

MANUALE TASSA RIFIUTI

GLOSSARIO

CATASTO: Il catasto edilizio è costituito dall'insieme di documenti, mappe e atti, che descrivono i beni immobili (indicando luoghi e confini), nome dei possessori, rendite.

CODICE ATECO: **AT**tività **ECON**omiche. È una tipologia di classificazione adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica italiano (ISTAT) per le rilevazioni statistiche nazionali di carattere economico ed identifica tutte le tipologie di attività presenti in Italia. Il codice è così strutturato 00.00.00
Ad esempio: 01.11.1 = Coltivazione di cereali (escluso il riso)

CODICE CER: **Codice Europeo Rifiuti**. È un elenco di codici con relativa descrizione di tutti i tipi di rifiuti che possono essere prodotti. Distingue i rifiuti speciali assimilati (vedi definizione) dai rifiuti speciali non assimilati e/o tossici nocivi (vedi definizione).

DWG: L'abbreviazione DWG sta per drawing, ovvero "disegno". È un file digitale con estensione .dwg ed è uno dei formati di dati di progetto più diffusi (ad esempio di disegno di una planimetria), utilizzato in quasi tutti gli ambienti di progettazione. Indica compatibilità con la tecnologia AutoCAD

ENTE GESTORE: Per Ente Gestore del tributo Tassa Rifiuti si intende l'Ente che gestisce le attività inerente a questa Tassa, incluso l'invio delle fatture. Normalmente l'Ente Gestore è il Comune stesso che predispone il Regolamento Tassa Rifiuti, gestisce le pratiche e riscuote il tributo. In molte aree d'Italia, comunque, la gestione del tributo è stata data a società terze dal Comune, il quale, comunque, provvede sempre a realizzare il Regolamento Comunale. A Roma, ad esempio, l'Ente Gestore è AMA S.p.a.

FORMULARIO DI IDENTIFICAZIONE DEI RIFIUTI: (cosiddetto FIR) è un documento di accompagnamento del trasporto dei rifiuti, effettuato da un trasportatore autorizzato, che contiene tutte le informazioni relative alla tipologia del rifiuto, al produttore, al trasportatore ed al destinatario.

GLOSSARIO: Raccolta di parole poco comuni o specifiche di un argomento.

RIFIUTI SPECIALI ASSIMILATI AGLI URBANI: È una categoria di rifiuti prodotti dalle attività economiche che il Comune intende come validi per essere smaltiti attraverso il normale servizio pubblico. Ad esempio: Plastica, vetro, carta, cartone, legno e simili.

RIFIUTI SPECIALI NON ASSIMILATI AGLI URBANI E/O TOSSICI NOCIVI: È una categoria di rifiuti che per caratteristiche strutturali non possono essere smaltiti nel normale circuito pubblico ma le aziende che li producono debbono obbligatoriamente utilizzare delle società terze autorizzate alla raccolta e smaltimento. Ad esempio: Olii esausti, vernici, medicinali, scarti animali, detersivi, inchiostri ecc.

PDF: (Portable Document Format), comunemente indicato con l'acronimo PDF, è un formato di file basato su un linguaggio di descrizione di pagina sviluppato da Adobe Systems nel 1993 per rappresentare documenti in modo indipendente dall'hardware e dal software utilizzati per generarli o per visualizzarli.

PLANIMETRIA: La planimetria è una rappresentazione in piano dello spazio o di una superficie, di un terreno o di un territorio, di un edificio o di una costruzione, di un macchinario o di un oggetto.

PLANIMETRIE CATASTALI: è il disegno tecnico, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare registrata in Catasto (Ente Pubblico preposto alla catalogazione di tutti gli immobili presenti sul territorio italiano), da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

PREMESSA

Come parte dell'ampia gamma di servizi della **VICTORIA IMPRESE**, esiste anche il servizio che si occupa di fornire consulenza nell'esteso campo del risparmio fiscale.

Molto, troppo spesso, le aziende lamentano il fatto che le tasse sono molto elevate in Italia ma, nel contempo, sono convinte che pagano correttamente in base alla normativa vigente. D'altronde, se così non fosse, significherebbe che un'azienda provvederebbe, prima di versare un qualsiasi tributo, a verificarlo affinché sia corretto.

