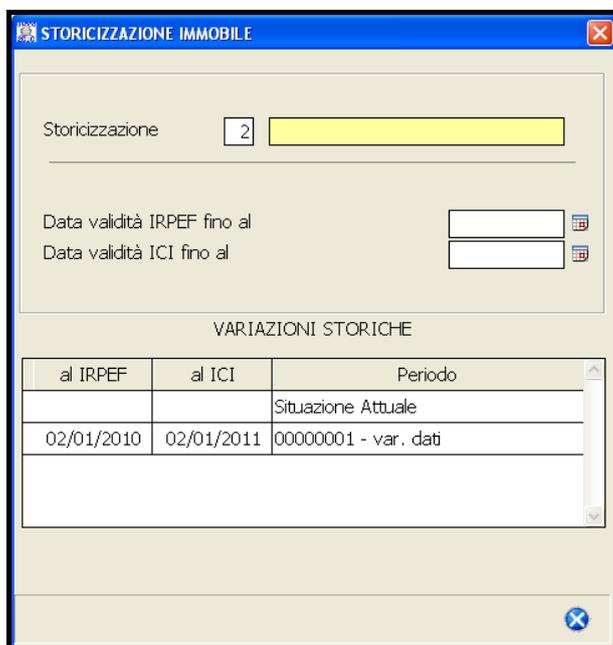
VARIA. REDD. AGRARIO PER VARIAZ. COLTIV

Scorrendo i vari periodi storicizzati, a fondo pagina saranno visualizzati il **“Periodo di validità IRPEF”** ed il **“Periodo di validità ICI”** relativi alla corrispondente variazione.

Volendo, è possibile creare un **“Periodo storicizzato”** avvalendosi dell'apposito bottone **“Storicizza immobile”** che va utilizzato solamente qualora non si effettuino variazioni nei dati dell'immobile ma si desidera, pur senza variazioni, storicizzare una copia identica alla situazione attuale. Verrà infatti chiesto se si intende storicizzare una copia identica alla situazione attuale.



Anche se utilizzata tale funzione, ovvero **“Storicizza immobile”**, tenuto conto degli eventuali altri periodi già presenti in archivio, verrà proposto in automatico il progressivo del nuovo periodo da creare.



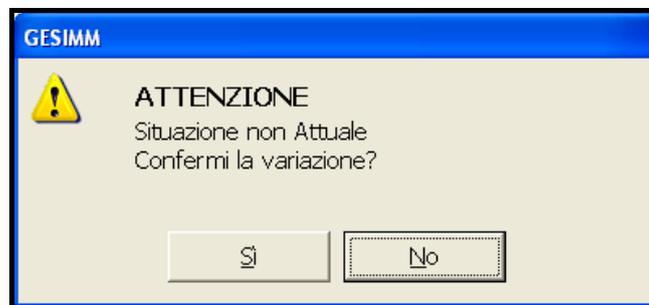
Saranno sempre richieste le **“Date di validità IRPEF ed ICI”** ovvero l'intervallo temporale cui si riferisce la storicizzazione.



**NOTA BENE**

Si precisa che il bottone in questione, **“Storicizza immobile”**, non può essere richiamato da un periodo che non sia quello **“Attuale”**.

In presenza di **“Periodi storicizzati”** e qualora posizionati su uno di essi, se richiesta una variazione ai dati, verrà segnalato che si sta entrando in variazione di un periodo consolidato in quanto storicizzato. La variazione, con la dovuta forzatura, è comunque consentita.



Qualora la variazione venga effettuata in un periodo già storicizzato, non verrà più formulata la domanda per procedere con l'eventuale storicizzazione ma solamente aggiornata la variazione effettuata.

Sempre in presenza di **“Periodi storicizzati”**, qualora venga richiesta la cancellazione del terreno posizionati nel periodo corrispondente alla **“Situazione attuale”**, verrà segnalato che è impossibile annullare il terreno poiché è presente un archivio storico.

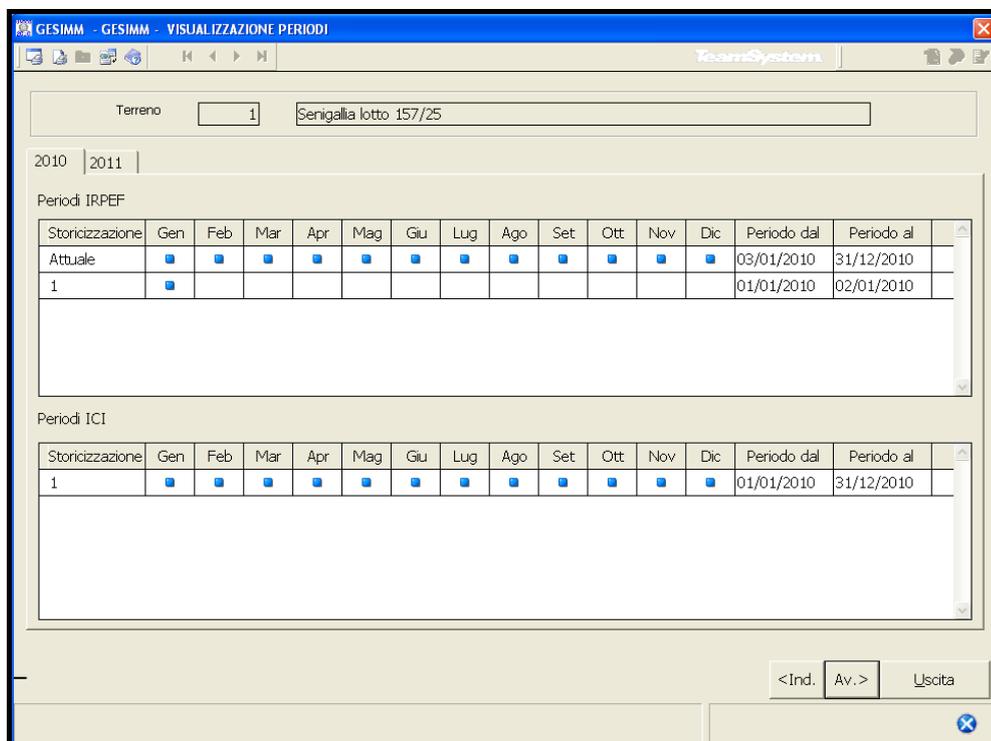


In tal caso, volendo comunque annullare il terreno, occorre dapprima annullare i vari periodi storicizzati dopo di che si potrà tornare alla **“Situazione attuale”** ed annullare il fabbricato in questione.

Sotto la videata delle **“Variazioni storiche”** è stato previsto, oltre allo **“Storicizza immobile”**, anche il bottone **“Gestione periodi”**:



- “**Gestione dei periodi**”: tale gestione è utile nel momento in cui sono presenti delle variazioni storiche nell’immobile e rappresenta qual è il periodo storicizzato/attuale che viene utilizzato per il calcolo dell’IRPEF e dell’ICI, tenuto conto della data di validità delle singole variazioni. Con la “**Gestione dei periodi**” si ha quindi una visione schematizzata di quali variazioni e con che validità saranno prese in considerazione ai fini del calcolo IRPEF ed ICI relativamente agli anni interessati. Essa permette di visualizzare la storia dell’immobile di due anni consecutivi e quindi per quest’anno la visualizzazione riguarderà il 2011 e il 2010. Relativamente al terreno sarà visualizzato, per l’intero anno su cui si è posizionati, e distintamente per l’IRPEF e per l’ICI, sia la “**Situazione attuale**” che gli eventuali “**Periodi storicizzati**” con l’indicazione, per ciascuno di essi, dei mesi in cui ha mantenuto gli stessi dati ed in cui quindi non ha subito variazioni. Questa modalità di visualizzazione dell’immobile ci permette di avere una visione d’insieme delle eventuali variazioni e soprattutto del mese, nell’ambito dell’anno selezionato, in cui l’immobile ha subito una variazione, caso che giustifica, oltre alla situazione attuale anche la presenza di periodi storicizzati.



A fondo pagina, il bottone “**Funzioni**” prevede, oltre alle funzioni sopra descritte, “**Storicizza immobile**” e “**Gestione periodi**”, anche la possibilità di richiamare il terreno “**Successivo**” oppure di tornare al “**Precedente**” e di accorpare manualmente l’immobile, operazione che viene ampiamente trattata nell’apposito paragrafo all’interno di GESIMM.

Funzioni	Prossimo	P
	preceDente	D
	Storicizza Immobil	S
	Gestione Periodi	G
	Accoropa Immobili	I

Di seguito trattiamo delle informazioni contenute nei vari folder di cui si compone l’archivio dei terreni iniziando dal folder contenente i “**Dati anagrafici**”.

**Dati anagrafici**

*Descrizione:* la descrizione è libera e, se inserita, sarà esposta a fianco del codice terreno.

*Comune:* indicare il codice del Comune in cui è situato il terreno. Dal codice identificativo del Comune sono poi proposti il “Comune” e la “Provincia” di appartenenza. E’ possibile visualizzare il codice del comune tramite le funzioni di “Ricerca”.

Codice	Comune	Provincia	CAP	Data cessaz
A001	ABANO TERME	PD	35031	
A003	ABBADIA ALPINA		0	31/12/1983
A004	ABBADIA CERRETO	LO	26834	
A005	ABBADIA LARIANA	LC	23821	
A006	ABBADIA SAN SALVATORE	SI	53021	
A002	ABBADIA SOPRA ADDA		0	31/12/1983
A007	ABBASANTA	OR	9071	
A008	ABBATEGGIO	PE	65020	
A009	ABBAZIA		0	15/09/1947
A010	ABBIATEGRASSO	MI	20081	
A011	ABBIATEGLIAZZONE		0	31/12/1983
A012	ABETONE	PT	51021	

Tramite la funzione di “Gestione” è possibile visualizzare le informazioni contenute nell’archivio comuni comprese quelle relative alle aliquote ICI.

*Località:* indicare la località in cui è sito il terreno. Verrà esposta a fianco del codice terreno.

*Frazione:* indicare l’eventuale frazione in cui è sito il terreno. Selezionando la funzione “Ricerca”, per i comuni per cui è attivo lo stradario, è possibile visualizzare un elenco di tutte le frazioni appartenenti al comune selezionato. Qualora l’immobile risieda in un Comune per cui non è attivo lo stradario, se selezionata la funzione di “Ricerca” verrà segnalato che per tale Comune lo stradario non è presente.

*Coordinate catastali:*

indicare le coordinate catastali proprie dell'immobile in questione.

Sezior	Foglio	Particella	Subalter	Protocollo	Anno	Partita Cata

*Sezione:*

va indicata la sezione, ove esistente. Per i Comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario, nel campo "Sezione" va riportato il codice catastale del Comune.

*Foglio:*

va indicato il foglio. Per i Comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario, nel campo "Foglio" va riportato il numeratore della particella edificiale qualora frazionata.

*Particella:*

va indicata la particella che rappresenta l'elemento minimo inventariale che ha sostituito il numero. Qualora il contribuente non sia in possesso di dati catastali aggiornati potrà indicare, invece della particella, il "Numero". Per i Comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario, nel campo "Numero" va riportato il denominatore della particella frazionata ovvero il numero che identifica la particella qualora non frazionata.

*Subalterno:*

va indicato il subalterno, ove esistente. Per i Comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario nel campo "Subalterno" va riportato l'eventuale numero del subalterno della particella.

*Protocollo/Anno:*

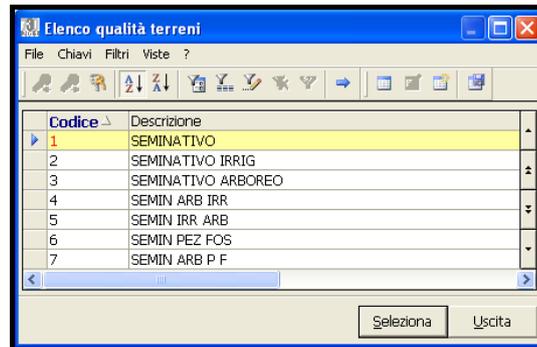
in mancanza degli estremi catastali occorre indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento. Qualora il contribuente non sia in possesso degli estremi catastali né del numero di protocollo della domanda di accatastamento, tali campi vanno lasciati in bianco.

*Partita catastale:*

se il terreno risulta accatastato va indicato il numero della partita catastale.

*Qualità:*

per i terreni va indicata la qualità (esempio: seminativo, vigneto, ecc.). Per individuare la “Qualità” da indicare utilizzare le funzioni di “Ricerca”. E’ prevista anche la possibilità di inserire una descrizione libera, non prevista nell’elenco fornito. In tal caso non indicare alcun codice e limitarsi semplicemente ad inserire, nell’apposito campo, la descrizione desiderata.



*Classe:*

va indicata la classe di redditività delle singole particelle di terreno.

*Caratteristiche:*



*Superficie:*

va indicata l’estensione in ettari del terreno oppure i metri quadri se trattasi di area fabbricabile. Pertanto, in caso di terreno, oltre alla superficie in ettari si indicheranno anche le Are e le Centiare. mentre in caso di area fabbricabile si indicheranno i metri quadri ed il valore al metro quadro, informazioni utili per determinare il valore venale richiesto per le sole aree fabbricabili.

*Reddito Dominicale:*

inserire il Reddito Dominicale attribuito al terreno. Sarà cura del programma applicare al terreno la maggiorazione dell’ 80%.

*Reddito Agrario:*

inserire il Reddito Agrario attribuito al terreno. Sarà cura del programma applicare al terreno la maggiorazione del 70%.

*Immobilie precedente:*

qualora l’immobile in questione abbia cambiato tipologia, ovvero da terreno a fabbricato o viceversa, occorre inserire, ai fini ICI, più anagrafiche. Si pensi ad esempio al caso in cui un terreno, da area edificabile, al completamento dei lavori diventi un fabbricato. In tal caso, occorre inserire l’immobile con la precedente condizione, specificando se “F” “Fabbricato” o “T” “Terreno”, con indicato, oltre alla “Tipologia”, anche il numero d’ordine che lo contraddistingueva nella condizione precedente.

*Validità IRPEF e ICI fino al:*

questi due campi risultano valorizzati solamente se sono presenti e se si sta visualizzando un periodo storicizzato in quanto nella situazione attuale lo "Spazio" sta a significare che per l'immobile non vi è un termine. Esse indicano la data fino a quando sono valide le informazioni visualizzate e quindi fino a quando sia per i calcoli IRPEF che per quelli ICI debbono essere utilizzate le informazioni del periodo storico visualizzato.

*Data attivazione:*

*Data disattivazione:*

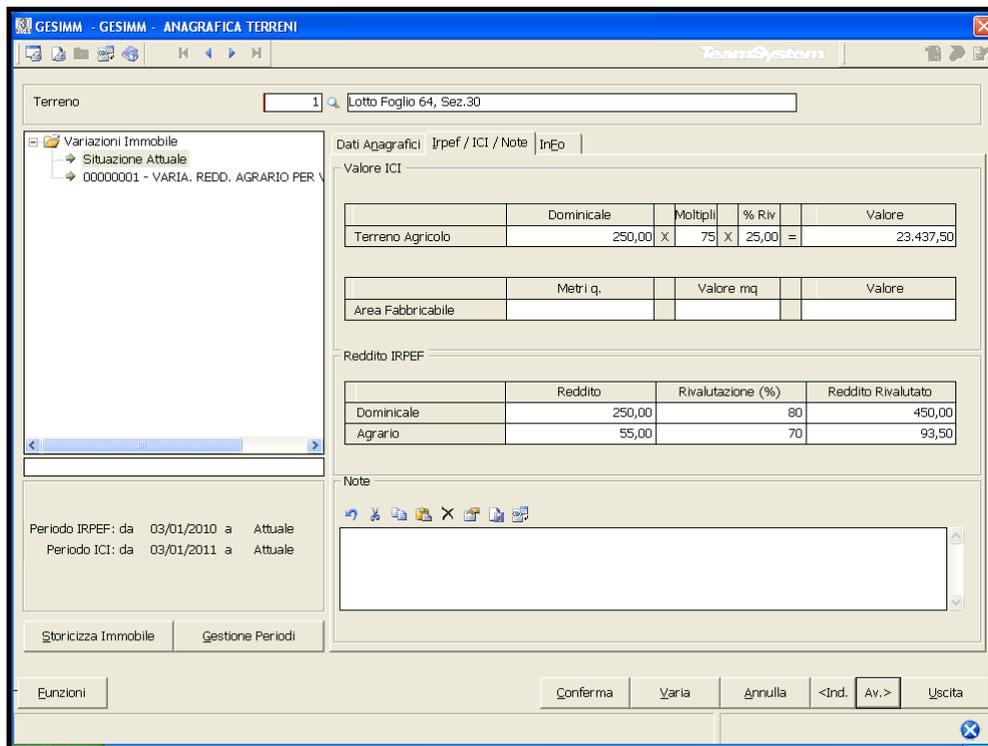
le due date vanno utilizzate quando l'immobile si trova in situazioni particolari: si pensi ad esempio al cambio di tipologia ovvero al caso in cui un terreno, da area edificabile, al completamento dei lavori diventa un fabbricato; in questo caso solo per un determinato periodo deve essere conteggiato come terreno poiché per il resto deve essere conteggiato come fabbricato. Pertanto, nel terreno andrà indicata la "Data disattivazione" che farà interrompere i calcoli reddituali alla data indicata mentre nel nuovo fabbricato andrà inserita la "Data attivazione" ad indicare che a decorrere da quanto indicato il fabbricato dovrà essere conteggiato come tale.

Le due date in questione completano il caso in cui per l'immobile sia richiesta l'attivazione del flag "**Immobile precedente**".

Se indicate, le due date saranno riportate in automatico all'interno dell'anagrafica del terreno presente nei vari applicativi **DIRED** e **M730** nei soggetti agganciati e per gli stessi immobili saranno riportate, negli appositi campi, la "Data acquisto/Attivazione" e la "Data vendita/Disattivazione" ed indicato nello specifico flag che trattasi di una "Data attivazione/Disattivazione".

**Irpef/ICI/Note**

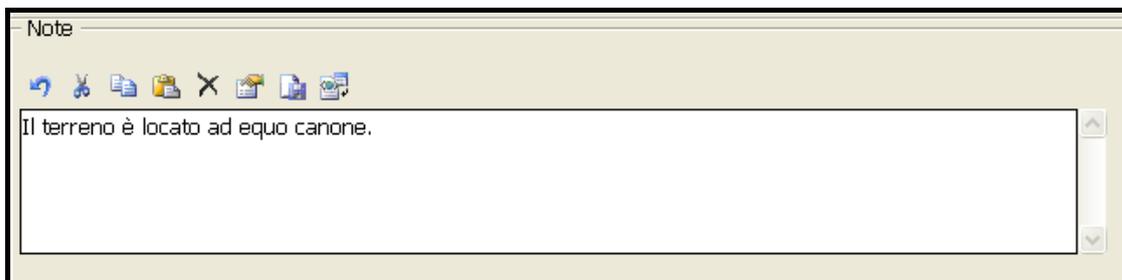
Nel secondo folder sono riepilogati i dati Irpef ed ICI elaborati dalla procedura sulla base delle informazioni fornite nel folder precedente "Dati anagrafici".



Per quanto concerne il valore del terreno ai fini ICI, se trattasi di area fabbricabile il valore del terreno corrisponde al valore venale altrimenti, per i terreni agricoli l'importo è determinato moltiplicando il Reddito Dominicale per 75, più la maggiorazione del 25% a titolo di rivalutazione. Una qualsiasi variazione nei dati verrà identificata inserendo vicino al dato variato un pallino rosso.

Per quanto concerne il reddito IRPEF, provvede in automatico la procedura a rivalutare il reddito dominicale e quello agrario rispettivamente al 80% e al 70%.

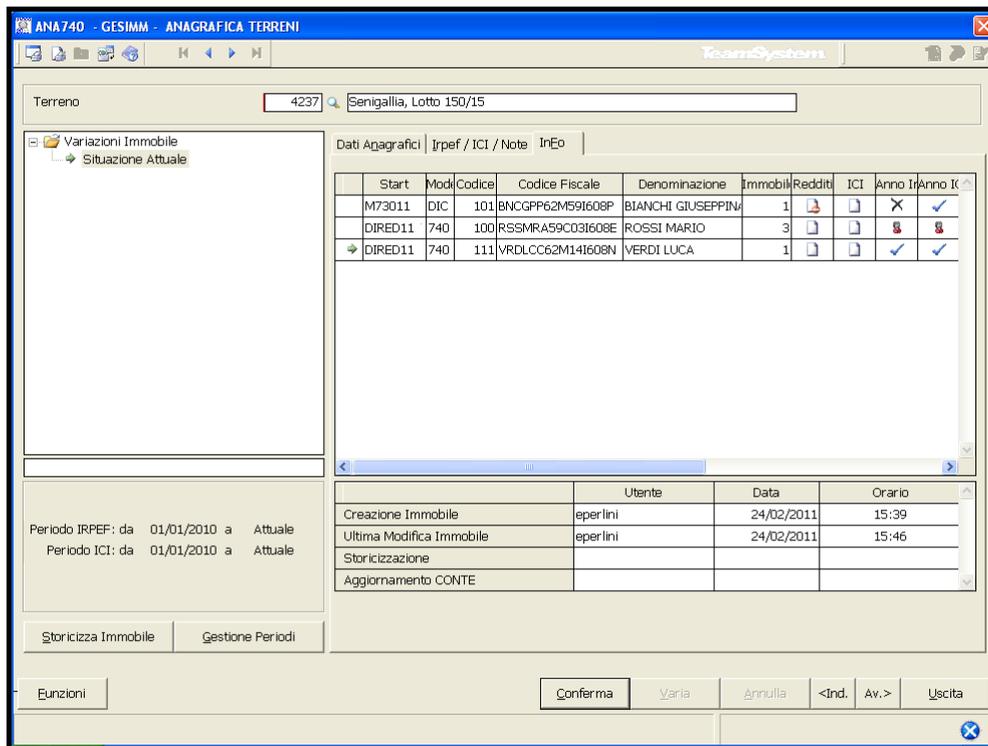
Nel presente folder uno spazio è riservato all'inserimento delle "Note" che possono essere inserite come annotazioni a solo uso interno e relative al solo immobile in cui inserite.



**Info**

L'ultimo folder dell'anagrafica terreni contiene notizie di carattere generale relative al terreno in visualizzazione.

Più precisamente, nella parte superiore della videata vengono visualizzati i possessori del terreno in questione e per ciascuno di essi riportate le seguenti informazioni:



1° colonna:

La “Freccia”, che è possibile trovare alle volte nella prima colonna, sta ad indicare che l’accesso all’archivio GESIMM è avvenuto tramite l’applicativo ed il dichiarante indicati nella riga in cui è inserita.

Applicativo e Modello:

i possessori dell’immobile possono essere dichiaranti che presentano Unico oppure che presentano il modello 730 e quindi l’immobile potrebbe essere archiviato nella procedura M730 oppure nella procedura DIRED. Per facilitare la sua ricerca all’interno dell’apposito applicativo, nella colonna “Applicativo” viene evidenziata la procedura e l’anno in cui è presente l’anagrafica possidente l’immobile mentre nella colonna “Modello”, relativamente alla procedura M730 verrà indicato se il possessore dell’immobile è il dichiarante “DIC” oppure il coniuge “CON”, mentre per quanto concerne la procedura DIRED, verrà indicato se il possessore del fabbricato presenta il 740, il 750 oppure il 760.

Codice:

è il codice con cui è archiviato il dichiarante possessore dell’immobile nell’applicativo di riferimento (M730 o DIRED).

*Codice fiscale* e *Denominazione:* saranno visualizzati nelle presenti colonne il “*Codice fiscale*” e la “*Denominazione*” del o dei possessori dell’immobile.

*Immobile:* tale numero non è altro che il codice con cui l’immobile è codificato all’interno della procedura di riferimento (M730/DIRED).

*Redditi:* l’informazione esposta nella presente colonna riguarda lo stato della dichiarazione (730 o Unico che sia), in merito alla sua “**Apertura**”/”**Chiusura**”.  
Se presente il foglio bianco, questi sta ad indicare che la dichiarazione 730 oppure Unico risulta ancora “**Aperta**” mentre se già “**Chiusa**”, ciò sarà evidenziato dalla presenza sempre del foglio bianco ma con sopra il simbolo del divieto.

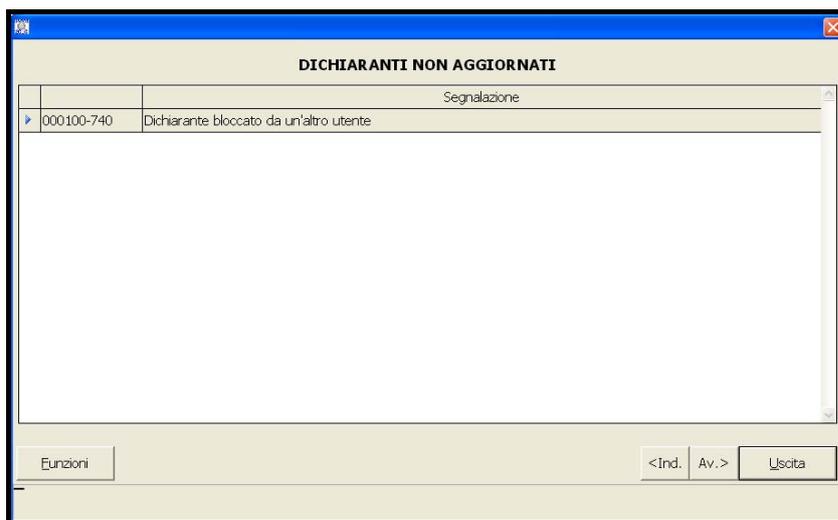
*ICI:* in questa colonna verrà indicata la situazione per quanto concerne la stampa del bollettino ICI o della delega F24 relativamente alla rata ICI a saldo. Anche in questo caso è stato utilizzato il foglio bianco che verrà esposto fino a che il bollettino ICI non risulterà stampato oppure, in caso di versamento mediante F24, fino a che i relativi tributi non risulteranno inviati in F24.  
In alternativa, nel momento in cui il bollettino ICI o la relativa delega F24 saranno stampati, ciò verrà evidenziato sostituendo il foglio bianco con il simbolo del divieto.

*Anno imposta e Anno ICI:* i presenti campi sono previsti per fornire all’utente informazioni circa lo stato di aggiornamento dell’immobile all’interno dell’archivio anagrafico, relativamente all’anno d’imposta e all’anno ICI dell’applicativo a cui fa riferimento il soggetto in questione (ad esempio: per DIRED11 l’anno d’imposta è il 2010 mentre l’anno ICI è il 2011).

Anche all’interno delle suddette colonne sono stati utilizzati simboli esplicativi, ovvero:

- il “*Check*” che sta ad indicare che la situazione del dichiarante è stata aggiornata e che quindi le informazioni presenti nell’archivio GESIMM sono state correttamente aggiornate nell’archivio del singolo applicativo.
- Lo “*Spazio*” che sta ad indicare che la variazione effettuata sull’immobile non deve essere aggiornata in quanto potrebbe non interessare il possessore oppure l’applicativo in questione (ad esempio: in caso di inserimento di una data d’acquisto/vendita).
- La “*X*” che sta ad indicare che il programma non è riuscito ad aggiornare il terreno, caso che si verifica ad esempio quando la dichiarazione dei redditi è stata già “**Chiusa**” e/o il bollettino ICI o la delega F24 per il versamento dell’ICI risultano già stampati.
- La “*Faccetta*” che sta ad indicare che l’immobile non è stato aggiornato perché occupato da altro operatore nel momento in cui l’immobile veniva modificato.

Nei casi in cui l’anagrafica terreno di un determinato soggetto non venga aggiornata, circostanza evidenziata come sopra detto dagli appositi simboli “*X*” e “*Faccetta*”, alla conferma verrà visualizzato un elenco di tutti i possessori non aggiornati.



*Indirizzario:*

per ciascuna procedura in cui l'immobile è presente viene evidenziato il relativo indirizzario.

Nella videata di esempio, il terreno in visualizzazione è posseduto sia da soggetti che presentano la dichiarazione Unico in DIREDD11 che da soggetto che presenta la dichiarazione 730 in M73011. Più precisamente i suoi possessori sono tre, due compilano il modello Unico Persone Fisiche (740) mentre uno compila la dichiarazione 730 ed è un dichiarante (DIC).

Il terreno è posseduto dai dichiaranti che in DIREDD11 sono codificati con i codici "100" e "111" mentre il possessore che compila la dichiarazione 730 è codificato in M73011 con il codice "101". Dei singoli possessori viene riportato il "Codice fiscale" e la "Denominazione".

Il terreno, che in GESIMM ha il codice 23, ha una propria numerazione all'interno delle singole procedure e all'interno dell'archivio anagrafico di ciascun possessore. Ad esempio in M73011 per il possessore Bianchi Giuseppe è il terreno n°1, mentre per Rossi Mario in Unico Persone fisiche anno 2011 è il terreno n°2, per Verdi Luca, sempre in Unico Persone fisiche anno 2011 è invece il terreno n°1.

Per quanto concerne la dichiarazione dei redditi, sia essa Unico o 730, per tutti i possessori la dichiarazione è ancora "Aperta", e quindi nella colonna "Redditi" troviamo l'icona che rappresenta la dichiarazione "Aperta" (il foglio bianco), così come non ancora definita è la situazione ICI di tutti e tre i possessori per i quali non risulta ancora stampato il relativo bollettino ICI o la relativa delega F24 e quindi anche nella colonna ICI troviamo il foglio bianco.

Per quanto concerne lo stato di aggiornamento del terreno ci troviamo di fronte a situazioni differenti per ciascuno dei possessori. Mentre per il possessore Bianchi Giuseppe le informazioni sul terreno inerenti le imposte e l'ICI risultano aggiornate e quindi nelle colonne "Anno imposta" e "Anno ICI" è presente il check di "Visto", per il possessore Rossi Mario risulta che nel momento in cui è stata eseguita la variazione sul terreno l'immobile stesso era occupato da un altro operatore e che quindi la procedura non ha provveduto al suo aggiornamento tanto che nelle due colonne di cui detto troviamo la "Faccetta"; infine, per il possessore Verdi Luca risulta che la variazione del terreno è stata eseguita accedendo a GESIMM all'interno del suo archivio e quindi nelle due colonne "Anno imposta" e "Anno ICI" viene esposta la "Freccetta" (l'immobile è aggiornato se la dichiarazione dei redditi è "Aperta" oppure se il bollettini ICI o la delega F24 non risultano stampati).

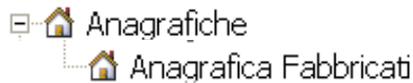
Infine, viene riportata l'indicazione dell'indirizzario di ciascuna procedura ovvero la cartella in cui sono contenuti i vari archivi di ciascuna procedura, in cui sono archiviati i vari possessori.

Per quegli immobili che risultano non aggiornati (ad esempio perché già in uso in altro utente o perché la dichiarazione dei redditi è "Chiusa"), per far sì che venga effettuato l'aggiornamento, è necessario rimuovere la causa per cui questo non è stato effettuato (e quindi sbloccare l'utente che sta occupando l'immobile oppure riaprire la dichiarazione se già "Chiusa") dopo di che, rientrando nell'anagrafica del terreno o nel quadro RA della dichiarazione del possessore non aggiornato, la procedura rieseguirà automaticamente l'aggiornamento dei dati presenti in GESIMM nella dichiarazione in cui si è in gestione.

Completano le informazioni contenute nel folder “**Info**” l’utente, la data e l’ora in cui l’immobile è stato creato, l’ultima modifica, l’ultima storicizzazione e l’eventuale aggiornamento in CON.TE.

	Utente	Data	Orario
Creazione Immobile	eperlini	24/02/2011	15:39
Ultima Modifica Immobile	eperlini	24/02/2011	15:46
Storicizzazione			
Aggiornamento CONTE			

1.1.2 Anagrafica fabbricati

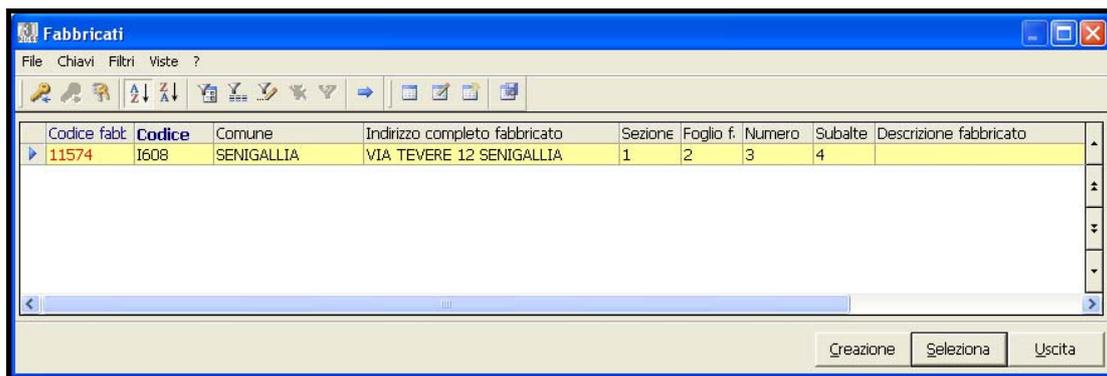


In questa sezione del programma sono archiviati tutti i fabbricati posseduti dai dichiaranti presenti nella procedura Redditi, limitatamente ai loro dati catastali ed anagrafici.

Ogni fabbricato è contraddistinto da un codice progressivo che è possibile visualizzare tramite la funzione di ricerca che può essere più circoscritta se utilizzati gli appositi filtri di selezione quali "Codice comune", "Dati catastali", ovvero "Sezione", "Foglio", "Particella", "Subalterno" nonché la "Categoria catastale".



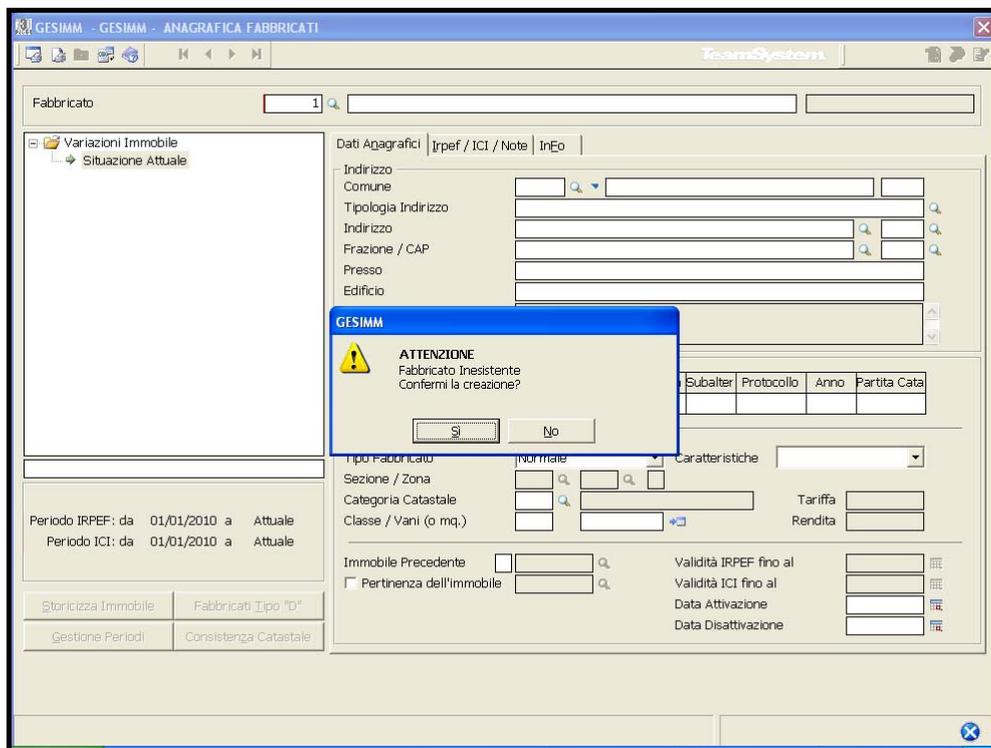
Se una volta impostati i suddetti filtri di selezione, all'interno dell'archivio unico è già presente un fabbricato oppure sono presenti più fabbricati con i medesimi dati oggettivi, questi verranno visualizzati ed in tale contesto potrà oppure potranno essere selezionati in quanto già esistenti, funzione "Selezione",



oppure, qualora sulla base dei filtri di selezione indicati non risulti in archivio presente alcun fabbricato con gli stessi dati, anche dal contesto della ricerca sarà possibile procedere con la creazione del nuovo immobile utilizzando l'apposito bottone di "Creazione".



Se invece di avviare la ricerca dell'immobile tramite l'apposita funzione, nel campo "Codice" viene indicato un codice inesistente viene data la possibilità di procedere con la creazione del nuovo fabbricato. Lo stesso nel caso in cui si selezioni la funzione "F3=Nuovo", presente a fondo pagina.



Anche avviando la creazione del fabbricato apparirà la videata in cui l'utente potrà indicare gli appositi filtri di selezione quali "Codice comune", "Sezione", "Foglio", "Particella", "Subalterno" nonché la "Categoria catastale". Ovvio che, più dettagliati saranno i filtri di selezione impostati più circoscritta sarà la ricerca degli immobili già presenti in archivio, tale per cui sarà più facilmente individuabile se il fabbricato che si va a creare è già presente nell'archivio unico degli immobili.

	Codice	Comune	Indirizzo	Sezione	Foglio	Particella	Sub	categ
▶	11574	I608	VIA TEVERE 12 SENIGALLIA	1	2	3	4	A01

Nell'esempio di cui sopra, dovendo inserire un fabbricato nel comune di Senigallia, con le seguenti coordinate catastali, Sezione 1, Foglio 2, Particella 3 e Categoria catastale A01, poiché nell'archivio unico è già presente un fabbricato con gli stessi dati oggettivi indicati nei filtri di selezione, nel corpo della videata

verrà visualizzato il fabbricato già esistente per cui, se effettivamente il fabbricato da creare è quello visualizzato, è possibile selezionarlo tramite l'apposita funzione "F3=Selezione" e quindi si eviterà di crearne una copia viceversa, qualora la ricerca non determini alcun risultato, il che sta a significare che in archivio non è presente nessun immobile con le caratteristiche indicate, si potrà procedere con la sua creazione digitando dapprima F9, che farà uscire dai filtri di ricerca per poi poter selezionare il bottone "Creazione" e procedere quindi con la creazione del nuovo fabbricato non ancora presente nell'archivio unico.

I dati inseriti nei filtri di selezione verranno direttamente trasferiti nell'archivio del fabbricato e quindi l'utente, trovandoli già presenti, effettuerà un inserimento del nuovo fabbricato più agevole ed immediato.

Pertanto, la nuova modalità di creazione dell'immobile tramite l'impostazione dei filtri di selezione può essere utilizzata sia per una ricerca più mirata dei fabbricati in archivio sia per l'inserimento in archivio di un nuovo fabbricato per il quale si potrà evitare, in fase di creazione, di inserire quei dati che sono già stati indicati di primo acchito nei filtri di selezione.

Una volta confermata la richiesta di creazione dell'immobile o richiamato uno già presente in archivio appare la videata in cui l'utente potrà inserire le ulteriori informazioni richieste per la creazione del fabbricato o in cui potrà visualizzare quelle già in archivio. Le informazioni sono suddivise su più folder.

Dati Anagrafici Irpef / ICI / Note InFo

La prima novità evidente, essendo la Gestione degli immobili **GESIMM** una gestione permanente, è quella di poter storicizzare le variazioni che possono verificarsi durante la vita dell'immobile. Pertanto, nel momento in cui ad un immobile vengono apportate delle variazioni, non sarà più necessario, come nella vecchia gestione, dover creare un nuovo immobile ma si interverrà sullo stesso apportando le modifiche del caso, indicando il periodo di validità delle stesse.

Quindi, nel riquadro riservato alle **“Variazioni storiche”** vengono visualizzati la **“Situazione attuale”** e gli eventuali **“Periodi storicizzati”** in cui sono conservate le variazioni che possono essere state effettuate sull'immobile, così che di esse possa rimanere sempre traccia.

La richiesta di storicizzare una situazione diversa dalla precedente avviene sempre, ma vi sono delle eccezioni che riguardano i seguenti campi per i quali, anche se variati, non viene chiesto di storicizzare e sono:

- la **“Descrizione”** dell'immobile;
- il **“Codice comune”**, la relativa **“Descrizione”**, il **“CAP”** e la **“Provincia”**;
- le **“Note”** dell'utente.

**NOTA BENE**

Qualora fosse necessario variare il codice comune in cui è sito il fabbricato, tale variazione non sarà storicizzabile, come segnalato a video.



Allo stesso modo, qualora si effettuino delle variazioni nei dati del fabbricato ed una di queste riguardi il codice comune, tutti i dati variati non saranno storicizzabili.

**ATTENZIONE**

Si precisa che la storicizzazione deve essere effettuata solamente se effettivamente è sopraggiunta nel fabbricato una variazione ritenuta modificativa dei calcoli oppure modificativa dei modelli di stampa Irpef e ICI e non ad esempio nel caso in cui fosse necessario integrare dati incompleti provenienti dalla conversione anno precedente, visto che la storicizzazione viene utilizzata dall'anno 2010 e non per gli anni precedenti.

Pertanto, storicizzare un'informazione è utile per preservare una situazione ed i suoi relativi calcoli riferiti ad un certo periodo e per avviare nuovi calcoli sulla base della nuova situazione.



*Esempio:*

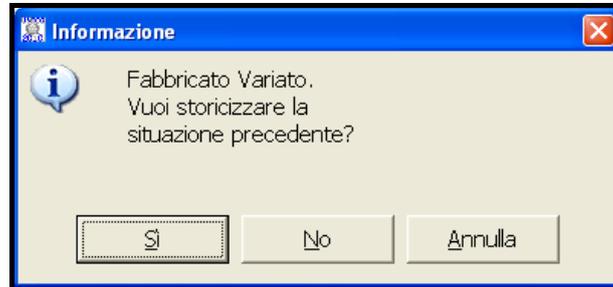
*se in fase di conversione viene trasferito un immobile in cui non è presente l'indicazione del "Subalterno" in quanto nel vecchio archivio a sua volta non era stato indicato e viene ora inserito nel nuovo archivio, tale variazione non deve essere storicizzata poiché la situazione precedente non è comunque rilevante né ai calcoli né alla stampa dei modelli.*

*Viceversa, se da una certa data varia il numero dei "Vani", ad esempio dopo aver effettuato una ristrutturazione, in tal caso la storicizzazione è utile perché permette di eseguire calcoli con dati distinti in base ai periodi di validità indicati.*

In presenza delle suddette storicizzazioni, le informazioni visualizzate saranno differenti a seconda del periodo selezionato.

In mancanza di storicizzazioni, i dati dell'immobile sono considerati propri della situazione attuale.

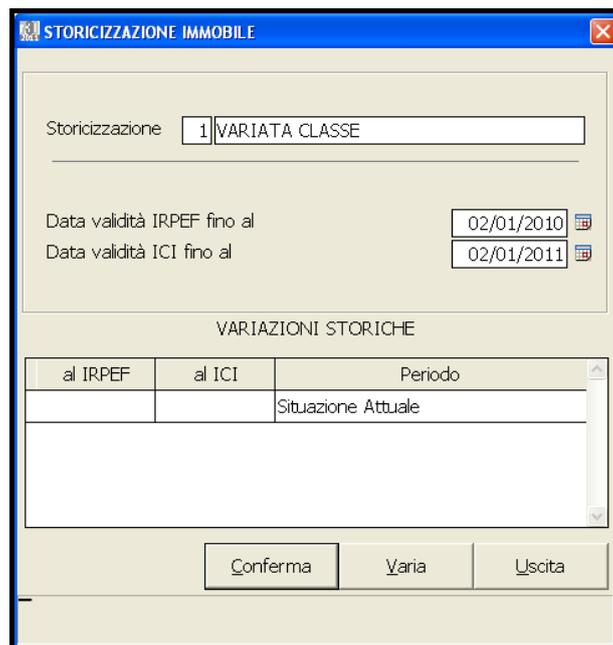
Nel momento in cui vengono apportate delle modifiche ai dati visualizzati, la procedura individuando che ci sono delle variazioni nelle informazioni in archivio, chiede all'utente se vuole storicizzare la situazione precedente in modo tale da conservare in archivio la storia del fabbricato.



Accettando di creare un archivio storico, la procedura propone il progressivo del periodo storico che sta creando al quale l'utente potrà associare una descrizione significativa della variazione effettuata sull'immobile.

Sarà inoltre richiesto l'inserimento delle "Date di validità" del suddetto periodo, sia per quanto concerne l'IRPEF che l'ICI, così che si possano definire i limiti temporali delle varie ed eventuali storicizzazioni.

Tali date sono importanti sia ai fini del calcolo che dell'esposizione dei fabbricati nei modelli Redditi e ICI.



Rientrando nel fabbricato sarà così possibile visualizzare, oltre alla "Situazione attuale", anche l'eventuale o eventuali "Periodi storicizzati".

Se richiamato il “**Periodo storicizzato**”, la diversità dell’immobile rispetto alla situazione attuale sarà evidenziata colorando in azzurro l’informazione variata.

Dovendo intervenire in modifica della descrizione indicata nel periodo storicizzato è possibile effettuarlo operando dall’apposita riga di riporto.

VARIATA CLASSE

VARIATA CLASSE da 2 a 3

Scorrendo i vari periodi storicizzati, a fondo pagina saranno visualizzati il “**Periodo di validità IRPEF**” ed il “**Periodo di validità ICI**” relativi alla corrispondente variazione.

Volendo, è possibile creare un “**Periodo storicizzato**” avvalendosi dell’apposito bottone “**Storicizza immobile**” che va utilizzato solamente qualora non si effettuino variazioni nei dati dell’immobile ma si desidera, pur senza variazioni, storicizzare la situazione dell’immobile.

Verrà infatti chiesto se si intende storicizzare una copia identica alla situazione attuale.

Anche se utilizzata tale funzione, ovvero **“Storicizza immobile”**, tenuto conto degli eventuali altri periodi già presenti in archivio, verrà proposto in automatico il progressivo del nuovo periodo da creare.

al IRPEF	al ICI	Periodo
		Situazione Attuale
02/01/2010	02/01/2011	00000001 - var.dati

Saranno sempre richieste le **“Date di validità IRPEF ed ICI”** ovvero l’intervallo temporale cui si riferisce la storicizzazione.



**NOTA BENE**

Si precisa che il bottone in questione, **“Storicizza immobile”**, non può essere richiamato da un periodo che non sia quello **“Attuale”**.

In presenza di **“Periodi storicizzati”** e qualora posizionati su uno di essi, se richiesta una variazione ai dati, verrà segnalato che si sta entrando in variazione di un periodo consolidato in quanto storicizzato. La variazione, con la dovuta forzatura, è comunque consentita.

**ATTENZIONE**  
Situazione non Attuale  
Confermi la variazione?

Sì No

Qualora la variazione venga effettuata in un periodo già storicizzato, non verrà più formulata la domanda per procedere con l'eventuale storicizzazione ma solamente aggiornata la variazione effettuata.

Sempre in presenza di "**Periodi storicizzati**", qualora venga richiesta la cancellazione del fabbricato posizionati nel periodo corrispondente alla "**Situazione attuale**", verrà segnalato che è impossibile annullare il fabbricato poiché è presente un archivio storico.

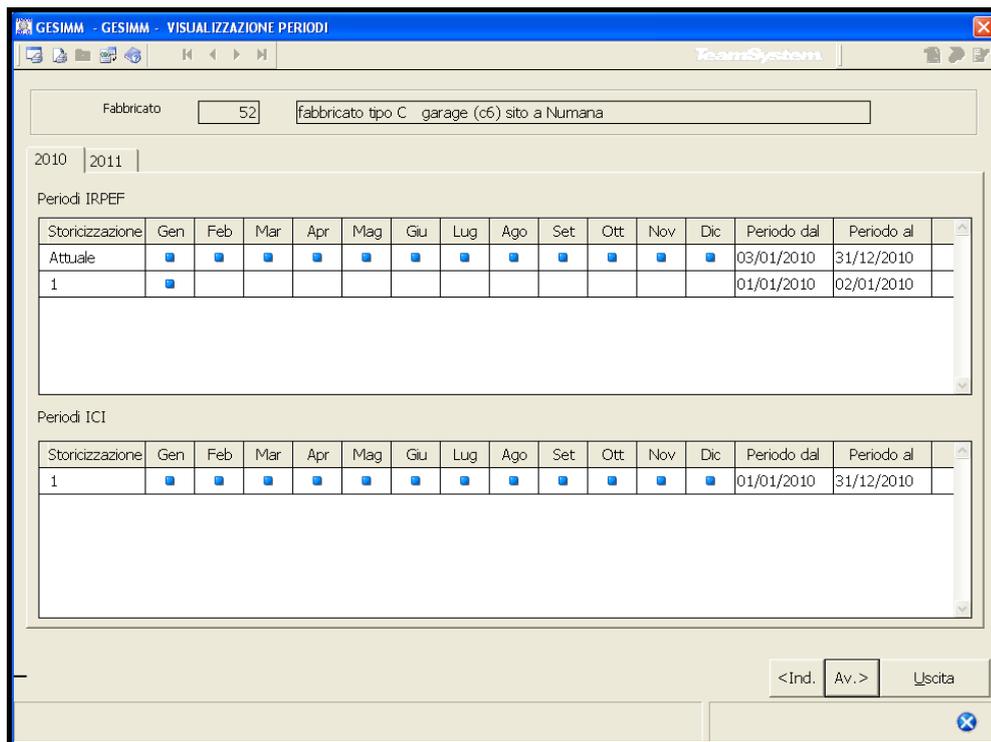


In tal caso, volendo comunque annullare il fabbricato, occorre dapprima annullare i vari periodi storicizzati, dopo di che si potrà tornare alla "**Situazione attuale**" ed annullare il fabbricato in questione.

Sotto la videata delle "**Variazioni storiche**" sono stati previsti, oltre allo "**Storicizza immobile**", anche altri bottoni:

Storicizza Immobile	Fabbricati Tipo "D"
Gestione Periodi	Consistenza Catastale

- "**Gestione dei periodi**": tale gestione è utile nel momento in cui sono presenti delle variazioni storiche nell'immobile e rappresenta qual è la variazione che viene utilizzata per il calcolo dell'IRPEF e dell'ICI, tenuto conto della data di validità delle singole variazioni. Con la "**Gestione dei periodi**" si ha quindi una visione schematizzata di quali variazioni e con che validità saranno prese in considerazione ai fini del calcolo IRPEF ed ICI relativamente agli anni interessati. Essa permette di visualizzare la storia dell'immobile di due anni consecutivi e quindi per quest'anno la visualizzazione riguarderà il 2011 e il 2010. Relativamente al fabbricato sarà visualizzato, per l'intero anno su cui si è posizionati, e distintamente per l'IRPEF e per l'ICI, sia la "**Situazione attuale**" che gli eventuali "**Periodi storicizzati**" con l'indicazione, per ciascuno di essi, dei mesi in cui ha mantenuto gli stessi dati ed in cui quindi non ha subito variazioni. Questa modalità di visualizzazione dell'immobile ci permette di avere una visione d'insieme delle eventuali variazioni e soprattutto del mese, nell'ambito dell'anno selezionato, in cui l'immobile ha subito una variazione, caso che giustifica, oltre alla situazione attuale anche la presenza di periodi storicizzati.



- **“Fabbricato di tipo D”**: per i fabbricati qualificati nel campo *“Tipo fabbricato”* **“Beni strumentali contabili”** permette di visualizzare l’apposito prospetto di calcolo da utilizzare per quei fabbricati, sempre di tipo “D”, che non hanno una tariffa d’estimo vera e propria ma il cui valore ICI è determinato sulla base del valore contabile opportunamente rivalutato con gli appositi indici. Richiamando tale bottone verrà dunque visualizzata la tabella dei coefficienti di rivalutazione dei fabbricati di tipo “D” in cui va indicato, in corrispondenza dell’anno di acquisto, il costo storico dell’immobile. Sarà così applicato il corrispondente coefficiente dell’anno al valore dell’immobile e quindi determinato il valore di stime presunto che diverrà il valore base di calcolo dell’ICI. E’ prevista la possibilità di escludere dal calcolo del valore ICI l’anno corrente, barrando l’apposito flag **“Escludi anno corrente”**. Tale funzione può essere richiamata anche selezionando l’apposito bottone presente in corrispondenza del campo *“Valore ICI”* nel secondo folder **“Irpef/ICI/Note”**.

Valore						
	Tariffa		Moltipli		% Riv	Valore
Valore ICI	1.280,81	X	50	X	5,00	= 67.242,53

PROSPETTO CALCOLO TIPO D

Escludi anno corrente      Valore I.C.I.

Anno	Costo	Aliquota	Imposta
1997		1,00	
1998		1,00	
1999		1,00	
2000		1,00	
2001		1,00	
2002		1,00	
2003		1,00	
2004		1,00	
2005		1,00	
2006		1,00	
2007		1,00	
2008		1,00	
2009		1,00	
2010		1,00	
2011		1,00	

Conferma    Varia    Annulla    Uscita

- **“Consistenza catastale”**: permette di calcolare la consistenza catastale del fabbricato qualora non ne sia ancora provvisto. Indicando pertanto tutte le informazioni richieste relativamente alla composizione dell’immobile, la procedura provvederà a determinarne la consistenza catastale. Quanto calcolato verrà automaticamente riportato nel campo *“Vani/Metri quadri”* presente nei **“Dati anagrafici”**. La stessa funzione potrà essere richiamata utilizzando l’apposito bottone presente a fianco del campo *“Vani/Mq”* presente nel folder **“Dati anagrafici”**.

Classe / Vani (o mq.)       

A fondo pagina, il bottone **“Funzioni”** prevede, oltre alle funzioni sopra descritte, **“Gestione periodi”**, **“Storicizza immobile”**, **“Fabbricato di tipo “D”**, **“Consistenza catastale”**, anche la possibilità di richiamare il fabbricato **“Successivo”** oppure di tornare al **“Precedente”**, di accorpate manualmente l’immobile, operazione che viene ampiamente trattata nell’apposito paragrafo all’interno di GESIMM e di gestire i contratti di locazione, anch’essa trattata all’interno della gestione dei contratti di locazione sempre nei paragrafi relativi a GESIMM.

Funzioni

Prossimo	P
preceDente	D
Storicizza Imobil	S
Gestione Periodi	G
Fabbricati tipo D	T
Consistenza Catast	Z
Accorpa Immobile	I
Contratti Locazion	L

Di seguito trattiamo delle informazioni contenute nei vari folder di cui si compone l'archivio dei fabbricati iniziando dal folder contenente i "Dati anagrafici".

**Dati anagrafici**

*Descrizione:* la descrizione è libera e, se inserita, sarà esposta a fianco del codice fabbricato.

*Comune:* indicare il codice del Comune in cui è sito il fabbricato. Dal codice identificativo del Comune sono poi proposti la "Provincia" di appartenenza ed il "CAP".  
E' possibile visualizzare il codice del comune tramite le funzioni di "Ricerca".

codice	denominazione	provincia	CAP
A001	ABANO TERME	PD	35031
A003	ABBADIA ALPINA		31/12/1983
A004	ABBADIA CERRETO	LO	26834
A005	ABBADIA LARIANA	LC	23821
A006	ABBADIA SAN SALVATORE	SI	53021
A002	ABBADIA SOPRA ADDA		31/12/1983
A007	ABBASANTA	OR	09071
A008	ABBATEGGIO	PE	65020
A009	ABBAZIA		15/09/1947
A010	ABBIATEGRASSO	MI	20081

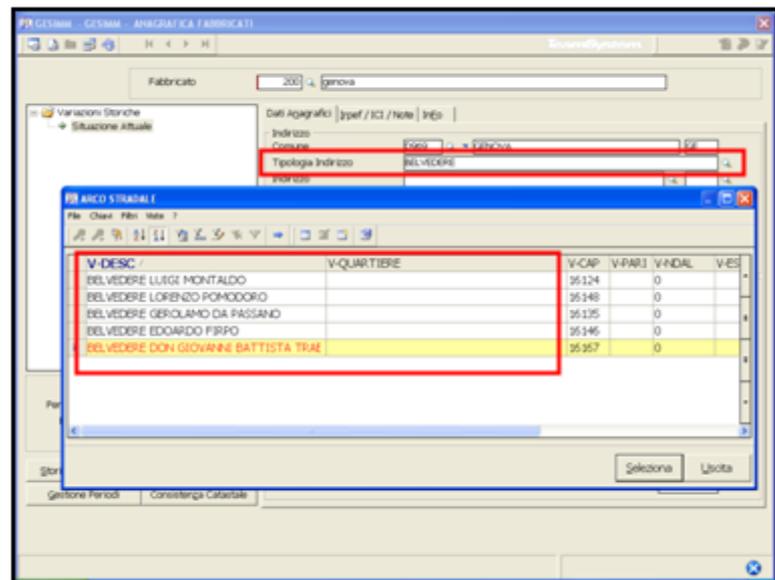
Tramite la funzione di "Gestione" è possibile visualizzare le informazioni contenute nell'archivio comuni, comprese quelle relative alle aliquote ICI.

*Tipologia indirizzo:* selezionando la funzione "F6=Tipologie" è possibile visualizzare un elenco di tutte le tipologie di indirizzo (via, piazza, largo, ecc.) previste.

Cod	Descrizione
2	ACCESSO
5	ALTO
6	ALZAIA
7	ANDRONA
8	ANGIPORTO
9	ARCHIVOLTO
10	ARCO
11	ARGINE

Se l'immobile è sito in un Comune per il quale è attivo lo stradario, una volta selezionata la "Tipologia dell'indirizzo", nel successivo campo "Indirizzo", tramite la funzione di "Ricerca", è possibile avviare, in modalità facilitata, la ricerca dell'indirizzo tale per cui saranno compilati in automatico, oltre al campo relativo alla "Tipologia dell'indirizzo" anche il campo "Indirizzo", "CAP" e se eventualmente presente anche il campo "Frazione".

Pertanto, per le città per le quali varia il "Cap" a seconda della via, ad esempio Ancona, Bari, Cagliari, Catania, Cesena, ecc., è presente uno stradario con le vie della città. In pratica, richiamando una di queste città, se nel campo "Tipologia dell'indirizzo" si seleziona uno dei tasti di ricerca previsti, sarà visualizzato l'elenco delle relative vie.



Qualora l'immobile risieda in un Comune per il quale non è attivo lo stradario, se nel campo "Tipologia dell'indirizzo" viene selezionata la funzione di "Ricerca" verrà inviato un messaggio per indicare che per il Comune in essere lo stradario non è attivo.



**Indirizzo:** indicare l'indirizzo in cui è sito il fabbricato.

**Numero civico:** indicare il numero civico assegnato al fabbricato.

**Frazione/CAP:** indicare l'eventuale frazione in cui sito il fabbricato. Come sopra detto il "CAP" verrà assegnato in automatico una volta indicato il "Codice comune".

*Presso:* qualora si voglia fornire un'indicazione più precisa circa la collocazione del fabbricato è possibile indicare il "Presso".

*Edificio:* è possibile identificare l'immobile con informazioni particolareggiate circa l'edificio.

*Indirizzo completo:* viene composto in automatico dalla procedura sulla base dei dati di cui sopra, limitatamente a "Tipologia", "Indirizzo" e "Numero civico".

*Coordinate catastali:* indicare le coordinate catastali proprie dell'immobile in questione.

Sezione	Foglio	Particella	Subalter	Protocollo	Anno	Partita Ca

*Sezione/Foglio:* va riportato il codice catastale del Comune ed il numeratore della particella edificiale qualora frazionata.

*Partic./Sub.:* vanno indicati il denominatore della particella frazionata ovvero il numero che identifica la particella qualora non frazionata e l'eventuale numero del subalterno della particella.

*Protocollo/anno:* in mancanza degli estremi catastali indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento.

*Partita:* se il fabbricato risulta accatastato indicare il numero della partita catastale.

*Tipo fabbricato:* indicare la tipologia del fabbricato qualificandolo come:

Normale
Venezia
Bene Strumentale Contab
Bene Strumentale Rendita

- "Normale"
- "Venezia": se l'edificio è sito a Venezia centro o nelle isole di Giudecca, Murano e Burano ed è concesso in affitto, spetta una deduzione forfetaria non del 15% ma del 25% sul canone annuo che risulta dal contratto di affitto.
- "Bene strumentale contabile": se il bene è strumentale di tipo "D" ed il suo valore di stima presunto viene determinato applicando il coefficiente di rivalutazione dell'anno al valore contabile dell'immobile. Tali informazioni si possono inserire anche tramite l'apposito bottone "Fabbricato di tipo D". Nel momento in cui viene indicato "Bene strumentale di tipo D", nel campo successivo, "Caratteristiche", viene indicato "Valore contabile" e tale opzione non è più modificabile.

Indicando tale tipologia il fabbricato non è assoggettato ad IRPEF ma a sola ICI.

- **“Bene strumentale rendita”**: se il bene è strumentale ed il suo valore viene determinato in base alla rendita; in tal caso non è assoggettato ad IRPEF ma a sola ICI.

*Caratteristiche:*

viene proposta in automatico dalla procedura a seconda della natura del fabbricato e quindi sulla base di quanto indicato nel campo precedente. L'indicazione fornita è quindi la modalità di calcolo del valore del fabbricato verrà stampata nel campo *“Caratteristiche”* del modello ICI.

Pertanto, se il fabbricato è stato qualificato come **“Normale”** oppure come **“Venezia”** o ancora come **“Bene strumentale rendita”** la caratteristica proposta è corrispondente alla **“Rendita catastale”** e quindi il valore è determinato moltiplicando la rendita catastale per 140, 100, 50 o 34, a seconda della categoria catastale di appartenenza; in tale condizione è comunque possibile modificare quanto proposto indicando **“Fabbricato rurale”** purché ne ricorra la condizione; se il fabbricato è qualificato come **“Bene strumentale contabile”** e quindi è classificabile nel gruppo catastale **“D”**, la caratteristica proposta è corrispondente al **“Valore contabile”** e quindi essendo sfornito di rendita catastale il valore verrà determinato sulla base delle scritture contabili. Tale dato non potrà invece essere modificato.

In ultimo, la caratteristica **“Fabbricato rurale”** che va inserita quando trattasi di fabbricato riconosciuto rurale ai fini fiscali.

3-Rendita Catastale
4-Valore Contabile
5-Fabbricato Rurale

*Sezione/Zona:*

indicare la sezione e la zona in cui è sito il fabbricato; se nel Comune di residenza non è prevista la suddivisione in sezioni né in zone, si prosegue al campo successivo. Per la visualizzazione delle eventuali sezioni e zone censuarie relative al Comune in cui è sito il fabbricato utilizzare le funzioni di **“Ricerca”** mentre, utilizzare la funzione di **“Gestione”** ovvero **“F6=Gestione estimi”** per accedere ai relativi estimi.

*Categoria catastale:*

una volta indicata la categoria, a fianco verrà riportata la relativa descrizione come da tabella visualizzabile tramite l'apposita funzione **“sF6=Gestione categorie”**.

**CATEGORIA CATASTALE**

Legenda delle Categorie

GRUPPO CATEGORIA A	
A01	Abitazione Signorile
A02	Abitazione Tipo Civile
A03	Abitazione Tipo Economico
A04	Abitazione Tipo Popolare
A05	Abitazione Tipo Ultrapopolar
A06	Abitazione Tipo Rurale
A07	Abitazione in Villini
A08	Abitazione in Ville
A09	Castelli, Palazzi di Pregio
A10	Uffici / Studi Privati
A11	Rifugi, Baite, Trulli ecc.
GRUPPO CATEGORIA B	

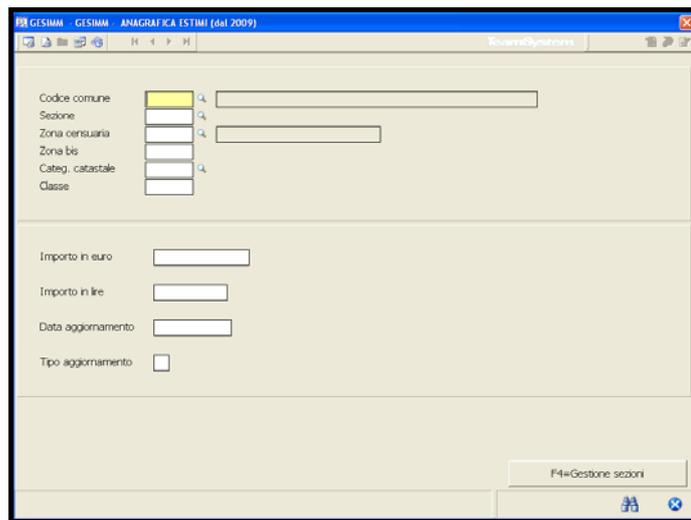
La funzione di **"Ricerca"** esegue invece la ricerca della tariffa nell'archivio estimi.

**Ricerca**

Cat.	Classe	Euro	Lire	
A01		108,45595	210.000	A
A02		77,46853	150.000	A
A03	1	39,76718	77.000	A
A03	2	46,48112	90.000	A
A03	3	54,22797	105.000	A
A03	4	64,55711	125.000	A
A04	1	36,66844	71.000	A
A04	2	42,86592	83.000	A
A04	3	50,09632	97.000	A
A06		26,85576	52.000	A

Uscita(F9)      Conferma

Qualora non siano presenti le tariffe relative al Comune in cui è sito il fabbricato, si può omettere la classe e, tramite il tasto funzione di **"F6=Gestione estimi"**, si può accedere direttamente alla gestione dell'archivio estimi ed inserirla.



Classe:

indicare la classe di appartenenza del fabbricato. Una volta indicata verrà evidenziata la tariffa corrispondente.

Vani/Mq.:

nel presente campo va indicato il numero dei vani oppure dei mq. di cui si compone il fabbricato. In mancanza di tali dati è possibile calcolare la consistenza dell'immobile tramite l'apposita funzione presente a fianco del campo oppure utilizzando l'apposito bottone "**Consistenza catastale**".

Indicando pertanto tutte le informazioni richieste relativamente alla composizione dell'immobile, la procedura provvederà a determinarne la consistenza catastale. Quanto calcolato verrà riportato in automatico nel presente campo "*Vani/Metri quadri*" e quindi, di conseguenza, verrà esplosa la rendita.

La "*Tariffa*" e la "*Rendita*" sono comunque gestibili nel successivo folder "**IRPEF/ICI/Note**".



**Tariffa/Rendita:**

vengono visualizzati, calcolati dalla procedura sulla base delle informazioni “Categoria”, “Classe” e “Consistenza”, la “Tariffa” e la “Rendita”.

La “Rendita” è calcolata moltiplicando la consistenza dell’immobile per la tariffa mentre la “Tariffa” viene proposta in automatico in funzione della “Zona”, “Categoria” e “Classe”.

**Immibile precedente:**

qualora l’immobile in questione abbia cambiato tipologia, ovvero da terreno a fabbricato o viceversa, occorre inserire, ai fini ICI, più anagrafiche. Si pensi ad esempio al caso in cui un terreno, da area edificabile, al completamento dei lavori diventi un fabbricato.

In tal caso, occorre inserire l’immobile con la precedente condizione, specificando se “**F**” “**Fabbricato**” o “**T**” “**Terreno**”, con indicato, oltre alla “Tipologia”, anche il numero d’ordine che lo contraddistingueva nella condizione precedente.

**Pertinenza dell’immobile:**

attivare il check se l’immobile in questione è una pertinenza. In tal caso nel campo successivo deve essere indicato il progressivo di riferimento che identifica il fabbricato di cui l’immobile in questione è pertinenza.

La procedura controlla e segnala con un messaggio a video l’eventuale incongruenza riscontrata se il presente check viene barrato in un fabbricato la cui categoria non è propria delle pertinenze (C01, C02, C03, ecc.).

Tale informazione non è utilizzata ai fini del calcolo IRPEF e ICI poiché l’aggancio all’immobile principale utilizzato per il calcolo IRPEF e ICI è presente nell’anagrafica fabbricati.

**Validità IRPEF e ICI fino al:**

questi due campi risultano valorizzati solamente se sono presenti e se si sta visualizzando un periodo storicizzato in quanto nella situazione attuale lo “Spazio” sta a significare che per l’immobile non vi è un termine. Esse indicano la data fino a quando sono valide le informazioni visualizzate e quindi fino a quando sia per i calcoli IRPEF che per quelli ICI debbono essere utilizzate le informazioni del periodo storico visualizzato.

**Data attivazione:****Data disattivazione:**

le due date vanno utilizzate quando l’immobile si trova in situazioni particolari: si pensi ad esempio al cambio di tipologia ovvero al caso in cui un terreno, da area edificabile, al completamento dei lavori diventa un fabbricato; in questo caso solo per un determinato periodo deve essere conteggiato come terreno poiché per il resto deve essere conteggiato come fabbricato. Pertanto, nel terreno andrà indicata la

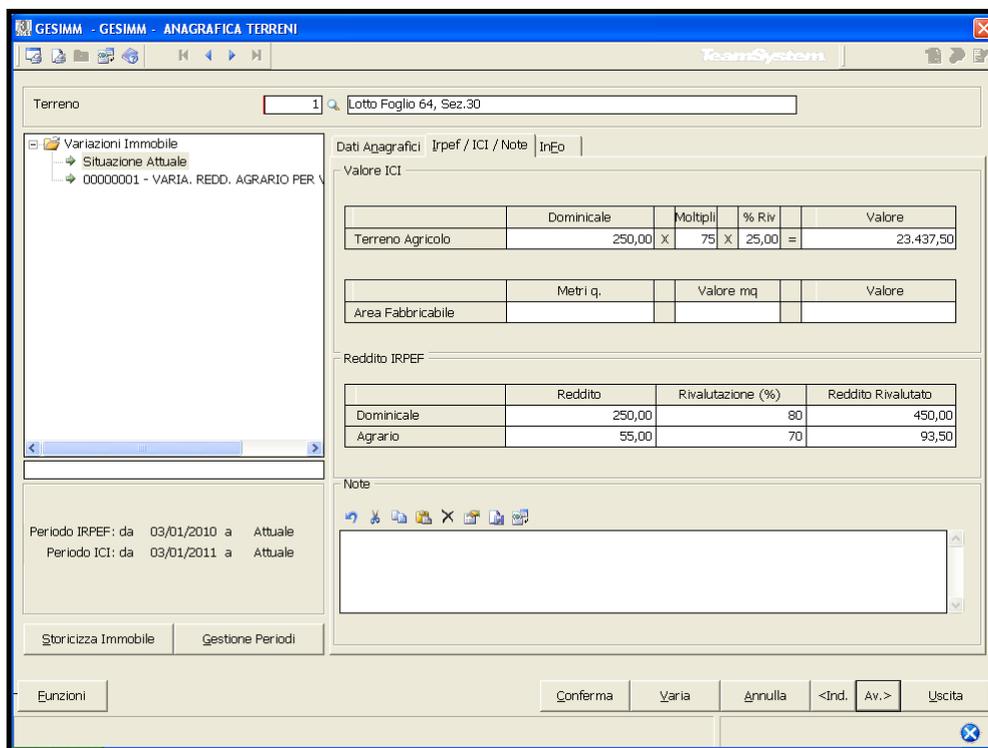
“Data disattivazione” che farà interrompere i calcoli reddituali alla data indicata mentre nel nuovo fabbricato andrà inserita la “Data attivazione” ad indicare che a decorrere da quanto indicato il fabbricato dovrà essere conteggiato come tale.

Le due date in questione completano il caso in cui per l’immobile sia richiesta l’attivazione del flag “**Immobile precedente**”.

Se indicate, le due date saranno riportate in automatico all’interno dell’anagrafica del fabbricato presente nei vari applicativi **DIRED** e **M730** nei soggetti agganciati e per gli stessi immobili saranno riportate, negli appositi campi, la “Data acquisto/Attivazione” e la “Data vendita/Disattivazione” ed indicato nello specifico flag che trattasi di una “Data attivazione/Disattivazione”.

**Irpef/ICI/Note**

Nel secondo folder sono riepilogati i dati Irpef ed ICI elaborati dalla procedura sulla base delle informazioni fornite nel folder precedente **“Dati anagrafici”**.



La rendita è calcolata automaticamente e si ottiene moltiplicando la consistenza dell’immobile per la tariffa; una qualsiasi variazione nei dati verrà identificata inserendo vicino al dato variato un pallino rosso. In tal caso si attiva il bottone **“Ricalcola valore”** che può essere selezionato per ripristinare il valore ottenuto dal calcolo automatico.

Nella parte superiore della videata sono riportati la **“Categoria”** e la **“Classe”** sulla base della quale è stata determinata la **“Tariffa”** poi utilizzata ai fini del calcolo della rendita catastale.

A sua volta la **“Rendita”** viene determinata moltiplicando la consistenza dell’immobile, e quindi **“Numero vani/Mq”** per la **“Tariffa”**.

Il **“Valore ICI”** viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per 50 se la **“Categoria/Classe”** è uguale a A10 o Dxx, per 34 se la **“Categoria/Classe”** è uguale a C01, per 140 per i fabbricati di categoria Bxx o per 100 in tutti gli altri casi.

A fianco del campo **“Valore”**, per i Fabbricati di tipo **“D”**, ovvero per quei fabbricati che sono qualificati **“Beni strumentali”**, è attiva la funzione di **“Calcolo”**, la stessa che si attiva selezionando l’apposito bottone presente a fondo pagina **“Fabbricati tipo “D”**”, che permette di visualizzare il prospetto di calcolo da utilizzare per i soli fabbricati di tipo **“D”** che non hanno una tariffa d’estimo vera e propria. Richiamando tale bottone verrà dunque visualizzata la tabella dei coefficienti ICI in cui va indicato, in corrispondenza dell’anno di acquisto, il costo storico dell’immobile. Sarà così applicato il corrispondente coefficiente dell’anno al valore dell’immobile e quindi determinato il valore di stime presunto che diverrà il valore base di calcolo dell’ICI. E’ prevista la possibilità di escludere dal calcolo del valore ICI l’anno corrente, barrando l’apposito flag **“Escludi anno corrente”**.

PROSPETTO CALCOLO TIPO D

Escludi anno corrente      Valore I.C.I.

Anno	Costo	Aliquota	Imposta
1997		1,00	
1998		1,00	
1999		1,00	
2000		1,00	
2001		1,00	
2002		1,00	
2003		1,00	
2004		1,00	
2005		1,00	
2006		1,00	
2007		1,00	
2008		1,00	
2009		1,00	
2010		1,00	
2011		1,00	

Conferma    Varia    Annulla    Uscita

Nel presente folder uno spazio è riservato all’inserimento delle “Note” che possono essere inserite come annotazioni a solo uso interno e relative al solo immobile in cui inserite.

Note

Il fabbricato è un'abitazione principale in uso gratuito.

Nel folder in questione sono presenti anche i flag “**Valore storico**”, che va barrato se il fabbricato rientra tra gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi del DLgs. 29 Ottobre 1999 n. 490 e per il quale ai fini del calcolo della rendita, il programma applica la minore tra le tariffe d’estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è sito ed il flag “**Valore presunto**”, che va barrato se il fabbricato, essendo sfornito di rendita catastale o avendo rendita non più adeguata, ha il valore determinato sulla base della rendita attribuita a fabbricati similari già iscritti in catasto.

Tornando al fabbricato d’interesse storico, se questi ad esempio appartiene alla categoria A02 a cui corrisponde una certa tariffa, se nell’ambito della stessa zona la tariffa più bassa è quella assegnata, sempre per esempio, alla categoria A05, nella videata di calcolo saranno visualizzate entrambe le categorie ma il calcolo della rendita verrà effettuato applicando la tariffa assegnata alla categoria A05.

Tariffa			
Categoria	Classe	Tariffa Euro	Tariffa Lire
A02	1	67,13940	130.000
A05	1	12,91142	25.000

Valore Storico

Rendita						
	Tariffa		Vani/Mq		Rendita	Rendita Rivalu
Rendita IRPEF	12,91142	X	5,50	=	71,01	74,56
Rendita ICI	12,91142	X	5,50	=	71,01	74,56

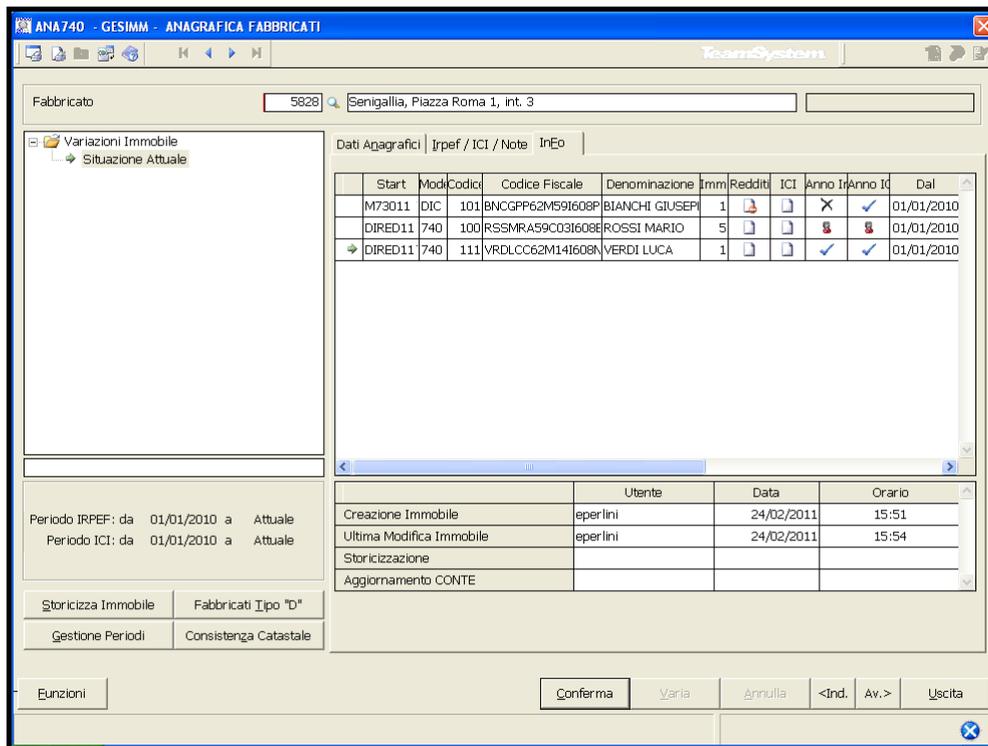
Inoltre, in presenza di fabbricato storico con categoria diversa da "A", la procedura invia una segnalazione con la quale si invita l'utente a verificare il campo "Vani/Mq." e a convertire i metri quadri in vani convenzionali, pena un calcolo dell'importo della rendita eccessivamente elevato tenuto conto del fatto che per l'immobile storico il calcolo della rendita viene effettuato con la tariffa più bassa della categoria "A" moltiplicata per il numero presente nel campo "Vani/Mq." e che quindi sarà ben differente a seconda dell'indicazione fornita nel medesimo.



**Info**

L'ultimo folder dell'anagrafica fabbricati contiene notizie di carattere generale relative al fabbricato in visualizzazione.

Più precisamente, nella parte superiore della videata vengono visualizzati i possessori del fabbricato in questione e per ciascuno di essi riportate le seguenti informazioni:



1° colonna:

La "Freccia", che è possibile trovare alle volte nella prima colonna, sta ad indicare che l'accesso all'archivio GESIMM è avvenuto tramite l'applicativo ed il dichiarante indicati nella riga in cui è inserita.

Start e Modello:

i possessori dell'immobile possono essere dichiaranti che presentano Unico oppure che presentano il modello 730 e quindi l'immobile potrebbe essere archiviato nella procedura M730 oppure nella procedura DIRED. Per facilitare la sua ricerca all'interno dell'apposito applicativo, nella colonna "Applicativo" viene evidenziata la procedura e l'anno in cui è presente l'anagrafica possidente l'immobile mentre nella colonna "Modello", relativamente alla procedura M730 verrà indicato se il possessore dell'immobile è il dichiarante "DIC" oppure il coniuge "CON", mentre per quanto concerne la procedura DIRED, verrà indicato se il possessore del fabbricato presenta il 740, il 750 oppure il 760.

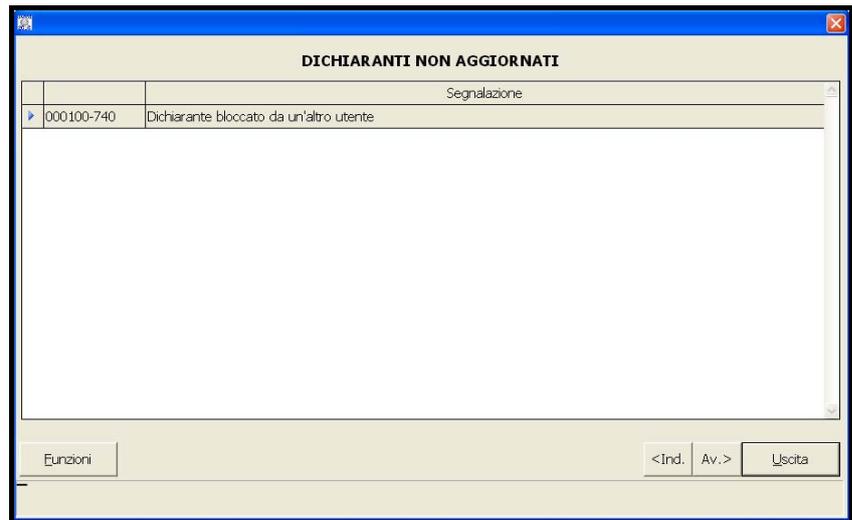
Codice:

è il codice con cui è archiviato il dichiarante possessore dell'immobile nell'applicativo di riferimento (M730 o DIRED).

Codice fiscale e Denominazione:

saranno visualizzati nelle presenti colonne il "Codice fiscale" e la "Denominazione" del o dei possessori dell'immobile.

<i>Immobile:</i>	tale numero non è altro che il codice con cui l'immobile è codificato all'interno della procedura di riferimento (M730/DIREDD).
<i>Redditi:</i>	<p>l'informazione esposta nella presente colonna riguarda lo stato della dichiarazione (730 o Unico che sia), in merito alla sua "Apertura"/"Chiusura".</p> <p>Se presente il foglio bianco, questi sta ad indicare che la dichiarazione 730 oppure Unico risulta ancora "Aperta" mentre se già "Chiusa", ciò sarà evidenziato dalla presenza sempre del foglio bianco ma con sopra il simbolo del divieto.</p>
<i>ICI:</i>	<p>in questa colonna verrà indicata la situazione per quanto concerne la stampa del bollettino ICI o della delega F24 relativamente alla rata ICI a saldo. Anche in questo caso è stato utilizzato il foglio bianco che verrà esposto fino a che il bollettino ICI non risulterà stampato oppure, in caso di versamento mediante F24, fino a che i relativi tributi non risulteranno inviati in F24.</p> <p>In alternativa, nel momento in cui il bollettino ICI o la relativa delega F24 saranno stampati, ciò verrà evidenziato sostituendo il foglio bianco con il simbolo del divieto.</p>
<i>Anno imposta e Anno ICI:</i>	<p>i presenti campi sono previsti per fornire all'utente informazioni circa lo stato di aggiornamento dell'immobile all'interno dell'archivio anagrafico, relativamente all'anno d'imposta e all'anno ICI dell'applicativo a cui fa riferimento il soggetto in questione (ad esempio: per DIREDD11 l'anno d'imposta è il 2010 mentre l'anno ICI è il 2011).</p> <p>Anche all'interno delle suddette colonne sono stati utilizzati simboli esplicativi, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• il "Check" che sta ad indicare che la situazione del dichiarante è stata aggiornata e che quindi le informazioni presenti nell'archivio GESIMM sono state correttamente aggiornate nell'archivio del singolo applicativo.</li><li>• Lo "Spazio" che sta ad indicare che la variazione effettuata sull'immobile non deve essere aggiornata in quanto potrebbe non interessare il possessore oppure l'applicativo in questione (ad esempio: in caso di inserimento di una data d'acquisto/vendita).</li><li>• La "X" che sta ad indicare che il programma non è riuscito ad aggiornare il fabbricato, caso che si verifica ad esempio quando la dichiarazione dei redditi è stata già "Chiusa" e/o il bollettino ICI o la delega F24 per il versamento dell'ICI risultano già stampati.</li><li>• La "Faccetta" che sta ad indicare che l'immobile non è stato aggiornato perché occupato da altro operatore nel momento in cui l'immobile veniva modificato.</li></ul> <p>Nei casi in cui l'anagrafica fabbricato di un determinato soggetto non venga aggiornata, circostanza evidenziata come sopra detto dagli appositi simboli "X" e "Faccetta", alla conferma verrà visualizzato un elenco di tutti i possessori non aggiornati.</p>



Indirizzario:

per ciascuna procedura in cui l'immobile è presente viene evidenziato il relativo indirizzario.

Nella videata di esempio, il fabbricato in visualizzazione è posseduto sia da soggetti che presentano la dichiarazione Unico in DIREDD11 che da soggetto che presenta la dichiarazione 730 in M73011. Più precisamente i suoi possessori sono tre, due compilano il modello Unico Persone Fisiche (740) mentre uno compila la dichiarazione 730 ed è un dichiarante (DIC).

Il fabbricato è posseduto dai dichiaranti che in DIREDD11 sono codificati con i codici "100" e "111" mentre il possessore che compila la dichiarazione 730 è codificato in M73011 con il codice "101". Dei singoli possessori viene riportato il "Codice fiscale" e la "Denominazione".

Il fabbricato, che in GESIMM ha il codice 23, ha una propria numerazione all'interno delle singole procedure e all'interno dell'archivio anagrafico di ciascun possessore. Ad esempio in M73011 per il possessore Bianchi Giuseppe è il fabbricato n°1, mentre per Rossi Mario in Unico Persone fisiche anno 2011 è il fabbricato n°2, per Verdi Luca, sempre in Unico Persone fisiche anno 2011 è invece il fabbricato n°1.

Per quanto concerne la dichiarazione dei redditi, sia essa Unico o 730, per tutti i possessori la dichiarazione è ancora "Aperta", e quindi nella colonna "Redditi" troviamo l'icona che rappresenta la dichiarazione "Aperta" (il foglio bianco), così come non ancora definita è la situazione ICI di tutti e tre i possessori per i quali non risulta ancora stampato il relativo bollettino ICI o la relativa delega F24 e quindi anche nella colonna ICI troviamo il foglio bianco.

Per quanto concerne lo stato di aggiornamento del fabbricato ci troviamo di fronte a situazioni differenti per ciascuno dei possessori. Mentre per il possessore Bianchi Giuseppe le informazioni sul fabbricato inerenti le imposte e l'ICI risultano aggiornate e quindi nelle colonne "Anno imposta" e "Anno ICI" è presente il check di "Visto", per il possessore Rossi Mario risulta che nel momento in cui è stata eseguita la variazione sul fabbricato l'immobile stesso era occupato da un altro operatore e che quindi la procedura non ha provveduto al suo aggiornamento tanto che nelle due colonne di cui detto troviamo la "Faccetta"; infine, per il possessore Verdi Luca risulta che la variazione del fabbricato è stata eseguita accedendo a GESIMM all'interno del suo archivio e quindi nelle due colonne "Anno imposta" e "Anno ICI" viene esposta la "Freccetta" (l'immobile è aggiornato se la dichiarazione dei redditi è "Aperta" oppure se il bollettini ICI o la delega F24 non risultano stampati).

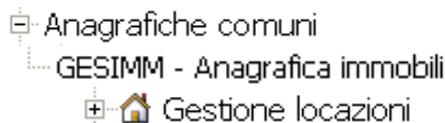
Infine, viene riportata l'indicazione dell'indirizzario di ciascuna procedura ovvero la cartella in cui sono contenuti i vari archivi di ciascuna procedura in cui sono archiviati i vari possessori.

Per quegli immobili che risultano non aggiornati (ad esempio perché già in uso in altro utente o perché la dichiarazione dei redditi è "Chiusa"), per far sì che venga effettuato l'aggiornamento, è necessario rimuovere la causa per cui questo non è stato effettuato (e quindi sbloccare l'utente che sta occupando l'immobile oppure riaprire la dichiarazione se già "Chiusa") dopo di che, rientrando nell'anagrafica del fabbricato o nel quadro RB della dichiarazione del possessore non aggiornato, la procedura rieseguirà automaticamente l'aggiornamento dei dati presenti in GESIMM nella dichiarazione in cui si è in gestione.

Completano le informazioni contenute nel folder “**Info**” l’utente, la data e l’ora in cui l’immobile è stato creato, l’ultima modifica, l’ultima storicizzazione e l’eventuale aggiornamento in CON.TE.

	Utente	Data	Orario
Creazione Immobile	eperlini	24/02/2011	15:51
Ultima Modifica Immobile	eperlini	24/02/2011	15:54
Storicizzazione			
Aggiornamento CONTE			

## 2 Gestione locazioni



All'interno della nuova *anagrafica immobili* è stata introdotta -per il momento con finalità meramente "dichiarative" (Unico o mod. 730) e non quindi "amministrative"- la **gestione dei contratti di locazione su immobili abitativi e commerciali**, così come disciplinati, per le locazioni ad uso abitativo, principalmente dalla legge n. 431 del 1998<sup>1</sup> e, per le locazioni commerciali, dalla legge n. 392 del 1978.

Poiché, come detto, non ci si prefigge l'amministrazione di tali contratti, avvertiamo da subito che le tipologie contrattuali che sono state inserite nel programma hanno connotazione prettamente "fiscale" e, pertanto, eventuali "vincoli" gestionali sono stati inseriti con tale ottica. Per fare un esempio concreto prendiamo L. n. 392/78, la quale individua schematicamente:

- a) locazioni aventi ad oggetto:
  - immobili adibiti ad attività industriali, commerciali ed artigianali e/o d'interesse turistico
  - immobili adibiti all'esercizio di attività di lavoro autonomo;in relazione ai quali la durata contrattuale è fissata in 6 anni ex art.27, co.1, L. n.392/78 cit.;
- b) locazioni aventi ad oggetto attività alberghiere, per cui è prevista una durata di anni 9 (ex art.27, co.3, L. n.392/78 cit.).

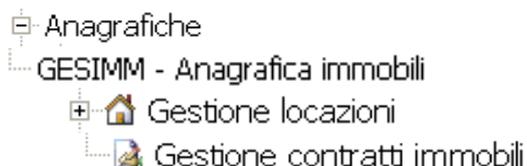
Tali tipologie e i relativi vincoli, ad esempio in relazione alla durata, non sono presenti nel programma in quanto attinenti alla sfera "civilistico-amministrativa" del negozio giuridico in esame ma non rilevanti a fini "dichiarativo-fiscali".

Ecco quindi spiegato il motivo per il quale l'inserimento dei dati anagrafici del contratto è lasciato in larghissima parte "libero" in quanto non vincolato da norme a valenza esclusivamente civilistica.

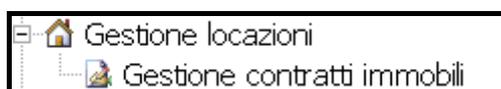
---

<sup>1</sup> La quale, come è noto, ha abolito il regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge 392/78 (conosciuta come "equo canone") che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

2.1...Gestione contratti immobili



Si accede alla gestione dei contratti di locazione dall'apposita scelta presente in **GESIMM** – “**Gestione anagrafica immobili**”.



Il programma è composto di quattro *folder* in successione

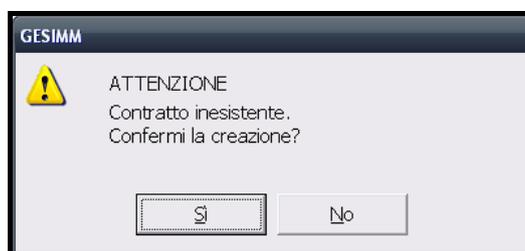


che andiamo ad analizzare.



Il primo *folder* “**Dati Contratto / Canone**” è destinato ad accogliere tutte le caratteristiche principali del contratto ad eccezione del/gli immobile/i e dei contraenti (locatore/i e conduttore/i<sup>2</sup>). La prima indicazione richiesta, naturalmente, è il codice numerico del contratto –già inserito o da creare- che vogliamo gestire.

Tramite il pulsante “**F3 = Nuovo**” sarà possibile la creazione del contratto



cui verrà assegnato automaticamente il codice numerico. È comunque consentita la scelta di qualunque codice numerico libero, tramite indicazione diretta del medesimo.



La ricerca di un contratto presente in archivio - tasto F2 o apposito pulsante di ricerca - può essere effettuata in base a 3 diversi filtri:

<sup>2</sup> In queste note utilizzeremo indifferentemente i termini conduttore o locatario, in quanto sinonimi.



Sottolineiamo che il terzo filtro di ricerca è proficuamente utilizzabile esclusivamente sui contratti che presentano lo stato di **“Contratto completo”** (per la spiegazione dello stato vedi oltre).

Passiamo ora all’analisi dei singoli campi e informazioni che costituiscono la videata, notando che le informazioni presenti sono ordinate in 3 settori distinti: dati (generali) relativi al contratto, dati relativi al canone, dati relativi alle annualità.

Tra i dati relativi al contratto, il primo è relativo alla tipologia



ed è, al momento, possibile scegliere tra quattro macroschemi contrattuali:

- **“Contratto canone libero”**: identifica sia contratti di tipo completamente libero (ad esempio affitti turistici di breve periodo, box auto, case di lusso, ville, case di interesse storico e artistico), sia la tipologia standard prevista dalla legge n. 431 del 1998, nella quale i contraenti possono decidere liberamente l’ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l’unico obbligo di rispettare la durata minima (peraltro, come accennato, non controllata dal programma in quanto non determinante per i calcoli fiscali), sia contratti per esigenze transitorie degli inquilini o dei proprietari (che presentano alcuni vincoli in ordine al canone e/o alla durata, non controllati dal programma), sia infine per contratti a canone concordato ma non stipulati in comuni ad alta densità abitativa. Tale tipologia verrà riportata all’interno del dichiarativo senza alcuna agevolazione fiscale<sup>3</sup> (tassazione del maggiore tra i seguenti due importi: - rendita catastale dell’abitazione, rivalutata del 5%; - canone annuo contrattuale, ridotto forfetariamente del 15% ovvero del 25% per i fabbricati siti a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano);
- **“Contratto commerciale”**: identifica una locazione di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali o di lavoro libero-professionale. Anche tali contratti non godono di particolari regimi agevolativi fiscali (vedi tipologia precedente);
- **“Contratto canone in regime di determinazione legale (ad “equo canone”)**: si tratta del regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge n. 392/78 (conosciuto come “equo canone”) che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito (regime abolito, rimane attivo solo per i contratti stipulati precedentemente all’entrata in vigore della L. 431/98). Verranno riportati in dichiarazione con il particolare trattamento fiscale che gli compete (e che ne permette la tassazione del canone -ridotto forfetariamente del 15%- a prescindere dall’entità della rendita catastale);
- **“Contratto (stipulato) in comune densamente abitato”**: con tale tipologia andrà indicato quel contratto che presenta la seguente duplice condizione:
  1. il corrispettivo viene pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari;

<sup>3</sup> Qui ed oltre quando parliamo del trattamento (o agevolazione) fiscale del contratto ci riferiamo esclusivamente a quello previsto per il proprietario dell’immobile (locatore).

2. l'alloggio su cui è stipulato il contratto si trova in uno dei Comuni ad elevata "tensione abitativa".

Tale tipologia verrà ripresa all'interno del dichiarativo con l'apposita agevolazione fiscale prevista (reddito Irpef = al maggiore importo tra canone annuo diminuito del 40,5% e rendita catastale rivalutata diminuita del 30%).

**Abitazione principale**  < - Il campo "Abitazione principale" può essere barrato esclusivamente con tipo contratto a canone libero e consente di riportare l'informazione relativa all'interno del quadro Fabbricati della dichiarazione dei redditi.

Data decorrenza

Durata anni/mesi

Data scadenza

- Inserita la data di decorrenza del contratto e la durata in anni e/o eventualmente mesi, il programma calcolerà automaticamente la data di scadenza, comunque modificabile

Data scadenza

Data scadenza

**Data disdetta**

- Il campo "Data disdetta" è riservato all'indicazione della data di estinzione anticipata del contratto. Può ovviamente accogliere esclusivamente date precedenti all'ordinaria data di scadenza (in caso contrario il programma ne dà apposita segnalazione). Se indicata, i periodi annuali successivi alla scadenza verranno rimossi dal settore relativo alle varie annualità e quello di disdetta verrà corrispondentemente accorciato.

Data disdetta

Dati del canone

Canone variabile  <

Annualità canone variabile

Contratto:  Nuovo  In essere

Frequenza versamento canone

Canone periodico

Importo mensile

Dal	Al	Canone mensile	Totale
01/02/2010	31/01/2011	500,00	6.000,00
01/02/2011	31/01/2012	515,40	6.184,80
01/02/2012	30/11/2012	550,00	5.500,00

Continuiamo nell'illustrazione del *folder*.