La scena attuale, in realtà, consiste di aziende che pagano quanto sono sollecitate a versare dai vari Enti Gestori/Impositori senza porsi il problema se quanto richiesto è corretto o meno in base alla normativa vigente.

I professionisti di **Soluzioni per Te**, forti delle migliaia di pratiche svolte, hanno avuto modo di riscontrare che molto spesso, soprattutto per talune tasse, quanto richiesto di versare alle aziende è scorretto in base agli stessi regolamenti comunali e/o norme nazionali.

Da quanto sopra, sono stati organizzati tutta una serie di servizi rivolti alle aziende che permettono di verificare nel dettaglio quanto versano e, qualora gli importi siano superiori a quanto effettivamente dovuto, provvedono a correggerli presso l'Ente Gestore ottenendone la riduzione dall'anno in corso e futuri e, quando previsto, recuperando a rimborso le maggiori somme versate per le annualità arretrate (fino a 5 annualità arretrate complessive).

Anni di esperienza hanno dimostrato che vi è un'assoluta necessità d'intervento in merito alla Tassa Rifiuti, ambito dove è emerso che un'altissima percentuale di aziende non pagano l'importo che dovrebbero, ed ha determinato, ove è stato svolto il servizio, riduzioni della tassa fino all'85% con importi a rimborso anche superiori alle centinaia di migliaia di euro.

Con questo breve manuale, che non ha la pretesa di essere esaustivo dell'intera normativa vigente e di tutte le casistiche esistenti, vuole dare una panoramica sufficientemente ampia del problema Tassa Rifiuti (TARI).

CHE COS'E' LA TASSA RIFIUTI

La Tassa Rifiuti, attualmente TA.RI., è il corrispettivo di danaro che viene versato a fronte del servizio di raccolta dei rifiuti urbani da parte di un Ente Gestore, normalmente il Comune il quale può, tuttavia, delegare la gestione amministrativa e la riscossione degli importi a società terze, private o pubbliche, mantenendo, in ogni caso, il potere di regolamentare le modalità di applicazione della norma e la pubblicazione delle tariffe da applicare.

I soggetti che sono soggetti al pagamento della Tassa Rifiuti sono tutti coloro che occupano/conducono un immobile a qualsiasi titolo, quindi sono soggette al pagamento tutte le famiglie che occupano un'unità abitativa e tutte le utenze non domestiche che occupano un immobile per lo svolgimento della propria attività (con l'esclusione di pochissimi casi, ad esempio la non tassazione dei luoghi di culto quali le chiese).

In sostanza, il proprietario di un immobile non ha niente a che vedere con il pagamento della Tassa Rifiuti in quanto in capo piuttosto con l'inquilino dell'immobile stesso.

La tassa si attiva nel momento in cui la persona o l'azienda occupa i locali; in tal caso entro dei termini che variano da Comune a Comune deve provvedere a dichiarare all'Ente Gestore di competenza i seguenti dati:

- a) Dati dell'occupante;
- b) Tipologia di attività svolta (nel caso di utenze non domestiche);
- c) Ubicazione dell'immobile;

- d) Numero di componenti del nucleo familiare (nel caso di famiglie);
- e) La superficie complessiva tassabile dell'immobile (in alcuni Comuni suddivisa per destinazione d'uso dei locali, ad esempio area vendita, magazzino, ufficio ecc...);
- f) La superficie complessiva non tassabile dell'immobile;
- g) Aree scoperte tassabili in quanto operative e strettamente connesse all'attività;
- h) Eventuali agevolazioni tariffarie di cui si ha diritto in determinate situazioni;

A seguito della dichiarazione presentata dal soggetto che ha occupato i locali, l'Ente Gestore del tributo ogni anno calcola il corrispettivo dovuto ed invia la bolletta/fattura Tassa Rifiuti con cadenza variabile da Comune a Comune (trimestrale, quadrimestrale o semestrale), senza necessità da parte del soggetto di presentare nuova dichiarazione ogni anno.

Qualora gli elementi dichiarati inizialmente cambiassero nel corso degli anni (ad esempio l'ampliamento dei locali occupati), il conduttore dei locali è tenuto a comunicare all'Ente Gestore le variazioni intervenute per adeguare il corrispettivo dovuto in base alla nuova scena esistente. Altra situazione per cui un soggetto dovrebbe comunicare una nuova dichiarazione, è qualora la norma nazionale, e di conseguenza il Regolamento Comunale locale, cambia rendendo non più veritiera la dichiarazione presentata inizialmente.