Dati inerenti il rinnovo

Durata anni/mesi

Unico rinnovo  <

Data scadenza

In ordine ai dati che ineriscono il rinnovo del contratto è necessario che l'utente inserisca necessariamente la durata espressa in anni e/o eventualmente mesi. Il campo riservato alla (nuova) data di scadenza verrà, infatti, compilato automaticamente dal programma al momento dell'effettivo rinnovo del contratto (con modalità che verranno in futuro implementate). Il campo "Unico rinnovo" va barrato qualora, *ad eccezione del primo rinnovo* (in taluni contratti previsto *ex legis*), non si intenda procedere al rinnovo automatico del contratto ogni qualvolta si pervenga alla scadenza del medesimo.

Dati per affitto agevolato in comune ad alta densità abitativa			
Data registrazione	<input type="text" value="28/02/2011"/>	numero	<input type="text" value="78935-B"/>
Ufficio	<input type="text" value="R9Q"/>		
Anno dich. ICI	<input type="text" value="2007"/>		
Comune	<input type="text" value="L500"/>	<input type="text" value="URBINO"/>	<input type="text" value="PU"/>

Poiché, come suddetto, il programma è concepito in ottica reddituale, l'inserimento di questi dati è richiesto (e permesso) solo in caso di contratto a canone agevolato in comune ad alta densità abitativa, per godere i benefici fiscali del quale sono richiesti gli estremi di registrazione e l'anno di dichiarazione ICI relativa all'immobile su cui insiste il contratto.

Nel secondo settore del primo *folder*, come detto, troviamo i dati e le caratteristiche che incidono nella determinazione del canone. Si è cercato di lasciare la massima libertà all'utente nell'individuazione delle variabili che incidono sull'ammontare e sull'aggiornamento del canone di locazione, evitando ovviamente solo la scelta contemporanea di variabili in palese contrasto.

Illustriamo quindi le varie informazioni richieste, nell'ordine che ci viene proposto dal programma, non prima però di aver richiamato l'attenzione sul fatto che, al fine di consentire l'inserimento più veloce di contratti già in essere da alcune annualità, il programma presenta la seguente duplice opzione:

Contratto:	<input checked="" type="radio"/> Nuovo
	<input type="radio"/> In essere

Anticipando l'analisi di alcuni campi, meglio descritti nel prosieguo della trattazione, si rimarca che scegliendo contratto "In essere" il programma avrà bisogno solo di alcune delle informazioni presenti, e precisamente:

- l'annualità a partire dalla quale vogliamo che il programma calcoli la rivalutazione annuale del canone;
- i parametri di calcolo per effettuare la rivalutazione stessa (ad esempio: percentuale e mese dell'indice annuale Istat-Foi da utilizzare);
- per la corretta gestione della rivalutazione, il livello raggiunto dal canone nelle ultime due annualità, da inserire manualmente all'interno della sezione relativa alle annualità di contratto.

Come notiamo nell'esempio seguente altre informazioni non necessarie sono oscurate ([riquadri blu](#)):

Dati del canone

Canone variabile  <   
 Annualità canone variabile    
 Contratto:   
 Nuovo   
 In essere

Frequenza versamento canone    
 Canone periodico    
 Importo mensile

Percentuale ISTAT  escludi  <   
 Indice ISTAT di  mese/i precedente/i   
 Percentuale fissa    
 Importo fisso    
 Inizio indicizzazione: anno  data

Dal	Al	Canone mensile	Totale	Stato rivalutazione	Gestione	Data aggiornam	Note
01/03/2011	29/02/2012	500,00	6.000,00	Storicizzato	Man.	18/02/2011	
01/03/2012	28/02/2013	509,00	6.108,00	Storicizzato	Man.	18/02/2011	
01/03/2013	28/02/2014			Da riv.	Autom.		

Il risultato di questo intervento fa sì che il programma consideri **“storico”** il valore del canone di dette 2 annualità inserite manualmente.

Ovviamente nulla osta, anzi potrebbe essere considerata un’opzione naturale, a che l’utente inserisca il contratto *ab origine*, scegliendo l’alternativa di **“Nuovo”** contratto e ricostruendo poi automaticamente attraverso l’uso del programma le annualità già trascorse.

Riprendiamo ora l’analisi dei campi, ovviamente dopo aver appunto scelto **“Nuovo”**!

Canone variabile  <   
 Annualità canone variabile

- Con **“canone variabile”**, selezionabile esclusivamente in caso di **“nuovo”** contratto, intendiamo la gestione di quei contratti che prevedono canoni annuali già predeterminati in sede di contratto, senza che intervenga quindi l’aggiornamento annuale in base all’indice Istat-Foi o attraverso altre modalità automatiche prestabilite (vedi oltre). Ciò può avvenire ad esempio in taluni contratti commerciali in cui locatore e locatari, consapevoli delle difficoltà iniziali di una nuova attività produttiva, predeterminano fin dall’origine i livelli del canone per le varie annualità (generalmente crescenti nel tempo al progredire dell’avviamento).

Poiché può essere naturale che, raggiunto un certo livello ritenuto congruo dalle parti, il contratto proceda poi con incrementi automatici, il programma attiva anche un successivo campo denominato **“Annualità (di) canone variabile”** in cui indicare per quanti anni è prevista la predeterminazione sopra descritta. Ad esempio, indicando il valore 2 il programma richiederà l’inserimento manuale dei canoni relativi alle prime due annualità, ma a partire dalla terza procederà con l’incremento automatico che avremo scelto, prendendo ovviamente come base il canone predeterminato per la seconda annualità. In tal caso è evidente che, avendo inserito direttamente i canoni mensili nelle prime due annualità, la rivalutazione per tali periodi sarà **“esclusa”** e potrà avere inizio solo a partire dalla terza, come nell’esempio seguente:

Dati del canone

Canone variabile  <   
 Annualità canone variabile

Contratto:   
 Nuovo   
 In essere

Frequenza versamento canone    
 Canone periodico    
 Importo mensile

Percentuale ISTAT    
 Inizio indicizzazione: anno  data

Dal	Al	Canone mensile	Totale	Stato rivalutazione	Gestione
01/03/2011	29/02/2012	800,00	9.600,00	Esclusa	Man.
01/03/2012	28/02/2013	1.400,00	16.800,00	Esclusa	Man.
01/03/2013	28/02/2014			Da riv.	Autom.

Da notare che anche in questo caso alcuni dati non necessari saranno disabilitati, nello specifico i seguenti

Frequenza versamento canone	
<input type="text"/>	<input type="button" value="v"/>
Canone periodico	<input type="text"/>
Importo mensile	<input type="text"/>

necessari, al contrario, quando non si è nella condizione di variabilità predeterminata dei canoni ora descritta, ossia quando ci troviamo nella condizione seguente:

Canone variabile	<input type="checkbox"/> <
Annualità canone variabile	<input type="text"/>

In questo caso il programma procederà alla loro richiesta.

Frequenza versamento canone
Bimestrale

- In ordine al canone di locazione il programma richiede dapprima di scegliere la frequenza con cui le parti provvedono all'assolvimento delle rispettive obbligazioni (pagamento e rilascio quietanza). I casi previsti sono: mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale e annuale. Come visto sopra, se abbiamo indicato "contratto in essere" o "canone variabile" questo campo e i due successivi, che andiamo ora a illustrare, saranno disattivi.

Frequenza versamento canone	
Bimestrale	<input type="button" value="v"/>
Canone periodico	1.000,00
Importo mensile	500,00

Il dato di cui è richiesto l'inserimento manuale è quello relativo al **canone periodico** concordato dalle parti. Inserito tale valore il programma calcolerà, in base alla frequenza di pagamento inserita, l'**importo mensile** del canone medesimo. Per ovvi motivi di precisione di calcolo, il periodo utilizzato dal programma è infatti sempre quello relativo alla maggior frequenza (mensile).

Percentuale ISTAT	75,00
-------------------	-------

- Va indicata in questo campo la percentuale del tasso di inflazione Istat-Foi che dovrà essere utilizzata dal programma per il calcolo del coefficiente di rivalutazione relativo all'annualità. Esempio: dato un tasso di inflazione del 1,6%, indicando 75% in tale campo avremo un coefficiente di aggiornamento annuale del canone pari a  $1,6\% \times 75\% = 1,2\%$ .

escludi	<input checked="" type="checkbox"/> <
---------	---------------------------------------

- Il campo va barrato prima di procedere ad una rivalutazione annuale del canone se si intende non applicare per l'annualità successiva la rivalutazione in base all'indice Istat-Foi (nei contratti la rivalutazione annuale è generalmente una facoltà concessa annualmente al locatore, non un obbligo perpetuo). Ciò determinerà in sede di calcolo dell'adeguamento l'azzeramento dell'eventuale componente dovuta all'inflazione:

AGGIORNAMENTO CANONE						
Scadenza annuale contratto		01/02/2011		Indice ISTAT di 1 mese/i precedente/i		
Rivalutazione fissa			Rivalutazione indice ISTAT			
% Fissa	Importo fisso	Anno	Mese	%	% applicazione	% applicata
0,50	5,00	2011	Gennaio	2,10	0,00	0,00

Indice ISTAT di 1 mese/i precedente/i - Va indicato il numero di mesi precedenti a quello di inizio della nuova annualità, per l'individuazione dell'indice mensile Istat-Foi che il programma applicherà in fase di rivalutazione.



Esempio:

La nuova annualità per la quale calcolare il canone rivalutato è data dall'intervallo 01.02.2011-31.01.2012; se indicato 1 in questo campo il programma utilizzerà nei calcoli l'indice Istat-Foi relativo al mese di **gennaio 2011**.

Percentuale fissa	0,50
Importo fisso	5,00

- Qualora oltre, o in sostituzione, alla rivalutazione in base all'inflazione annuale si intenda procedere con variazioni di canone a parametri prestabiliti si potranno utilizzare i seguenti campi, dove indicare una **percentuale fissa** di rivalutazione annuale ovvero un **importo fisso** in euro.

Inizio indicizzazione: anno	2012	data	01/02/2012
-----------------------------	------	------	------------

- Di tali campi abbiamo già detto: essi sono attivi solo se stiamo gestendo un contratto "In essere" e, in tal caso, vi andrà indicata l'annualità a partire dalla quale vogliamo che il programma calcoli la rivalutazione annuale del canone. È sufficiente indicare l'anno poiché la data effettiva di decorrenza della nuova annualità verrà automaticamente compilata dal programma in base alla data di decorrenza del contratto medesimo.

L'ultimo settore del primo *folder* è riservato all'esposizione e gestione dei dati relativi alle varie annualità di canone. Inseriti dunque i dati sopra illustrati il programma provvederà a preparare le varie annualità previste del contratto. Le correlazioni tra i dati inseriti e la compilazione del settore in commento sono evidenziati (**frecche blu**) nella seguente figura di esempio.

Dati del contratto

Tipologia: Contratto in comune ad a

Abitazione principale:

Data decorrenza: 01/02/2010

Durata anni/mesi: 3

Data scadenza: 31/01/2013

Data disdetta:

Dati inerenti il rinnovo

Durata anni/mesi: 2

Unico rinnovo:  <

Data scadenza:

Dati per affitto agevolato in comune ad alta densità abitativa

Data registrazione: 31/01/2010 numero: 78935-B

Ufficio: R9Q

Anno dich. ICI: 2007

Comune: L500 URBINO PU

Dati del canone

Canone variabile:  <

Annualità canone variabile:

Contratto:  Nuovo  In essere

Frequenza versamento canone: Bimestrale

Canone periodico: 1.000,00

Importo mensile: 500,00

Percentuale ISTAT: 75,00 escludi  <

Indice ISTAT di: 1 mese/i precedente/i

Percentuale fissa: 0,50

Importo fisso: 5,00

Inizio indicizzazione: anno  data

Dal	Al	Canone mensile	Totale	Stato rivalutazione	Gestione	Data aggiornat	Note
01/02/2010	31/01/2011	500,00	6.000,00	OK	Autom.	21/02/2011	mensilità riscosse
01/02/2011	31/01/2012			Da riv.	Autom.		
01/02/2012	31/01/2013			Da riv.	Autom.		

Funzioni: Conferma **Varia** Annulla <Ind Av.> Uscita

Il campo "Totale" espone la somma dei canoni mensili di competenza dell'annualità civilistica di contratto (nel successivo folder vedremo invece che il programma farà riferimento all'annualità fiscale). Da notare che nella versione attuale l'unico campo accessibile tramite il pulsante di variazione è il campo "Note" (freccia azzurra).

La prima annualità, non necessitando di alcuna rivalutazione, presenterà automaticamente lo "Stato rivalutazione" come avvenuta correttamente (OK). Posizionandoci invece in un'annualità non ancora rivalutata ("Stato rivalutazione" "Da riv.") il programma ci proporrà il pulsante "F4=Rivaluta" per l'accesso alla gestione della rivalutazione medesima:

Dal	Al	Canone mensile	Totale	Stato rivalutazione	Gestione	Data aggiornat	Note
01/02/2010	31/01/2011	500,00	6.000,00	OK	Autom.	21/02/2011	mensilità riscosse
01/02/2011	31/01/2012			Da riv.	Autom.		
01/02/2012	31/01/2013			Da riv.	Autom.		

F4=Rivaluta

Continuando con questo esempio, accederemo cioè alla rivalutazione della seconda annualità, quella che ha avuto inizio il 1° febbraio 2011 e terminerà il 31 gennaio 2012.

Nella videata di rivalutazione che segue evidenziamo, con diverse colorazioni, le correlazioni tra i dati anagrafici del contratto inserito e i parametri di rivalutazione utilizzati nel calcolo della medesima.

Percentuale ISTAT	75,00	escludi	<input type="checkbox"/>	<
Indice ISTAT di	1	mese/i precedente/i		
Percentuale fissa	0,50			
Importo fisso	5,00			
Inizio indicizzazione: anno		data		

**AGGIORNAMENTO CANONE**

Scadenza annuale contratto: 01/02/2011      Indice ISTAT di 1 mese/i precedente/i

Rivalutazione fissa		Rivalutazione indice ISTAT			
% Fissa	Importo fisso	Anno	Mese	%	% applicazione
0,50	5,00	2011	Gennaio	2,10	75,00
					1,58

Canone		
Da aggiornare	Rivalutazione	Aggiornato
500,00	15,40	515,40

Eseguito in data	Descrizione
21/02/2011	Utilizzo di più parametri di rival.

Correlazioni che non necessitano di ulteriori commenti.

Procediamo quindi con l'illustrazione dei campi –e dei relativi comportamenti- della schermata, non prima però di aver ricordato che, come visto sopra, la selezione del parametro "Escludi" azzererà la (percentuale

% applicazione
0,00

di) rivalutazione in base all'inflazione

Scadenza annuale contratto	01/02/2011
----------------------------	------------

- È la data di inizio dell'annualità in rivalutazione. Il termine scadenza va quindi inteso nel significato civilistico di "ricorrenza".

Anno	Mese	%
2011	Gennaio	2,10

- Questi dati, necessari per la "Rivalutazione indice ISTAT", sono determinati, ovvero reperiti, da:

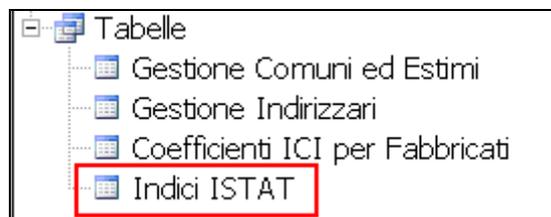
- numero di mesi precedenti la ricorrenza annuale del contratto indicato nel campo

Indice ISTAT di	1	mese/i precedente/i
-----------------	---	---------------------

- indice Istat-Foi, relativo alla mensilità evidenziata, presente nella Tabella “*Indici Istat*”<sup>4</sup> :

ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
1995												
1996												
1997												
1998												
1999												
2000												
2001												
2002												
2003												
2004												
2005												
2006												
2007												
2008												
2009												
2010	1,30	1,30	1,50	1,60	1,50	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,70	1,90
2011	2,10											
2012												

accessibile dal *TreeView* generale delle scelte di **GESIMM**



Canone  
Da aggiornare

- Viene riportato in questo campo il livello di canone mensile preso a base per la rivalutazione (canone relativo all'ultima annualità trascorsa).

Rivalutazione

- In questo riquadro viene esposto il risultato dei calcoli di rivalutazioni.

Vediamo come è stato raggiunto il risultato di € **15,40** nell'esempio proposto, scomponendolo nelle sue parti<sup>5</sup>:

<sup>4</sup> N.B.: poiché l'ottica del programma è prettamente fiscale (dichiarazione dei redditi), la tabella Istat-Foi sarà aggiornata all'incirca una volta all'anno in occasione del primo rilascio annuale degli applicativi reddituali. Chi volesse effettuare rivalutazioni utilizzando indici non ancora aggiornati dovrà manualmente intervenire nella tabella, tramite il pulsante “*Varia*”.

% Fissa  
0,50

I. la componente di rivalutazione costante determina un adeguamento pari a €  $500 \times 0,005 = \text{€ } 2,50$ ;

Importo fisso  
5,00

II. la componente di rivalutazione costante determina un adeguamento pari a € 5;

Rivalutazione indice ISTAT

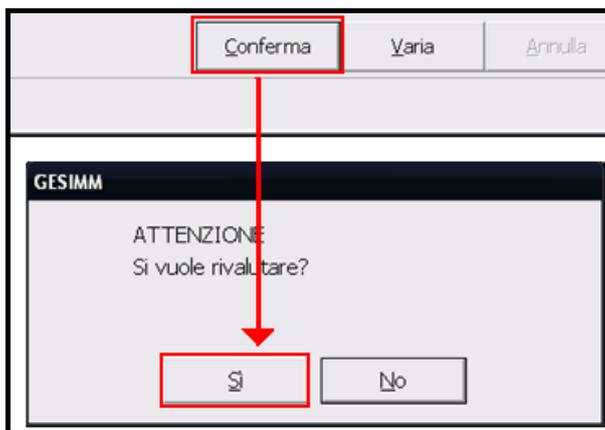
Anno	Mese	%	% applicazione	% applicata
2011	Gennaio	2,10	75,00	1,58

III. la componente di rivalutazione variabile determina un adeguamento pari a €  $500 \times 0,021 \times 0,75 = \text{€ } 500 \times 0,0158^6 = \text{€ } 7,90$ .

Il totale dell'adeguamento per rivalutazione è pertanto pari a €  $2,50 + 5 + 7,90 = \text{€ } 15,40$ .

Canone  
Aggiornato  
515,40

- Il campo "Aggiornato" accoglie il valore del canone rivalutato, pari alla somma dei valori dei due precedenti campi, valido per la nuova annualità. Esso, se confermiamo la rivalutazione appena effettuata,



viene riportato quale canone mensile nel rigo relativo alla annualità in calcolo:

Dal	Al	Canone mensile	Totale	Stato rivalutazione	Gestione	Data aggiornata	Note
01/02/2010	31/01/2011	500,00	6.000,00	OK	Autom.	21/02/2011	mensilità riscosse
01/02/2011	31/01/2012	515,40	6.184,80	OK	Autom.	21/02/2011	utilizzo di più parametri di riva
01/02/2012	31/01/2013			Da riv.	Autom.		

Eseguito in data  
21/02/2011

- A livello statistico viene qui riportata la data di effettuazione della rivalutazione .

<sup>5</sup> Per comodità di esposizione nell'esempio abbiamo utilizzato tutte le opzioni di adeguamento. E' del tutto evidente che nella realtà operativa rarissimamente potrà verificarsi tale condizione, essendo verosimilmente ipotizzabile l'utilizzo del mero adeguamento Istat.

<sup>6</sup> Come nella prassi operativa, in termini percentuali il coefficiente di aggiornamento è arrotondato al secondo decimale (1,58% nell'esempio).

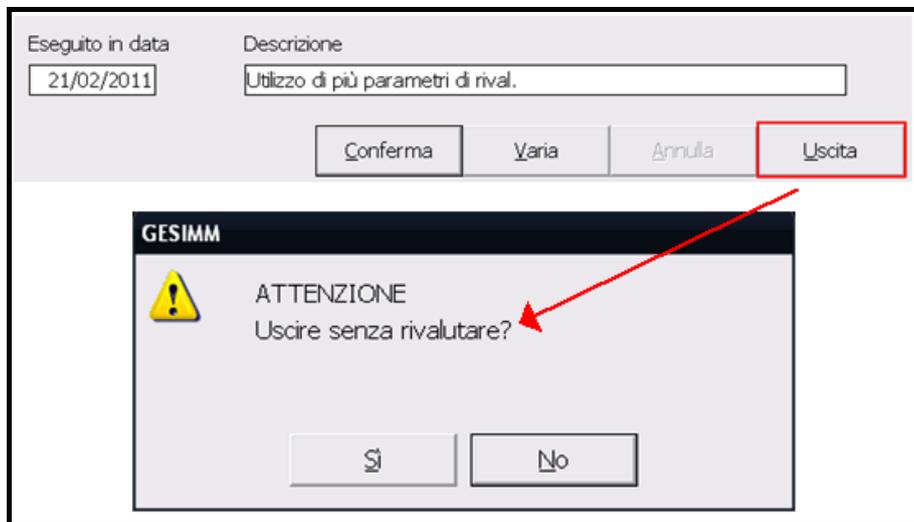
Descrizione

- È possibile inserirvi una descrizione libera da parte dell'utente.

Come si nota anche questi ultimi due campi vengono riportati nell'annualità relativa all'interno del folder "Dati contratto/Canone".

Dal	Al	Canone mensile	Totale	Stato rivalutazione	Gestione	Data aggiornar	Note
01/02/2010	31/01/2011	500,00	6.000,00	OK	Autom.	21/02/2011	mensilità riscosse
01/02/2011	31/01/2012	515,40	6.184,80	OK	Autom.	21/02/2011	utilizzo di più parametri di riva
01/02/2012	31/01/2013			Da riv.	Autom.		

È solo il caso di dire che qualora si decida di uscire senza confermare la rivalutazione il programma formulerà apposita domanda di conferma:



Qualora si volesse effettuare una modifica alla rivalutazione effettuata, occorrerà dapprima provvedere all'annullamento della medesima per mezzo del pulsante "Annulla":

**AGGIORNAMENTO CANONE**

Scadenza annuale contratto       Indice ISTAT di  mese/i precedente/i

Rivalutazione fissa      Rivalutazione indice ISTAT

% Fissa	Importo fisso	Anno	Mese	%	% applicazione	% applicata
<input type="text" value="0,50"/>	<input type="text" value="5,00"/>	<input type="text" value="2011"/>	<input type="text" value="Gennaio"/>	<input type="text" value="2,10"/>	<input type="text" value="75,00"/>	<input type="text" value="1,58"/>

Canone

Da aggiornare	Rivalutazione	Aggiornato
<input type="text" value="500,00"/>	<input type="text" value="15,40"/>	<input type="text" value="515,40"/>

Eseguito in data       Descrizione

Il pulsante di variazione

Descrizione  
Utilizzo di più parametri di rival.

Conferma **Varia** Annulla Uscita

ci permette di modificare due dati:

- I. il **mese di riferimento** su cui andare a reperire l'indice Istat-Foi fini della rivalutazione del canone

**AGGIORNAMENTO CANONE**

Scadenza annuale contratto 01/02/2011      Indice ISTAT di **2** mese/i precedente/i

cosicché nell'esempio poc'anzi visto il programma utilizzerà non l'indice di gennaio 2011 pari a 2,10% ma quello relativo a dicembre 2010 pari a 1,90%

2010	1,30	1,30	1,50	1,60	1,50	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,70	1,90
2011	2,10											
2012												

Rivalutazione indice ISTAT

Anno	Mese	%	% applica
2010	Dicembre	1,90	7

- II. direttamente il **canone mensile aggiornato**

Canone

Da aggiornare	Rivalutazione	Aggiornato
500,00	14,65	520

eventualmente ripristinabile tramite l'apposito pulsante:

Aggiornato

520

etri di rival.

Due parole vanno spese per la colonna "**Gestione**" del settore relativo alle annualità. Essa può assumere 2 valori:

- |                 |
|-----------------|
| Gestione Autom. |
|-----------------|

 per la generalità dei casi;

- |               |
|---------------|
| Gestione Man. |
|---------------|

 per le annualità interessate dalla presenza di illustrate in precedenza.

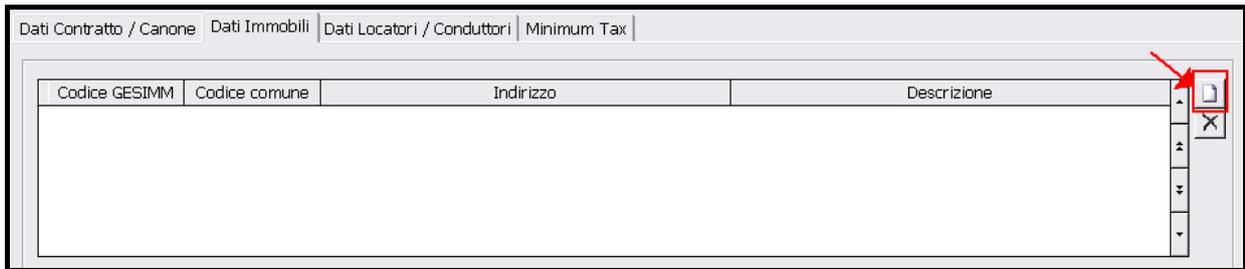
Canone variabile	<input checked="" type="checkbox"/> <
Annualità canone variabile	<input type="text" value="2"/>

A conclusione dell'illustrazione di questo primo *folder* del programma sottolineiamo che in presenza di rivalutazioni effettuate non sarà possibile modificare la decorrenza, la durata, la frequenza di versamento del canone e il relativo importo.

**Dati Immobili**

Passiamo ora al secondo *folder* che accoglie i **dati** relativi agli **immobili** su cui insiste il contratto di locazione.

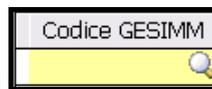
In fase di creazione del contratto la pagina si presenta vuota: tramite l'apposito pulsante



ovvero tramite l'apposita funzione **"Inserisci"**



dovremo quindi procedere alla selezione delle anagrafiche interessate dall'archivio immobiliare.



Per fare ciò si possono utilizzare più filtri di ricerca presenti su e precisamente i seguenti:



Gli immobili (uno o più) selezionati appariranno nella parte alta della videata

Codice GESIMM	Codice comune	Indirizzo	Descrizione
10135	L500	via delle Viole 1 - Urbino PU	abitativo - via delle Viole 1 - Urbino

e saranno eventualmente eliminabili tramite l'apposita icona posta sulla destra della videata. È importante rilevare che qualora si selezionino un immobile (appartamento) cui risulti collegata in anagrafica **GESIMM** una pertinenza (box auto) il programma proporrà entrambi gli immobili, i quali saranno verosimilmente affittati tramite unico contratto.

Nella seconda parte della videata entriamo nel cuore della versione attuale del programma: quello dei calcoli in ottica dichiarativa.

La videata, infatti, è organizzata in base ai periodi fiscali dei soggetti proprietari del/gli immobile/i locato/i.

Dal	Al	Immobile	% Incidenza	Rendita base annua	Affitto comp. fiscale
01/01/2011	31/12/2011	10135	100,00	227,24	6.169,40

Totale rendite: 227,24      Totale affitto: 6.169,40

Come si nota sulla parte sinistra della videata i periodi riportati sono quelli dichiarativi, non quindi le annualità contrattuali che abbiamo visto nel *folder* precedente. Si spiega così la divergenza tra i corrispettivi delle annualità "contrattuali" d'affitto e quelli delle annualità fiscali.

Nell'esempio visto in precedenza avevamo la seguente situazione relativa alle annualità di canone:

Dal	Al	Canone mensile	Totale
01/02/2010	31/01/2011	500,00	6.000,00
01/02/2011	31/01/2012	515,40	6.184,80

Ciò comporta che per il periodo fiscale 01/01/2011 – 31/12/2011 concorreranno n.1 canone di € 500 e n. 11 canoni di € 515,40 per un totale annuo fiscalmente rilevante **Affitto comp. fiscale** di € 6.169,40.

**% Incidenza** - Questa colonna assume rilievo in particolare qualora si affittino, mediante un unico contratto, più immobili. Infatti se, ad esempio, il contratto di locazione si riferisce oltre che all'abitazione, anche alle sue pertinenze (box, cantina, ecc.) iscritte in catasto con autonoma rendita, nei dichiarativi va indicata, per ciascuna unità immobiliare, la quota del canone ad essa relativa; quest'ultima è determinata ripartendo il canone stesso in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare esposta nella colonna "**Rendita base annua**"<sup>7</sup>:

<sup>7</sup> Abbiamo definito la rendita catastale a "base annua" in quanto anche nella (rara) ipotesi di un cambio di rendita in corso d'anno -per cui l'immobile viene esposto su 2 righe relativi ai periodi pre e post cambio rendita- il totale delle

Codice GESIMM	Codice comune	Indirizzo	Descrizione			
9352	I608	VIA DEL MARE N. 100	ABITAZIONE VIA DEL MARE			
10000	I608	VIA DEL MARE N. 100	PERTINENZA VIA DEL MARE			

Periodi fiscali						
Dal	Al	Immobile	% Incidenza	Rendita base annua	Affitto comp. fiscale	
01/01/2010	31/12/2010	9352	95,40	681,72	8.133,80	
01/01/2010	31/12/2010	10000	4,60	32,85	392,20	

Totale rendite       Totale affitto

È solo il caso di sottolineare che la somma delle percentuali di incidenza sarà sempre pari a 100: dato un totale affitto (in basso a destra) pari a € 8.526, la ripartizione tra gli immobili avviene in base alle rispettive incidenze (abitazione € 8.526 x 0,954 = 8.133,80 – pertinenza € 8.526 x 0,0460 = 392,20).

**Dati Locatori / Conduttori**

Passiamo ora al terzo *folder* denominato **Dati locatori / Conduttori**.

All'entrata il programma propone nella prima parte della videata il/i proprietario/i locatore/i con le relative principali informazioni anagrafiche, reperite automaticamente dall'anagrafica dei fabbricati locati:



*Esempio 1:*

Codice Fiscale	Denom./Cognome Nome
TTVMFR70A012328A	UTTOVEGGIO MANFREDI

single rendite relative all'immobile costituisce in ogni caso la sua rendita annua. La questione comunque è solo di sintesi terminologica. Notiamo inoltre che in questi casi l'affitto annuale di competenza dell'immobile sarà esposto in uno solo dei 2 righi.



Esempio 2:

Locatori	
Codice Fiscale	Denom./Cognome Nome
00906801006	CINGOLI SISTEMI Srl
RSSNGL82M59I608C	ROSSI ANGELA
BNCFNC80E13I608T	BIANCHI FRANCESCO

La parte bassa della videata è invece riservata al non obbligatorio inserimento dei conduttori, possibile, dopo aver pigiato sul tasto “**Varia**”, attraverso i consueti pulsanti funzione:

Conduttori				
Denominazione	Codice fiscale	Comune	Indirizzo	Note

ovvero



In tal caso i dati da richiesti dalla videata d’inserimento saranno le più comuni informazioni anagrafiche ed eventuali annotazioni:

**INSERIMENTO CONDUTTORI**

Codice fiscale WSCLEA90A68Z127A	Denominazione WISCHINSKY ELA
Comune Urbino (PU)	Indirizzo completo Giro dei Debitori 7

Note

Studentessa universitaria

La presenza di note inserite sarà evidenziata dalla presenza del check nella casella “Note” all’estremità destra della videata principale:

Denom./Cognome Name	Codice fiscale	Comune	Indirizzo	Note
WISCHINSKY ELA	WSCLEA90A68Z127A	Urbino (PU)	Giro dei Debitori 7	<input checked="" type="checkbox"/>
LESZCZYNSKY KATARZYNA	LSZKTZ91A41Z248S	Urbino (PU)	Giro dei Debitori 7	<input type="checkbox"/>

Conduttori erroneamente inseriti (o non più parti del contratto) potranno essere eventualmente eliminati tramite l'icona “Elimina”.

#### Minimum Tax

L'ultimo *folder* è riservato all'esposizione dei dati necessari ai calcoli, automatici e relativi ai vari periodi di imposta, previsti dalle disposizioni contenute nei commi da 341 a 343, Legge n. 311/2004, inerenti la c.d. “**minimum tax**” immobiliare.

Il risultato dei calcoli effettuati dal programma non esprime altro che un giudizio (**esito**) di **congruità/non congruità**<sup>8</sup> del canone in relazione alla possibilità, per i proprietari di immobili locati, di essere al riparo dall'attività accertativa dell'Amministrazione finanziaria. La congruità ai fini delle imposte dirette si raggiunge se risulta soddisfatta la seguente condizione: il reddito del fabbricato dichiarato è almeno pari al maggiore tra il *canone di locazione* risultante dal contratto ridotto del 15% e il *10% del valore dell'immobile*.

La videata si presenta nel modo seguente:

<sup>8</sup> N.B.: non è previsto dalla normativa che un eventuale esito di non congruità comporti la possibilità di un adeguamento automatico in dichiarazione dei redditi. Il *folder* ha quindi finalità esclusivamente informative. Ricordiamo inoltre che la disposizione accertativa in esame non riguarda i contratti di locazione ad uso abitativo “concordati”, ossia quelli stipulati o rinnovati ai sensi degli artt.2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, legge n. 431/98, tuttavia il programma non opera questa distinzione ed espone sempre il risultato del calcolo a prescindere dal tipo di contratto stipulato.

Anno imposta	Codice GESIMM	Canone minimo annuo	Canone annuo da contr	Canone lordo annuo	Esito
2010/01	10135	2.620,08	5.500,00	3.082,45	Congruo
2011/01	10135	2.863,20	6.169,40	3.368,47	Congruo
2012/01	10135	2.863,20			Assenza canone
2013/01	10135	243,24			Assenza canone

Rendita catastale	<input type="text" value="207,94"/>	Canone lordo da contratto	<input type="text" value="5.500,00"/>
Rivalutazione 5%	<input type="text" value="10,40"/>		x 85%
Categoria catastale	<input type="text" value="A03"/>	Canone netto da contratto	<input type="text" value="4.675,00"/>
Moltiplicatore fisso	<input type="text" value="120,00"/>		
Valore catastale	<input type="text" value="26.200,80"/>	Canone lordo minimo annuo da dichiarare	<input type="text" value="3.082,45"/>
	x 10%		
Canone minimo annuo	<input type="text" value="2.620,08"/>		

Non vi sono commenti particolari da fare in ordine a questa schermata, in quanto ricalca quanto già presente anche in passato negli applicativi reddituali (DIRED - M730), se non che l'eventuale assenza di canone – dovuta al fatto che si è in presenza di annualità non ancora rivalutate- viene opportunamente segnalata, poiché non consente di effettuare il calcolo di congruità e di mostrare quindi il relativo esito.

Ci preme solo ricordare che per il calcolo del valore dell'immobile si ricorre al noto criterio catastale. Infatti, la norma definisce il valore dell'immobile, sia ai fini dell'imposta di registro che delle imposte dirette, come la rendita catastale, rivalutata del 5%, moltiplicata per i coefficienti di cui all'art. 52, comma 4, DPR n. 131/86 (c.d. moltiplicatori). Sul punto, da notare che sono applicabili le rivalutazioni dei citati coefficienti intervenute nel corso del 2004 per effetto, dapprima, della Legge n. 350/2003, che ha disposto la rivalutazione del 10% dei coefficienti previsti dal DM 14.12.91 e, successivamente, del DL n. 168/2004 che ha ulteriormente aumentato al 20% la misura di tale rivalutazione per tutti gli immobili diversi dalla prima casa.

Dai chiarimenti diffusi dall'Agenzia delle Entrate è emerso che è obbligatorio considerare i moltiplicatori rivalutati del 20% anche per il calcolo del valore dell'immobile ai fini delle imposte dirette.

Inoltre, è stato affermato ancora dall'Agenzia delle Entrate che, trattandosi di locazioni, non può trovare applicazione, per gli immobili "prima casa", la rivalutazione del 10% del relativo coefficiente (che porterebbe alla determinazione di un moltiplicatore pari a 110 anziché 120). Infatti, secondo l'Agenzia, in materia di locazioni va sempre effettuata la rivalutazione del 20% dei moltiplicatori, in quanto l'aumento pari al 10% attiene esclusivamente ai trasferimenti della proprietà degli immobili "prima casa", essendo finalizzata ad agevolare gli acquirenti in possesso dei requisiti specificamente previsti.

Da quanto sommariamente sopra esposto, i coefficienti applicabili nel calcolo del valore dell'immobile risultano i seguenti:

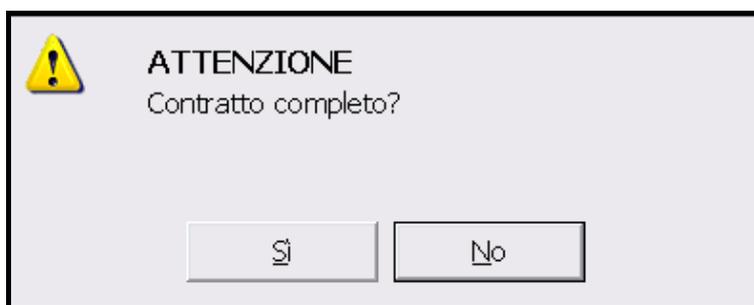
TIPOLOGIA DI IMMOBILE	COEFFICIENTI applicabili alla:	
	rendita catastale rivalutata	rendita catastale NON rivalutata
TERRENI NON EDIFICABILI	90	112,5
NEGOZI (C/1) E FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE (E)	40,8	42,84
UFFICI (A/10) E OPIFICI (D)	60	63
ABITAZIONI E ALTRI FABBRICATI	120	126

Notiamo infine che per le locazioni di durata inferiore all'anno è necessario introdurre un "correttivo" al fine di tenere conto della particolarità della situazione: il valore dell'immobile deve essere rapportato alla durata del rapporto. Operativamente, è necessario ragguagliare la rendita in base alla frazione d'anno interessata dal contratto di locazione. Tale modalità di calcolo dovrebbe interessare i contratti stipulati/risolti in corso d'anno (e, verosimilmente, le locazioni turistico/stagionali/universitarie). Così, ad esempio, per un immobile locato a settembre, la rendita catastale va moltiplicata per /12.

Canone lordo minimo annuo da dichiarare	<input type="text" value="3.082,45"/>
---	---------------------------------------

Il risultato del calcolo di congruità si basa su quanto presente nel campo il quale espone quel canone lordo annuale che moltiplicato per il coefficiente 0,85 (ossia 85%) è esattamente uguale al . Da ciò deriva quindi che un  inferiore a quanto esposto nel campo suddetto determinerà un esito di non congruità, mentre un canone superiore determinerà un esito di congruità.

Terminata l'illustrazione dei *folder* richiamiamo l'attenzione, già da ora, su una funzionalità che sarà rilasciata prossimamente. Alla "Conferma" del contratto verrà infatti formulata la seguente domanda:

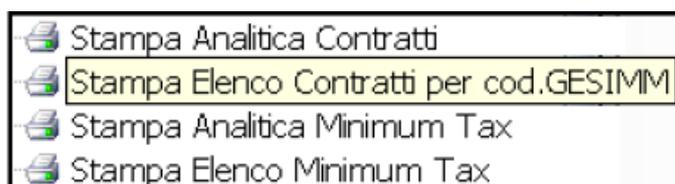


rispondendo **Sì** alla quale il contratto verrà considerato completo e ciò verrà segnalato dall'apposito campo  posto in alto a destra delle videate..

In questa situazione i dati della locazione saranno allora pronti per essere trasferiti agli applicativi reddituali; il contratto potrà essere sbloccato solo tramite apposita funzione



Per gli opportuni controlli analitici e/o sintetici dei contratti di locazione, all'interno del *TreeView* di **GESIMM** sono state previste alcune "Stampe di servizio" e precisamente: "Stampa Analitica Contratti", "Stampa Elenco Contratti per cod. GESIMM", "Stampa Analitica Minimum TAX", "Stampa Elenco Minimum Tax", di cui diremo nei paragrafi successivi.



### 3 Stampe di servizio

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [-]  Stampe di servizio

Nella presente cartella sono contenute alcune stampe di utility tra cui due stampe utili ai fini del controllo della conversione degli immobili.

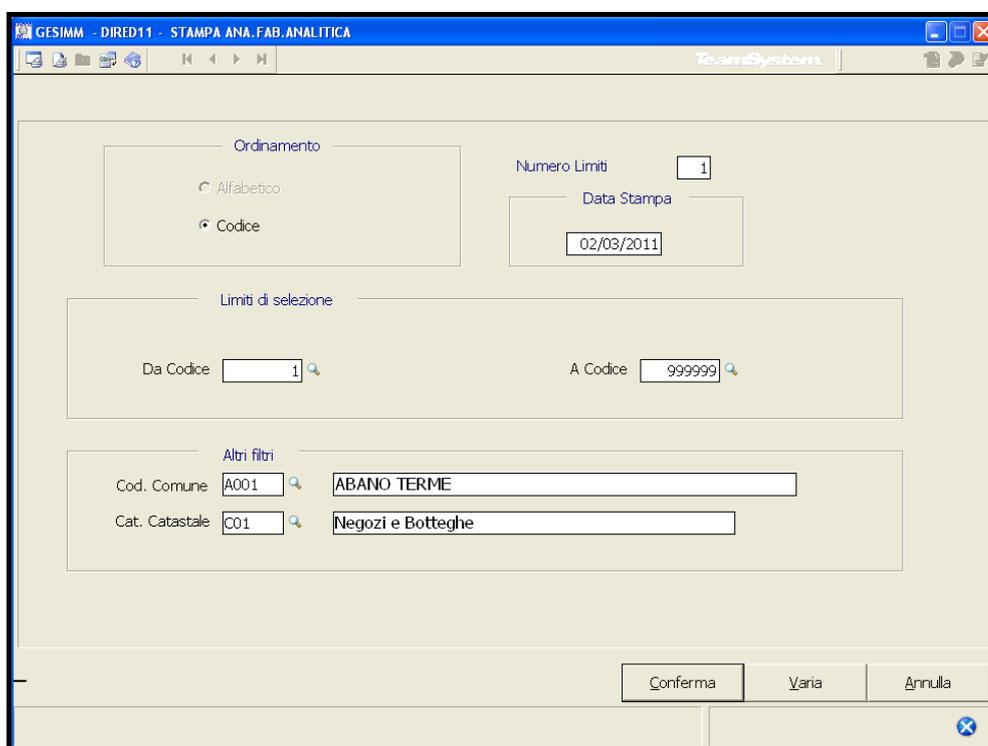
- [-]  Stampe di servizio
  -  Stampa Anagrafica Fabbricati analitici
  -  Stampa Anagrafica Terreni analitica
  -  Stampa Anagrafica Fabbricati sintetici
  -  Stampa Analitica Contratti
  -  Stampa Elenco Contratti per cod.GES
  -  Stampa Analitica Minimum Tax
  -  Stampa Elenco Minimum Tax
  -  Elenco Terreni Agganciati
  -  Elenco Fabbricati Agganciati
  -  Elenco Terreni Convertiti
  -  Elenco Fabbricati Convertiti

Selezionare pertanto la relativa sottocartella a seconda della stampa da eseguire.

3.1 Stampa Anagrafica Fabbricati analitica / Stampa Anagrafica Terreni analitica

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [-] Stampe di servizio
      - [-] Stampa Anagrafica Fabbricati analitica
      - [-] Stampa Anagrafica Terreni analitica

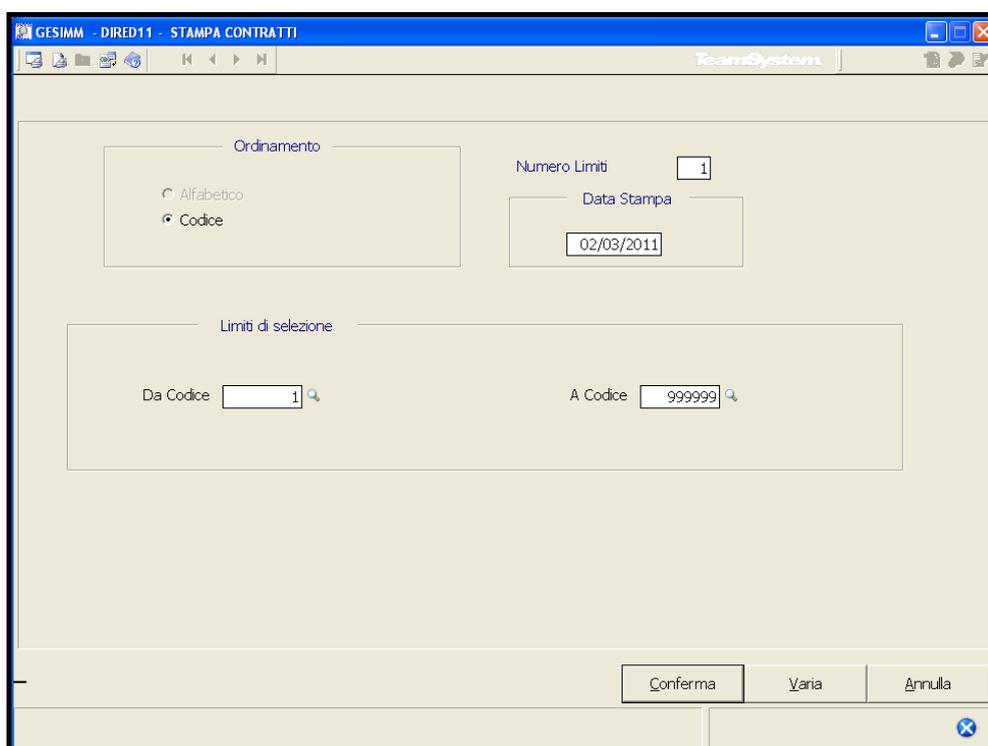
La “Stampa Anagrafica Fabbricati analitica”, la “Stampa anagrafica Terreni analitica” consentono di ottenere una situazione dettagliata in cui sono riportati tutti i dati degli immobili presenti nelle anagrafiche di M73010 e DIRED10.



### 3.2 Stampa analitica Contratti

- ☐ Anagrafiche
  - ☐ GESIMM - Anagrafica immobili
    - ☐ Stampare di servizio
      - ☐ Stampa Analitica Contratti

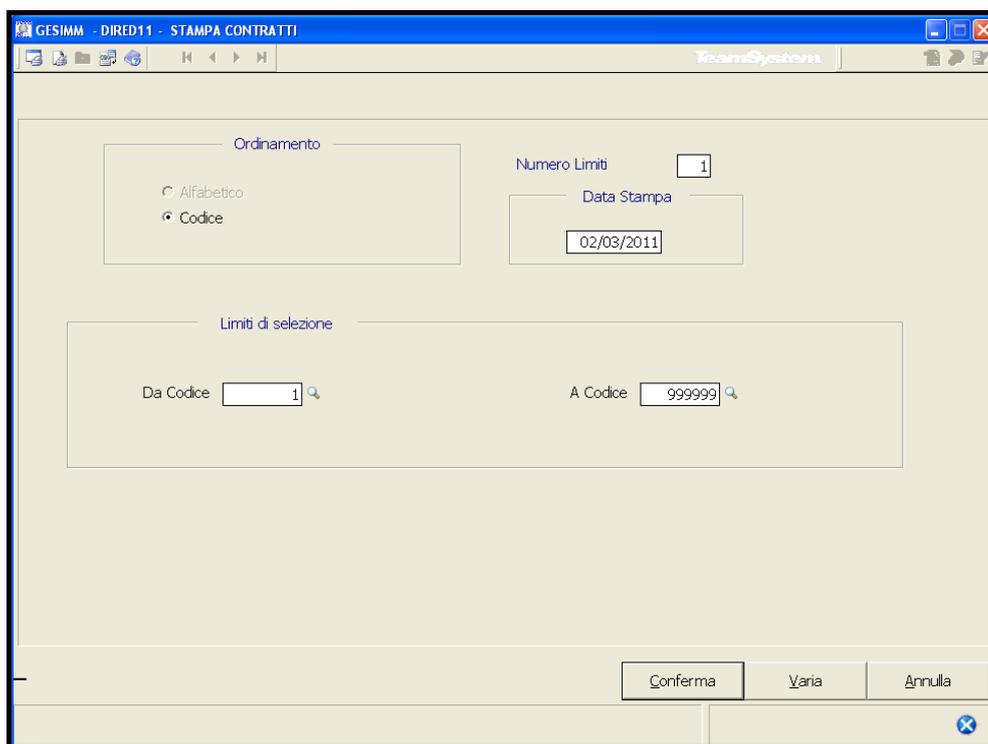
Questa scelta consente di ottenere una stampa dei contratti selezionati (*“Da Codice A Codice”*) in cui sono riportati tutti i dati del contratto stesso in maniera dettagliata.



### 3.3 Stampa elenco contratti per codice GESIMM

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [-] Stampate di servizio
      - [-] Stampa Elenco Contratti per cod.GESIMM

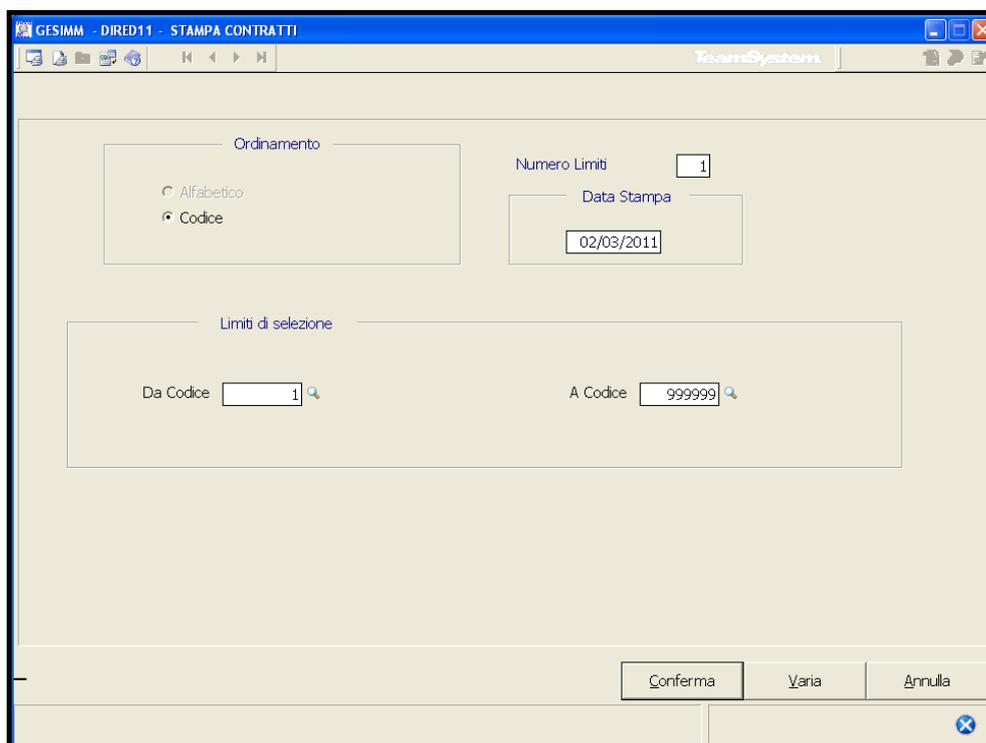
In questa stampa è riportato un elenco di tutti i contratti collegati agli immobili presenti in **GESIMM**.



### 3.4 Stampa Analitica Minimum Tax

- ☐ Anagrafiche
  - ☐ GESIMM - Anagrafica immobili
    - ☐ Stampe di servizio
      - ☐ Stampa Analitica Minimum Tax

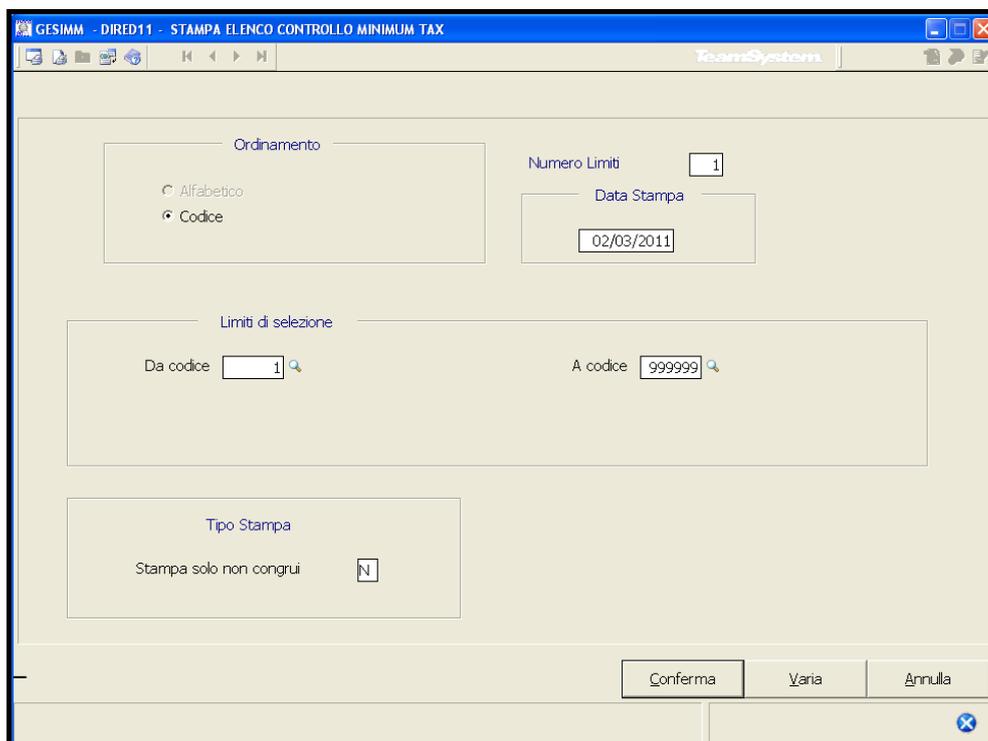
Con questa scelta è possibile stampare il prospetto della minimum tax in modo analitico così come risulta calcolato in fase di compilazione del contratto.



### 3.5 Stampa Elenco Minimum Tax

- ☐ Anagrafiche
  - ☐ GESIMM - Anagrafica immobili
    - ☐ Stampate di servizio
      - ☐ Stampa Elenco Minimum Tax

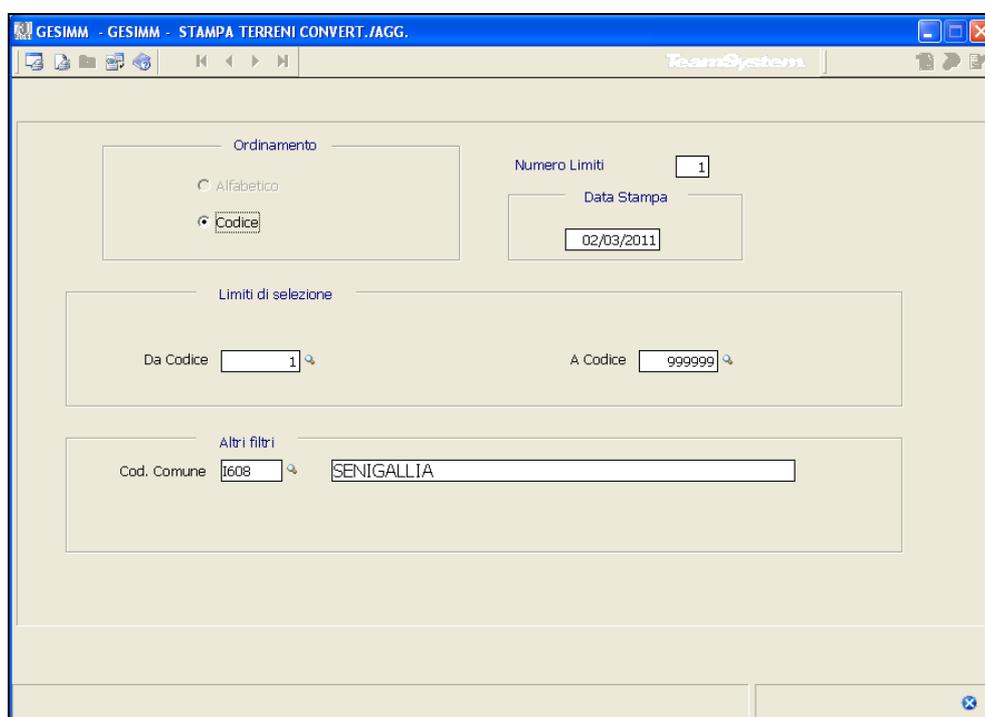
Tale scelta stampa un elenco di controllo dei contratti con i dati principali della minimum tax tra i quali anche l'indicazione dell'“Esito” del controllo (“Congruo” o “Non congruo”).



3.6 Stampa Elenco Terreni Convertiti/ Stampa Elenco Fabbricati Convertiti

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [-] Stampate di servizio
      - [-] Elenco Terreni Convertiti
      - [-] Elenco Fabbricati Convertiti

Queste stampe consentono di verificare i dati convertiti ed avere un elenco che riporta la codifica dell'immobile in **DIRED10** e la codifica assegnata nell'applicativo **GESIMM**.



## 4 Utility

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
  - [+] [Utility Icon] Utility

La presente cartella contiene alcuni programmi di utilità riguardanti la possibilità di visualizzare dichiaranti e relativi immobili, la possibilità di creare gli archivi, se non già presenti, di accorpate gli immobili, per il quale sono previste diverse modalità operative nonché di eliminare gli immobili non collegati.

- [+] [Utility Icon] Utility
  - Accorpamento Immobili Automatico
  - Accorpamento Manuale Fabbricati
  - Accorpamento Manuale Terreni

#### 4.1 Accorpamento immobili automatico

- ☐ Anagrafiche
  - ☐ GESIMM - Anagrafica immobili
    - ☐ Utility
      - ☑ Accorpamento Immobili Automatico

L'operazione di accorpamento degli immobili automatica può essere utilizzata per unificare tutti quegli immobili che nel vecchio archivio sono creati distintamente all'interno nei singoli dichiaranti ma che di fatto sono gli stessi immobili (è il caso di immobili posseduti da più soggetti).

Questa operazione va dunque utilizzata nel caso in cui si desideri accorpare i singoli immobili.

E' però consigliato procedere con tale accorpamento solamente dopo aver eseguito tutte le conversioni richieste dalle procedure agganciate, 730 e Redditi.



#### **NOTA BENE**

Nel momento in cui si esegue la conversione nessun utente deve utilizzare le procedure 730, Redditi, GESIMM.

Una volta effettuate le conversioni del caso, prima di procedere con l'accorpamento automatico, è consigliato eseguire le copie di sicurezza degli archivi GESIMM (\GESIMM\ARCH) e degli archivi delle due procedure agganciate, M73011 (\A73011) e DIREDD11 (\DIREDD11).

L'operazione di accorpamento non è obbligatoria ma, se non eseguita, gli immobili rimangono distinti tra i vari dichiaranti per cui, l'eventuale variazione dati effettuata su di un immobile collegato ad un dichiarante non sarebbe assorbita dagli altri eventuali dichiaranti possessori del medesimo immobile poiché risultanti agganciati ad immobili diversi.

L'operazione di accorpamento immobili automatica, che può essere eseguita in qualsiasi momento, purché ribadiamo siano già state eseguite tutte le conversioni richieste dalle procedure agganciate ed utilizzate, va dunque ad accorpare tutti gli immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

- hanno utilizzato in **M73010** o in **DIREDD10** la gestione dei comproprietari ed attivato il relativo flag di aggiornamento; in questo caso tutti gli immobili presenti nella gestione comproprietari vengono accorpati senza ulteriori controlli;
- sono uguali tra loro, ovvero hanno gli stessi dati oggettivi, cioè gli stessi dati catastali ("sezione", "foglio", "vani", "partita catastale", "Rendita", ecc.); sono esclusi dal controllo dei dati oggettivi l'"indirizzo" ed il "valore provvisorio";
- hanno indicati i dati catastali.

Pertanto, accorpare gli immobili significa che, in presenza di due o più immobili uguali tra loro, i collegamenti presenti in tali immobili vengono trasferiti tutti sul primo individuato, per cui dagli altri immobili viene rimosso il collegamento, vengono aggiornati i collegamenti nelle anagrafiche dei terreni/fabbricati presenti nei singoli applicativi e gli immobili accorpati annullati da GESIMM.

Al fine di poter verificare quali immobili e a chi sono stati accorpati, eseguendo tale operazione verrà prodotto un tabulato di controllo.

Eseguendo la procedura appare la seguente videata:

FILTRO ACCORPAMENTO AUTOMATICO

Verranno presi in esame SOLO gli immobili con i seguenti campi valorizzati :

SEZIONE                       PARTICELLA  
 FOGLIO                               SUBALTERNO

---

Stampa Immobili che possono essere accorpati  
 ACCORPA Immobili e stampa elenco

---

Verranno accorpati TUTTI gli immobili con la gestione comproprietari attiva nel 2010  
 Verranno accorpati TUTTI gli immobili che risultano con gli stessi dati

Conferma      Varia      Uscita

Prima di procedere con l'accorpamento, è innanzitutto necessario definire la lista degli immobili che si vogliono accorpare.

Tale lista può essere definita selezionando gli immobili sulla base dei dati oggettivi, ovvero dei dati catastali che diventano quindi in tale contesto filtro per la scelta degli immobili da accorpare.

I dati catastali filtro, come si può vedere dalla prima sezione della videata di accorpamento, sono: la "Sezione", il "Foglio", la "Particella" ed il "Subalterno".

La barratura di uno o più dei suddetti flag farà sì che la procedura individui, prima di avviare l'accorpamento, gli immobili in archivio.

Pertanto, supponendo, ad esempio, di voler definire la lista degli immobili da accorpare sulla base del "Foglio" e della "Particella", perché magari si è sicuri che tali dati sono stati inseriti nei dati catastali degli immobili, si barreranno solamente i due flag "Foglio" e "Particella" e quindi la procedura filtrerà, tra tutti gli immobili presenti in archivio, solamente quelli in cui sono almeno presenti entrambe le informazioni. Ovvio che, i dati minimi per avere una selezione abbastanza definita siano il "Foglio" e la "Particella". Sconsigliamo di eseguire accorpamenti indicando solamente uno dei suddetti filtri, pena il rischio che vengano accorpati immobili che di fatto non sono gli stessi. Si pensi, ad esempio, ad un fabbricato con n° appartamenti, tutti con la stessa "Categoria", "Classe" e "Van", stesso "Foglio" ma "Particella" diversa. Se in archivio è stato inserito solo il "Foglio" ed in fase accorpamento si sceglie come filtro la presenza del solo "Foglio", tutti questi appartamenti verrebbero accorpati sul primo trovato, pur essendo nella realtà accatastati in maniera distinta.

Creata dunque la lista, quindi effettuata una prima selezione degli immobili da accorpare, nella sezione successiva è possibile scegliere tra la "Visualizzazione degli immobili che possono essere accorpati" e l'"Accorpamento degli immobili e relativa visualizzazione dell'elenco degli immobili accorpati".

Ovvero, per quanto concerne la prima scelta, "Visualizzazione degli immobili che possono essere accorpati", è possibile, prima di avviare l'accorpamento, per una maggiore sicurezza dell'utente, visualizzare quegli immobili che, sulla base dei flag filtro selezionati sopra, diverranno oggetto di accorpamento e lasciare alla fase successiva a tale controllo l'esecuzione vera e propria dell'operazione di accorpamento automatico, che avverrà barrando appunto il flag corrispondente alla scelta "Accorpa immobili e visualizza elenco degli immobili accorpati".

L'ultima scelta da fare riguarda la modalità con cui si vuole venga eseguito l'accorpamento, se cioè l'accorpamento deve riguardare i soli immobili in cui era attiva la gestione dei comproprietari nel 2010, nel qual caso dovrà essere barrata l'opzione "Immobili con la gestione dei comproprietari attiva nel 2010" oppure se l'accorpamento deve essere effettuato per tutti gli immobili con gli stessi dati, nel qual caso va

barrata l'opzione "**Immobili che risultano con gli stessi dati catastali**" oppure se deve essere effettuata considerando e quindi barrando entrambe le modalità.

Se l'accorpamento viene eseguito considerando l'opzione "**Immobili con la gestione dei comproprietari attiva nel 2010**", la stampa che si ottiene dopo l'accorpamento visualizzerà gli stessi fabbricati ma potrebbe presentarne un ordinamento diverso rispetto a quello riportato nella "**Stampa degli immobili che possono essere accorpati**" effettuata prima dell'accorpamento vero e proprio.

In questi casi la stampa corretta e quindi quella da prendere in considerazione è quella che si ottiene dopo aver eseguito l'operazione di accorpamento.



*Esempio:*

*Si supponga che la stampa degli immobili che possono essere accorpati effettuata prima dell'accorpamento riporti che l'immobile 2 è accorpabile con l'immobile 1 e la stampa eseguita in fase di accorpamento indica invece che l'immobile 1 è stato accorpato al 2.*

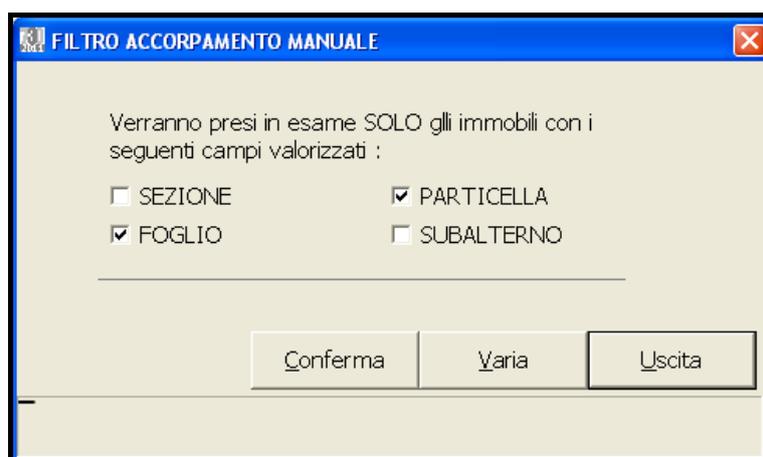
*La situazione che si troverà in archivio sarà la seconda e sarà ugualmente corretta in quanto trattandosi di immobili uguali non ci sono differenze nell'accorpare l'immobile 1 con il 2 o viceversa.*

## 4.2 Accorpamento manuale fabbricati/terreni

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [-] Utility
      - Accorpamento Manuale Fabbricati
      - Accorpamento Manuale Terreni

L'operazione di accorpamento manuale dei fabbricati/terreni si utilizza per accorpare gli immobili quando gli stessi contengono le coordinate catastali e queste sono uguali tra loro ma sono presenti delle differenze riguardanti altri dati dell'immobile e quindi la procedura non è in grado di definire quale sia l'immobile da mantenere e quale quello o quelli da eliminare.

Una volta selezionato il comando, viene visualizzata la videata di selezione in cui l'utente andrà ad indicare con quali flag vorrà filtrare gli immobili da accorpare:



Dai filtri indicati verrà estrapolato un elenco degli immobili con le stesse coordinate catastali di almeno un altro immobile presente in archivio.

Nella videata sottostante riportiamo un esempio del suddetto elenco.

Codice	Descrizione	Comune
4	Via Tevere 12 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
19	Via Cartesio 28 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
39	Strada del Burello 2 - Corinaldo	D007 CORINALDO
45	Via Delle Genziane 3 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
57	Via Roma 1 - Senigallia	1608 SENIGALLIA

Buttons: Conferma, Varia, Uscita

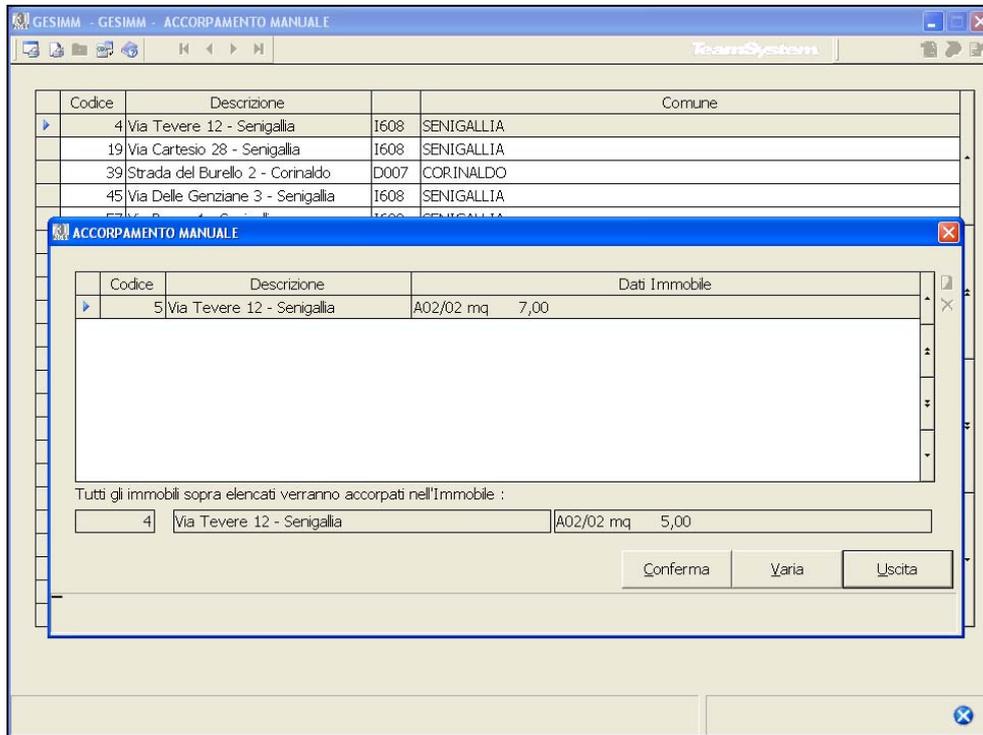
Per procedere con l'accorpamento manuale, posizionarsi sul singolo immobile e, a sua volta, a fondo pagina, saranno presenti le funzioni **"Shift+F4=Visualizza immobile"**, per visualizzare l'immobile selezionato senza comunque poter eseguire alcuna modifica sullo stesso ma che può tornare utile per accertare l'identità dell'immobile da accorpere e **"F4=Gestione accorpamento"** per attuare l'accorpamento dell'immobile.

Codice	Descrizione	Comune
4	Via Tevere 12 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
19	Via Cartesio 28 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
39	Strada del Burello 2 - Corinaldo	D007 CORINALDO
45	Via Delle Genziane 3 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
57	Via Roma 1 - Senigallia	1608 SENIGALLIA
58		1608 SENIGALLIA
61		1608 SENIGALLIA
72		1608 SENIGALLIA
84		1608 SENIGALLIA
98		1608 SENIGALLIA
100		G779 POLAVENO
115		G779 POLAVENO
123		G779 POLAVENO
125		G779 POLAVENO
149		C330 CASTO
150		1608 SENIGALLIA
168		L919 VILLA CARCINA
170		D918 GARDONE VAL TROMPIA
187		1608 SENIGALLIA
202		I433 SAREZZO
205		E738 LUMEZZANE
216		I433 SAREZZO

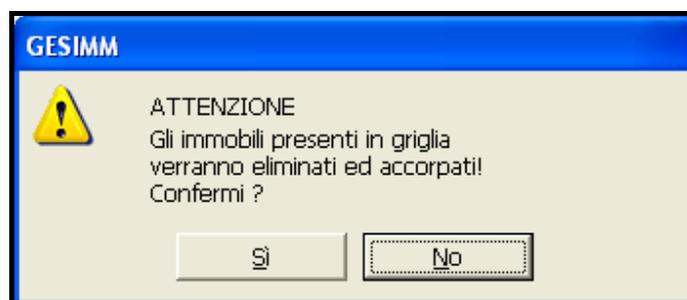
Buttons: F4=Gestione Accorpamento, sF4=Visualizza Immobile

Nel momento in cui viene selezionato un immobile e selezionata la funzione “**F4=Gestione accorpamento**” apparirà una videata con l’elenco degli immobili con gli stessi dati catastali e l’indicazione di come avverrà l’accorpamento, ovvero tutti gli immobili di cui all’elenco verranno accorpati nel primo immobile trovato in archivio.

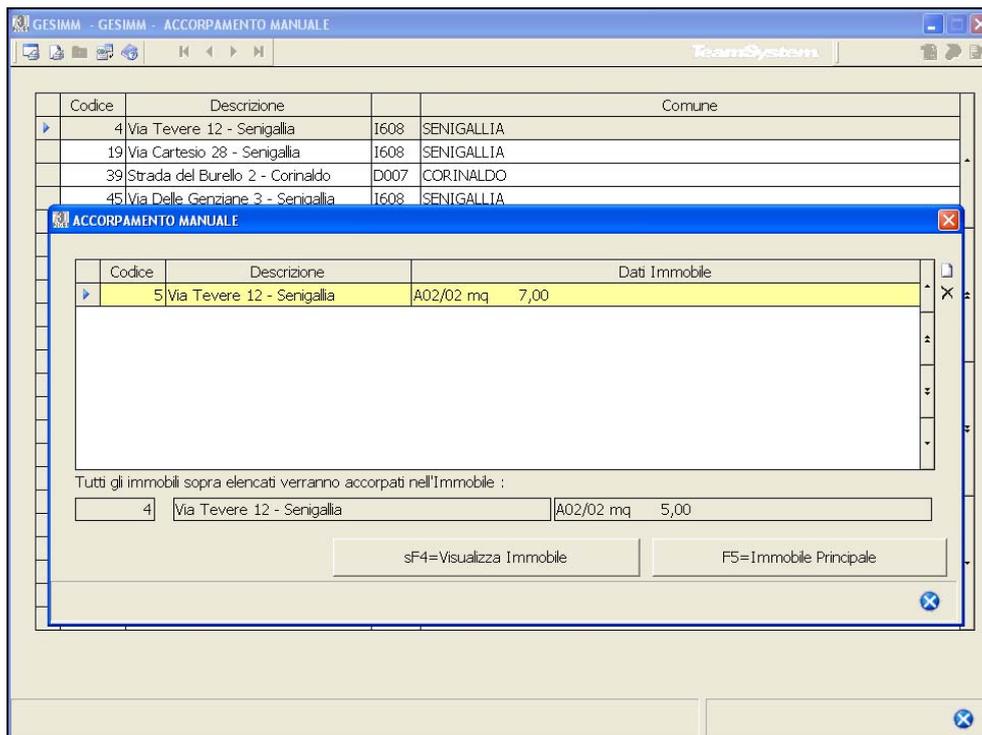
Illustriamo con un esempio.



Nella videata di cui sopra vi sono due fabbricati con gli stessi dati catastali ma che ad esempio differiscono su altre informazioni; il primo trovato in archivio è il fabbricato codificato con codice 4 che ha le stesse coordinate catastali del fabbricato codificato con codice 5, per cui la procedura accorperà l’immobile 5 nel 4 che sarà l’unico a rimanere in archivio poiché alla conferma dell’operazione l’immobile 5 verrà eliminato. Una volta confermata l’operazione di accorpamento verrà chiesta un’ulteriore conferma per la quale verrà formulata la seguente domanda:



Se invece di “**Confermare**” l’operazione di accorpamento si entra in “**Variazione**” si attivano altre funzioni che sono “**sF4=Visualizza immobile**”, richiamabile per visualizzare l’immobile selezionato senza comunque poter eseguire alcuna modifica sullo stesso ed “**F5=Immobile principale**” da utilizzare qualora si voglia modificare l’immobile su cui debbono essere accorpati gli altri trovati in archivio a parità di coordinate catastali.

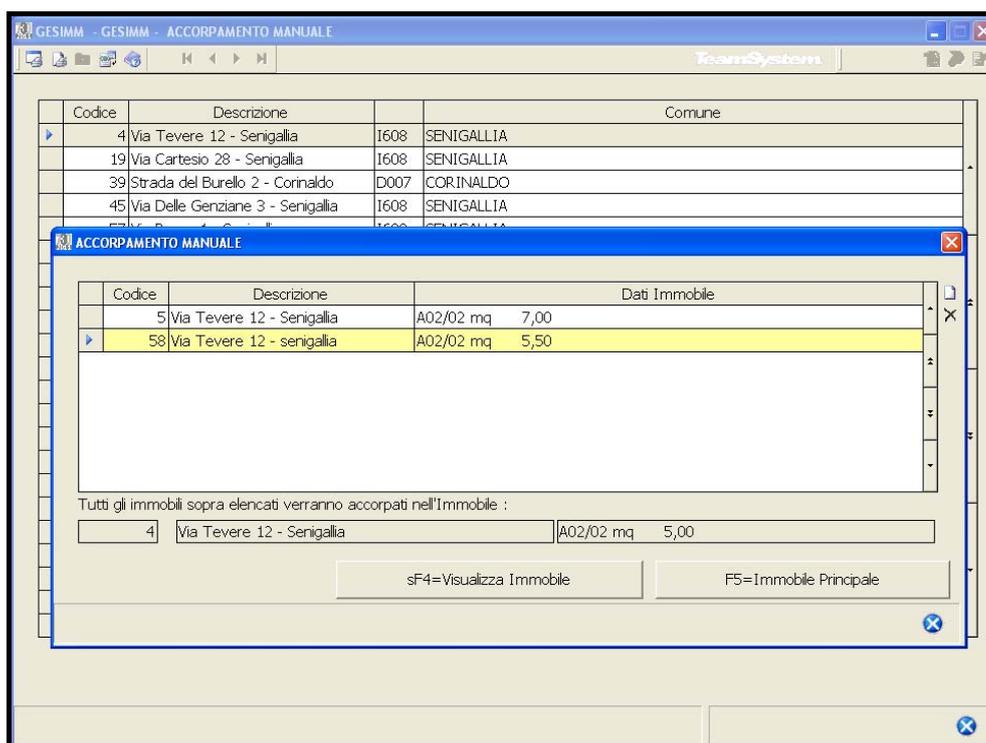


Nel nostro esempio, in archivio sono stati trovati i fabbricati 4 e 5, identici nell'indirizzo, e nei dati catastali. Il fabbricato 4 è il primo trovato, per cui la procedura, presupponendo che l'accorpamento debba essere effettuato su di esso lo indica come l'immobile su cui saranno accorpati i successivi trovati. Volendo modificare tale modalità di selezione, tramite la funzione "F5=Immobile principale" è possibile invertire le posizioni facendo divenire l'immobile successivo ovvero il 5 l'immobile principale su cui verrà accorpati il 4.

E' inoltre possibile, qualora vi fossero altri immobili da accorpare a quello in selezione oltre a quello o a quelli già trovati dalla procedura, utilizzare l'icona "Nuovo" presente a fianco della videata, che consentirà di visualizzare gli altri fabbricati in archivio.

E' possibile restringere la ricerca degli immobili da accorpare utilizzando gli appositi filtri di ricerca:



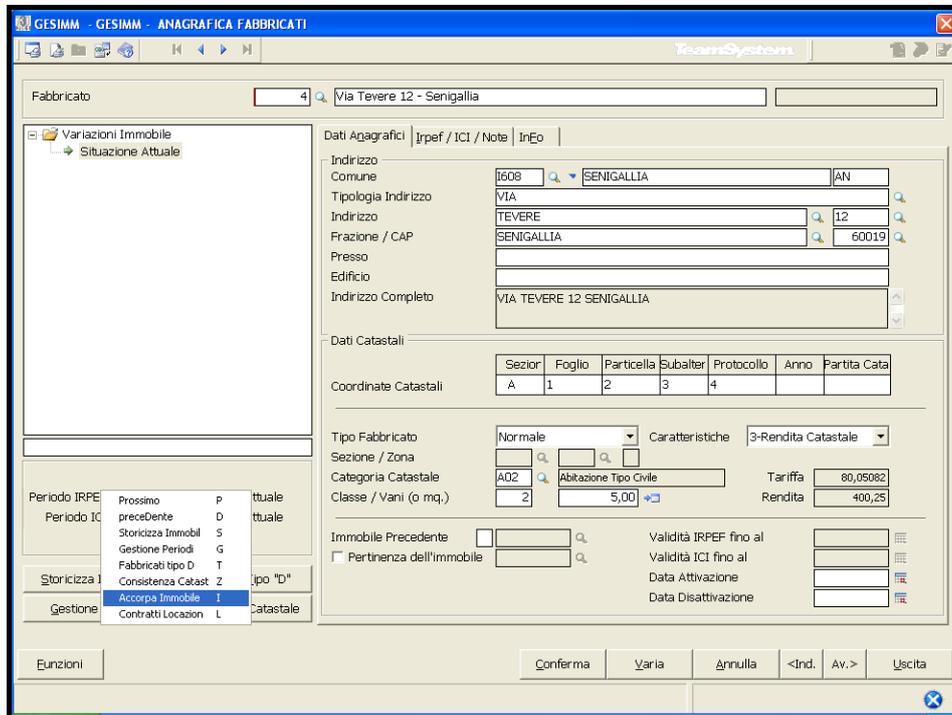


Se risulta corretta la nuova selezione, tale per cui è possibile procedere con l'accorpamento, confermare quanto visualizzato.

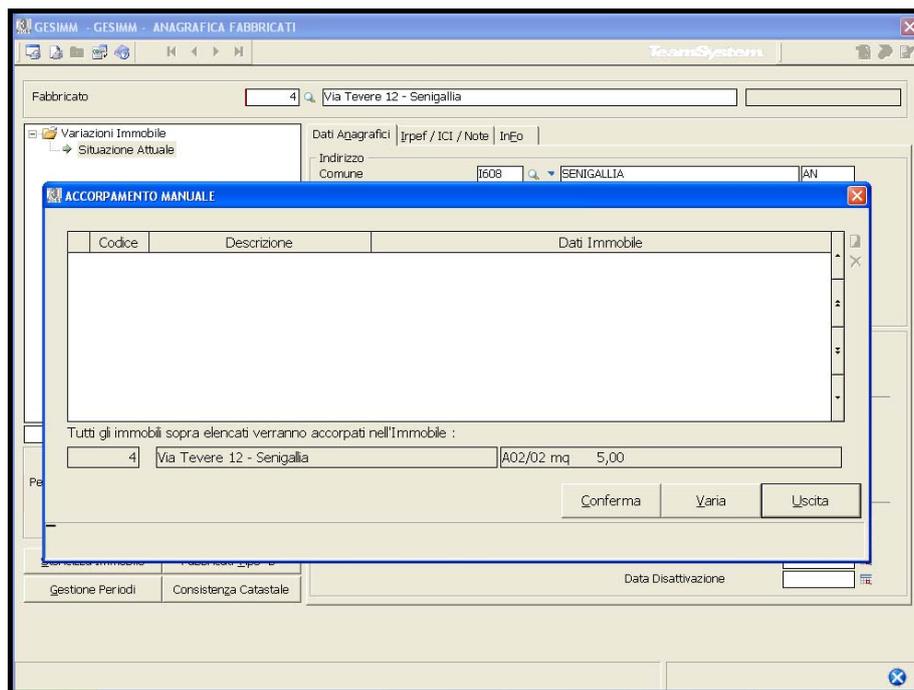
Nell'esempio di cui sopra i fabbricati 5 e 58 verranno accorpati nel fabbricato 4.

L'icona "Elimina", presente anch'essa a fianco della videata, può essere invece utilizzata per eliminare dall'elenco degli immobili da accorpare quelli che non si desidera includere nell'accorpamento e che quindi debbono essere dalla procedura ignorati da tale operazione e quindi mantenuti in archivio.

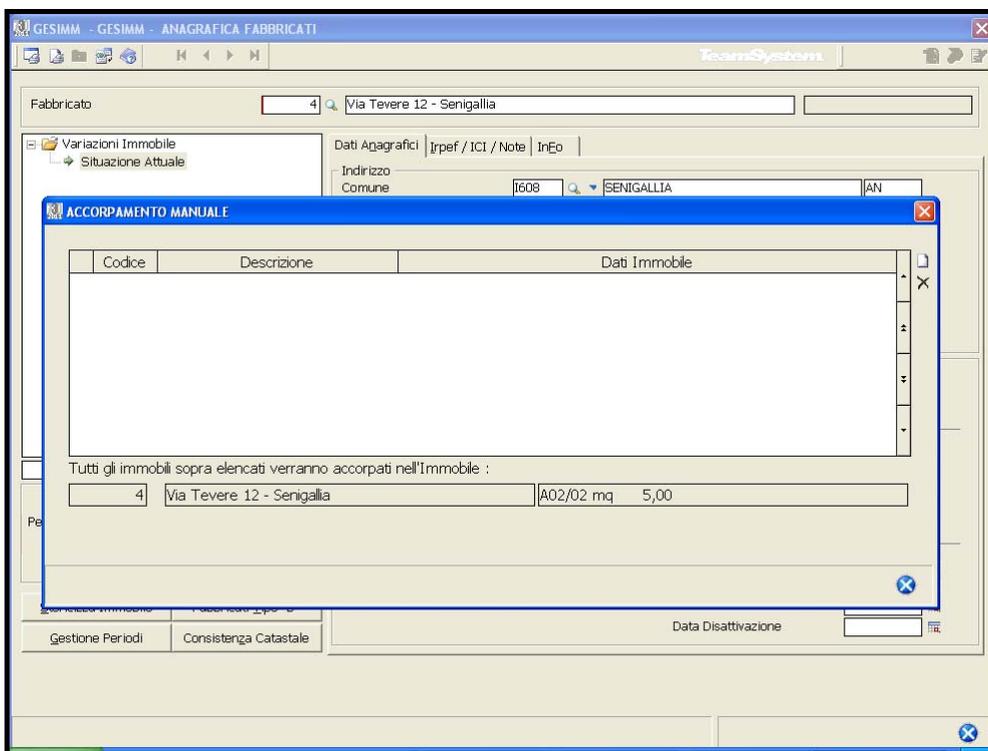
E' stata data la possibilità di accorpare manualmente anche immobili diversi, in cui non sono affatto presenti oppure presenti solo in parte i dati catastali. La procedura, non riuscendo ad identificarli, non riesce nemmeno ad inserirli nell'operazione di accorpamento automatico e quindi qualora l'utente voglia comunque accorpare anche i suddetti, dovrà procedere manualmente utilizzando l'apposita operazione presente in GESIMM all'interno del bottone "Funzioni".



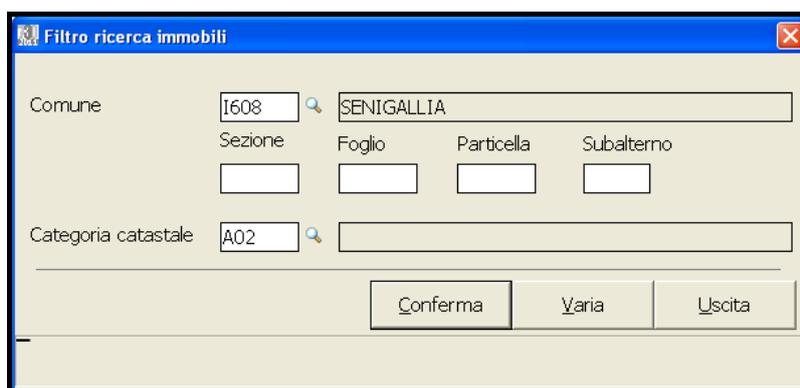
Selezionare dunque la scelta "Accorpa immobili" per poter procedere con l'accorpamento manuale. Apparirà la videata con il fabbricato che si desidera accorpare.

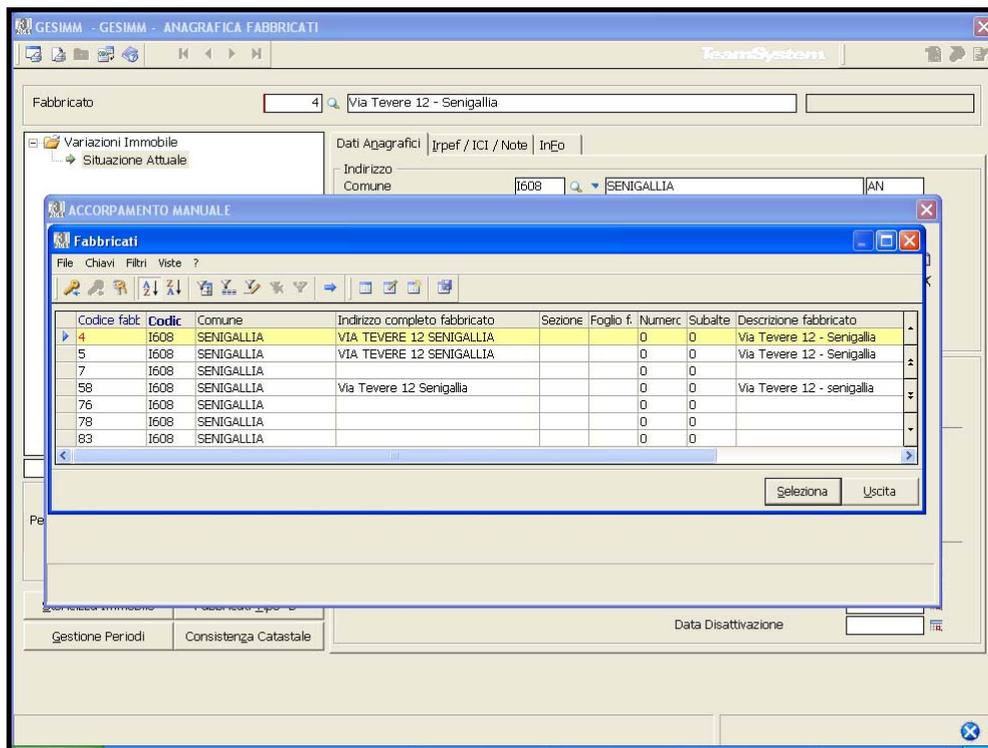


Per visualizzare gli altri immobili da accorpare a quello in selezione, entrare in **“Variazione”** e, tramite l'icona **“Nuovo”**, selezionare gli immobili da accorpare.



La videata filtro faciliterà la ricerca degli immobili.



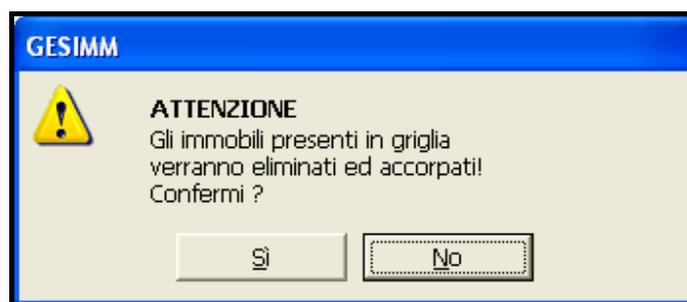


Selezionare uno ad uno i fabbricati da accorpare, utilizzando l'apposito bottone “**Seleziona**”.

Nel nostro esempio, in archivio sono stati trovati i fabbricati 4, 5 e 58 che di fatto corrispondono allo stesso immobile, ma poiché in nessuno dei tre sono presenti dati catastali, non è stato possibile accorparli automaticamente.

Volendo accorpare ora manualmente i tre fabbricati, selezionare singolarmente il fabbricato e confermare l'operazione.

Anche in tal caso apparirà il messaggio che i fabbricati presenti nella griglia verranno eliminati.





### RIEPILOGANDO

Sintetizzando:

nella procedura sono state previste tre modalità di accorpamento:

- l'accorpamento automatico, che l'utente che desidera accorpare deve eseguire solamente dopo avere effettuato le conversioni richieste dalle due procedure collegate al GESIMM, ovvero 730 e Redditi. Vengono accorpati immobili uguali o con attiva la gestione dei comproprietari.
- L'accorpamento manuale, che l'utente deve utilizzare qualora nell'archivio siano presenti immobili con le stesse coordinate catastali ma con altre differenze nei dati tali per cui la procedura non riesce ad accorparli automaticamente.
- L'accorpamento singolo dell'immobile, che l'utente esegue selezionando singolarmente l'immobile da accorpare operando direttamente dalla gestione del terreno/fabbricato e che deve essere utilizzato qualora in archivio siano presenti immobili senza coordinate catastali o con coordinate incomplete ma che nella realtà sono lo stesso immobile.

### 4.3 Elimina immobili non collegati

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [-] Utility
      - [-] Elimina Immobili non collegati

L'operazione di eliminazione degli immobili non collegati se eseguita va ad eliminare tutti gli immobili che non sono collegati a nessun dichiarante né della procedura 730 né della procedura Redditi con riferimento agli anni di dichiarazione dal 2010 in avanti.

Prima dell'avvio dell'operazione, per cui è consigliato eseguire dapprima le copie di sicurezza degli archivi, la procedura chiede conferma.



## 5 Aggiornamenti

---

- Anagrafiche
  - GESIMM - Anagrafica immobili
    -  Aggiornamenti

La presente cartella contiene i programmi per eseguire gli aggiornamenti rispettivamente degli estimi catastali, delle aliquote ICI per l'anno 2011 e dei conti correnti ICI.

-  Aggiornamenti
  -  Aggiornamento tabelle GESIMM
  -  Aggiornamento estimi catastali
  -  Aggiornamento aliquote ICI 2011
  -  Aggiornamento conti corrente ICI

## 5.1 Aggiornamento estimi catastali

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [+] [Icona] Aggiornamenti
      - [Icona] Aggiornamento estimi catastali

È possibile aggiornare le tariffe catastali e le zone censuarie nella Tabella dei “**Comuni**”.

L'archivio degli estimi viene fornito completo ma data la mole dei dati non è possibile accertare la presenza nel medesimo di tutte le tariffe. **Si consiglia, pertanto, di controllare quelle che interessano poiché Teamsystem non si assume alcuna responsabilità in merito.**

L'esecuzione del programma di aggiornamento degli estimi catastali non è obbligatoria; se l'utente ha già provveduto all'aggiornamento manuale delle tariffe può evitarne l'esecuzione, oppure può limitarne l'esecuzione alle regioni e province interessate.



### **IMPORTANTE**

Si consiglia comunque di eseguire l'aggiornamento degli estimi catastali al fine di applicare le aliquote correnti.



### **ANNOTAZIONI**

Volendo eseguire il programma di aggiornamento degli estimi catastali si raccomanda, data la mole dei dati contenuti, di effettuare le copie di sicurezza prima dell'aggiornamento; gli archivi interessati **ESTIMI09**, **ESTSEZ09** e **TABCOM** sono presenti nella cartella **Teamsy**.

È inoltre importante ricordare che quando si esegue tale programma nessun utente deve utilizzare i suddetti file.

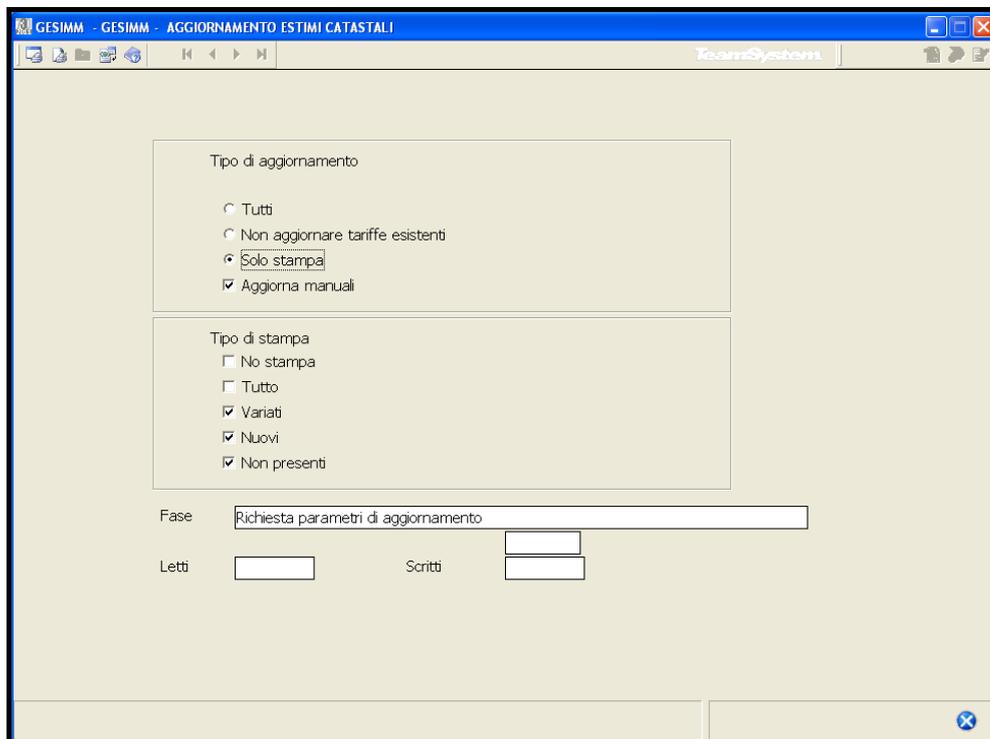
Il suddetto programma interviene anche nell’**“Anagrafica estimi”**, presente all’interno della Tabella **“Comuni”**, nel campo **“Data aggiornamento”** e nel flag **“Tipo aggiornamento”** dove verrà indicato **“A”** **“Aggiornata”**.