In sostanza, il primo punto importante da comprendere, a meno di rari casi, se una famiglia o un'azienda versa il tributo in maniera errata è determinato da una sua errata dichiarazione degli elementi che determinano gli importi e cioè, principalmente, da un'errata dichiarazione iniziale o mancata dichiarazione di variazione dei seguenti parametri principali:

- 1) Superficie tassabile dell'immobile;
- 2) Superficie esente dell'immobile;
- 3) Errata dichiarazione della tipologia dei locali e/o errata dichiarazione della destinazione d'uso dei locali stessi;
- 4) Mancata richiesta delle agevolazioni tariffaria a cui avrebbe diritto;
- 5) Errata dichiarazione delle aree esterne tassabili/esenti;

Perché anche ben oltre il 85% delle aziende (a seconda della categoria merceologica e area geografica) pagano la Tassa Rifiuti in maniera errata?

La Tassa Rifiuti ha avuto un'evoluzione normativa radicale negli ultimi anni che ne ha completamente stravolto le modalità di calcolo.

Inizialmente, la regolamentazione del settore era stabilita dal complesso di norme denominato TARSU (Tassa Rifiuti Solidi Urbani - 1993) che si è trasformato negli ultimi anni in un nuovo sistema completamente diverso denominato Ta.Ri. (Tassa Rifiuti - 2014) passando attraverso alle precedenti T.I.A. (Tariffa Igiene Ambientale) e TA.R.E.S. (Tassa Rifiuti E Servizi).

Questo passaggio ha completamente cambiato le modalità di calcolo della Tassa ma, essendo gli Enti Gestori (Comuni o Società delegate) nell'impossibilità di aggiornare i parametri di calcolo presenti nei loro archivi, a meno di dover richiedere a tutte le aziende di provvedere con una nuova dichiarazione, hanno applicato le nuove norme ai dati dichiarati dalle aziende in base alla vecchia normativa, determinandosi importi in moltissime situazioni scorretti.

Questo non significa che tutte le aziende devono pagare meno di quanto attualmente versano, in quanto il fatto che versano in maniera scorretta significa che possono pagare di più del dovuto oppure pagare meno di quanto dovrebbero.

Ancor più nel dettaglio, l'iniziale TARSU era basata su due parametri principali:

- a) Superficie dell'immobile condotto;

b) Tariffa a metro quadrato in base alla categoria tariffaria che si applicava;

La superficie molto spesso era la superficie complessiva dell'immobile più l'area scoperta operativa e poche erano le aree esenti a cui non si applicava la tassa.

Le categorie tariffarie, invece, erano stabilite da ogni Comune con proprio regolamento per cui erano diverse di città in città e le stesse, spesso, erano limitate a non più di 10/15 categorie (se non meno).

Inoltre, in una stessa categoria tariffaria, erano ricomprese più categorie merceologiche diverse, spesso con una produttività media di rifiuti molto diversa tra loro (ad esempio un'unica categoria tariffaria relativa alle attività artigianali che comprendeva attività completamente diverse quali, un'officina meccanica, un capannone di produzione ed una piccola bottega artigianale).

All'importo così ottenuto (superficie * €/mq della categoria applicata) si applicavano in rari casi poche agevolazioni che ne riducevano l'importo (ad esempio la riduzione per uso stagionale). È da aggiungere, inoltre, che all'interno dello stesso immobile si applicava una categoria diversa per ogni destinazione d'uso presente (ad esempio, un'industria poteva avere una parte della superficie tassata come ufficio, un'altra come magazzino ed un'altra come attività industriale).

Con l'attuale normativa Ta.Ri., le cose sono radicalmente cambiate.

1) Innanzitutto le categorie tariffarie sono state stabilite a livello nazionale: per i Comuni superiori ai 5.000 abitanti sono stabilite in 30, mentre per i Comuni al di sotto dei 5.000 abitanti sono 21.

2) L'importo dovuto per ciascuna categoria tariffaria (€/mq) è diviso in due componenti: a. Quota fissa: componente che copre i costi generali sostenuti dall'Ente Gestore per la gestione del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, incluso l'igiene urbana della città.

b. Quota variabile: componente che copre i costi sostenuti per la raccolta e smaltimento dei rifiuti inerenti a ciascuna singola azienda.