### **IMPORTANTE**

È ovvio che, se il programma di aggiornamento degli estimi catastali viene eseguito dopo che sono già stati effettuati i calcoli di reddito ed eventualmente anche quelli dell'ICI, i suddetti debbano essere obbligatoriamente rieseguiti sia ai fini del Reddito che eventualmente anche dell'ICI, onde essere sicuri che i calcoli siano eseguiti con le tariffe d'estimo aggiornate.

Selezionando il presente programma appare la seguente videata.



È possibile eseguire, prima dell'aggiornamento vero e proprio degli estimi, la stampa di quanto, se confermato andrà ad aggiornare.

**Si consiglia di eseguire prima la stampa e solo dopo aver verificato ciò che si andrà ad aggiornare, di procedere con l'aggiornamento effettivo.**

Relativamente al "Tipo di aggiornamento" è possibile scegliere tra le seguenti opzioni:

Tipo di aggiornamento

- Tutti
- Non aggiornare tariffe esistenti
- Solo stampa
- Aggiorna manuali

**"Tutti"**: se attivata tale opzione saranno aggiornate tutte le tariffe degli estimi presenti nel file sequenziale fornito da Teamsystem relativamente alle Regioni o Province che saranno selezionate.

**"Non aggiornare tariffe esistenti"**: se attivata tale opzione saranno aggiornate solamente le tariffe catastali nuove e quelle che nel campo "Tipo aggiornamento" hanno indicata l'opzione "P" **"Precedente"** senza quindi mai aggiornare le tariffe in cui è indicato "M" **"Manuali"** e/o "A" **"Aggornate"**.

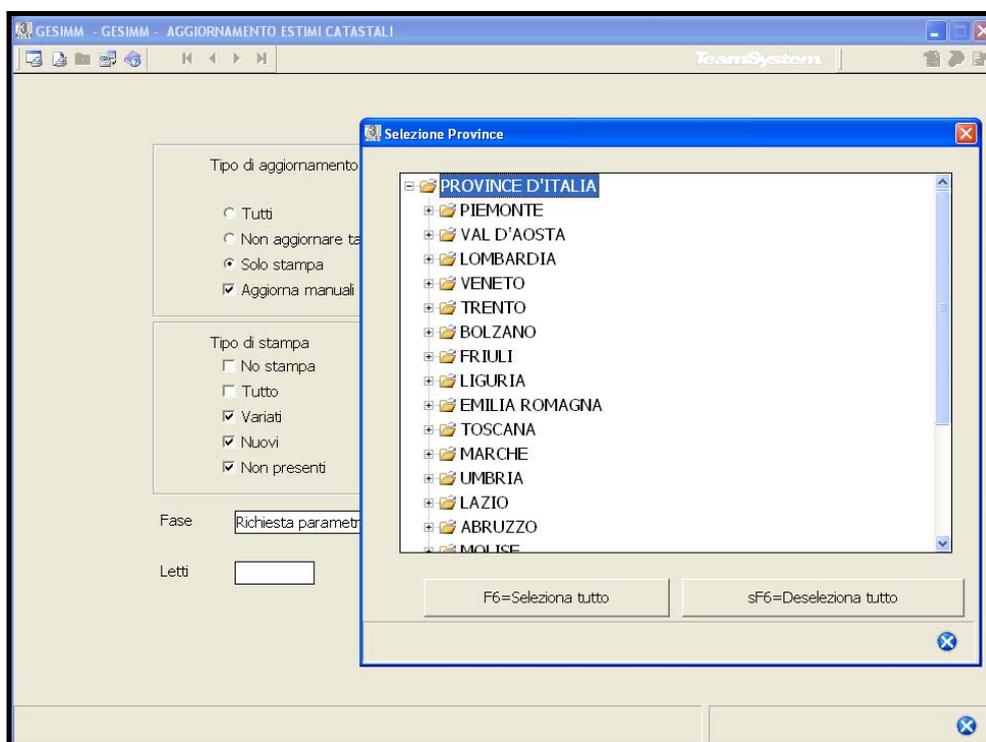
**"Solo stampa"**: se attivata tale opzione non sarà effettuato alcun aggiornamento ma sarà stampato solo un tabulato così che l'utente possa verificare i dati che si andranno ad aggiornare eseguendo il programma di aggiornamento.

“**Aggiorna manuali**””: se attivata, il programma aggiorna anche gli estimi presenti nell’”**Anagrafica estimi**” in cui è inserito il flag “**M**” “**Manuale**”.

Relativamente invece al “*Tipo di stampa*”, tale flag condiziona solamente la modalità di stampa e non anche l’aggiornamento, e prevede le seguenti opzioni:

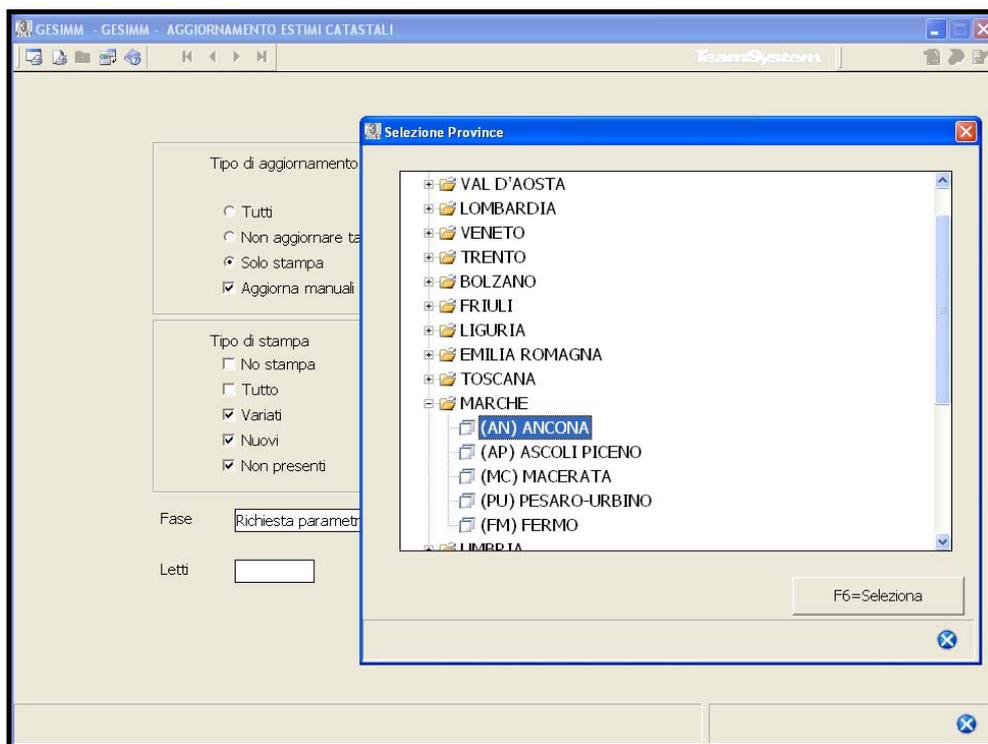
- “**No stampa**”: se attivata tale opzione non sarà eseguita alcuna stampa e la procedura di aggiornamento si limiterà al solo aggiornamento delle tariffe (ovviamente se selezionato).
- “**Tutto**”: se attivata tale opzione saranno stampate tutte le tariffe catastali presenti nel file sequenziale fornito da Teamsystem.
- “**Variati**”: se attivata questa scelta saranno stampate solo le tariffe catastali risultanti diverse tra quelle presenti nel file sequenziale, fornito da Teamsystem, e quelle già presenti nell’archivio del cliente.
- “**Nuovi**”: se attivata tale opzione saranno stampate solo le tariffe presenti nel file sequenziale fornito da Teamsystem ma non presenti negli archivi del cliente.
- “**Non presenti**”: se attivata questa opzione saranno stampate le tariffe catastali non presenti nel file sequenziale fornito da Teamsystem ma presenti nell’archivio del cliente.

Una volta impostati i flag di stampa e/o di aggiornamento verrà visualizzata la videata in cui poter scegliere le regioni ed eventualmente le relative province di cui aggiornare gli estimi.

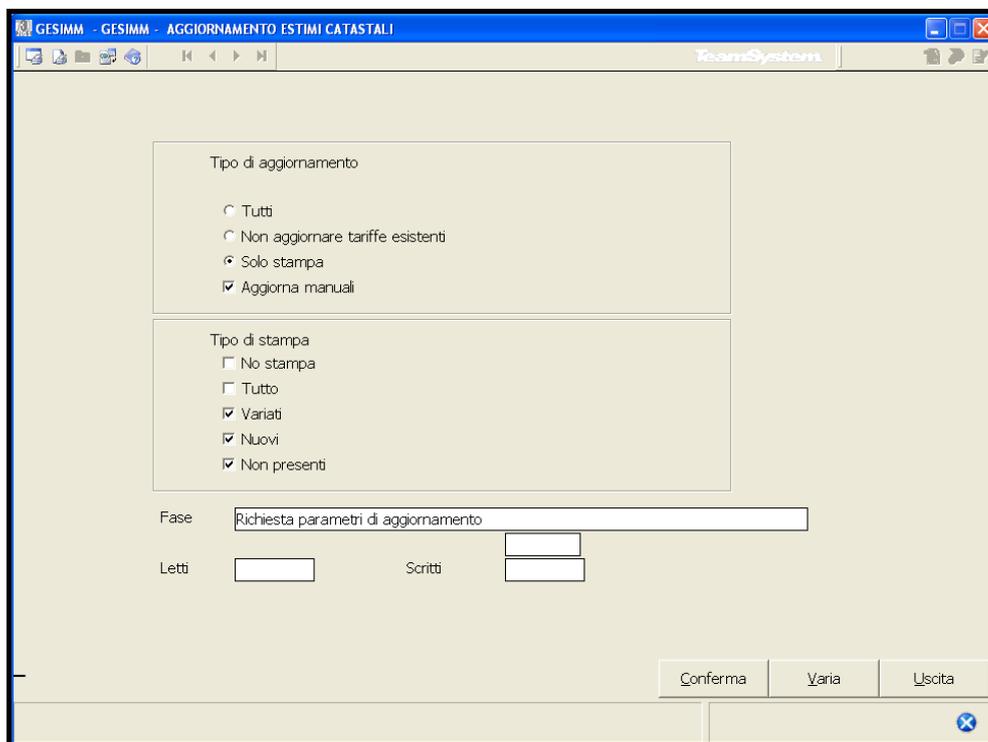


Le funzioni “**F6 = Seleziona tutto**” o viceversa “**sF6 = Deselezione tutto**” permettono rispettivamente di selezionare tutte le Regioni e le relative province d’Italia oppure di deselezionarle.

La “**Selezione**” invece di una singola Regione e delle relative province va effettuata utilizzando la funzione “**F6 = Seleziona**” che identifica la Provincia selezionata con l’apposizione del check.



Una volta definita la selezione delle Regioni e Province, utilizzare la funzione “F9” per tornare alla videata di “**Aggiornamento estimi catastali**” e selezionare il bottone “**Conferma**” affinché la procedura possa procedere con l’elaborazione che è stata richiesta: solo stampa, solo aggiornamento o entrambe.



## 5.2 Aggiornamento aliquote ICI 2011

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [+] [Wrench] Aggiornamenti
      - [+] [Calendar] Aggiornamento aliquote ICI 2011

Le aliquote e le detrazioni sono fornite dall'IFEL (Istituto per la finanza e l'economia locale). Si raccomanda, prima di eseguire il calcolo ICI, di controllarle, al fine di assicurarsi della correttezza delle medesime per le quali Teamsystem non si assume alcuna responsabilità.

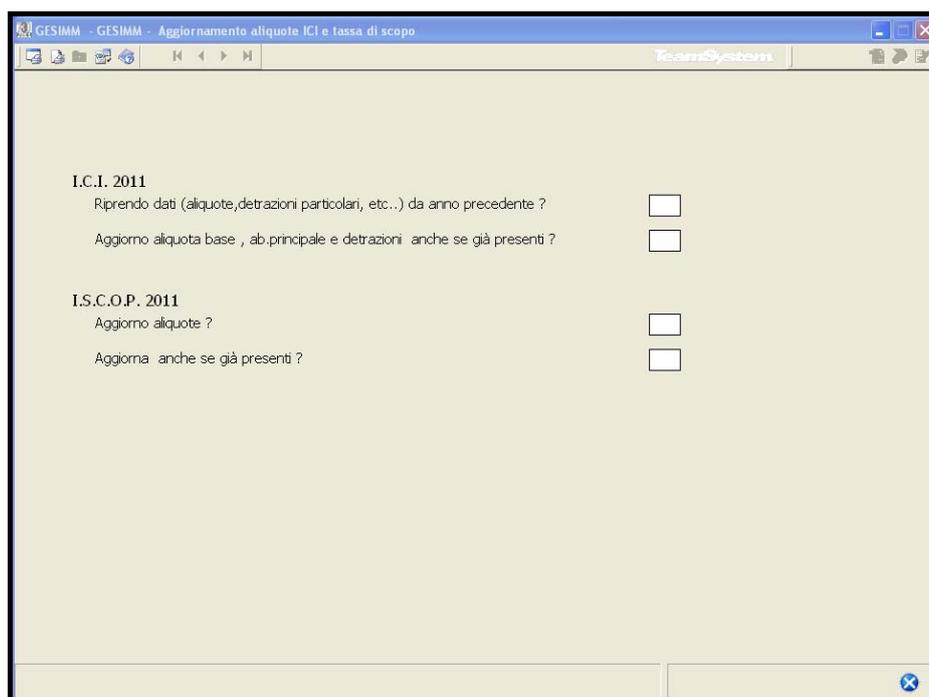
Coloro che hanno già provveduto manualmente ad aggiornare le aliquote ICI non hanno l'obbligo di eseguire il comando di aggiornamento automatico mentre coloro che intendono effettuarlo debbono eseguire il presente comando che aggiorna automaticamente le seguenti aliquote ICI:

- Aliquota normale,
- Aliquota e detrazione per abitazione principale (se presente).

Tali aliquote, se già presenti nella Tabella "**Gestione Aliquote ICI**", perché inserite o duplicate manualmente dall'utente, possono essere aggiornate o meno con quelle inviate da Teamsystem a seconda di come si risponde alla domanda "*Aggiorna aliquota base, abitazione principale, e detrazioni anche se già presenti?*". Se la risposta è affermativa, quindi "**S**", le aliquote vengono aggiornate anche se la Tabella di cui sopra "**Gestione Aliquote ICI**" del Comune è già presente.

Viceversa, se la risposta è negativa, ovvero "**N**", le suddette aliquote (*aliquota base, aliquota abitazione principale e detrazione*) vengono aggiornate in archivio con quelle fornite da Teamsystem solamente se la Tabella "**Gestione Aliquote ICI**" del Comune è assente.

Le altre aliquote presenti nella Tabella "**Gestione Aliquote ICI**" (es.: aliquota per immobili a disposizione, diversi dalle abitazioni, ecc...), se già indicate nel 2011, non sono modificate. Nel caso in cui la tabella delle aliquote relativa al 2011 sia invece completamente vuota, le aliquote saranno trasferite da quella del 2010 in funzione di quanto risposto alla domanda "*Riprendo dati (aliquote, detrazioni particolari, ecc. da anno precedente?)*" formulata in fase di esecuzione del programma di aggiornamento automatico.



Se alla domanda di cui sopra *“Riprendo dati (aliquote, detrazioni particolari, ecc.) da anno precedente?”* si risponde **“S”**, saranno duplicate, dal 2010 al 2011 (se quest’ultimo non è già presente), le aliquote particolari, le detrazioni particolari e le altre informazioni.

Rispondendo invece **“N”**, le suddette informazioni non saranno duplicate da un anno all’altro (ovvero per quest’anno dal 2010 al 2011).

Il comando di aggiornamento automatico delle aliquote ICI prevede la possibilità di aggiornare anche le aliquote relative all’imposta di scopo.

Pertanto, se nella sezione **“ISCOP 2011”** alla domanda *“Aggiorno aliquote?”* si risponde **“S”**, in fase di esecuzione del programma in questione saranno aggiornate anche le aliquote relative all’imposta di scopo, cosa che non avverrà, ovviamente, in caso di risposta negativa, cioè se indicato **“N”**.

La successiva domanda *“Aggiorna anche se già presente?”* consente alla procedura di aggiornamento automatico delle aliquote ICI, in caso di risposta affermativa, di aggiornare le aliquote relative all’imposta di scopo sovrascrivendo le aliquote che possono essere state inserite o modificate manualmente dall’utente.

Un dettaglio per singolo Comune (con possibilità di consultare anche le eventuali delibere e/o regolamenti adottati) è disponibile collegandosi al sito [www.webifel.it](http://www.webifel.it) e selezionando la sezione **“Consultazione dati” - “IC”**.

Si ricorda che, collegarsi al suddetto sito web è possibile anche selezionando il bottone **“Ifel”** una volta posizionati nell’Anagrafica dei comuni, sezione **“Percentuali ICI”**.

### 5.3 Aggiornamento conti correnti ICI

- Anagrafiche
  - ↳ GESIMM - Anagrafica immobili
  - Aggiornamenti
    - ↳ Aggiornamento conti corrente ICI

Per aggiornare i conti correnti ICI ed i conti correnti imposta di scopo è necessario eseguire il presente comando. Queste informazioni saranno aggiornate all'interno delle aliquote ICI per il 2011. Prima di avviare l'esecuzione dell'aggiornamento la procedura chiede se in tale contesto si vogliono aggiornare anche i Comuni in cui sono già presenti gli estremi di versamento.



#### **IMPORTANTE**

**Si precisa che tali informazioni sono fornite dall'IFEL: Teamsystem non si assume pertanto nessuna responsabilità circa la loro veridicità.**

Una volta eseguito il suddetto comando la procedura chiede quali sono i Comuni che si vogliono aggiornare se quelli in cui non è presente il conto corrente postale oppure se sovrascrivere anche quelli con conto corrente postale già presente.

L'elenco dei Comuni che riscuotono direttamente l'ICI è consultabile collegandosi al sito [www.webifel.it](http://www.webifel.it) alla sezione "ICI" – "Modalità di riscossione dei Comuni".

Si precisa inoltre che tale elenco è soggetto a continue variazioni in quanto sono i Comuni stessi che provvedono all'aggiornamento e di conseguenza potrebbero esserci delle inesattezze o dati non ancora aggiornati.

Si precisa che l'aggiornamento della relativa Tabella "**Anagrafica concessioni**" è a cura dell'utente.

## 6 Tabelle

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [+] [Icona] Tabelle

La presente cartella contiene alcune tabelle di cui molte già fornite preinserite ed aggiornate alla normativa vigente.

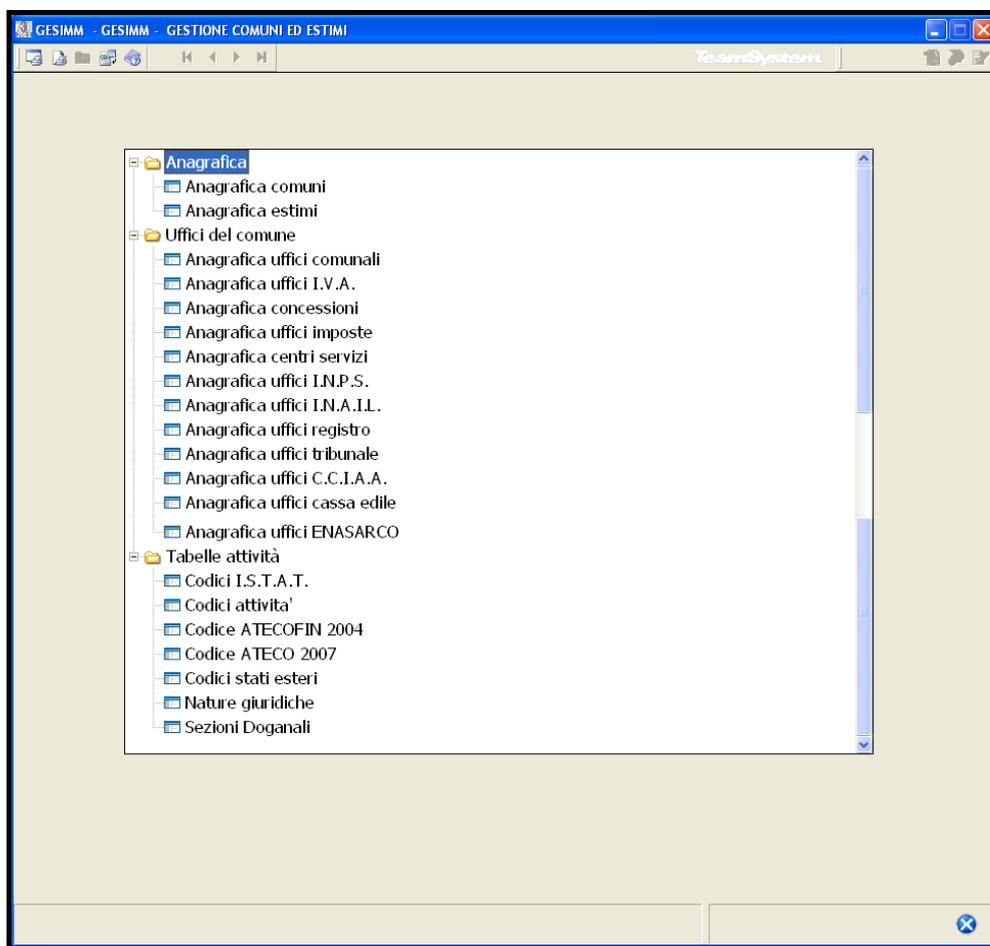
E' consigliato controllarne i contenuti.

- [+] [Icona] Tabelle
  - [Icona] Gestione Comuni ed Estimi
  - [Icona] Gestione Indirizzari
  - [Icona] Coefficienti ICI per Fabbricati
  - [Icona] Indici ISTAT

## 6.1 Gestione Comuni ed Estimi

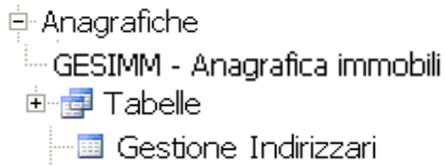
- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
  - [+] [-] Tabelle
    - [-] Gestione Comuni ed Estimi

Tabella contenente informazioni comuni relative alla gestione completa dei Comuni d'Italia e degli estimi catastali, i cui dati sono utili per il calcolo della rendita catastale e dell'ICI, e relative ai codici identificativi dell'attività d'impresa.



Il contenuto delle suddette cartelle è stato ampiamente trattato all'interno della procedura 730, trattando delle tabelle e più precisamente della Tabella "**Comuni ed estimi**", a cui pertanto si rimanda.

## 6.2 Gestione indirizzari



Nella presente scelta non occorre che l'utente intervenga manualmente poiché gestita in automatico dalla procedura nel momento in cui i singoli applicativi M73011 e DIREDD11 si collegano a GESIMM.

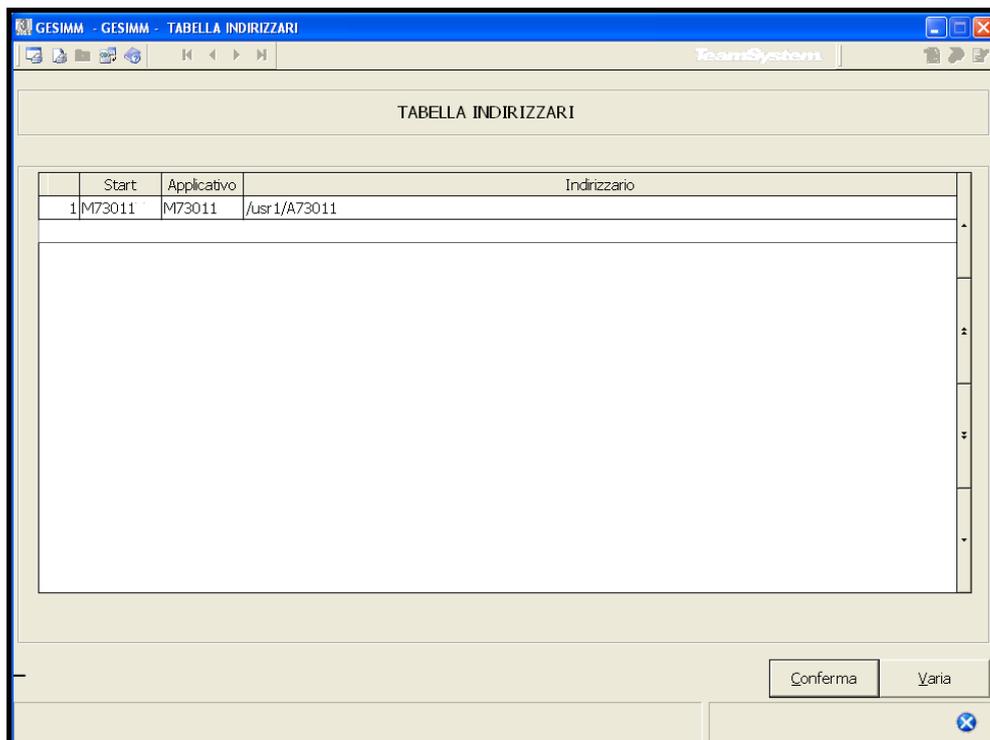
Per quest'anno saranno visualizzati gli indirizzari delle procedure 730 e Redditi del solo anno 2011, ovviamente supponendo che l'utente utilizzi entrambe le procedure o comunque saranno riportati gli indirizzari relativi al 2011 della sola procedura utilizzata.



### **IMPORTANTE**

Poiché la modifica di un indirizzario può compromettere gli agganci tra l'applicativo GESIMM e gli applicativi M730 e DIREDD, si raccomanda di intervenire manualmente nella presente scelta solamente in casi strettamente necessari.

Ad esempio: una situazione in cui può essere necessario accedere alla presente tabella è quella in cui cambiano gli indirizzari degli applicativi agganciati a GESIMM (ad esempio in caso di sostituzione del server oppure di modifica del sistema operativo).

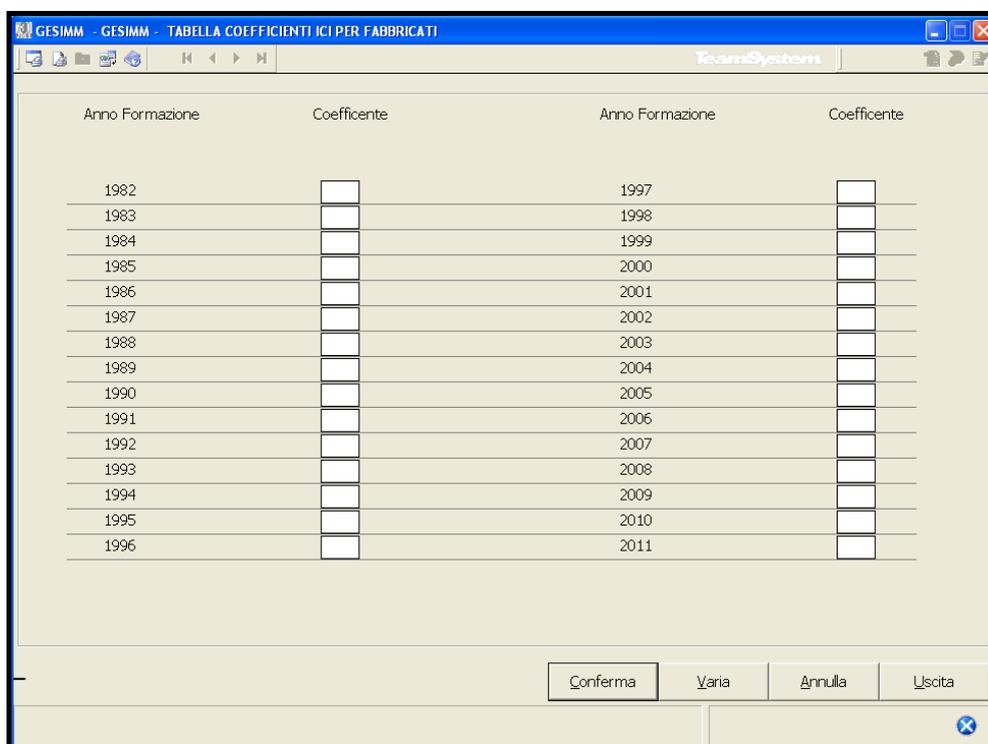


**6.3 Coefficienti ICI per fabbricati**

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
    - [+] Tabelle
      - [-] Coefficienti ICI per Fabbricati

La tabella viene fornita con i coefficienti di rivalutazione distinti per anno e da applicare ai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D che, qualora risultino sforniti di rendita catastale vedranno determinare il loro valore, ai fini del calcolo ICI, mediante una stima diretta.

Su ogni dato della tabella è comunque possibile intervenire manualmente.



6.4 Indici ISTAT

- [-] Anagrafiche
  - [-] GESIMM - Anagrafica immobili
  - [+] Tabelle
    - [-] Indici ISTAT

La presente tabella, fornita già compilata, contiene i coefficienti di rivalutazione dei canoni di affitto. Viene utilizzata dalla procedura in fase di gestione dei contratti di locazione.

ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
1995	3,80	4,30	4,90	5,20	5,50	5,80	5,60	5,80	5,80	5,80	6,00	5,80
1996	5,50	5,00	4,50	4,50	4,30	3,90	3,60	3,40	3,40	3,00	2,60	2,60
1997	2,60	2,40	2,20	1,70	1,60	1,40	1,60	1,50	1,40	1,60	1,60	1,50
1998	1,60	1,80	1,70	1,80	1,70	1,80	1,80	1,90	1,80	1,70	1,50	1,50
1999	1,30	1,20	1,40	1,60	1,60	1,50	1,70	1,60	1,80	1,80	2,00	2,10
2000	2,10	2,40	2,50	2,20	2,30	2,70	2,70	2,70	2,60	2,60	2,70	2,70
2001	3,10	3,00	2,80	3,10	3,00	2,90	2,70	2,70	2,60	2,60	2,30	2,30
2002	2,30	2,30	2,40	2,40	2,30	2,30	2,30	2,50	2,60	2,60	2,70	2,70
2003	2,70	2,50	2,60	2,50	2,40	2,30	2,50	2,50	2,50	2,40	2,40	2,30
2004	2,00	2,20	1,90	2,00	2,10	2,20	2,10	2,10	1,80	1,70	1,70	1,70
2005	1,60	1,60	1,60	1,70	1,70	1,60	1,80	1,80	1,90	2,00	1,80	1,90
2006	2,20	2,10	2,10	2,00	2,20	2,10	2,10	2,10	2,00	1,70	1,70	1,70
2007	1,50	1,50	1,50	1,40	1,40	1,60	1,60	1,60	1,60	2,00	2,30	2,60
2008	2,90	2,90	3,30	3,30	3,50	3,80	4,00	3,90	3,70	3,40	2,60	2,00
2009	1,50	1,50	1,00	1,00	0,70	0,40	-0,10	0,20	0,10	0,20	0,70	1,00
2010	1,30	1,30	1,50	1,60	1,50	1,30	1,70	1,50	1,60	1,70	1,70	1,90
2011	2,20											
2012												

***TeamSystem***<sup>®</sup>

**MODELLO UNICO PERSONE FISICHE 2011**

**ANA740**

---

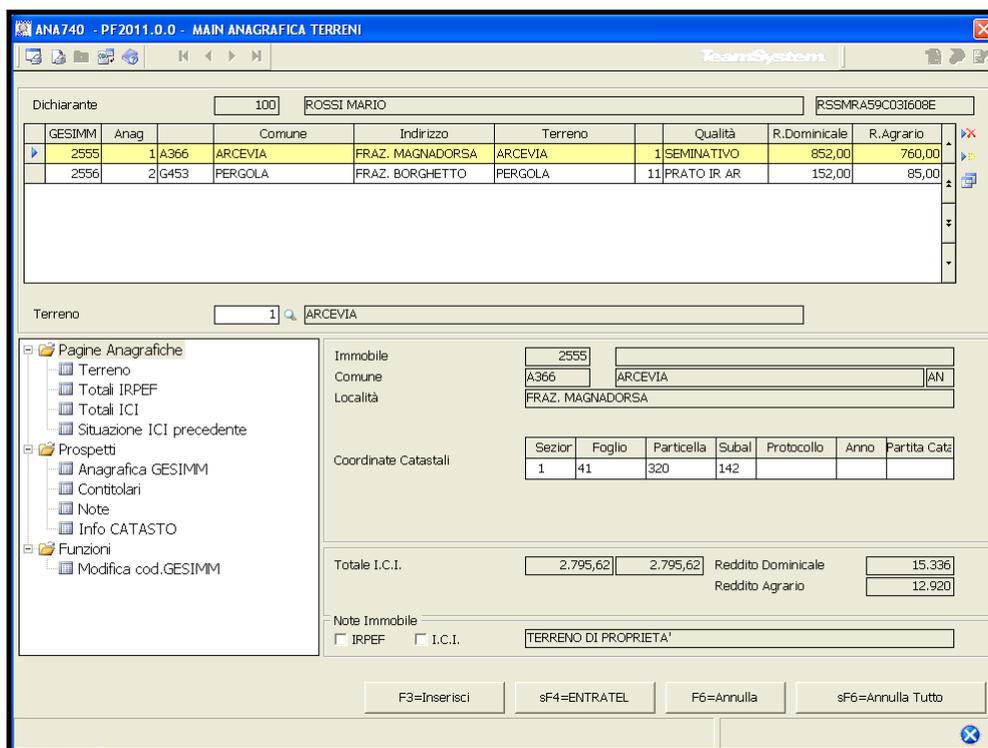
**GESTIONE ANAGRAFICA TERRENI/FABBRICATI**

## 1 Anagrafica terreni

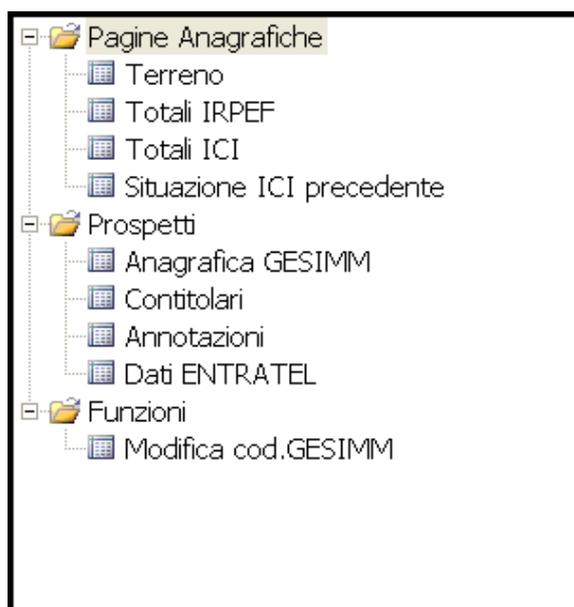


Dopo aver selezionato la presente scelta, appare una videata in cui sono visualizzati tutti i terreni posseduti e quindi una griglia con l'elenco degli stessi che l'utente potrà direttamente richiamare spostandosi con il cursore su ciascuno di essi. A seconda del terreno su cui si arresta il cursore variano le informazioni visualizzate nel corpo sottostante della videata, in cui sono riportate informazioni basilari del terreno e dati reddituali.

Pertanto, grazie alla griglia di visualizzazione viene soddisfatta anche la funzione di ricerca del terreno in archivio, senza dover necessariamente ricorrere all'apposita funzione F2 presente a fianco del "Codice terreno".



Nel corpo della videata è stato inserito anche un menu a tendina che permette di accedere alle singole sezioni del terreno oppure ad appositi prospetti o funzioni.



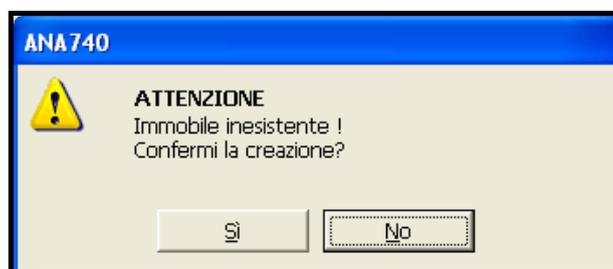
La cartella **"Pagine anagrafiche"** racchiude i vari folder in cui è stata suddivisa l'anagrafica del terreno e quindi, in ciascuno di essi saranno contenute e visualizzate le diverse informazioni anagrafiche e reddituali.

La cartella **"Prospetti"** racchiude diverse sottocartelle che consentono rispettivamente di accedere direttamente all'anagrafica unica GESIMM senza dover uscire dall'anagrafica del terreno, di visualizzare i contitolari del terreno in caso di più intestatari del terreno stesso, di inserire delle annotazioni estese, distinte per l'Irpef e per l'Ici ed a solo uso interno nonché di visualizzare i dati catastali scaricati tramite Console dagli archivi del Catasto.

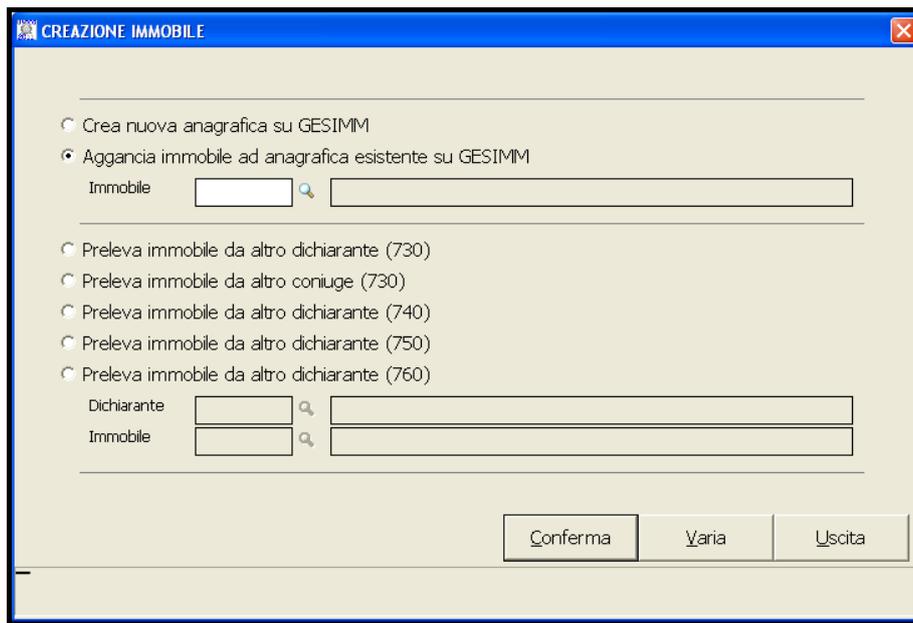
La cartella **"Funzioni"** contiene invece una sola sottocartella che può essere selezionata per modificare l'aggancio con il terreno su cui si è posizionati che quindi verrà sostituito dal nuovo terreno agganciato sempre da GESIMM, ovvio che tale funzione vada utilizzata con estrema cautela.

A fondo pagina, di questa prima videata dell'anagrafica del terreno, sono inoltre attive altre **"Funzioni"** che possono essere utilizzate per varie operazioni:

**"F3=Inserisci"**: qualora per il dichiarante selezionato non siano presenti terreni, accedendo all'archivio è data possibilità, tramite la presente funzione, di avviare l'inserimento. L'inserimento del terreno è possibile anche se indicato un codice inesistente nel campo **"Codice terreno"** nel qual caso verrà formulata la seguente domanda:

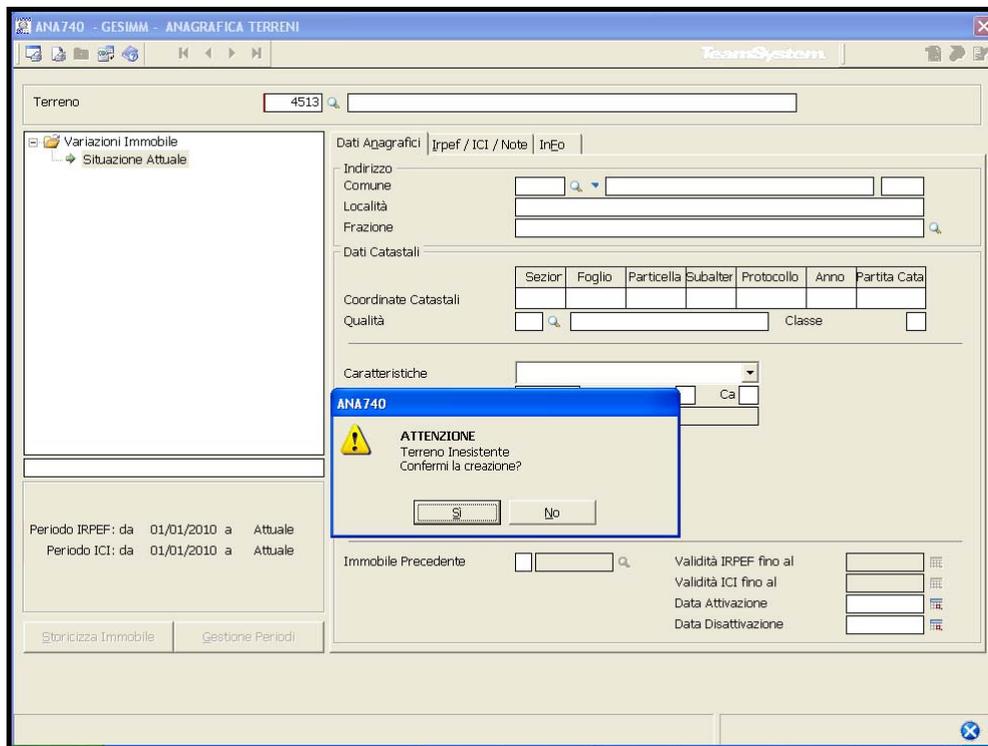


Se confermata la richiesta di procedere con l'inserimento di un nuovo terreno, la procedura presenta una successiva videata.

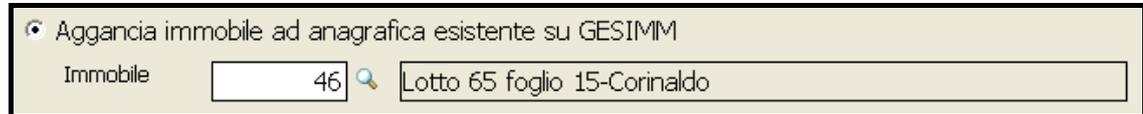


Per l'inserimento del f terreno sono previste diverse opzioni:

- **“Crea nuova anagrafica su GESIMM”**: da utilizzare qualora il terreno da inserire non sia presente nemmeno in GESIMM dove quindi dovrà essere per primo creato per poi essere prelevato dalla procedura interessata (730, 740, 750, 760). Selezionando tale opzione quindi la procedura si porterà sulla videata di gestione del terreno di GESIMM dove verrà appunto chiesto di creare il nuovo terreno.



- **“Aggancia immobile ad anagrafica esistente su GESIMM”**: da utilizzare qualora il nuovo terreno da inserire nella procedura sia già presente nell’archivio GESIMM dal quale potrà quindi essere prelevato. In tal caso si dovrà specificare il codice progressivo con cui il terreno da agganciare è stato codificato nell’archivio generale dei terreni.



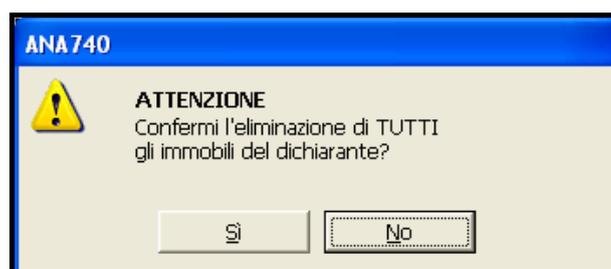
- **“Preleva immobile da altro dichiarante”**: da utilizzare qualora il terreno in creazione sia già presente in un altro dichiarante proprietario di quota del medesimo immobile. In tal caso va anche specificata la procedura da cui deve essere effettuato il prelievo. Vanno quindi indicati il codice dichiarante ed il codice dell’immobile da prelevare. Per individuare il codice dichiarante da cui eseguire il prelievo automatico si può utilizzare la funzione di **“Ricerca”**, presente a fianco del campo stesso. Indicando invece **“0”** in corrispondenza del campo **“Terreno”** è possibile prelevare tutti i terreni presenti all’interno dell’anagrafica selezionata per l’import. In questo ultimo caso sono duplicati nell’anagrafica tutti i terreni del dichiarante da cui si effettua il prelievo ed è la procedura che assegna progressivamente i codici ai terreni creati e aggiorna in GESIMM i collegamenti con i dichiaranti. La presente scelta **“Preleva immobile da altro dichiarante”** è consigliata, ad esempio, nel caso in cui il terreno da inserire sia posseduto da entrambi i coniugi; in tal caso si inserisce manualmente il terreno in uno solo dei due coniugi dichiaranti e nell’altro, senza dovere creare il terreno inserendo ogni singola informazione, essendo uguale a quello già memorizzato in archivio, si può eseguire il prelievo, che duplica completamente il terreno selezionato. Lo stesso dicasi in caso di più terreni posseduti da entrambi i coniugi; utilizzando la scelta **“0”** **“Tutti”** è possibile duplicare tutti i terreni del dichiarante selezionato. Sempre in fase di creazione del terreno tramite prelievo dei dati da altro terreno già presente in archivio, l’utente ha la possibilità di eseguire anche il prelievo dei documenti HyperMedia relativi al terreno prelevato, purché attivi l’apposito flag **“Preleva documenti Hypermedia”** (per l’utilizzo di HyperMedia si rimanda all’apposito paragrafo previsto nel capitolo **“Note tecniche”**).

**“sF4=Entratel”**: questa funzione permette un confronto dei dati catastali dei terreni posseduti dal dichiarante selezionato con quelli che sono stati prelevati dal sito Entratel. Essa permette quindi di avere un quadro sempre preciso delle variazioni che periodicamente interessano i terreni.

L’utilizzo del presente tasto funzione è ampiamente trattato nel paragrafo riservato all’anagrafica fabbricati, si ritiene pertanto inutile riportare la medesima trattazione in tale contesto e si rimanda per tutti i dettagli al suddetto paragrafo.

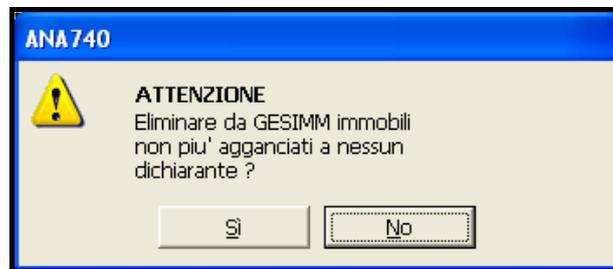
**“F6=Annulla”**: da utilizzare per annullare il singolo terreno del dichiarante in selezione.

**“sF6=Annulla tutto”**: da utilizzare per annullare tutti i terreni in archivio relativi al dichiarante selezionato.

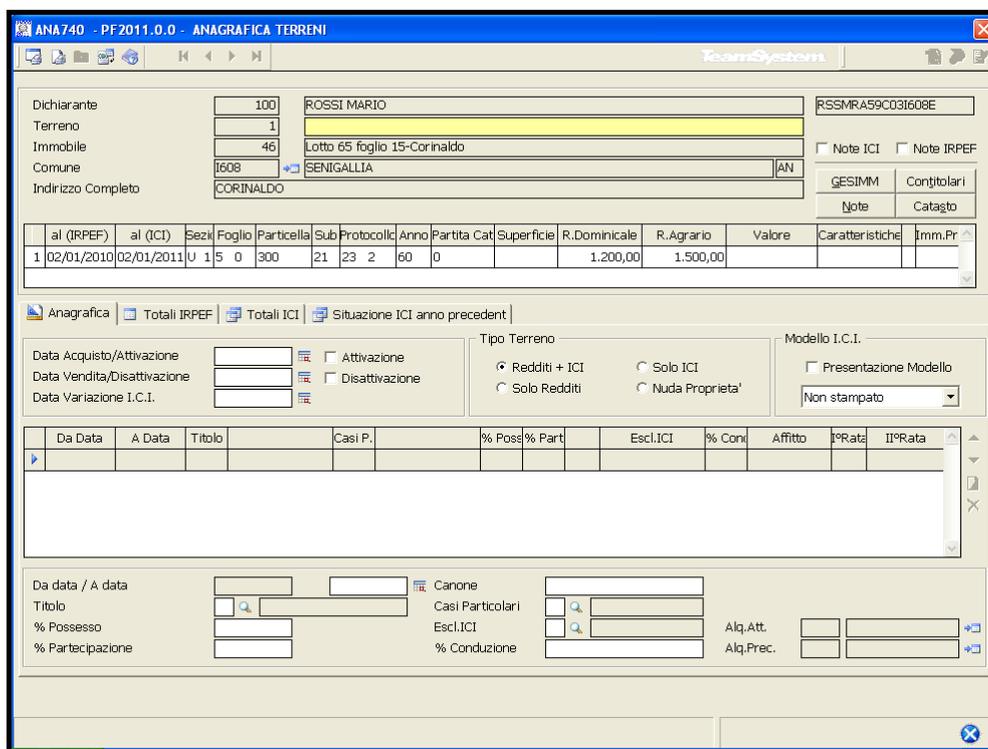


Procedendo con la cancellazione completa dell’archivio terreni del dichiarante selezionato, poiché i terreni di cui è richiesta la cancellazione possono essere agganciati anche ad altri dichiaranti, viene chiesto se con

tale annullamento la procedura deve provvedere anche ad annullare dall'archivio unico GESIMM i terreni del dichiarante selezionato in cui eventualmente non sono più presenti agganci.



Tornando all'anagrafica del terreno, una volta agganciato da GESIMM, il terreno selezionato deve essere completato delle informazioni mancanti, ad iniziare dalla "Descrizione" dell'immobile.



La "Descrizione" e gli altri dati anagrafici e catastali, ripresi da **GESIMM**, sono contenuti nella testata e questi saranno visibili da ciascuno dei quattro folder in cui è suddiviso l'archivio anagrafico dei terreni: "Anagrafica", "Totali IRPEF", "Totali ICI" e "Situazione ICI anno precedente".

I dati catastali prelevati da GESIMM non sono modificabili da tale archivio ma potranno essere modificati solamente dall'apposito archivio GESIMM, come sotto specificato.

Nella testata sono anche presenti alcuni bottoni funzionali che, come per i suddetti dati, possono essere selezionati da ciascuno dei suddetti folder.

Tali bottoni sono stati previsti per consentire, dall'archivio anagrafico, la gestione di alcune informazioni riguardanti i contitolari ed il catasto urbano nonché per inserire eventuali annotazioni relative all'immobile e per accedere direttamente all'archivio unico fabbricati di GESIMM da cui l'immobile stesso è stato agganciato. Gli stessi sono presenti anche nel menu a tendina presente nella videata principale di visualizzazione dell'immobile nonché nel bottone "Funzioni" presente a fondo pagina.

Note ICI     Note IRPEF

GESIMM     Contitolari

Note     Catasto

- [-] Pagine Anagrafiche
  - [-] Terreno
  - [-] Totali IRPEF
  - [-] Totali ICI
  - [-] Situazione ICI precedente
  - [-] Prospetti
    - [-] Anagrafica GESIMM
    - [-] Contitolari
    - [-] Annotazioni
    - [-] Dati ENTRATEL
- [-] Funzioni
  - [-] Modifica cod.GESIMM

Funzioni	Prossimo	P
	precedente	D
	Gesimm	G
	Contitolari	T
	Note	N
	Catasto	S

**GESIMM**

Selezionando la presente funzione è possibile accedere direttamente all'anagrafica terreni di GESIMM senza dover uscire dalla procedura per richiamare tale archivio. GESIMM visualizza direttamente il terreno da cui il bottone funzionale è stato selezionato. Sarà così possibile eseguire qualsiasi modifica ai dati visualizzati in GESIMM, storicizzare i periodi e le variazioni apportate saranno automaticamente attuate anche nell'archivio anagrafico della procedura. Ad esempio, supponendo di avere variato il "Reddito agrario", ad esempio per una variazione di coltura e di avere storicizzato la variazione, in GESIMM avremo più periodi e di conseguenza anche nell'archivio anagrafico della procedura nei dati di testata saranno visibili più righe corrispondenti alla situazione d'origine ed alla storicizzazione successiva come da figura sottostante.

al (IRPEF)	al (ICI)	sez	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Anno	Partita Cat	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario	Valore	Caratteristiche	Imm.Pr
1	02/01/2010	02/01/2011	J	15	0	300	21	23	2	60	0	1.200,00	1.500,00	112.500,00
Attuale	Attuale	J	15	0	300	21	23	2	60	0	1.200,00	1.300,00	112.500,00	

Pertanto, in presenza di variazioni storiche, nel riquadro di testata saranno visualizzati tutti i periodi storicizzati degli anni interessati alla procedura (ad esempio per quest'anno: 2010 e 2011) con i relativi dati catastali, rendite IRPEF e ICI nonché i rispettivi valori ICI.

Note

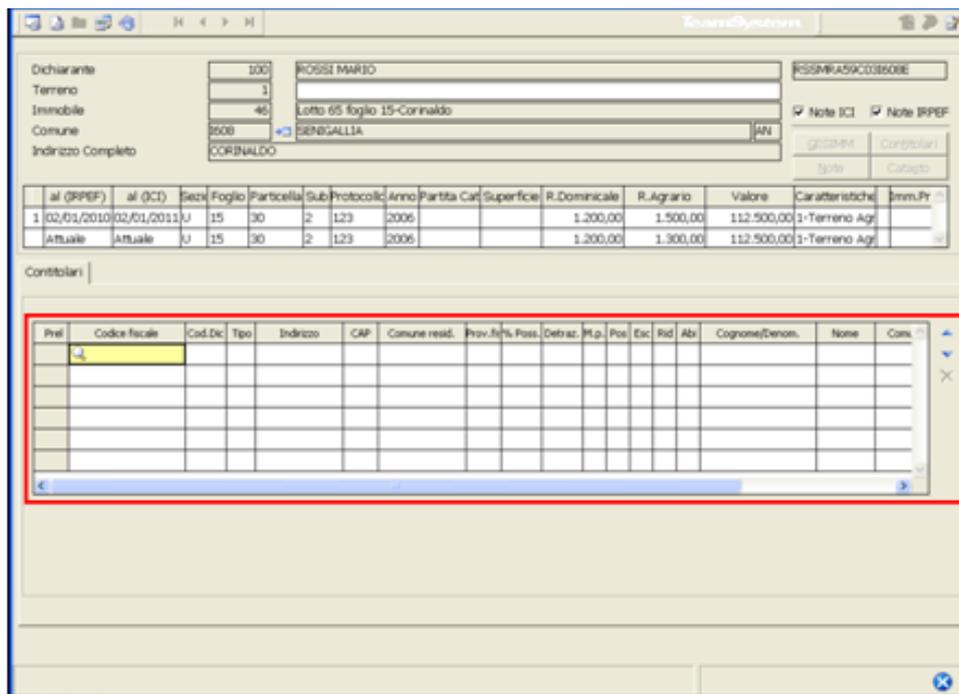
Tale funzione permette di inserire, distintamente per l'IRPEF e per l'ICI, delle annotazioni estese ed a solo uso interno, relative al terreno in questione. Per l'inserimento di tali annotazioni sono attive le funzioni basilari di Word.

La loro presenza tra dati di testata è evidenziata dalla barratura automatica dei corrispondenti flag "Note ICI" e "Note IRPEF".

Note ICI  Note IRPEF

Contitolari

Selezionando tale funzione è possibile inserire, in caso di più intestatari del terreno ed in caso di presentazione di dichiarazione ICI congiunta, i dati identificativi degli stessi contitolari ed i dati relativi alla quota di proprietà del terreno stesso.



Codice fiscale:

inserire il codice fiscale del contitolare. E' attivo il tasto funzione di "Ricerca" che permette di visualizzare tutte le anagrafiche in archivio e quindi individuare e di importare l'eventuale anagrafica cointestataria di cui saranno prelevati ed importati oltre al "Codice fiscale" anche il "Codice dichiarante", ovvero il codice con cui il contitolare è codificato in archivio, il "Tipo" ovvero l'archivio redditi da cui è prelevato il contitolare, ed ancora l'"Indirizzo", il "Cap", il "Comune", la "Provincia fiscale", il "Cognome/Denominazione", il "Nome", il "Comune".

Selezione ricerca

- Ricerca dichiaranti
- Dichiaranti per codice
- Dichiaranti/datore di lav
- Coniugi dichiaranti
- Dich. per codice fiscale
- Dichiaranti/azienda paghe

Valore inizio

*Percentuale di possesso:* indicare la quota di possesso in percentuale.

*Mesi possesso:* indicare i mesi di possesso a titolo di proprietà, oppure di diritto reale di usufrutto..

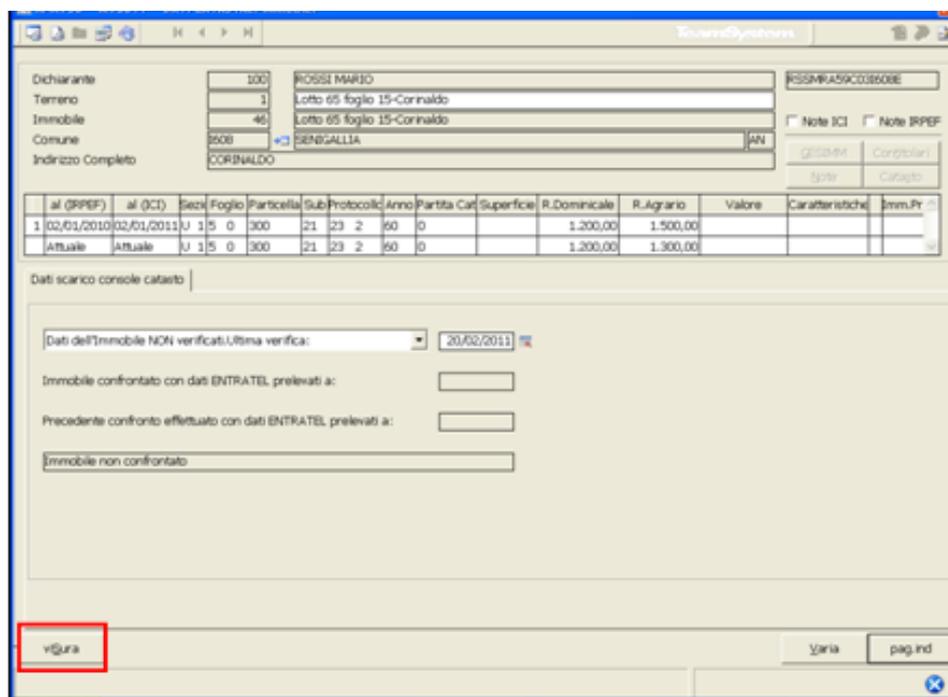
*Posseduto:* indicare se l'immobile è posseduto alla data del 31/12.

*Escluso:* indicare se l'immobile risulta esente o escluso dall'imposta alla data del 31/12.

*Riduzione:* indicare se compete o no la riduzione d'imposta prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati.

Catasto

Le informazioni presenti all'interno di tale funzione vengono utilizzate dalla procedura in sede di verifica delle eventuali differenze che è possibile riscontrare tra i dati scaricati da Entratel e quelli già in archivio.



La prima data visualizzata corrisponde alla data dell'ultima verifica, che può essere la data della verifica attuale, **"Dati dell'immobile verificati in data"**, se lo *"Stato"* dell'immobile è *"Verificato"* oppure la data della verifica precedente, **"Data dell'immobile non verificata. Ultima verifica"** se lo *"Stato"* dell'immobile risulta *"Non verificato"*.



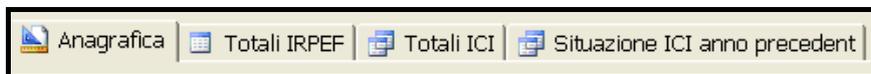
L'ultimo *"Stato"*, **"Dati dell'immobile da non verificare"**, può essere selezionato quando per l'immobile in questione non si desidera procedere con la verifica dei dati catastali, né nell'immediato né nelle verifiche successive e comunque fino a quando per l'immobile non venga rimosso tale *"Stato"*.

La seconda data, **"Immobile confrontato con dati Entratel prelevati a"** indica il mese e l'anno in cui sono stati prelevati i dati catastali da Entratel utilizzati per eseguire l'ultimo confronto con i dati in archivio.

L'ultima data, **"Precedente confronto effettuato con dati Entratel prelevati a"** indica il mese e l'anno in cui sono stati prelevati i dati catastali da Entratel utilizzati per il precedente confronto con i dati in archivio.

Tali date sono importanti per fornire all'utente informazioni circa lo *"Stato"* dell'immobile, ovvero quando è stato verificato, con quali dati ed a che data risale la verifica precedente.

L'archivio contenente i dati anagrafici del terreno è suddiviso in più folder: "Dati anagrafici", "Totali IRPEF", "Totali ICI" e "Situazione ICI anno precedente".



Dopo aver inserito la "Descrizione", che è libera ma che se inserita viene esposta a fianco del codice fabbricato, il cursore si posiziona sulla "Data di acquisto" ovvero all'interno del folder "Anagrafica".

**Data acquisto:** in presenza di una data di acquisto vengono conteggiati i giorni di possesso del terreno, utili al calcolo del reddito IRPEF, al calcolo ICI, ed alla stampa del modello. Come in ogni campo "Data" è attiva la funzione "Richiama calendario".

**Attivazione:** qualora nel terreno, come risultante dalla procedura GESIMM, sia presente una data nel campo "Data attivazione", poiché ad esempio l'immobile in questione è divenuto tale a partire da una certa data, si ricordi l'esempio di un fabbricato demolito che torna ad essere area edificabile, tale data verrà riportata nel campo "Data acquisto" e nello stesso tempo verrà attivato in automatico il flag "Attivazione" poiché trattasi effettivamente di un'attivazione. Se, invece, per il contribuente in selezione non fosse effettivamente una "Data attivazione" bensì una "Data acquisto", inserendo una data diversa da quella presente, verrebbe automaticamente rimosso il flag "Attivazione" e quindi la data inserita non sarebbe più interpretata come "Data attivazione" bensì come "Data acquisto" e non sarebbe nemmeno più aggiornata da GESIMM. Volendo ripristinare la "Data attivazione" è sufficiente azzerare la data inserita e di conseguenza saranno automaticamente riproposti la "Data" ed il flag di "Attivazione" entrambi ripresi da GESIMM.

**Data vendita:** anche in base alla data di vendita del terreno saranno conteggiati i giorni di possesso, utili al calcolo del reddito IRPEF, al calcolo ICI ed alla stampa del modello.

**Disattivazione:** quanto sopra detto per il flag di "Attivazione" vale anche per il flag di "Disattivazione" che verrà riportato nel terreno solamente se in GESIMM è stata inserita una "Data disattivazione", caso ad esempio in cui l'area fabbricabile diventa fabbricato e quindi l'immobile, in quanto tale, disattivato. Anche il flag in questione, "Disattivazione", e la relativa "Data vendita" possono essere gestiti separatamente e quindi il flag sarebbe automaticamente rimosso se fosse indicata una data diversa da quella proposta. Pertanto, in tal caso la data inserita non sarebbe più interpretata come "Data disattivazione" bensì come "Data vendita" e non sarebbe nemmeno più aggiornata da GESIMM. Volendo ripristinare la "Data disattivazione" è sufficiente azzerare la data inserita e di conseguenza saranno automaticamente riproposti la "Data" ed il flag di "Disattivazione" entrambi ripresi da GESIMM.

**Data variazione ICI**

tale data, importante ai fini ICI, va inserita se il terreno ha subito variazioni nei dati tanto da rendere obbligatoria la presentazione del modello ICI. Nel caso in cui la variazione riguardi la percentuale di possesso non è comunque necessario inserire la "Data variazione ICI": in tal caso provvede la procedura ad attivare in automatico il flag "Presentazione modello".

**Tipologia terreno:**

per ciascun va indicato se da assoggettare sia ad IRPEF che ad ICI; oppure solo ad IRPEF o ancora solo ad ICI o se trattasi di nuda proprietà (in caso di nuda proprietà il terreno non sarà assoggettato né a IRPEF né a ICI e quindi l'informazione sarà utilizzata solamente a titolo di promemoria).



Tipo Terreno

Redditi + ICI       Solo ICI

Solo Redditi       Nuda Proprieta'

**Presentazione modello:**

Il presente flag è gestito in automatico dalla procedura e non è possibile intervenire manualmente.

Quando tale flag risulta barrato, ciò sta ad indicare che deve essere presentato il modello ICI.

Viene barrato:

- nel caso sia inserita una "Data variazione ICI" con anno 2010,
- nel caso in cui sia inserita una data di acquisto o di vendita,
- qualora si verifichi una variazione in corso d'anno della percentuale di possesso, tale per cui occorre inserire più righe di variazione ed in tal caso non è comunque necessario inserire la "Data variazione ICI",
- quando risulta compilato il campo "Presentazione modello 2010/2011" presente nel folder "Situazione ICI anno precedente" in cui il dichiarante avrà indicato, inserendo un apposito codice, il motivo della compilazione del modello ICI.

**Stato dichiarazione ICI:**

il presente campo indica lo stato della dichiarazione relativamente alla stampa del modello ICI.

Se non è stata indicata nessuna "Data variazione ICI", non essendoci stata alcuna variazione ai fini ICI del terreno, non occorre stampare il suddetto modello, per cui verrà selezionata l'opzione "Da non stampare".

Se invece nel campo "Data variazione ICI" è stata indicata la data di variazione dati, tale per cui occorre stampare il modello ICI, nel presente campo si fornirà l'opportuna indicazione a seconda che il modello ICI risulti "Non stampato" oppure sia già stato "Stampato".



Non stampato

Stampato

Da non stampare

Nel riquadro sottostante viene esposta la griglia riepilogativa delle informazioni e delle eventuali variazioni legate all'immobile ed al dichiarante in questione. Ovvero, vengono riprodotte le possibili variazioni di destinazione economica che il terreno può avere subito nel corso dell'anno (ad esempio: il terreno è stato incolto per un certo periodo di tempo e poi nuovamente coltivato).

Nel caso in cui il terreno non abbia mai cambiato la propria destinazione si compila solamente il primo rigo. Se sono state inserite più righe di variazione, nell'eventualità sia necessario rimuoverne una, dopo averla selezionata è possibile utilizzare la funzione "Annulla" rappresentata dall'icona "X" presente a lato della figura.

Da Data	A Data	Titolo	Casi F	% Poss	% Part	Escl.ICI	% Conc	Affitto	I°Rate	II°Rate
	01/09/2010	4 Affittuario/cond		100,00	100,00	N Aliq.Normale	100,00		6,00	6,00
02/09/2010		1 Proprietario		100,00	100,00	N Aliq.Normale	100,00		6,00	6,00

Ogni informazione esposta nella griglia è ricavata dalle indicazioni fornite nei successivi campi:

*Da data a data:*

la data va inserita in caso di più utilizzi nel corso dell'anno oppure in caso di variazioni nei dati, tali per cui è necessario il dettaglio. In caso di utilizzo unico o comunque se i dati del terreno non sono variati nel medesimo periodo d'imposta, invece della data digitare "Invio" così che la procedura identifichi tale condizione come l'attuale. In tal caso verrà compilato un solo rigo di dettaglio.

*Titolo:*

specificare come viene utilizzato l'immobile scegliendo tra la seguente codifica:

Utilizzo
01 Proprietario
02 Locato regime vincolato
03 Locato regime libero mercato
04 Affittuario/conduitt. no poss
05 Socio di Società Semplice
06 Impresa Familiare no Titolare
07 Impresa Individuale

*% possesso:*

indicare la percentuale di possesso.

Il valore inserito è utilizzato per il calcolo della quota spettante sia di reddito dominicale che di reddito agrario.

Se la percentuale di possesso è variata nel corso dell'anno, occorre inserire un'altra riga di dettaglio; è cura del programma determinare la percentuale media nel riepilogo del terreno.

*% partecipazione:*

indicare, ai fini del calcolo del Reddito Agrario, la quota di partecipazione alla lavorazione del fondo. Non indicando nulla si considera uguale alla percentuale di possesso.

*Canone d'affitto:*

il valore inserito viene preso in considerazione se il terreno è concesso in affitto in regime legale di determinazione del canone; è confrontato con il reddito dominicale e va inserito solo se il Titolo di possesso è "2" **"Terreno concesso in affitto in regime legale di determinazione del canone"**.

*Casi particolari:*

il campo permette la definizione dei seguenti casi particolari:

Casi Particolari	
01	Mancata coltivazione
02	Perdite 30% ev.natur
03	Conduzione Associata
04	Affitto Agevolato
05	Casi 1 e 4
06	Casi 2 e 4

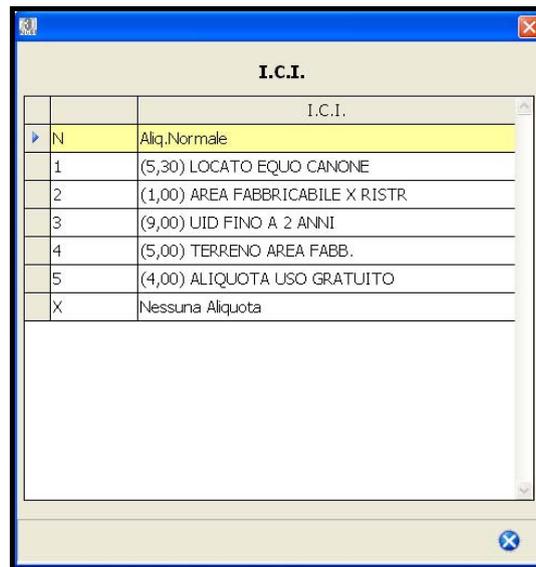
- 1 se la mancata coltivazione riguarda per un'intera annata agraria e per cause non dipendenti dalla tecnica agraria un fondo rustico costituito per almeno due terzi da terreni qualificati come coltivabili a prodotti annuali;
- 2 per perdite di almeno il 30 per cento del prodotto ordinario del fondo nell'anno, se il possessore danneggiato ha denunciato l'evento dannoso entro tre mesi dalla data in cui si è verificato ovvero, se la data non sia esattamente determinabile, almeno 15 giorni prima dell'inizio del raccolto;
- 3 per terreni in conduzione associata;
- 4 per terreni concessi in affitto per usi agricoli a giovani che non hanno ancora compiuto i quaranta anni e qualificabili come

coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale o che acquisiscono tali qualifiche entro dodici mesi dalla stipula del contratto di affitto (di durata non inferiore a cinque anni);

- 5 se ricorrono contemporaneamente le condizioni di cui al codice 1 e al codice 4.
- 6 se ricorrono contemporaneamente le condizioni di cui al codice 2 e al codice 4.

Esclusione ICI:

selezionare l'aliquota ICI da applicare.



- X se il terreno non è assoggettato ad ICI e quindi n'è escluso.
- N se il terreno è assoggettato ad aliquota normale.
- 1-9 viene applicata una delle aliquote particolari, già inserite nella Tabella delle "Aliquote ICI".

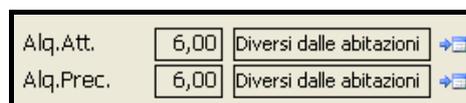
Nei campi "Aliquota attuale" e "Aliquota precedente" è immediata la visualizzazione dell'aliquota ICI applicata.

% Conduzione:

indicare la percentuale di conduzione diretta del terreno da parte di imprenditori o produttori agricoli, ai fini della determinazione dell'imponibile ICI.

Aliquota attuale/Aliquota precedente:

Nei campi "Aliquota attuale" e "Aliquota precedente" è immediata la visualizzazione dell'aliquota ICI applicata al terreno selezionato. Qualora poi si desidera visualizzare, relativamente al Comune in cui è sito il terreno selezionato e distintamente per l'anno precedente e per l'anno di versamento, le aliquote ICI e le aliquote personalizzate deliberate in materia di ICI per ciascuna tipologia di terreno, selezionare l'apposito bottone posto a fianco dei suddetti campi.





Totali IRPEF

Nel presente folder vengono riepilogati i dati IRPEF suddivisi tra le varie righe di dettaglio che la procedura compila nel caso in cui il terreno abbia cambiato utilizzo o caratteristiche più volte nel corso dello stesso anno.

Oltre ai dati utili al calcolo dell'imponibile IRPEF, quali "Reddito dominicale", "Reddito agrario", "Titolo", "Giorni di possesso", "Quota di possesso", "Quota di partecipazione", "Canone di locazione", "Casi particolari" e "Imponibile dominicale" e "agrario", ripresi in automatico e che permettono di determinare il "Totale imponibile" sia dominicale che agrario, in questa sezione è presente anche il flag "Calcolo manuale". Premesso che il calcolo del reddito IRPEF è sviluppato automaticamente dalla procedura, nel caso in cui fosse necessario intervenire in variazione dei dati proposti, ciò è possibile solamente barrando il presente flag.



La sezione **ICI 2011** presenta un riepilogo dei dati ICI dell'anno in corso.

al (IRPEF)	al (ICI)	Sezi	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Anno	Partita Cat	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario	Valore	Caratteristiche	Imm.Pr
1	02/01/2010	02/01/2011	U	15	30	2	123	2006		1.200,00	1.500,00	112.500,00	1-Terreno Agr	
	Attuale	Attuale	U	15	30	2	123	2006		1.200,00	1.300,00	112.500,00	1-Terreno Agr	

Da Data	A Data	Utilizzo	% Poss	Valore	Caratteristiche
01/01/2011	31/12/2011	1 Proprietario	100,00	112.500,00	1-Terreno Agricolo

	I° Rata	II° Rata
I.C.I.	115,231	115,231

	I° Rata	II° Rata
I.S.C.O.P.		

IIa rata calcolata con aliquote anno Attuale

Nel presente folder la procedura espone tutti i dati utili al calcolo automatico dell'ICI a cui provvede direttamente.

Il flag "**Calcolo manuale**", previsto anche per l'ICI, risulta, come nella sezione "**IRPEF**", non barrato ma, nel caso in cui fosse necessario variare quanto calcolato, dovrà essere attivato manualmente pena l'impossibilità di effettuare la variazione del caso.

Nella presente sezione sono inoltre presenti due campi relativi all'imposta di scopo in cui la procedura va ad esporre l'importo dell'imposta calcolata, suddivisa nelle due rate, rispettivamente acconto e saldo.

I flag "**Stamp/Inv**" presenti per entrambe le rate, acconto e saldo, dell'ICI e dell'imposta di scopo, risulteranno barrati una volta che i relativi modelli di versamento risulteranno stampati e/o inviati.

A fondo pagina viene indicato con che aliquota è stata calcolata l'ICI, se con quella Attuale o con quella Precedente.

IIa rata calcolata con aliquote anno Attuale

Tra le funzioni attive nel presente folder vi sono quelle per la visualizzazione di tutte le aliquote e detrazioni, sia dell'anno attuale che dell'anno precedente, che il Comune, in cui il fabbricato è sito, applica e che sono contenute nella Tabella "**Gestione aliquote ICI**".

È possibile visualizzare entrambe, ovvero, sia le aliquote dell'anno attuale sia quelle dell'anno precedente, purché nella Tabella "**Personalizzazione procedura**", nel campo "**Calcolo acconto con aliquote dell'anno**", nel folder "**ICI-ISCOP**" sia indicato "**Precedente**" altrimenti, se è indicato "**Attuale**", è ovvio che siano visualizzate solo quelle dell'anno attuale e quindi, pur selezionando il bottone "**Aliquote anno precedente**" saranno comunque visualizzate solo quelle dell'anno attuale.

Anche quanto indicato nella Tabella "**Gestione aliquote ICI**" nel campo "**Aliquote ICI per acconto**" incide sulla possibilità o meno di visualizzare entrambe le aliquote, cioè sia quelle dell'anno attuale che quelle dell'anno precedente.

Se in questo campo è indicato "**P**" "**Aliquote a video**", è possibile visualizzare le aliquote sia dell'anno attuale che dell'anno precedente; se è indicato "**A**" "**Anno prossimo**" si visualizzano solamente quelle dell'anno attuale mentre, se indicato "**Spazio**" "**Da tabella personalizzazione**" è possibile visualizzare entrambe a seconda di quanto indicato nella Tabella "**Personalizzazione procedura**", come sopra detto.

Codice comune: 1608 SENIGALLIA Duplicato Anno: 2011

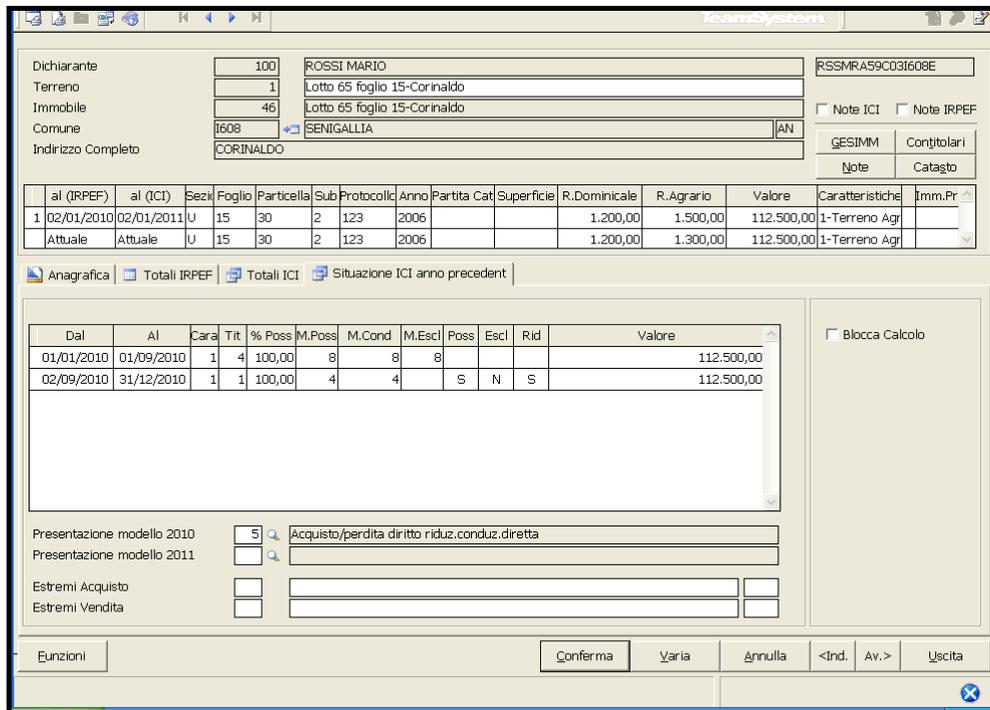
Utilizzi particolari	Alq.	D
(1) LOCATO EQUO CANONE	5,30	
(2) AREA FABBRICABILE X RISTR.	1,00	
(3) USD FINO A 2 ANNI	9,00	
(4) TERRENO AREA FABB.	5,00	
(5) ALIQUOTA USO GRATUITO	4,00	
(6)		
(7)		
(8)		
(9)		

Aliquote ICI per acconto: 2012

[ ]=Da tabella personalizzazioni [P]=Aliquote a video [A]=Anno prossimo

 Situazione ICI anno precedent

La sezione **ICI 2010** presenta un riepilogo dei dati ICI dell'anno precedente.



Dichiarante: 100 ROSSI MARIO  
 Terreno: 1 Lotto 65 foglio 15-Corinaldo  
 Immobile: 46 Lotto 65 foglio 15-Corinaldo  
 Comune: 6608 SENIGALLIA  
 Indirizzo Completo: CORINALDO

al (IRPEF)	al (ICI)	Sezi	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Anno	Partita	Cat	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario	Valore	Caratteristiche	Imm.Pr
1	02/01/2010	02/01/2011	U	15	30	2	123	2006			1.200,00	1.500,00	112.500,00	1-Terreno Agr	
	Attuale	Attuale	U	15	30	2	123	2006			1.200,00	1.300,00	112.500,00	1-Terreno Agr	

Dal	Al	Cara	Tit	% Poss	M.Poss	M.Cond	M.Escl	Poss	Escl	Rid	Valore
01/01/2010	01/09/2010	1	4	100,00	8	8	8				112.500,00
02/09/2010	31/12/2010	1	1	100,00	4	4		S	N	S	112.500,00

Presentazione modello 2010:  Acquisto/perdita diritto riduz.conduz.diretta  
 Presentazione modello 2011:   
 Estremi Acquisto:   
 Estremi Vendita:

Le informazioni contenute nella presente sezione riguardano:

**Percentuale possesso:** indicare la quota di possesso in percentuale spettante al contribuente dichiarante. Poiché l'immobile può essere dichiarato congiuntamente, la somma delle quote del dichiarante e dei contitolari deve essere pari a 100.

**Mesi possesso:** sono i mesi di possesso dell'immobile nell'anno precedente, a titolo di proprietà, oppure di diritto reale di usufrutto.

**Mesi conduzione:** sono i mesi in cui il terreno è stato in regime di conduzione.

**Mesi esclusione/esenzione:** sono i mesi durante i quali per l'immobile in questione si sono verificate condizioni di esclusione o esenzione dall'imposta.

I successivi dati riguardano la situazione al 31/12:

**Possesso:** **S** sulla base delle date indicate la procedura determina se l'immobile era posseduto o meno al 31/12 dell'anno precedente. In caso invece di mancato possesso alla data del 31/12, non vanno compilati i campi successivi.

*Escluso:* **S** se l'immobile risulta escluso o esente dall'imposta al 31/12 dell'anno precedente. Nell'eventualità, non compilare i campi successivi.

*Riduzione:* **S** indicare se compete o meno la riduzione d'imposta prevista per i terreni non utilizzati.

Il flag **"Blocca calcolo"** va barrato manualmente dall'utente qualora non desideri che eventuali variazioni apportate ai terreni e che possono modificare quanto già calcolato ai fini ICI per l'anno 2010 vadano a modificare i valori ICI contenuti nel folder **"Situazione ICI anno precedente"**.

Nella videata in questione sono inoltre presenti i seguenti righi:

**"Presentazione modello 2010/2011"** in cui il dichiarante può indicare, tramite un codice, il motivo per cui ha presentato oppure deve presentare il modello ICI.

Presentazione modello 2010	<input type="text"/>	
Presentazione modello 2011	<input type="text"/>	

E' un'informazione ad uso interno, che non viene stampata in nessun tabulato ma che può essere utile all'utente per tenere un promemoria.

Vi sono alcuni casi in cui i suddetti righi vengono compilati in automatico, per il resto sono a compilazione manuale ovvero è l'utente che decide la codifica più opportuna.

COMPILAZIONE MODELLO I.C.I.		Motivo
▶ 01	Acquisto	
02	Vendita	
03	Variazione percentuale di possesso	
04	Variato (data di variazione ICI)	
05	Acquisto/perdita diritto riduz.conduz.diretta	
06	Terreno agricolo divenuto area fabbricabile e viceversa	
07	Perdita o acquisto esenzione o esclusione dall'ICI	
08	Variazioni valore area fabbricabile	
09	Atti per i quali non e' stato utilizzato il MUI	
10	Locazione finanziaria nel corso dell'anno	
11	Concessione amministrativa su aree demaniali	
12	Atto costit/modif/traslativo diritto su area fabbric.	
13	Area divenuta edificabile per demoliz. del fabbricato	

La compilazione automatica è prevista in caso di inserimento di una **"Data di acquisto"/"Vendita"**, in caso di variazione della **"Percentuale di possesso"** o ancora in presenza di una **"Data di variazione"**.

In base ai tali date verrà compilato l'anno **"2010"** oppure l'anno **"2011"** a seconda dell'anno interessato. La compilazione è invece manuale in tutti gli altri casi in cui deve essere presentato il modello ICI.

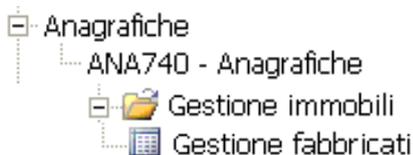
Inserendo un codice in uno dei suddetti campi, automaticamente viene barrato il flag **“Presentazione modello ICI”** presente nel folder **“Anagrafica”** e di conseguenza verrà stampato il modello ICI.

**“Estremi acquisto/Estremi vendita”** riservati all’indicazione dell’Ufficio che ha redatto l’atto notorio in caso di acquisto o di vendita del medesimo in corso d’anno. È inoltre prevista l’indicazione dell’anno: se lasciato a **“Spazio”**, in fase di conversione gli eventuali estremi presenti nella dichiarazione dell’anno precedente non saranno riportati; se indicato **“2010”**, ugualmente, in fase di conversione tali estremi non saranno ripresi mentre, se indicato **“2011”**, la conversione provvederà a riportare gli estremi dall’anno precedente.

Si precisa che è possibile inserire gli estremi di acquisto/vendita distintamente per ogni periodo (ad esempio in caso di acquisto e vendita nell’ambito dello stesso anno).

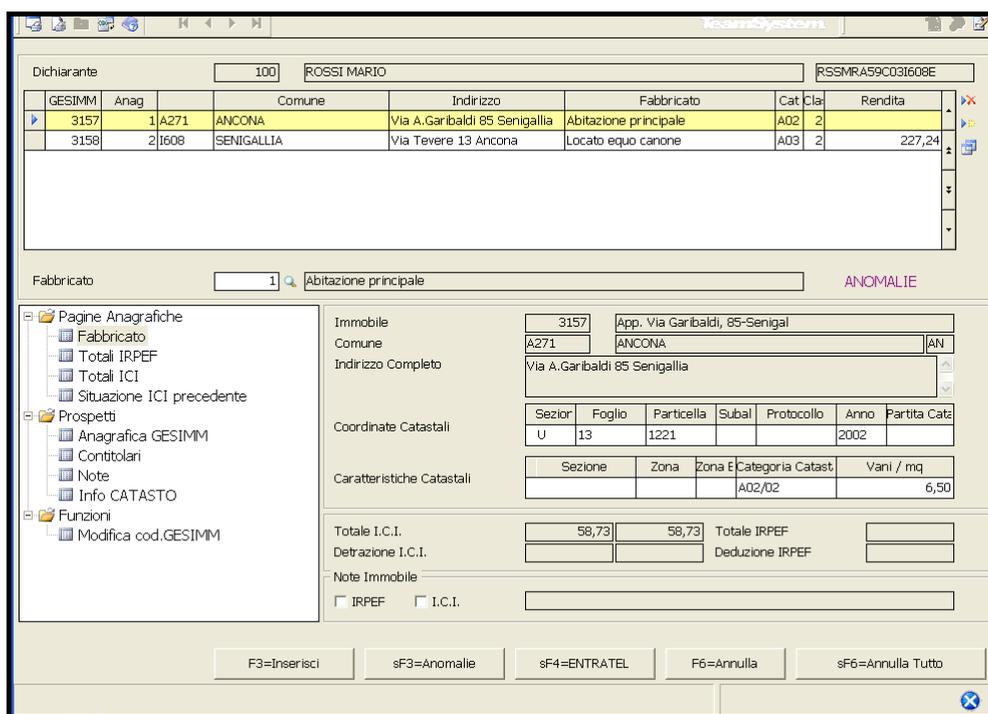
Estremi Acquisto	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Estremi Vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

## 2 Anagrafica fabbricati

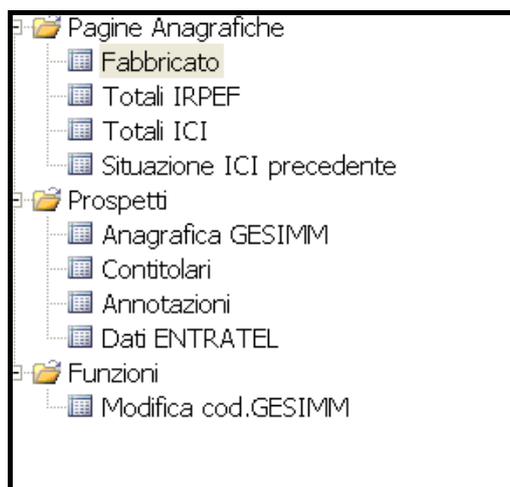


Dopo aver selezionato la presente scelta, appare una videata in cui sono visualizzati tutti i fabbricati posseduti e quindi una griglia con l'elenco degli stessi che l'utente potrà direttamente richiamare spostandosi con il cursore su ciascuno di essi. A seconda del fabbricato su cui si arresta il cursore variano le informazioni visualizzate nel corpo sottostante della videata, in cui sono riportate informazioni basilari del fabbricato e dati reddituali.

Pertanto, grazie alla griglia di visualizzazione viene soddisfatta anche la funzione di ricerca del fabbricato in archivio, senza dover necessariamente ricorrere all'apposita funzione F2 presente a fianco del "Codice fabbricato".



Nel corpo della videata è stato inserito anche un menu a tendina che permette di accedere alle singole sezioni del fabbricato oppure ad appositi prospetti o funzioni.



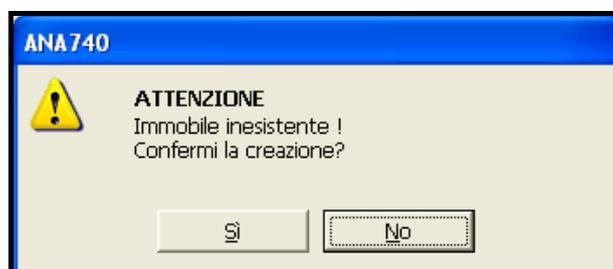
La cartella **"Pagine anagrafiche"** racchiude i vari folder in cui è stata suddivisa l'anagrafica del fabbricato e quindi, in ciascuno di essi saranno contenute e visualizzate le diverse informazioni anagrafiche e reddituali.

La cartella **"Prospetti"** racchiude diverse sottocartelle che consentono rispettivamente di accedere direttamente all'anagrafica unica GESIMM senza dover uscire dall'anagrafica del fabbricato, di visualizzare i contitolari del fabbricato in caso di più intestatari del fabbricato stesso, di inserire delle annotazioni estese, distinte per l'Irpef e per l'Ici ed a solo uso interno nonché di visualizzare i dati catastali scaricati tramite Console dagli archivi del Catasto.

La cartella **"Funzioni"** contiene invece una sola sottocartella che può essere selezionata per modificare l'aggancio con il fabbricato su cui si è posizionati che quindi verrà sostituito dal nuovo fabbricato agganciato sempre da GESIMM, ovvio che tale funzione vada utilizzata con estrema cautela.

A fondo pagina, di questa prima videata dell'anagrafica del fabbricato, sono inoltre attive altre **"Funzioni"** che possono essere utilizzate per varie operazioni:

**"F3=Inserisci"**: qualora per il dichiarante selezionato non siano presenti fabbricati, accedendo all'archivio è data possibilità, tramite la presente funzione, di avviare l'inserimento. L'inserimento del fabbricato è possibile anche se indicato un codice inesistente nel campo **"Codice fabbricato"** nel qual caso verrà formulata la seguente domanda:



Se confermata la richiesta di procedere con l'inserimento di un nuovo fabbricato, la procedura presenta una successiva videata.

Per l'inserimento del fabbricato sono previste diverse opzioni:

- **“Crea nuova anagrafica su GESIMM”**: da utilizzare qualora il fabbricato da inserire non sia presente nemmeno in GESIMM dove quindi dovrà essere per primo creato per poi essere prelevato dalla procedura interessata (730, 740, 750, 760). Selezionando tale opzione quindi la procedura si porterà sulla videata di gestione del fabbricato di GESIMM dove verrà appunto chiesto di creare il nuovo fabbricato.

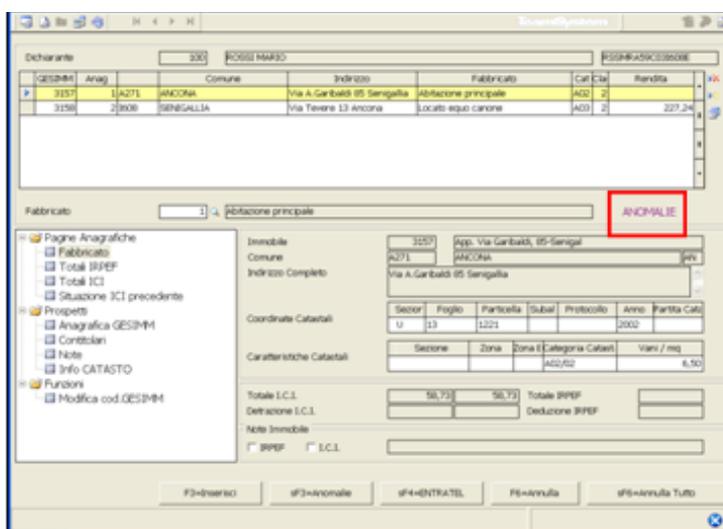
- **“Aggancia immobile ad anagrafica esistente su GESIMM”**: da utilizzare qualora il nuovo fabbricato da inserire nella procedura sia già presente nell’archivio GESIMM dal quale potrà quindi essere prelevato. In tal caso si dovrà specificare il codice progressivo con cui il fabbricato da agganciare è stato codificato nell’archivio generale dei fabbricati.

Aggancia immobile ad anagrafica esistente su GESIMM

Immobile

- **“Preleva immobile da altro dichiarante”**: da utilizzare qualora il fabbricato in creazione sia già presente in un altro dichiarante proprietario di quota del medesimo immobile. In tal caso va anche specificata la procedura da cui deve essere effettuato il prelievo. Vanno quindi indicati il codice dichiarante ed il codice dell’immobile da prelevare. Per individuare il codice dichiarante da cui eseguire il prelievo automatico si può utilizzare la funzione di **“Ricerca”**, presente a fianco del campo stesso. Indicando invece **“0”** in corrispondenza del campo **“Fabbricato”** è possibile prelevare tutti i fabbricati presenti all’interno dell’anagrafica selezionata per l’import. In questo ultimo caso sono duplicati nell’anagrafica tutti i fabbricati del dichiarante da cui si effettua il prelievo ed è la procedura che assegna progressivamente i codici ai fabbricati creati e aggiorna in GESIMM i collegamenti con i dichiaranti. La presente scelta **“Preleva immobile da altro dichiarante”** è consigliata, ad esempio, nel caso in cui il fabbricato da inserire sia posseduto da entrambi i coniugi; in tal caso si inserisce manualmente il fabbricato in uno solo dei due coniugi dichiaranti e nell’altro, senza dovere creare il fabbricato inserendo ogni singola informazione, essendo uguale a quello già memorizzato in archivio, si può eseguire il prelievo, che duplica completamente il fabbricato selezionato. Lo stesso dicasi in caso di più fabbricati posseduti da entrambi i coniugi; utilizzando la scelta **“0”** **“Tutti”** è possibile duplicare tutti i fabbricati del dichiarante selezionato. Sempre in fase di creazione del fabbricato tramite prelievo dei dati da altro fabbricato già presente in archivio, l’utente ha la possibilità di eseguire anche il prelievo dei documenti HyperMedia relativi al fabbricato prelevato, purché attivi l’apposito flag **“Preleva documenti Hypermedia”** (per l’utilizzo di HyperMedia si rimanda all’apposito paragrafo previsto nel capitolo **“Note tecniche”**).

**“sF3=Anomalie”**: questa funzione permette di visualizzare eventuali anomalie che possono essere presenti nell’anagrafica del fabbricato. La loro presenza è segnalata a video dall’apposita scritta presente in entrata nel fabbricato.



Una volta che viene segnalata a video la presenza di anomalie, se selezionata la presente funzione sarà possibile visualizzare le anomalie riscontrate.



Esempio:

Visualizza Anomalie	
	Fabbricati
00001	Fabbricati con utilizzo 1 e/o 6 non ammessi
00002	Fabbricati con utilizzo 1 e/o 6 non ammessi

Funzioni <Ind. Av.> Uscita

**“sF4=Entratel”**: questa funzione permette un confronto dei dati catastali dei fabbricati posseduti dal dichiarante selezionato con quelli che sono stati prelevati dal sito Entratel. Essa permette quindi di avere un quadro sempre preciso delle variazioni che periodicamente interessano i fabbricati. Per visualizzare in dettaglio quali sono le differenze riscontrate tra i dati scaricati e quelli già in archivio occorre dunque richiamare l’anagrafica del fabbricato.



**NOTA BENE**

Si precisa che la medesima verifica, e con le stesse modalità, viene eseguita dalla procedura anche ogni qual volta si accede ai quadri di reddito **“A” “Terreni”/“B” “Fabbricati”**.

In presenza di tali differenze appare da subito la videata di confronto mentre se non sono riscontrate differenze si avvia la verifica e nel contempo viene inviata una segnalazione a video indicativa del fatto che *“non sono state riscontrate differenze”*.

Tale segnalazione viene visualizzata solamente la prima volta che si accede all’anagrafica dei fabbricati e non sarà più rivisualizzata fino a quando dalla Console Telematici non risulteranno prelevati dati più recenti rispetto a quelli con cui è stata effettuata la verifica (Ad esempio: dati catastali prelevati a: 12/2010).



Qualora, invece, entrando nell'archivio dei fabbricati e quindi avviata la procedura di verifica non vengono trovati dati catastali perché non prelevati o non presenti nel sito Entratel, viene inviata a video una segnalazione indicativa del fatto che "non sono stati trovati dati catastali".



Tornando al caso in cui vengono riscontrate delle differenze, accedendo all'archivio fabbricati appare la videata di confronto.

Immobile	Sezioni	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cab	Class	Consisten	Quota	Rendita	Stat	Verif	Gest
4 UFFICIO - 60% CIM	47	638	2	1608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL L	A10	2	7,00	40,00	1.699,14	✓	✓	☰
5 60% CIMARELLI ARI	47	638	3	1608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL L	CO2	5	560,00	40,00	925,49	✓	✓	☰
6 COMODATO CI.MA	47	638	4	1608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL L	CO2	8	24,00	40,00	65,69	✓	✓	☰
7 COMODATO CI.MA	47	638	5	1608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL L	CO2	8	66,00	40,00	180,66	✓	✓	☰
9 ABITAZIONE FIGLIA	5	136	3	F401	OSTRA	VIA DEI FIORI 8	A03	2	6,50	50,00	352,48	✓	✓	☰
11 ABITAZIONE PRINCI	15	136	2	F401	OSTRA	VIA DEI FIORI 8	A04	1	6,00	33,33	142,54	✓	✓	☰
12 ABITAZIONE LOCAT.	15	250		F401	OSTRA	VIA DEI FIORI 8	CO6	2	64,00	50,00	49,58	!	☰	☰

Dati scaricati da ENTRATEL	Sezioni	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cab	Class	Consisten	Quota	Rendita
Invariato	47	638	2	1608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL L	A10	2	7,00	40,00	1.699,14

Nuovi Immobili presenti su ENTRATEL e non trovati su archivi procedura	Sezioni	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cab	Class	Consisten	Quota	Rendita
	47	638	6	1608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL L	CO2	7	138,00	40,00	320,72

La videata è suddivisa in più riquadri.

**Immobili presenti su archivi procedura**

Immobili presenti su archivi procedura													Verifica Tutti / Nessuno <input type="checkbox"/>		
Immobile	Sezion	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cat	Class	Consisten	Quota	Rendita	Stato	Verif	Gest	
4 UFFICIO - 60% CIM		47	638	2 I608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL LAV	A10	2	7,00	40,00	1.699,14				
5 60% CIMARELLI ARI		47	638	3 I608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL LAV	C02	5	560,00	40,00	925,49				
6 COMODATO CI.MA		47	638	4 I608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL LAV	C02	8	24,00	40,00	65,69				
7 COMODATO CI.MA		47	638	5 I608	SENIGALLIA	VIA CADUTI SUL LAV	C02	8	66,00	40,00	180,66				
9 ABITAZIONE FIGLIA		5	136	3 F401	OSTRA	VIA DEI FIORI 8	A03	2	6,50	50,00	352,48				
11 ABITAZIONE PRINCI		15	136	2 F401	OSTRA	VIA DEI FIORI 8	A04	1	6,00	33,33	142,54				
12 ABITAZIONE LOCAT.		15	250	F401	OSTRA	VIA DEI FIORI 8	C06	2	64,00	50,00	49,58				

In questo primo riquadro vengono visualizzati tutti gli immobili presenti nell'archivio fabbricati del dichiarante selezionato.

Per ciascun immobile vengono riportati:

- i dati catastali e quindi "Sezione", "Foglio", "Particella", "Sub" e "Comune",
- l'indirizzo,
- i dati utili per ricavare l'estimo catastale e quindi "Zona", "Categoria", "Classe",
- la "Consistenza", la "Quota di possesso" e la "Rendita",
- lo Stato della verifica eseguita per il quale sono previste quattro situazioni contraddistinte da altrettanti appositi simboli, ovvero:

check azzurro: verrà inserito negli immobili per i quali non sono state riscontrate differenze rispetto ai dati catastali scaricati.

punto esclamativo rosso: verrà inserito negli immobili per i quali sono state riscontrate differenze rispetto ai dati catastali scaricati.

freccia destra e x rossa: verrà inserito in quegli immobili che sono presenti nell'archivio Redditi ma non nei dati scaricati (ad esempio: perché l'immobile è stato venduto).

freccia destra e quadrato giallo: verrà inserito in quegli immobili che risultano venduti entro il mese precedente rispetto al controllo che si sta eseguendo. Sono immobili evidenziati a parte non essendo nel catasto più presenti.

Nella testata della videata possono essere selezionate o deselezionate le tipologie di immobili ("Verificati", "Modificati", ecc...) che si desiderano visualizzare.

Tali check sono stati distinti a seconda che riguardano gli "Immobili verificati" oppure quelli "Non verificati".

Il check degli "Immobili verificati", ovvero "Immobili invariati e/o verificati" potrà essere selezionato per visualizzare quegli immobili in cui non sono state riscontrate differenze e/o per visualizzare quegli immobili che, sebbene modificati, risultano verificati e che quindi hanno già presente al loro fianco in tabella il flag di "Verificato".

I check relativi agli "Immobili non verificati" permettono invece, a seconda di quali selezionati, di visualizzare i soli "Immobili modificati", oppure quelli "Non presenti" o ancora quelli "Venduti/Da non verificare".

Immobili Verificati	Immobili non Verificati
<input checked="" type="checkbox"/> Immobili Invariati e/o Verificati	 <input checked="" type="checkbox"/> Immobili Modificati
	 <input checked="" type="checkbox"/> Immobili non presenti su dati catastali ENTRATEL
	 <input type="checkbox"/> Immobili Venduti / Da non verificare

Accedendo alla videata si potrà notare che il check è già attivo in quanto predisposto in automatico dalla procedura sugli “*Stati*” relativi agli “*Immobili Invariati*”, “*Modificati*”, “*Non presenti su dati catastali Entratel*”.

A fianco della colonna riservata allo “*Stato*” è presente la colonna “*Verificato*” dove, per gli immobili che risultano “*Invariati*” e che quindi hanno lo “*Stato*” contrassegnato dal check azzurro, viene in automatico inserito il check di “*Verificato*” che tra l’altro non può essere manualmente modificato mentre, per gli altri immobili, e quindi per quelli “*Modificati*” e per quelli “*Non presenti su dati catastali Entratel*” il check di “*Verificato*” non viene inserito in automatico ma, qualora l’utente decida di effettuare su di essi le variazioni come da dati catastali, questi modificheranno il loro “*Stato*” diventando “*Invariati*” e quindi in automatico la procedura provvederà ad inserire per gli stessi il check di “*Verificato*”.

Qualora invece l’utente decida di non effettuare sugli stessi alcuna variazione, ritenendo opportuno non inserirle, potrà forzare comunque il check di “*Verificato*” utilizzando la funzione “**F3=Forza verificato**”.  
 Altra ipotesi ancora è che l’utente decida di rinviare la verifica e quindi le eventuali variazioni ad un momento successivo tralasciando quindi per il momento il check di “*Verificato*”.  
 Volendo è possibile forzare il check di “*Verificato*” per “*Tutti*” gli immobili oppure per “*Nessuno*” tramite l’apposito check presente in alto nel riquadro che ovviamente non interesserà gli immobili risultanti “*Invariati*” per i quali quindi il check di “*Verificato*” è già stato inserito in automatico dalla procedura e sul quale non è possibile intervenire manualmente.

**ATTENZIONE**

Si precisa che fino a quando per tutti i fabbricati non è presente il check di “*Verificato*”, ad ogni accesso al relativo archivio verrà sempre riproposta la presente videata di verifica.

Nel momento in cui invece tutti gli immobili risultano “*Verificati*” e quindi contraddistinti dalla barratura del relativo check, agli accessi successivi all’archivio dei fabbricati non verrà più aperta la videata di confronto ma l’accesso avverrà direttamente alla videata dei dati anagrafici dell’immobile.

Volendo tornare alla videata di confronto, una volta posizionati sul campo “*Codice*” del fabbricato, richiamare il tasto funzione “**sF4=Entratel**” al cui interno è presente l’opzione “**Visualizza differenze**”.



La verifica si riavvierà automaticamente nel momento in cui dalla Console Telematici risulteranno dati catastali prelevati più recenti rispetto a quelli con i quali è stato eseguito l’attuale confronto.

In tale contesto, se dovessero risultare nuovamente delle differenze, verrà riaperta la videata di confronto ed azzerati i flag di “**Verificato**” precedentemente immessi.

L’ultima colonna, “**Gestione**”, permette di entrare nell’archivio anagrafico del fabbricato su cui si è posizionati.

Alla conferma dell’immobile ripartirà la funzione di verifica, eventualmente aggiornato lo “*Stato*” in base alla situazione aggiornata e riproposta la videata di verifica.

Sempre nella testata della videata è presente anche il “*Periodo in elaborazione*” che evidenzia con quali dati catastali Entratel si sta eseguendo il controllo.

Periodo in elaborazione 11/2010

Il periodo proposto corrisponde al mese ed all’anno in cui è stato eseguito l’ultimo scarico dei dati da Entratel.

Tra i dati di testata è presente anche il filtro per comune, ovvero il campo “*Comune di ubicazione*” in cui, se inserito un codice comune nella videata di confronto verranno visualizzati solamente gli immobili, sia quelli in archivio che quelli prelevati da Entratel, siti nel comune indicato. Qualora non venga invece indicato alcun

codice comune, saranno visualizzati tutti gli immobili di proprietà del dichiarante selezionato indipendentemente dal comune di ubicazione.

Anche il flag sottostante, "Verifica tutti/nessuno", utilizzabile come sopra detto per forzare oppure rimuovere il check di "Verificato", se selezionato, agirà esclusivamente per gli immobili ubicati nel comune indicato. Se invece il codice comune non è indicato, la forzatura o la rimozione del suddetto check verrà effettuata indistintamente su tutti gli immobili indipendentemente dalla loro collocazione.

Comune di ubicazione  

### Dati scaricati da Entratel

Dati scaricati da ENTRATEL												
	Sezioni	Foglio	Particel	Sub		Comune	Indirizzo	Zona/Cat	Class	Consisten	Quota	Rendita
Modificato		15	250		F401	OSTRA	VIA DEI FIORI, 8	C06	2	64,00	33,33	49,58

Il presente riquadro è composto da un unico rigo in cui vengono visualizzati i dati scaricati dal sito Entratel relativi al fabbricato su cui si è posizionati nel riquadro di cui sopra "Immobili presenti su archivi procedura".

A seconda dello "Stato" in cui il fabbricato si trova, così come risultante dal controllo eseguito, la "Situazione", riportata nella prima colonna del presente riquadro, potrebbe risultare: "Invariata", "Modificata" o "Assente su Entratel".

Qualora la "Situazione" risulti essere quella di un immobile "Modificato" saranno visualizzati i dati catastali scaricati da Entratel ed evidenziate in colore azzurro le differenze riscontrate.

Per quanto concerne l'"Indirizzo", questi è evidenziato con il colore azzurro anche se il flag "Testa indirizzo per confronto dati fabbricati Entratel", presente nella Tabella "Parametri dati catastali Entratel", non risulta attivato; comunque l'immobile, in tal caso, qualora l'unica differenza rispetto ai dati prelevati da Entratel sia relativa all'"Indirizzo" non sarà considerato "Modificato".



### **NOTA BENE**

Si precisa che l'immobile viene identificato dalla procedura sulla base dei dati catastali, ovvero relativamente ai fabbricati, dalla "Sezione", "Foglio", "Particella", "Sub" e "Comune", per cui, la mancanza o la diversità anche di uno solo di essi fa sì che l'immobile in archivio non venga associato ad alcun immobile scaricato e quindi di conseguenza identificato come "Assente su Entratel" e nello stesso tempo anche nella sezione riservata "agli immobili presenti solo su Entratel e non trovati su archivi procedura" risulterà un immobile non associato a nessun immobile in archivio.

**Ovvio, quindi, che per effettuare la verifica sia necessaria la presenza di tutti i suddetti dati catastali.**

Immobili presenti su archivi procedura

Immobile	Sezior	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cat/Clas	Consisten	Quota	Rendita	Stab/verif	Gest
1 LOCATA A CALDERA	5	119	10	PS66	MONTEMARCIANO	VIA R. SANZIO	A03	3	3,50	300,00	307,29	
2 LOCATO SCHARONE	8	503	4	PS66	MONTEMARCIANO	VIA MOLINELLO N.4	C02	3	120,00	300,00	185,90	
3 LOC. BEMESI PALLI	1	291	1	PS66	MONTEMARCIANO	VIA BO. 30	A03	3	4,00	300,00	351,19	
4	A	1	291	2	PS66	MONTEMARCIANO	VIA LA FORCELLA	A03	3	4,00	300,00	351,19
5+SUBB. 25-26 CORTI	2	327	18	H022	R.I.P.E.	VIALE UMBERTO I 4	A02	1	4,50	50,00	244,03	
10+SUB. 32-LOCATO C	2	327	22	H022	R.I.P.E.	VIALE UMBERTO I 4	C06	2	20,00	50,00	24,79	
11 RESIDENZA SECOME	7	115	7	H022	R.I.P.E.	S. PELLEGRINO 21 F	A02	2	6,00	50,00	387,34	
12 GARAGE RESID. SEC	7	115	8	H022	R.I.P.E.	VIA S. PELLEGRINO 2	C06	2	48,00	50,00	59,50	
13 ABITAZIONE PRINCE	7	115	8	H022	R.I.P.E.	VIA S. PELLEGRINO 2	A02	2	8,00	50,00	516,46	

Dati scaricati da ENTRATEL

Invariato	Sezior	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cat/Clas	Consisten	Quota	Rendita	
	5	119	10	PS66	MONTEMARCIANO	VIA DANTE ALIGHIERI	A03	3	3,50	300,00	307,29

Nuovi Immobili presenti su ENTRATEL e non trovati su archivi procedura

Sezior	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cat/Clas	Consisten	Quota	Rendita		
	1	291	2	PS66	MONTEMARCIANO	VIA LA FORCELLA	A03	3	4,00	300,00	351,19

Nella videata viene riportato un esempio di quanto sopra detto in merito all'importanza della presenza dei dati catastali e soprattutto della loro correttezza.

Come si può notare, nella sezione "Immobili presenti su archivi procedura", i dati presenti nel fabbricato n.° 4 sono gli stessi di quelli del fabbricato riportato nella sezione "Nuovi immobili presenti su Entratel e non trovati su archivi procedura": di fatto i 2 fabbricati sono gli stessi. La procedura non riesce ad associarli poiché nel fabbricato n.°4 nella colonna "Sezione" è indicata erroneamente la "Sezione" non presente invece nei dati prelevati da Entratel. Ne consegue che dalla verifica eseguita dalla procedura risultano dati discordanti per il suddetto fabbricato che quindi viene riconosciuto come un "Nuovo fabbricato" e quindi di conseguenza esposto nella videata "Nuovi immobili presenti su Entratel e non trovati su archivi procedura" pur essendo in realtà già presente in archivio.

Sarà quindi sufficiente eseguire la variazione del caso per far sì che il fabbricato venga associato all'immobile presente in archivio e quindi rimosso dalla sezione degli "Immobili non presenti su Entratel".

**Nuovi immobili presenti su Entratel e non trovati su archivi procedura**

Nuovi Immobili presenti su ENTRATEL e non trovati su archivi procedura													Non segnalare immobili presenti solo su ENTRATEL <input type="checkbox"/>	
	Sezion	Foglio	Particel	Sub	Comune	Indirizzo	Zona/Cat	Clas	Consisten	Quota	Rendita			
	1	291	2	F560	MONTEMARCIANO	VIA LA FORCELLA	A03	3	4,00	100,00	351,19			

Nell'ultimo riquadro della videata sono riportati gli immobili presenti in Entratel ma non nell'archivio Redditi. Caso tipico è quello di un fabbricato che è stato acquistato di recente e che quindi nell'archivio Redditi non è stato ancora inserito.

Altro esempio calzante è quello di un fabbricato in cui non sono presenti tutti i dati catastali e che quindi la procedura non è in grado di abbinare ad alcun immobile trovando dati catastali diversi da quelli prelevati.



**NOTA BENE**

In sintesi, è necessario verificare di volta in volta le eventuali incongruenze che possono presentarsi o perché effettivamente l'immobile è stato acquistato e quindi non è ancora presente in archivio ma lo è già nel catasto oppure perché è stato venduto e quindi non è più presente nel catasto ma è ancora presente nell'archivio Redditi.

Nella situazione in cui in archivio non esistono immobili ovvero tutti gli immobili già in archivio risultano "Verificati" mentre dal catasto risultano immobili non presenti in archivio, accedendo all'archivio anagrafico dei terreni/fabbricati appare una videata con il seguente messaggio:



Rispondendo "Si" al messaggio visualizzato si accede alla videata di verifica mentre rispondendo "No" si accede all'archivio fabbricati.

Selezionando invece la scelta "Escludi" si evita che la domanda di cui al messaggio precedente venga riproposta ad ogni accesso all'archivio fabbricati, per cui l'utente la selezionerà quando il messaggio inviato è relativo ad un immobile che è presente in catasto ma che comunque non deve finire in archivio. Pertanto, se selezionato il bottone "Escludi" verrà barrato in automatico il flag "Non segnalare immobili presenti solo su Entratel" che è presente nell'ultimo riquadro della videata di confronto.

Non segnalare immobili presenti solo su ENTRATEL

Nell'anagrafica dei fabbricati è stato inoltre previsto il bottone "**Catasto**", che contiene informazioni relative alla verifica. La spiegazione di tale bottone viene approfondita nel contesto della trattazione riservata agli altri bottoni presenti nel folder "**Anagrafica**".



Le informazioni che appaiono selezionando il bottone "**Catasto**" corrispondono ai flag di cui sopra detto trattando della videata di verifica e più precisamente corrispondono ai flag "*Verificato*" e "*Non verificato*". Per cui, se un immobile nella videata di confronto ha il flag "*Verificato*" inserito in automatico, all'interno dei "*Dati catastali*" di cui alla videata sopra non è possibile modificarne lo "*Stato*", ad esempio da "*Dati dell'immobile verificati*" a "*Dati dell'immobile non verificati*", tanto che provando a variarlo verrà inviata la seguente segnalazione:



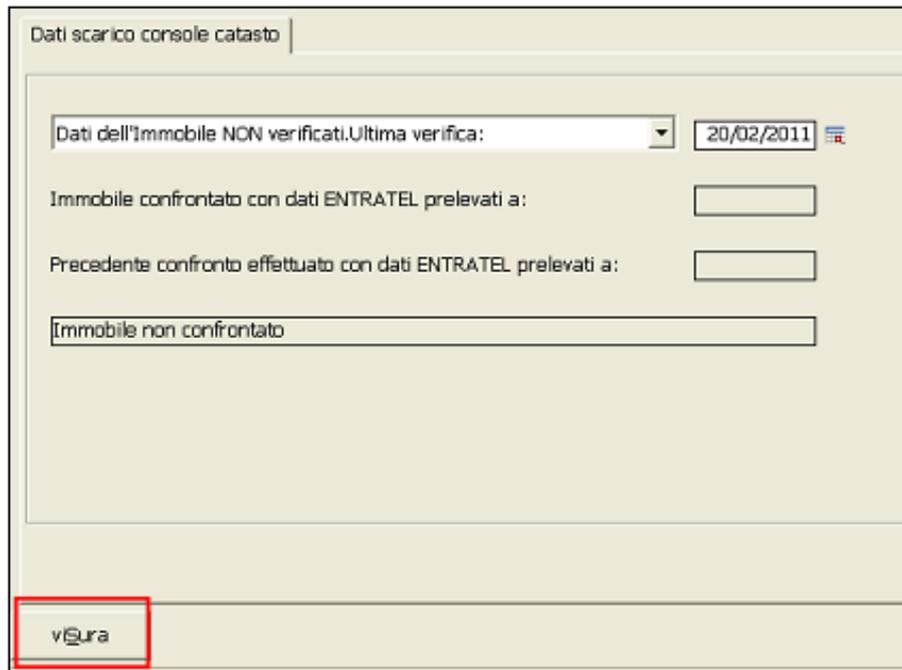
Se invece il flag "*Verificato*" nella videata di confronto è stato inserito manualmente dall'utente, all'interno dei "*Dati catastali*" di cui alla videata sopra è possibile intervenire sull'immobile per modificarne lo "*Stato*".

Infine, l'ultimo "*Stato*", "*Dati dell'immobile da non verificare*", può essere selezionato quando per l'immobile in questione non si desidera procedere con la verifica dei dati catastali, né nell'immediato né nelle verifiche successive e comunque fino a quando per l'immobile non venga rimosso tale "*Stato*". In questa situazione l'immobile viene visualizzato in tabella con lo "*Stato*" "*Venduto/Da non verificare*".

Premesso che i dati in Console vengono scaricati per mese, di conseguenza anche la verifica viene eseguita per mese per cui, se ad esempio tra lo scarico dei dati ad inizio mese e quello rieseguito a fine mese ci sono delle differenze, la verifica non viene rieseguita automaticamente perché per il mese in questione risulta comunque già eseguita. Volendo, la si potrà riavviare utilizzando il bottone "**sF4=Entratel**".

Tra l'altro, in Console, i dati, a parità di mese, ogni qual volta viene eseguito il prelievo, vengono sovrascritti mentre quelli prelevati mese per mese vengono sempre archiviati.

Nella videata a cui si accede selezionando il bottone “**Catasto**” è presente anche la funzione “**Visura**” che permette di stampare la visura catastale del comune in cui è ubicato l’immobile selezionato.



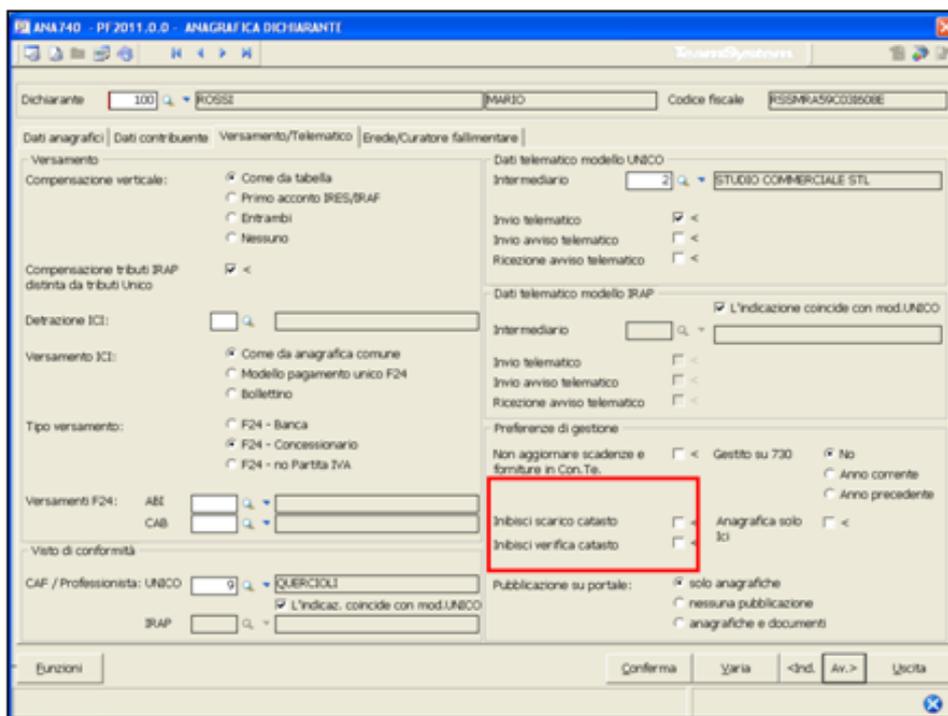
Volendo invece produrre la visura di tutti gli immobili posseduti dal dichiarante, una volta posizionati sul codice fabbricato, a fondo pagina, nell’archivio anagrafico è attivo il tasto funzione “**sF4=Entratel**” ed al suo interno la scelta “**Stampa visura**”.



Infine, nella Tabella “**Personalizzazione procedura**”, nel folder “**Altri parametri**”, sono stati previsti due nuovi flag:

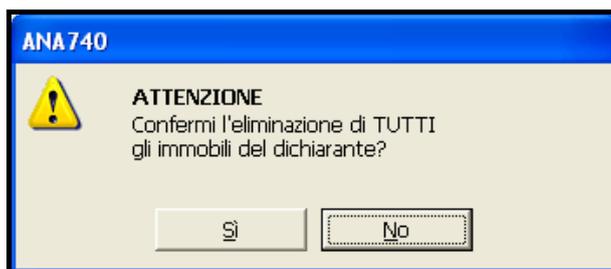
- “**Inibisci scarico dati da Catasto**”: indicare “**N**” per inibire lo scarico dei dati catastali dalla procedura Redditi riservando tale operazione solamente dalla procedura CON.TE.
- “**Inibisci verifica con dati catastali**”: indicare “**N**” per inibire la verifica dei dati sebbene gli stessi siano stati scaricati da Entratel.

Gli stessi flag sono stati previsti anche nel singolo dichiarante e quindi nell'anagrafica dichiarante nel folder "Altri dati". Pertanto, le suddette scelte possono essere selezionate sia a livello generale, ovvero per tutti i dichiaranti oppure per singolo dichiarante o, relativamente alla verifica, per singolo immobile.

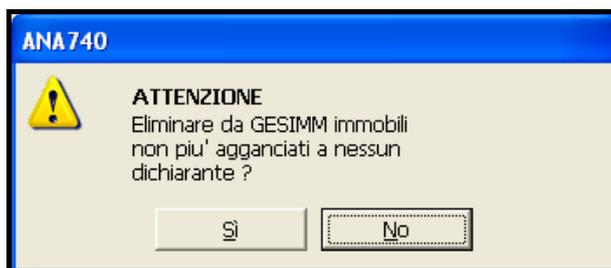


“F6=Annulla”: da utilizzare per annullare il singolo fabbricato del dichiarante in selezione.

“sF6=Annulla tutto”: da utilizzare per annullare tutti i fabbricati in archivio relativi al dichiarante selezionato.



Procedendo con la cancellazione completa dell'archivio fabbricati del dichiarante selezionato, poiché i fabbricati di cui è richiesta la cancellazione possono essere agganciati anche ad altri dichiaranti, viene chiesto se con tale annullamento la procedura deve provvedere anche ad annullare dall'archivio unico GESIMM i fabbricati del dichiarante selezionato in cui eventualmente non sono più presenti agganci.



Tornando all'anagrafica del fabbricato, una volta agganciato da GESIMM, il fabbricato selezionato deve essere completato delle informazioni mancanti, ad iniziare dalla "Descrizione" dell'immobile.

al (IRPEF)	al (ICI)	Sezi	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Anno	Partita	Cat	Sez	Zona	Cat/Cla	Van/M	Rendita IRPEF	Rendita ICI	Valore ICI	Imm.F
Attuale	Attuale	U	52	12	4		2002					A02/10	7,00	563,50	563,50	59.167,50	

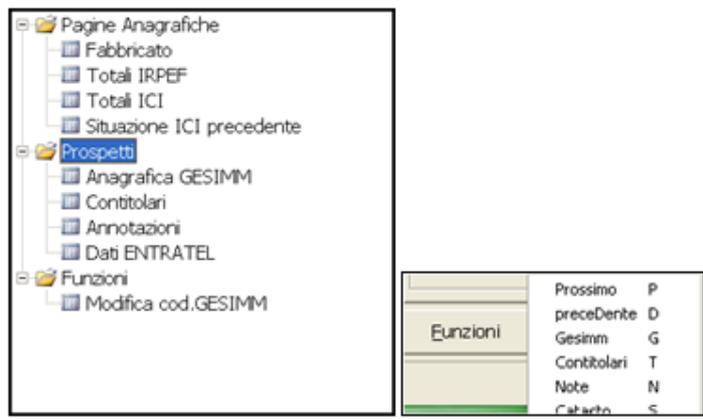
Da Data	A Data	Utilizzo	Quota	Canone	Locazi	Cor	Casi P.	Esenzi	N.Res.	% Res.	Rat	Rat	Tipologia ICI
		1	Principale	50,00					50		4,30	4,30	NO Detrazione

La "Descrizione" e gli altri dati anagrafici e catastali, ripresi da **GESIMM**, sono contenuti nella testata e questi saranno visibili da ciascuno dei quattro folder in cui è suddiviso l'archivio anagrafico dei fabbricati: "Anagrafica", "Totali IRPEF", "Totali ICI" e "Situazione ICI anno precedente".

I dati catastali prelevati da GESIMM non sono modificabili da tale archivio ma potranno essere modificati solamente dall'apposito archivio GESIMM, come sotto specificato.

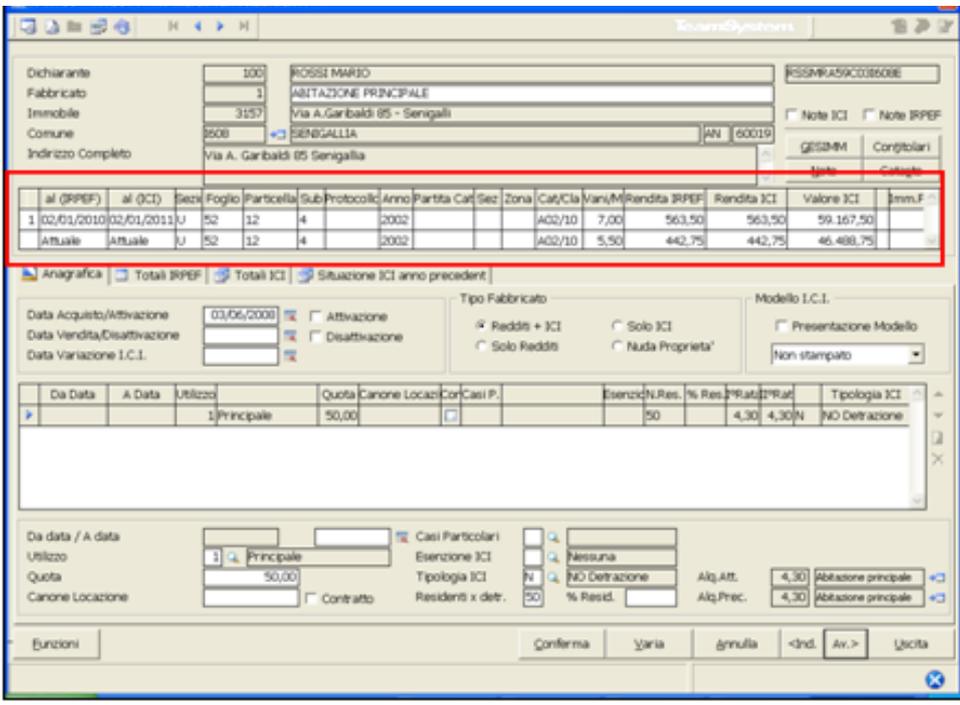
Nella testata sono anche presenti alcuni bottoni funzionali che, come per i suddetti dati, possono essere selezionati da ciascuno dei suddetti folder.

Tali bottoni sono stati previsti per consentire, dall'archivio anagrafico, la gestione di alcune informazioni riguardanti i contitolari ed il catasto urbano nonché per inserire eventuali annotazioni relative all'immobile e per accedere direttamente all'archivio unico fabbricati di GESIMM da cui l'immobile stesso è stato agganciato. Gli stessi sono presenti anche nel menu a tendina presente nella videata principale di visualizzazione dell'immobile nonché nel bottone "Funzioni" presente a fondo pagina.



**GESIMM**

Selezionando la presente funzione è possibile accedere direttamente all'anagrafica fabbricati di GESIMM senza dover uscire dalla procedura per richiamare tale archivio. GESIMM visualizza direttamente il fabbricato da cui il bottone funzionale è stato selezionato. Sarà così possibile eseguire qualsiasi modifica ai dati visualizzati in GESIMM, storicizzare i periodi e le variazioni apportate saranno automaticamente attuate anche nell'archivio anagrafico della procedura. Ad esempio, supponendo di avere variato il "Numero van" e di avere storicizzato la variazione, in GESIMM avremo più periodi e di conseguenza anche nell'archivio anagrafico della procedura nei dati di testata saranno visibili più righe corrispondenti alla situazione d'origine ed alla storicizzazione successiva come da figura sottostante.



Pertanto, in presenza di variazioni storiche, nel riquadro di testata saranno visualizzati tutti i periodi storicizzati degli anni interessati alla procedura (ad esempio per quest'anno: 2010 e 2011) con i relativi dati catastali, rendite IRPEF e ICI nonché i rispettivi valori ICI.

Note

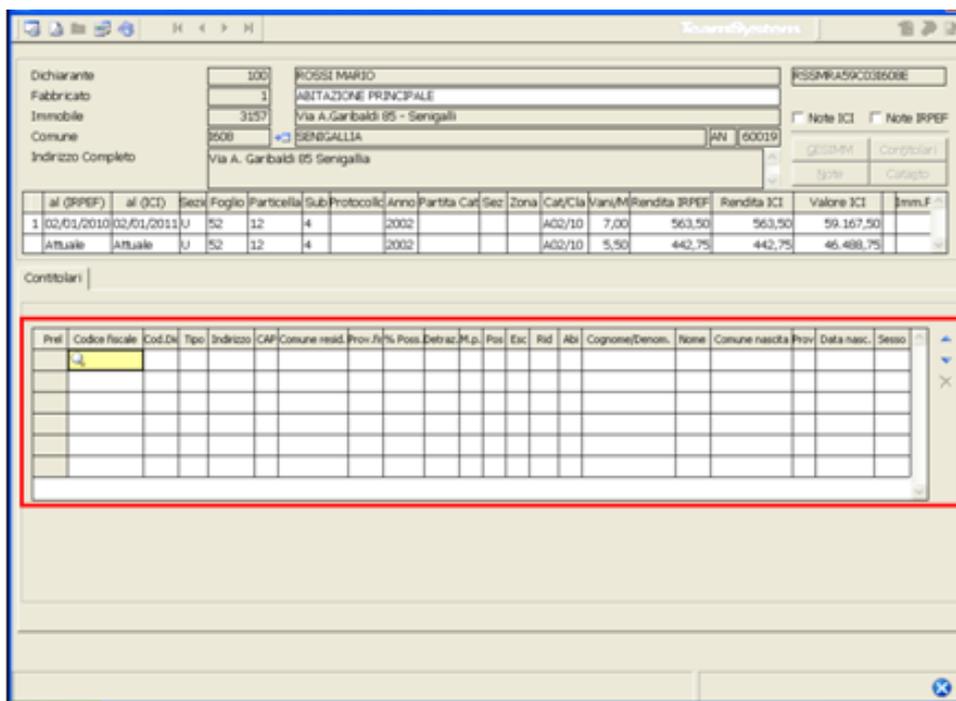
Tale funzione permette di inserire, distintamente per l'IRPEF e per l'ICI, delle annotazioni estese ed a solo uso interno, relative al fabbricato in questione. Per l'inserimento di tali annotazioni sono attive le funzioni basilari di Word.

La loro presenza tra dati di testata è evidenziata dalla barratura automatica dei corrispondenti flag "Note ICI" e "Note IRPEF".



Contitolari

Selezionando tale funzione è possibile inserire, in caso di più intestatari del fabbricato ed in caso di presentazione di dichiarazione ICI congiunta, i dati identificativi degli stessi contitolari ed i dati relativi alla quota di proprietà del fabbricato stesso.



Codice fiscale:

inserire il codice fiscale del contitolare. E' attivo il tasto funzione di "Ricerca" che permette di visualizzare tutte le anagrafiche in archivio e quindi individuare e di importare l'eventuale anagrafica cointestataria di cui saranno prelevati ed importati oltre al "Codice fiscale" anche il "Codice dichiarante", ovvero il codice con cui il contitolare è codificato in archivio, il "Tipo" ovvero l'archivio redditi da cui è prelevato il contitolare, ed ancora l'"Indirizzo", il "Cap", il "Comune", la "Provincia fiscale", il "Cognome/Denominazione", il "Nome", il "Comune".

Selezione ricerca

- Ricerca dichiaranti
- Dichiaranti per codice
- Dichiaranti/datore di lav
- Coniugi dichiaranti
- Dich. per codice fiscale
- Dichiaranti/azienda paghe

Valore inizio

*Percentuale di possesso:* indicare la quota di possesso in percentuale.

*Detrazione:* indicare l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale.

*Mesi possesso:* indicare i mesi di possesso a titolo di proprietà, oppure di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione.

*Posseduto:* indicare se l'immobile è posseduto alla data del 31/12.

*Escluso:* indicare se l'immobile risulta esente o escluso dall'imposta alla data del 31/12.

*Riduzione:* indicare se compete o no la riduzione d'imposta prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati.

*Abitazione principale:* indicare se trattasi di abitazione principale.

Catasto

Le informazioni presenti all'interno di tale funzione vengono utilizzate dalla procedura in sede di verifica delle eventuali differenze che è possibile riscontrare tra i dati scaricati da Entratel e quelli già in archivio.

The screenshot shows the 'Catasto' interface with the following details:

- Declarante:** 100 FOSSI MARIO
- Fabbricato:** 1 Abitazione principale
- Immobile:** 3157 App. Via Garibaldi, 65-Senigallia
- Comune:** A271 ANCONA
- Indirizzo Completo:** Via A. Garibaldi 65 Senigallia

al (IRPEF)	al (ICI)	Sec2	Foglio	Particella	Sub/Protocollo	Anno	Partita Cat	Sec	Zona	Cat/Cla	Var/M	Rendita IRPEF	Rendita ICI	Valore ICI	Imm.F
Attuale	Attuale	U	13	1221		2002				AG2/02	6,50				

**Dati scarico console catasto**

Dati dell'Immobile NON verificati.Ultima verifica: 20/02/2011

Immobile confrontato con dati ENTRATEL prelevati a:

Precedente confronto effettuato con dati ENTRATEL prelevati a:

Immobile non confrontato:

Buttons: **Verifica**, **Varia**, **pag.ind**

La prima data visualizzata corrisponde alla data dell'ultima verifica, che può essere la data della verifica attuale, **"Dati dell'immobile verificati in data"**, se lo *"Stato"* dell'immobile è *"Verificato"* oppure la data della verifica precedente, **"Data dell'immobile non verificata. Ultima verifica"** se lo *"Stato"* dell'immobile risulta *"Non verificato"*.

Dati dell'Immobile verificati in data:  
 Dati dell'Immobile NON verificati.Ultima verifica:  
 Dati dell'Immobile da non verificare

L'ultimo *"Stato"*, **"Dati dell'immobile da non verificare"**, può essere selezionato quando per l'immobile in questione non si desidera procedere con la verifica dei dati catastali, né nell'immediato né nelle verifiche successive e comunque fino a quando per l'immobile non venga rimosso tale *"Stato"*.

La seconda data, **"Immobile confrontato con dati Entratel prelevati a"** indica il mese e l'anno in cui sono stati prelevati i dati catastali da Entratel utilizzati per eseguire l'ultimo confronto con i dati in archivio.

L'ultima data, **"Precedente confronto effettuato con dati Entratel prelevati a"** indica il mese e l'anno in cui sono stati prelevati i dati catastali da Entratel utilizzati per il precedente confronto con i dati in archivio.

Tali date sono importanti per fornire all'utente informazioni circa lo *"Stato"* dell'immobile, ovvero quando è stato verificato, con quali dati ed a che data risale la verifica precedente.

L'archivio contenente i dati anagrafici del fabbricato è suddiviso in più folder: "Dati anagrafici", "Totali IRPEF", "Totali ICI" e "Situazione ICI anno precedente".



Dopo aver inserito la "Descrizione", che è libera ma che se inserita viene esposta a fianco del codice fabbricato, il cursore si posiziona sulla "Data di acquisto" ovvero all'interno del folder "Anagrafica".



*Data acquisto:*

in presenza di una data di acquisto vengono conteggiati i giorni di possesso del fabbricato, utili al calcolo del reddito IRPEF, al calcolo ICI, ed alla stampa del modello. Come in ogni campo "Data" è attiva la funzione "Richiama calendario".

*Attivazione:*

qualora nel fabbricato, come risultante dalla procedura GESIMM, sia presente una data nel campo "Data attivazione", poiché ad esempio l'immobile in questione è divenuto tale a partire da una certa data, si ricordi l'esempio di un terreno che da area edificabile al completamento dei lavori diventa un fabbricato, tale data verrà riportata nel campo "Data acquisto" e nello stesso tempo verrà attivato in automatico il flag "Attivazione" poiché trattasi effettivamente di un'attivazione. Se, invece, per il contribuente in selezione non fosse effettivamente una "Data attivazione" bensì una "Data acquisto", inserendo una data diversa da quella presente, verrebbe automaticamente rimosso il flag "Attivazione" e quindi la data inserita non sarebbe più interpretata come "Data attivazione" bensì come "Data acquisto" e non sarebbe nemmeno più aggiornata da GESIMM. Volendo ripristinare la "Data attivazione" è sufficiente azzerare la data inserita e di conseguenza saranno automaticamente riproposti la "Data" ed il flag di "Attivazione" entrambi ripresi da GESIMM.

*Data vendita:*

anche in base alla data di vendita del fabbricato saranno conteggiati i giorni di possesso, utili al calcolo del reddito IRPEF, al calcolo ICI ed alla stampa del modello.

*Disattivazione:*

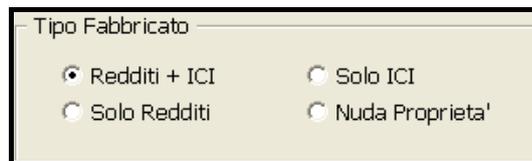
quanto sopra detto per il flag di "Attivazione" vale anche per il flag di "Disattivazione" che verrà riportato nel fabbricato solamente se in GESIMM è stata inserita una "Data disattivazione", caso ad esempio in cui il fabbricato è stato demolito e quindi l'immobile, in quanto tale, disattivato. Anche il flag in questione, "Disattivazione", e la relativa "Data vendita" possono essere gestiti separatamente e quindi il flag sarebbe automaticamente rimosso se fosse indicata una data diversa da quella proposta. Pertanto, in tal caso la data inserita non sarebbe più interpretata come "Data disattivazione" bensì come "Data vendita" e non sarebbe nemmeno più aggiornata da GESIMM. Volendo ripristinare la "Data disattivazione" è sufficiente azzerare la data inserita e di conseguenza saranno automaticamente riproposti la "Data" ed il flag di "Disattivazione" entrambi ripresi da GESIMM.

**Data variazione ICI**

tale data, importante ai fini ICI, va inserita se il fabbricato ha subito variazioni nei dati tanto da rendere obbligatoria la presentazione del modello ICI. Nel caso in cui la variazione riguardi la percentuale di possesso non è comunque necessario inserire la "Data variazione ICI": in tal caso provvede la procedura ad attivare in automatico il flag "Presentazione modello".

**Tipo fabbricato:**

per ciascun fabbricato va indicato se da assoggettare sia ad IRPEF che ad ICI oppure solo ad IRPEF o ancora solo ad ICI o se trattasi di nuda proprietà (in caso di nuda proprietà il fabbricato non sarà assoggettato né a IRPEF né a ICI e quindi l'informazione sarà utilizzata solamente a titolo di promemoria).



Tipo Fabbricato

Redditi + ICI       Solo ICI

Solo Redditi       Nuda Proprieta'

**Presentazione modello:**

Il presente flag è gestito in automatico dalla procedura e non è possibile intervenire manualmente. Quando tale flag risulta barrato, ciò sta ad indicare che deve essere presentato il modello ICI.

Viene barrato:

- nel caso sia inserita una "Data variazione ICI" con anno 2010,
- nel caso in cui sia inserita una data di acquisto o di vendita,
- qualora si verifichi una variazione in corso d'anno della percentuale di possesso, tale per cui occorre inserire più righe di variazione ed in tal caso non è comunque necessario inserire la "Data variazione ICI",
- quando risulta compilato il campo "Presentazione modello 2010/2011" presente nel folder "Situazione ICI anno precedente" in cui il dichiarante avrà indicato, inserendo un apposito codice, il motivo della compilazione del modello ICI.

**Stato dichiarazione ICI:**

il presente campo indica lo stato della dichiarazione relativamente alla stampa del modello ICI.

Se non è stata indicata nessuna "Data variazione ICI", non essendoci stata alcuna variazione ai fini ICI del fabbricato, non occorre stampare il suddetto modello, per cui verrà selezionata l'opzione "Da non stampare".

Se invece nel campo "Data variazione ICI" è stata indicata la data di variazione dati, tale per cui occorre stampare il modello ICI, nel presente campo si fornirà l'opportuna indicazione a seconda che il modello ICI risulti "Non stampato" oppure sia già stato "Stampato".



Non stampato

Stampato

Da non stampare

Nel riquadro sottostante viene esposta la griglia riepilogativa delle informazioni e delle eventuali variazioni legate all'immobile ed al dichiarante in questione. Ovvero, vengono riprodotte le possibili variazioni di destinazione economica che il fabbricato può avere subito nel corso dell'anno (ad esempio: il fabbricato è stato a disposizione per un certo periodo di tempo e poi locato).

Nel caso in cui il fabbricato non abbia mai cambiato la propria destinazione si compila solamente il primo rigo.

Se sono state inserite più righe di variazione, nell'eventualità sia necessario rimuoverne una, dopo averla selezionata è possibile utilizzare la funzione "Annulla" rappresentata dall'icona "X" presente a lato della figura.

Da Data	A Data	Utilizzo	Quota	Canone Locazi	Cor	Casi P.	Esenzic	N.Res.	% Res.	I°Rata	II°Rat	Tipologia ICI
	01/08/2010	2 A Disposizione	50,00		<input type="checkbox"/>					8,55	8,55	N NO Detrazione
02/08/2010		1 Principale	50,00		<input type="checkbox"/>			2		4,30	4,30	S SI Detrazione

Ogni informazione esposta nella griglia è ricavata dalle indicazioni fornite nei successivi campi:

*Da data a data:*

la data va inserita in caso di più utilizzi nel corso dell'anno oppure in caso di variazioni nei dati, tali per cui è necessario il dettaglio. In caso di utilizzo unico o comunque se i dati del fabbricato non sono variati nel medesimo periodo d'imposta, invece della data digitare "Invio" così che la procedura identifichi tale condizione come l'attuale. In tal caso verrà compilato un solo rigo di dettaglio.

*Utilizzo:*

specificare come viene utilizzato l'immobile scegliendo tra la seguente codifica:

	Utilizzo
01	Principale
02	A Disposizione
03	Locata
04	Equo canone
05	Pertinenza
06	Soc.sempl
08	Locato com.alta dens
09	Altri utilizzi
10	Uso Gratuito
11	Pertinenza a dispos.
12	A Dispos.res.estero
13	Proprieta'Condomin.
14	Locato in Abruzzo
15	Comodato in Abruzzo
20	Unita' Locata

**Quota:** indicare la quota di possesso espressa in percentuale. Se la percentuale di possesso è variata nel corso dell'anno, occorre inserire un'altra riga di dettaglio.

**Canone di locazione:** indicare l'ammontare del canone risultante dal contratto di locazione, comprensivo della maggiorazione in caso di sublocazione e al netto delle spese di condominio, luce, acqua, ecc. ... se l'"Utilizzo" è "1" "Unità immobiliare utilizzata come abitazione principale", "3" "Unità immobiliare locata", "4" "Unità immobiliare locata a equo canone", "8" "Unità immobiliare sita in uno dei Comuni indicati in appendice delle istruzioni ministeriali alla voce Comuni di cui art.1 DL 30/12/1988 n.551", concessa in affitto, "14" "Unità immobiliare situata nella Regione Abruzzo concessa in locazione a soggetti residenti dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009" o "20" "Unità immobiliare concessa in locazione a conduttori in condizioni di disagio abitativo" (tale codice, a solo uso interno, viene riportato dall'anno precedente e non è comunque utilizzato nel contesto della procedura).

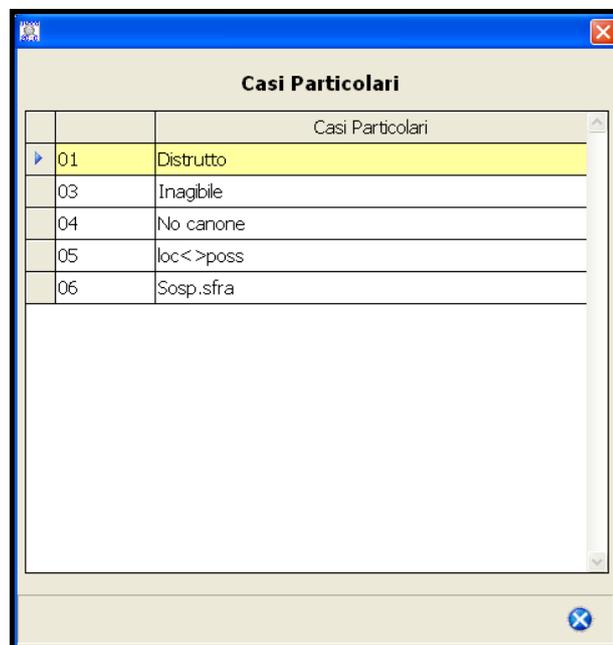
Se l'"Utilizzo" è uguale a "8" "Unità immobiliare sita in uno dei Comuni ad alta densità abitativa e concessa in locazione a canone convenzionale" o "14" "Unità immobiliare situata nella Regione Abruzzo concessa in locazione a soggetti residenti dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009" o "15" "Unità immobiliare situata nella Regione Abruzzo concessa in comodato a soggetti residenti dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009" o "20" "Unità immobiliare concessa in locazione a conduttori in condizioni di disagio abitativo" (come sopra detto tale codice, a solo uso interno, viene riportato dall'anno precedente e non è comunque utilizzato nel contesto della procedura) per ottenere l'agevolazione prevista per legge è necessario inserire i dati relativi al contratto di locazione. A tal proposito è attiva la funzione di "Gestione", sia a fianco del campo che a fondo pagina che, se selezionata, può essere utilizzata per inserire e per visualizzare tali dati.

I dati del contratto vanno inseriti anche in caso di "Utilizzo" "1" "Unità immobiliare utilizzata come abitazione principale", "3" "Unità immobiliare locata" e "4" "Unità immobiliare locata a equo canone" purché sia barrato il flag "Cedolare secca", presente nel folder "Totali IRPEF". Tale flag viene barrato in automatico se l'importo del canone d'affitto è stato prelevato dalla procedura di "Gestione contratti locazione".

**Contratto:** flag gestito in automatico dalla procedura, sul quale non è possibile intervenire, e che viene inserito nel momento in cui sono presenti i gli estremi del contratto di locazione inseribili tramite la funzione di **"Gestione"** attiva nel campo **"Canone di locazione"**.

**Casi particolari:** la codifica dei **"Casi particolari"** varia in relazione all'"Utilizzo" del fabbricato:

- 1 il fabbricato è stato distrutto o è inagibile a seguito di eventi sismici o altri eventi calamitosi e per legge è stato escluso da tassazione.
- 3 L'unità è inagibile ed è stata chiesta la revisione della rendita catastale.
- 4 l'unità immobiliare è stata locata ma non sono stati percepiti i canoni di locazione per morosità dell'inquilino.
- 5 l'immobile è posseduto in comproprietà ed è dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari ciascuno per la propria quota (ad esempio: immobile posseduto da tre comproprietari locato ad uno di essi dagli altri due).
- 6 l'immobile è locato a soggetti che si trovano in particolari condizioni di disagio ed è intervenuta la sospensione della procedura esecutiva di sfratto, disposta dalla Legge 8/2/2007, n.9 prorogata fino al 31 dicembre 2009.



**Esenzione:** l'informazione fornita in questo campo è utilizzata solo ai fini del calcolo ICI:



- E** se il fabbricato è esente;
- I** se il fabbricato è inagibile, al fine della riduzione d'imposta;
- X** se trattasi di fabbricato in cui al periodo di esenzione corrisponde un altrettanto periodo di inagibilità;
- F** se trattasi di fabbricato qualificato come "*Abitazione principale*" per il quale si vuole comunque calcolare l'ICI. La medesima opzione va inserita nella pertinenza legata all'immobile "*Abitazione principale*" in cui è stato indicato "**F**" "**Forza ICI**".

#### Tipologia ICI:

in relazione al tipo di "*Utilizzo*" indicato nel fabbricato, varia la tipologia delle aliquote ICI proposte.

La funzione di "**Ricerca**", attiva nel presente campo, permette di visualizzare le opzioni disponibili e le aliquote particolari per ciascun tipo di "*Utilizzo*".

Nei successivi campi "*Aliquota attuale*" e "*Aliquota precedente*" è immediata la visualizzazione dell'aliquota ICI applicata.

Riportiamo di seguito il significato di tutte le opzioni possibili.

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "1" "Abitazione principale" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
	I.C.I.
S	SI Detrazione
N	NO Detrazione
D	SI + aliq. disag.
U	Uso Gratuito
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

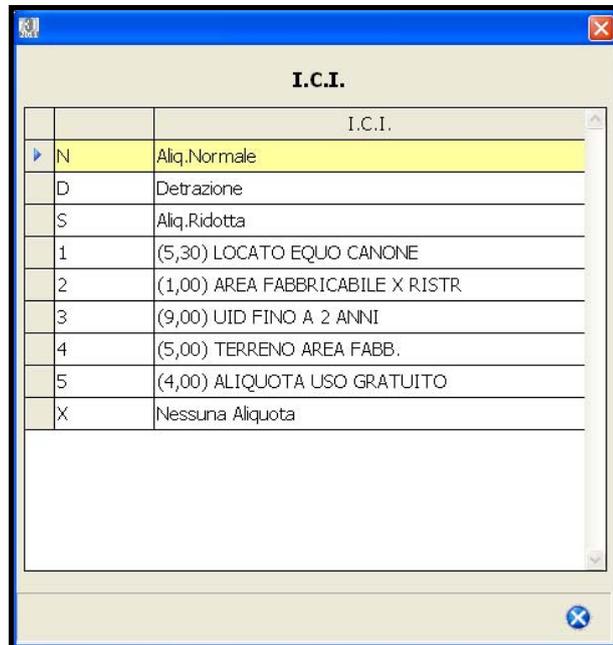
- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI è calcolata con aliquota per abitazione principale e non è applicata alcuna detrazione.
- S** l'ICI è calcolata con l'aliquota per abitazione principale; è possibile scegliere di non applicare alcuna detrazione oppure di applicare la detrazione per abitazione principale.
- D** l'ICI è calcolata con l'aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati; va applicata la detrazione per abitazione principale.
- U** l'ICI è calcolata con l'aliquota dell'abitazione principale prevista in caso di uso gratuito (purché risultino barrate le apposite caselle presenti nella Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**"); va applicata la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**", sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "2" "Abitazione a disposizione per la quale è previsto un aumento di 1/3" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
	I.C.I.
<input checked="" type="checkbox"/>	N NO Detrazione
<input type="checkbox"/>	1 (5,30) LOCATO EQUO CANONE
<input type="checkbox"/>	2 (1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
<input type="checkbox"/>	3 (9,00) UID FINO A 2 ANNI
<input type="checkbox"/>	4 (5,00) TERRENO AREA FABB.
<input type="checkbox"/>	5 (4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
<input type="checkbox"/>	X Nessuna Aliquota

- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI è calcolata con l'aliquota prevista per le unità immobiliari tenute a disposizione; se non presente viene utilizzata l'aliquota normale. Non deve essere applicata alcuna detrazione.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

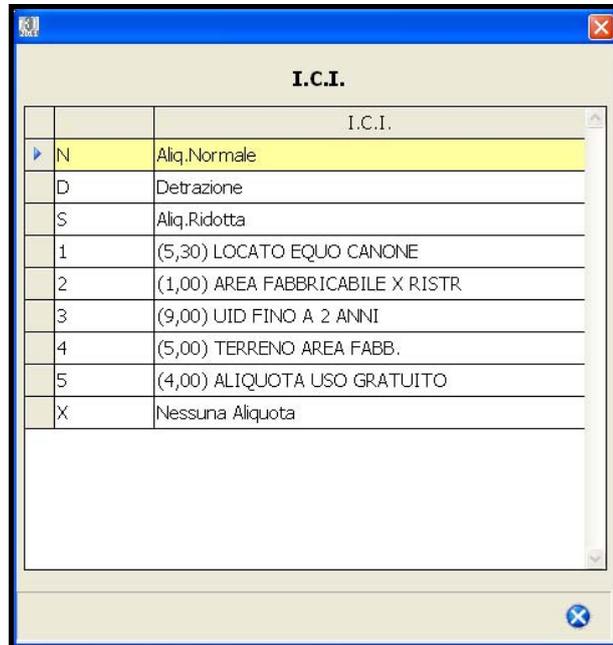
se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "3" "Unità immobiliare locata" le scelte possibili sono:



I.C.I.	
N	Aliq. Normale
D	Detrazione
S	Aliq. Ridotta
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI è calcolata con l'aliquota normale purché il fabbricato non sia abitazione principale, altrimenti è applicata l'aliquota prevista per i locati abitazione principale; non va applicata alcuna detrazione.
- S** l'ICI è calcolata con l'aliquota prevista per i fabbricati locati utilizzati come abitazione principale; è possibile scegliere di non applicare alcuna detrazione oppure di applicare la detrazione per abitazione principale.
- D** l'ICI è calcolata con l'aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati ed è riconosciuta la detrazione per abitazione principale;
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "4" "Fabbricato in affitto con equo canone" le scelte possibili sono:



- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI è calcolata con l'aliquota normale in quanto il fabbricato è locato; non è riconosciuta alcuna detrazione.
- S** l'ICI è calcolata con l'aliquota prevista per i fabbricati locati utilizzati come abitazione principale; è possibile scegliere di non applicare alcuna detrazione oppure di applicare la detrazione per abitazione principale.
- D** l'ICI è calcolata con l'aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati ed è riconosciuta la detrazione per abitazione principale;
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "5" "Pertinenza dell'abitazione principale" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
S	SI Detrazione
N	NO Detrazione
D	SI + aliq. disag.
U	Usa Gratuito
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

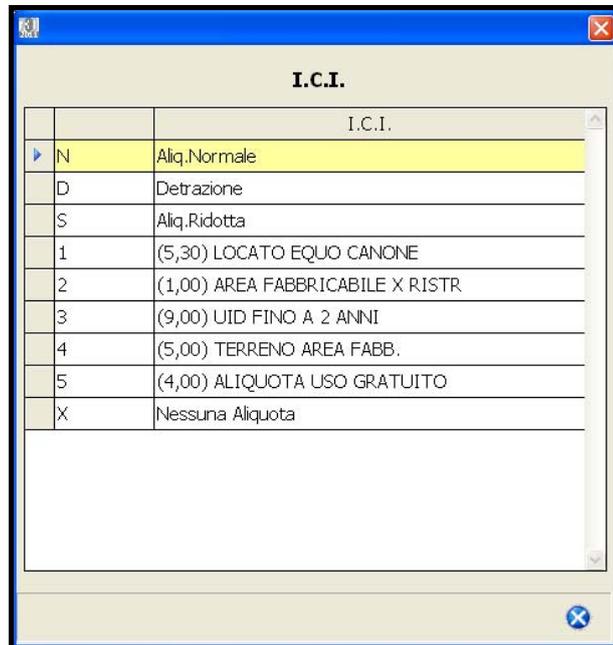
- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI è calcolata con l'aliquota per immobili diversi dalle abitazioni; è possibile usufruire della detrazione.
- S** l'ICI è calcolata con l'aliquota per abitazione principale; è possibile usufruire della detrazione per abitazione principale.
- D** l'ICI è calcolata con l'aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati; è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "*Utilizzi particolari*".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "7" "Unità art.5 Tuir Soc. immobiliari" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
▶ N	NO Detrazione
1	((5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	((1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR
3	((9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	((5,00) TERRENO AREA FABB.
5	((4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

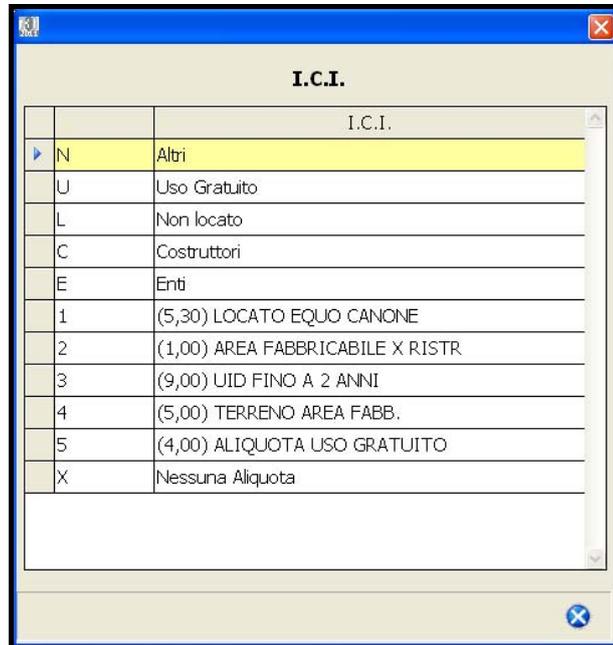
- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI per le unità immobiliari di società semplici o di società ad essa equiparate che producono redditi di fabbricati è calcolata con l'aliquota normale; non è possibile usufruire di alcuna detrazione.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "8" "Locato canone convenzionale/disagio" le scelte possibili sono:



- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- N** l'ICI è calcolata con l'aliquota normale se il fabbricato è locato ma non come abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- S** l'ICI è calcolata con l'aliquota prevista per i fabbricati locati utilizzati come abitazione principale; è possibile scegliere di non applicare alcuna detrazione oppure di applicare la detrazione per abitazione principale.
- D** l'ICI è calcolata con aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati; è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "9" "Unità che non rientra negli altri casi da 1 a 14" con categoria catastale "Abitazione" le scelte possibili sono:



I.C.I.	
	I.C.I.
N	Altri
U	Usò Gratuito
L	Non locato
C	Costruttori
E	Enti
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

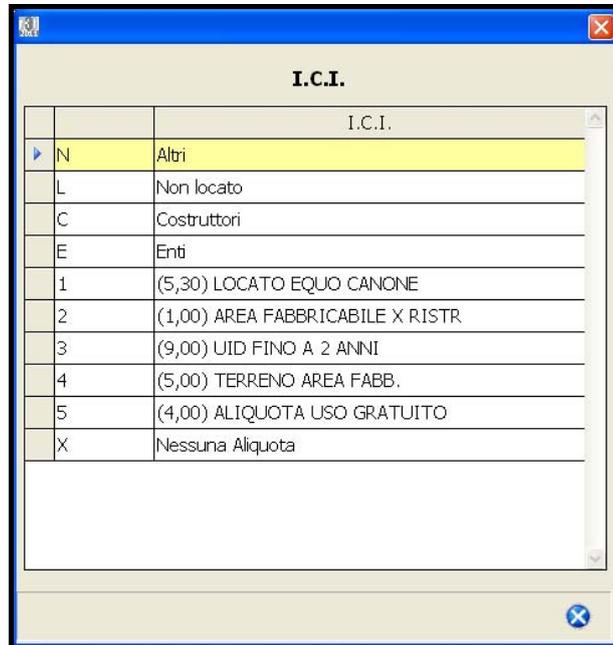
- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- L** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili a disposizione o non locati; non è possibile usufruire di detrazione.
- C** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili in costruzione o invenduti (aliquota fissa per costruttori 4%); non è possibile usufruire di detrazione.
- E** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro; non è possibile usufruire di detrazione.
- N** se trattasi di "Altri cas" è applicata l'aliquota per immobili diversi dall'abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- U** l'ICI è calcolata con l'aliquota dell'abitazione principale prevista in caso di uso gratuito (purché risultino barrate le apposite caselle presenti nella Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**"); è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "10" "Unità immobiliare concessa in uso gratuito" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
	I.C.I.
N	Altri
U	Uso Gratuito
L	Non locato
C	Costruttori
E	Enti
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- L** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili a disposizione o non locati; non è possibile usufruire di detrazione.
- C** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili in costruzione o invenduti (aliquota fissa per costruttori 4%); non è possibile usufruire di detrazione.
- E** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro; non è possibile usufruire di detrazione.
- N** se trattasi di "Altri cas" è applicata l'aliquota per immobili diversi dall'abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- U** l'ICI è calcolata con l'aliquota dell'abitazione principale prevista in caso di uso gratuito (purché risultino barrate le apposite caselle presenti nella Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**"); è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "11" "Pertinenza di immobile tenuta a disposizione" le scelte possibili sono:



I.C.I.	
	I.C.I.
▶ N	Altri
L	Non locato
C	Costruttori
E	Enti
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

- X** per far sì che non sia calcolata l'ICI nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0".
- L** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili a disposizione o non locati; non è possibile usufruire di detrazione.
- C** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili in costruzione o invenduti (aliquota fissa per costruttori 4%); non è possibile usufruire di detrazione.
- E** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro; non è possibile usufruire di detrazione.
- N** se trattasi di "Altri cas" è applicata l'aliquota per immobili diversi dall'abitazione principale; nel successivo campo "Detrazione" va indicato "No".
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "Utilizzi particolari".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "12" "Unità immobiliare tenuta a disposizione da soggetti residenti all'estero" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
<input checked="" type="checkbox"/>	N Altri
<input type="checkbox"/>	U Uso Gratuito
<input type="checkbox"/>	L Non locato
<input type="checkbox"/>	C Costruttori
<input type="checkbox"/>	E Enti
<input type="checkbox"/>	1 (5,30) LOCATO EQUO CANONE
<input type="checkbox"/>	2 (1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
<input type="checkbox"/>	3 (9,00) UID FINO A 2 ANNI
<input type="checkbox"/>	4 (5,00) TERRENO AREA FABB.
<input type="checkbox"/>	5 (4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
<input type="checkbox"/>	X Nessuna Aliquota

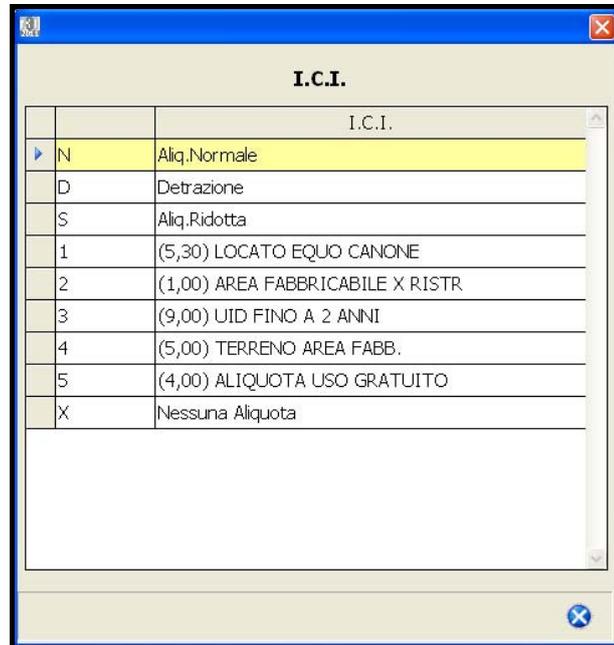
- X** nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0", per far sì che non sia calcolata l'ICI.
- L** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili a disposizione o non locati; non è possibile usufruire di detrazione.
- C** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili in costruzione o invenduti (aliquota fissa per costruttori 4%); non è possibile usufruire di detrazione.
- E** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro; non è possibile usufruire di detrazione.
- N** se trattasi di "Altri cas" è applicata l'aliquota per immobili diversi dall'abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- U** l'ICI è calcolata con l'aliquota dell'abitazione principale prevista in caso di uso gratuito (purché risultino barrate le apposite caselle presenti nella Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**"); è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "13" "Immobile di proprietà condominiale" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
N	Altri
L	Non locato
C	Costruttori
E	Enti
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

- X** nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0", per far sì che non sia calcolata l'ICI.
- L** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili a disposizione o non locati; non è possibile usufruire di detrazione.
- C** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili in costruzione o invenduti (aliquota fissa per costruttori 4%); nel successivo campo "*Detrazione*" va indicato "**No**".
- E** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro; non è possibile usufruire di detrazione.
- N** se trattasi di "*Altri cas*" è applicata l'aliquota per immobili diversi dall'abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "*Aliquote ICI*" nella sezione "*Utilizzi particolari*".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "14" "Immobile situato nella regione Abruzzo e concesso in locazione" le scelte possibili sono:



- X** nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0", per far sì che non sia calcolata l'ICI.
- N** l'ICI è calcolata con l'aliquota normale se il fabbricato è locato ma non come abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- S** l'ICI è calcolata con l'aliquota prevista per i fabbricati locati utilizzati come abitazione principale; è possibile scegliere di non applicare alcuna detrazione oppure di applicare la detrazione per abitazione principale.
- D** l'ICI è calcolata con aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati; è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "15" "Immobile situato nella regione Abruzzo e concesso in comodato" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
N	Altri
U	Usa Gratuito
L	Non locato
C	Costruttori
E	Enti
1	(5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	(1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	(9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	(5,00) TERRENO AREA FABB.
5	(4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

- X** nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0", per far sì che non sia calcolata l'ICI.
- L** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili a disposizione o non locati; non è possibile usufruire di detrazione.
- C** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli immobili in costruzione o invenduti (aliquota fissa per costruttori 4%); non è possibile usufruire di detrazione.
- E** l'ICI è calcolata all'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro; non è possibile usufruire di detrazione.
- N** se trattasi di "Altri cas" è applicata l'aliquota per immobili diversi dall'abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- U** l'ICI è calcolata con l'aliquota dell'abitazione principale prevista in caso di uso gratuito (purché risultino barrate le apposite caselle presenti nella Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**"); è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9** l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".

se nel fabbricato è stato indicato codice utilizzo "20" "Unità immobiliare concessa in locazione" le scelte possibili sono:

I.C.I.	
N	Aliq. Normale
D	Detrazione
S	Aliq. Ridotta
1	((5,30) LOCATO EQUO CANONE
2	((1,00) AREA FABBRICABILE X RISTR.
3	((9,00) UID FINO A 2 ANNI
4	((5,00) TERRENO AREA FABB.
5	((4,00) ALIQUOTA USO GRATUITO
X	Nessuna Aliquota

- X nel caso in cui il Comune abbia deliberato un'aliquota a "0", per far sì che non sia calcolata l'ICI.
- N l'ICI è calcolata con l'aliquota normale se il fabbricato è locato ma non come abitazione principale; non è possibile usufruire di detrazione.
- S l'ICI è calcolata con l'aliquota prevista per i fabbricati locati utilizzati come abitazione principale; è possibile scegliere di non applicare alcuna detrazione oppure di applicare la detrazione per abitazione principale.
- D l'ICI è calcolata con aliquota per abitazione principale prevista per i disagiati; è possibile applicare la detrazione per abitazione principale.
- 1:9 l'ICI è calcolata all'aliquota corrispondente, inserita appositamente per particolari condizioni nell'apposita Tabella "**Aliquote ICI**" nella sezione "**Utilizzi particolari**".



#### **IMPORTANTE**

Per le "**Pertinenze**" su cui il dichiarante vuole sia calcolata l'ICI, qualora in numero superiore a quelle per cui il Comune ha previsto l'esenzione, è necessario indicare "N" nel presente campo "**Tipologia ICI**". In tal caso, per l'immobile, anche se definito "**Pertinenza**", sarà comunque calcolata l'ICI con l'aliquota normale.

**RIEPILOGANDO****ABITAZIONE**

- Anagrafica fabbricato, sezione “Variazioni effettuate”, campo “*Tipologia ICI*”:
  - se è indicato “S” “Aliquota ridotta”, “D” “Detrazione”, “X” “Aliquota normale” oppure aliquote personalizzate da 1,...a 9, l’ICI non viene calcolata;
  - se è indicato “U” “Uso gratuito” l’ICI non viene calcolata se nella Tabella “*Comuni ed estimi*”, sezione “Percentuali ICI” è barrato il flag “No calcolo ICI” viceversa viene comunque calcolata;
  - se è indicato “N” “Aliquota normale” (da indicare, ad esempio, per persone che risiedono in case di riposo se il Comune da regolamento non ha assimilato tale fattispecie all’abitazione principale) il calcolo dell’ICI viene eseguito ed è applicata l’aliquota ordinaria.
  - se è necessario indicare un’aliquota diversa (ad esempio: aliquote personalizzate da 1,...a 9), per far sì che il calcolo dell’ICI sia eseguito, è necessario indicare “F” “Forza calcolo ICI” nel campo “*Esente*” nell’anagrafica del fabbricato, nella sezione delle “Variazioni effettuate”, dato che in presenza di tali aliquote, in un immobile definito “Abitazione principale”, il calcolo dell’ICI non sarebbe effettuato.

**PERTINENZA**

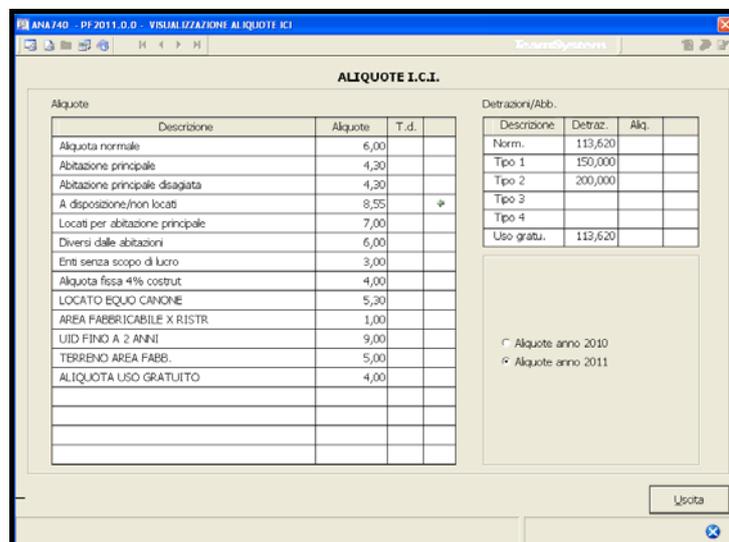
- Anagrafica fabbricato, sezione “Variazioni effettuate”, campo “*ICI*”:
  - se è indicato “S” “Aliquota ridotta”, “D” “Detrazione”, “X” “Aliquota normale” oppure aliquote personalizzate da 1,...a 9, la “Pertinenza” segue il medesimo assoggettamento dell’“Abitazione principale” a cui annessa e quindi l’ICI non viene calcolata.
  - se è indicato “N” “Aliquota normale” il calcolo dell’ICI viene eseguito ed è applicata l’aliquota ordinaria.
  - se è necessario indicare un’aliquota diversa (ad esempio: aliquote personalizzate da 1,...a 9), per far sì che il calcolo dell’ICI sia eseguito, è necessario indicare “F” “Forza calcolo ICI” nel campo “*Esente*” nell’anagrafica del fabbricato, nella sezione delle “Variazioni effettuate”, dato

che in presenza di tali aliquote, in un immobile definito "Pertinenza", il calcolo dell'ICI non sarebbe effettuato.

Aliquota attuale/Aliquota precedente:

Nei campi "Aliquota attuale" e "Aliquota precedente" è immediata la visualizzazione dell'aliquota ICI applicata al fabbricato selezionato. Qualora poi si desideri visualizzare, relativamente al Comune in cui è sito il fabbricato selezionato e distintamente per l'anno precedente e per l'anno di versamento, le aliquote ICI, le aliquote personalizzate e le detrazioni deliberate in materia di ICI per ciascuna tipologia di fabbricato, selezionare l'apposito bottone posto a fianco dei suddetti campi.

Alq.Att.	8,55	A disposizione/non loca	☐
Alq.Prec.	8,55	A disposizione/non loca	☐



La videata comprende le Aliquote standard, quelle per Utilizzi particolari e le Detrazioni ICI.

Residenti per detrazione/% residenti:

poiché i Comuni hanno deliberato, per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale per più soggetti passivi l'applicazione della detrazione spettante a ciascuno di essi in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica, occorre specificare se tale detrazione deve essere conteggiata "Per numero residenti" oppure per "Percentuale possesso" indicando rispettivamente il "Numero dei residenti per detrazione", se la detrazione per abitazione principale deve essere suddivisa in base al numero delle persone che vi risiedono oppure la "Percentuale di possesso" totale delle persone con diritto alla detrazione, se il Comune ha deliberato che la ripartizione della detrazione debba essere effettuata sulla base di tale "Percentuale". Pertanto, sarà richiesto diversamente il "Numero residenti" o la "Percentuale di possesso" a seconda dell'impostazione data nella Tabella "Comuni ed estimi" nella sezione "Percentuale ICI" in corrispondenza del campo "Detrazione normale", flag "Calcolo detrazioni".

The screenshot shows the ANACOM software interface for the 2011 tax model. The window title is "ANACOM - DIRED11 - GESTIONE COMUNI - PERCENTUALI I.C.I.". The interface displays various tax calculation fields for the comune of SENGALLIA. A red box highlights a dropdown menu in the "Detrazione normale" section, which is currently set to "98". Another red box highlights the "Calcolo Detrazioni: [N]=Numero residenti [P]=Percentuale" label at the bottom left.

Pertanto, vanno indicati i codici da “1” a “98” se la detrazione va suddivisa in base al numero dei soggetti oppure “99” se la detrazione va suddivisa in base alla percentuale di possesso, quest’ultima come da Risoluzione n.11/D.F (in presenza di ex coniugi, nel calcolo della detrazione per l’abitazione principale è necessario tener conto della percentuale di possesso e non del numero dei soggetti che adibiscono l’immobile ad abitazione principale).



Nel presente folder vengono riepilogati i dati IRPEF suddivisi tra le varie righe di dettaglio che la procedura compila nel caso in cui il terreno abbia cambiato utilizzo o caratteristiche più volte nel corso dello stesso anno.

The screenshot shows the 'Totali IRPEF' window in the software. At the top, there are fields for 'Dichiarante' (ROSSI MARIO), 'Fabbricato' (1), 'Immobile' (3157), 'Comune' (ANCONA), and 'Indirizzo Completo' (Via A. Garibaldi 85 Senigallia). Below this is a table with columns: 'al (IRPEF)', 'al (ICI)', 'Sezi', 'Foglio', 'Particella', 'Sub', 'Protocollo', 'Anno', 'Partita', 'Cat', 'Sez', 'Zona', 'Cat/Cla', 'Van/M', 'Rendita IRPEF', 'Rendita ICI', 'Valore ICI', and 'Imm.F.'. The table contains two rows of data. Below the table, there are tabs for 'Anagrafica', 'Totali IRPEF', 'Totali ICI', and 'Situazione ICI anno precedent'. The main area contains a table with columns: 'Rendita', 'Rendita 5%', 'Uti', 'Giorni', 'Quota', 'Canone Locazi', 'Casi P', 'Imponibile', 'Deduzione', and 'Venezia'. To the right of this table are checkboxes for 'Calcolo Manuale', 'Cedolare Secca', and 'Rendite diverse come unico Imm.'. Below these are fields for 'Totale Imponibile' (336) and 'Totale Deduzione' (117). At the bottom, there are buttons for 'Eruzioni', 'Conferma', 'Varia', 'Annulla', '<Ind.', 'Av.>', and 'Uscita'.

Oltre ai dati utili al calcolo dell'imponibile IRPEF, quali "Rendita", "Rendita rivalutata", "Utilizzo", "Giorni di possesso", "Quota", "Canone di locazione", "Casi particolari", "Imponibile", "Deduzione" e "Venezia" (quest'ultimo flag risulterà barrato qualora in GESIMM nel fabbricato sia stato indicato nel campo "Tipo fabbricato" che trattasi di fabbricato sito a Venezia) ripresi in automatico e che permettono di determinare il "Totale imponibile" ed il "Totale deduzione", in questa sezione sono presenti anche alcuni flag:

- **"Calcolo manuale"** il calcolo del reddito IRPEF è sviluppato automaticamente dalla procedura ma, nel caso in cui fosse necessario intervenire in variazione dei dati proposti, ciò è possibile solamente barrando il presente flag.
- **"Cedolare secca"** tale flag va attivato nel momento in cui l'immobile può essere assoggettato alla cedolare secca. In tal caso l'imponibile del fabbricato non viene tassato nei modi ordinari ma viene assoggettato ad un'imposta sostitutiva del 20%. Per l'anno 2010 tale opportunità è riservata ai soli fabbricati affittati siti nella provincia dell'Aquila. Se barrato tale flag è necessario inserire i dati del contratto d'affitto nell'apposito campo "Canone locazione" presente nel folder "Anagrafica" in cui sarà attiva la funzione "Gestione" oppure l'apposito bottone a fianco del campo stesso, entrambi utilizzabili per l'inserimento degli estremi del contratto.
- **"Rendite diverse come unico immobile"**: qualora il fabbricato abbia cambiato rendita in corso d'anno, tale per cui sia ai fini del calcolo IRPEF che ai fini dell'esposizione nel quadro B, è come se l'immobile fosse sdoppiato e quindi fosse diventato di fatto due immobili, se il dichiarante, trovandosi in tale condizione, volesse invece, sia sempre ai fini del calcolo IRPEF che ai fini della stampa del quadro RB, considerarlo come un unico immobile, deve barrare il presente flag.



La sezione **ICI 2011** presenta un riepilogo dei dati ICI dell'anno in corso.

al (IRPEF)	al (ICI)	Sezi	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Anno	Partita	Cat	Sez	Zona	Cat/Cla	Vani/M	Rendita IRPEF	Rendita ICI	Valore ICI	Imm.F
Attuale	Attuale	U	13	1221			2002					A02/02	6,50	520,33	520,33	54.634,65	

Da Data	A Data	Utilizzo	Quota	Rendita	Valore	Caratteristiche
01/01/2011	31/12/2011	1 Principale	50,00	520,33	54.634,65	3-Rendita Catastale

	I° Rata	II° Rata
Abitazione Principale		
Pertinenza Ab.Principale		
Altri Fabbricati	58,732	58,732
Detrazione		
Ecceденza Detrazione		
Detrazione Altri		
Ecceденza Detrazione Altri		

Nel presente folder la procedura espone tutti i dati utili al calcolo automatico dell'ICI a cui provvede direttamente.

Il flag **"Calcolo manuale"**, previsto anche per l'ICI, risulta, come nella sezione **"IRPEF"**, non barrato ma, nel caso in cui fosse necessario variare quanto calcolato, dovrà essere attivato manualmente pena l'impossibilità di effettuare la variazione del caso.

Per ogni rata viene visualizzato il dettaglio delle voci di calcolo, ovvero:

- abitazione principale
- pertinenza abitazione principale
- altri fabbricati
- Detrazioni
- Ecceденza detrazioni dell'abitazione principale che viene usufruita dalla relativa pertinenza ed eventualmente anche dagli altri fabbricati dati in uso gratuito
- Detrazione spettante ad altri fabbricati concessi in uso gratuito
- Ecceденza detrazioni altri fabbricati concessi in uso gratuito e che è usufruita eventualmente dalla relativa pertinenza.

Nella presente sezione sono inoltre presenti due campi relativi all'imposta di scopo in cui la procedura va ad esporre l'importo dell'imposta calcolata, suddivisa nelle due rate, rispettivamente acconto e saldo.

I flag **"Stamp/Inv"** presenti per entrambe le rate, acconto e saldo, dell'ICI e dell'imposta di scopo, risulteranno barrati una volta che i relativi modelli di versamento risulteranno stampati e/o inviati.

Il campo **"Pertinenza dell'immobile"** è utile ai soli fini ICI. In tutte le pertinenze, sia di fabbricati concessi in uso gratuito come abitazione principale sia di fabbricati abitazione principale va indicato lo stesso codice dell'abitazione di cui è pertinenza, allo scopo di usufruire della stessa detrazione ICI. E' importante che in questo caso la **"Pertinenza"**, solamente per il fabbricato concesso in uso gratuito, abbia un numero progressivo di inserimento maggiore di quello del fabbricato cui si riferisce.

A fondo pagina viene indicato con che aliquota è stata calcolata l'ICI, se con quella Attuale o con quella Precedente.

IIa rata calcolata con aliquote anno Attuale

Tra le funzioni attive nel presente folder vi sono quelle per la visualizzazione di tutte le aliquote e detrazioni, sia dell'anno attuale che dell'anno precedente, che il Comune, in cui il fabbricato è sito, applica e che sono contenute nella Tabella "Gestione aliquote ICI".

Aliquote anno Attuale
Aliquote anno Precedente

È possibile visualizzare entrambe, ovvero, sia le aliquote dell'anno attuale sia quelle dell'anno precedente, purché nella Tabella "Personalizzazione procedura", nel campo "Calcolo acconto con aliquote dell'anno", nel folder "ICI-ISCOP" sia indicato "Precedente" altrimenti, se è indicato "Attuale", è ovvio che siano visualizzate solo quelle dell'anno attuale e quindi, pur selezionando il bottone "Aliquote anno precedente" saranno comunque visualizzate solo quelle dell'anno attuale.

Anche quanto indicato nella Tabella "Gestione aliquote ICI" nel campo "Aliquote ICI per acconto" incide sulla possibilità o meno di visualizzare entrambe le aliquote, cioè sia quelle dell'anno attuale che quelle dell'anno precedente.

Se in questo campo è indicato "P" "Aliquote a video", è possibile visualizzare le aliquote sia dell'anno attuale che dell'anno precedente; se è indicato "A" "Anno prossimo" si visualizzano solamente quelle dell'anno attuale mentre, se indicato "Spazio" "Da tabella personalizzazione" è possibile visualizzare entrambe a seconda di quanto indicato nella Tabella "Personalizzazione procedura", come sopra detto.

ANACOM DIRED11 - GESTIONE COMUNE - PERCENTUALI I.C.I.

Codice comune: 1608 SENIGALLIA DUPLICATO Anno: 2011

Utilizzi particolari

Utilizzi particolari	Alq.	D
(1) LOCATO EQUO CANONE	5,30	
(2) AREA FABBRICABILE X RISTR.	1,00	
(3) LUD FINO A 2 ANNI	9,00	
(4) TERRENO AREA FABB.	5,00	
(5) ALIQUOTA USO GRATUITO	4,00	
(6)		
(7)		
(8)		
(9)		

Agevolazione per costruttori  
 Comune montano - no ICI terreni uso gratuito  
 Aliquota abitazione principale  NO calcolo ICI  
 Cumulo detraz. abitazione princ.  
 Ut. det. /Codice  Detr. particolari

C/C numero: 60549870 Intestato a: COMUNE DI SENIGALLIA I.C.I. ORDINARI

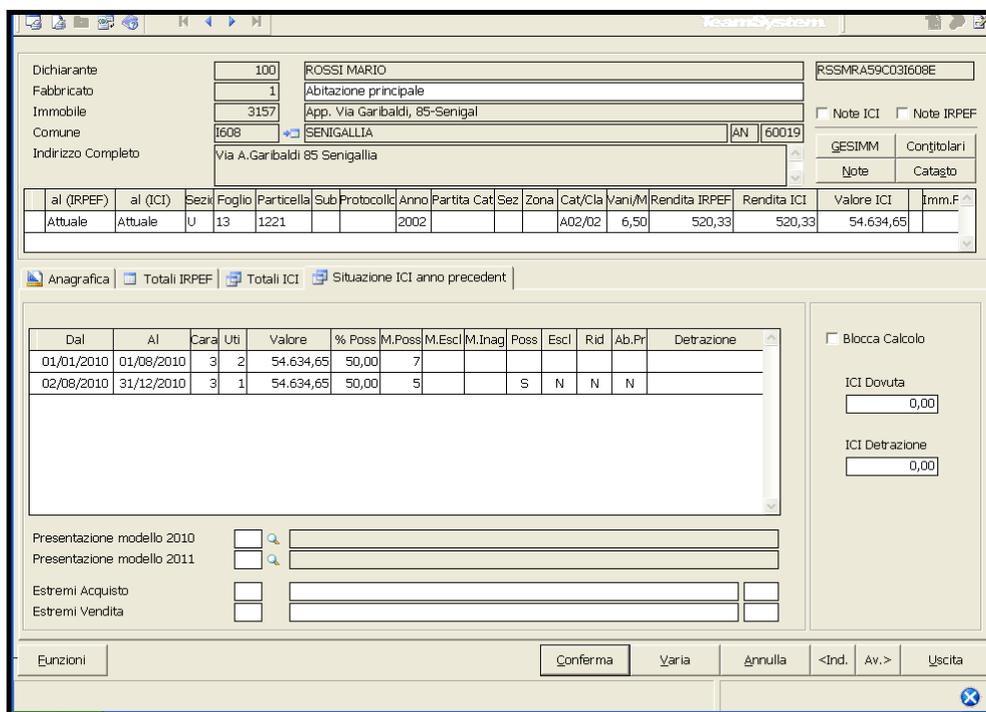
A SERVIZIO TESORERIA

Min.vers.- rata: 0,00 tot: 0,00  unita' Euro  P24 Data Vers. Acconto:   Data Vers. Saldo:

[ ]=Da tabella personalizzazioni [P]=Aliquote a video [A]=Anno prossimo

 Situazione ICI anno precedent

La sezione **ICI 2010** presenta un riepilogo dei dati ICI dell'anno precedente.



Dichiarante: 100 ROSSI MARIO RISSMRA59C03I608E  
 Fabbricato: 1 Abitazione principale  
 Immobile: 3157 App. Via Garibaldi, 85-Senigal  
 Comune: 6608 SENIGALLIA AN 60019  
 Indirizzo Completo: Via A.Garibaldi 85 Senigallia

al (IRPEF)	al (ICI)	Sezi	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Anno	Partita	Cat	Sez	Zona	Cat/Cla	Vani/M	Rendita IRPEF	Rendita ICI	Valore ICI	Imm.F
Attuale	Attuale	U	13	1221			2002					A02/02	6,50	520,33	520,33	54.634,65	

Note ICI  Note IRPEF  
 GESIMM  Contitolari  
 Note  Catasto

Blocca Calcolo  
 ICI Dovuta: 0,00  
 ICI Detrazione: 0,00

Presentazione modello 2010:   
 Presentazione modello 2011:   
 Estremi Acquisto:   
 Estremi Vendita:

Eruzioni:  Conferma

Le informazioni contenute nella presente sezione riguardano:

*Percentuale possesso:*

indicare la quota di possesso in percentuale spettante al contribuente dichiarante. Poiché l'immobile può essere dichiarato congiuntamente, la somma delle quote del dichiarante e dei contitolari deve essere pari a 100.

*Mesi possesso:*

sono i mesi di possesso dell'immobile nell'anno precedente, a titolo di proprietà, oppure di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione.

*Mesi esclusione/esenzione:*

sono i mesi durante i quali per l'immobile in questione si sono verificate condizioni di esclusione o esenzione dall'imposta.

*Mesi inagibilità:*

indicare i mesi durante i quali per l'immobile in questione si sono verificate condizioni per l'applicazione di riduzioni d'imposta. Per l'applicabilità di tale riduzione è necessario che sussistano congiuntamente la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità e l'assenza di utilizzo.

*Importo detrazione:*

indicare l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale.

I successivi dati riguardano la situazione al 31/12:

- Possesso:** **S** sulla base delle date indicate la procedura determina se l'immobile era posseduto o meno al 31/12 dell'anno precedente. In caso invece di mancato possesso alla data del 31/12, non vanno compilati i campi successivi.
- Escluso:** **S** se l'immobile risulta escluso o esente dall'imposta al 31/12 dell'anno precedente. Nell'eventualità, non compilare i campi successivi.
- Riduzione:** **S** indicare se compete o meno la riduzione d'imposta prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.
- Abitazione principale:** **S** se trattasi di abitazione principale.

Il flag "**Blocca calcolo**" va barrato manualmente dall'utente qualora non desideri che eventuali variazioni apportate ai fabbricati e che possono modificare quanto già calcolato ai fini ICI per l'anno 2010 vadano a modificare i valori ICI contenuti nel folder "**Situazione ICI anno precedente**".

Per quanto concerne i campi "*ICI dovuta*" e "*ICI detrazione*", la conversione vi riporterà, rispettivamente, l'importo dell'ICI dovuto per l'anno 2010, al lordo delle detrazioni e l'importo delle detrazioni spettanti per l'immobile in questione. Nel quadro "**B**", riservato ai fabbricati, nel campo relativo all'"*ICI dovuta*" sarà poi riportata la differenza tra i due importi che potrebbe anche essere azzerato se le detrazioni abbattano tutta l'imposta. In caso di modifica manuale del o dei suddetti, la variazione è evidenziata dalla presenza del simbolo di blocco (pallino rosso). Volendo ripristinare il "*Valore*" iniziale, utilizzare la funzione di "**Ricalcolo valore**".

ICI Dovuta
<input type="text" value="1.500,00"/>
ICI Detrazione
<input type="text" value="214,00"/>



### **ANNOTAZIONI**

Relativamente all'importo dell'"*ICI dovuta*" si consiglia comunque di controllare l'importo riportato in sede di conversione, poiché l'importo di fatto versato potrebbe non coincidere con quello che risulta dagli archivi del 2010. In particolare, il versato potrebbe differire dal calcolato in situazioni particolari, come ad esempio in caso di variazione nel tipo di utilizzo oppure in presenza di detrazioni per abitazione principale diverse tra quelle utilizzate ai fini del calcolo dell'acconto e quelle utilizzate ai fini del calcolo del saldo.

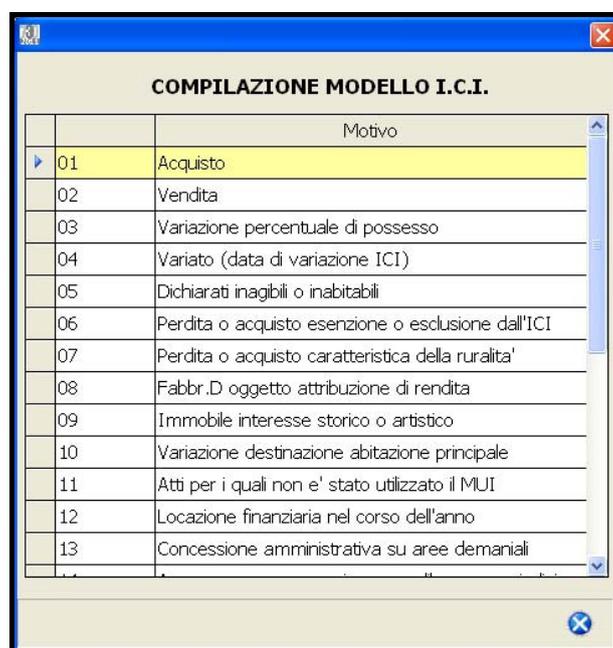
Nella videata in questione sono inoltre presenti i seguenti righi:

“Presentazione modello 2010/2011” in cui il dichiarante può indicare, tramite un codice, il motivo per cui ha presentato oppure deve presentare il modello ICI.

Presentazione modello 2010	<input type="text"/>	
Presentazione modello 2011	<input type="text"/>	

E' un'informazione ad uso interno, che non viene stampata in nessun tabulato ma che può essere utile all'utente per tenere un promemoria.

Vi sono alcuni casi in cui i suddetti righi vengono compilati in automatico, per il resto sono a compilazione manuale ovvero è l'utente che decide la codifica più opportuna.



La compilazione automatica è prevista in caso di inserimento di una “Data di acquisto”/”Vendita”, in caso di variazione della “Percentuale di possesso” o ancora in presenza di una “Data di variazione”.

In base ai tali date verrà compilato l'anno “2010” oppure l'anno “2011” a seconda dell'anno interessato.

La compilazione è invece manuale in tutti gli altri casi in cui deve essere presentato il modello ICI.

Inserendo un codice in uno dei suddetti campi, automaticamente viene barrato il flag “Presentazione modello ICI” presente nel folder “Anagrafica” e di conseguenza verrà stampato il modello ICI.

“Estremi acquisto/Estremi vendita” riservati all'indicazione dell'Ufficio che ha redatto l'atto notorio in caso di acquisto o di vendita del medesimo in corso d'anno. È inoltre prevista l'indicazione dell'anno: se lasciato a “Spazio”, in fase di conversione gli eventuali estremi presenti nella dichiarazione dell'anno precedente non saranno riportati; se indicato “2010”, ugualmente, in fase di conversione tali estremi non saranno ripresi mentre, se indicato “2011”, la conversione provvederà a riportare gli estremi dall'anno precedente.

Si precisa che è possibile inserire gli estremi di acquisto/vendita distintamente per ogni periodo (ad esempio in caso di acquisto e vendita nell'ambito dello stesso anno).

Estremi Acquisto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Estremi Vendita	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<b>REVISIONE</b>	<b>DATA</b>	<b>VERSIONE</b>
3.00	03.03.2011	2011.0.0
<b>REDAZIONE</b>	<b>VERIFICA</b>	<b>APPROVAZIONE</b>
Elisabetta Perlini Loredana Belfiori	Massimo Perini	Tarcisio Sbriscia