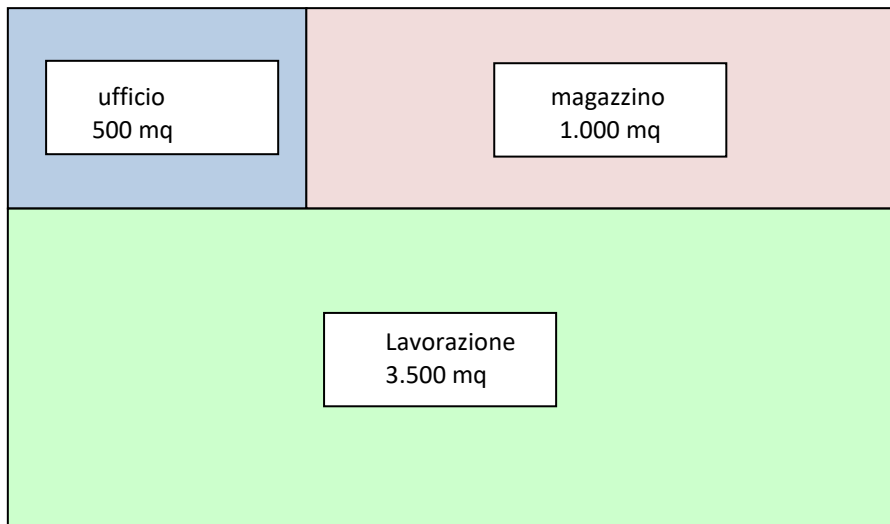
Sulla quota variabile esistono ora diverse riduzioni che possono essere applicate, prima tra tutte la riduzione, che può arrivare fino al 100% dell'importo relativo alla quota variabile per l'avvio al recupero dei rifiuti assimilati all'urbano per il tramite di società terze. In termini semplici, le aziende che recuperano i loro rifiuti usando un servizio privato e non quello pubblico hanno diritto a vedersi ridotta la quota variabile del tributo, anche fino al 100%.

3) La categoria tariffaria è ora unica per l'intera superficie dell'immobile in esame (anche se alcuni Comuni hanno mantenuto l'applicazione di più categorie tariffarie a seconda della destinazione d'uso).

4) La determinazione della superficie tassabile è ora ben chiara prevedendo esenzioni di diverse aree oltre alla modalità di esenzione delle superfici per la produzione dei rifiuti speciali non assimilati agli urbani.

Un esempio reale di come è cambiata l'applicazione della Tassa:

TARSU – INDUSTRIA



Tutti i rifiuti assimilati agli urbani sono recuperati tramite terzi.

Esempio calcolo:

ufficio → 500 mq * 4 €/mq = 2.000 €

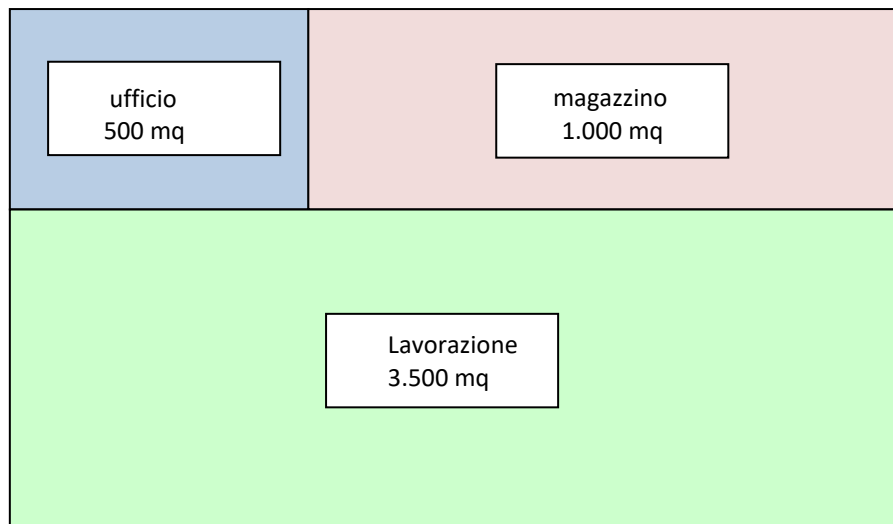
magazzino → 1.000 mq * 2,5 €/mq = 2.500 €

lavorazione → 3.500 mq * 1,7 €/mq = 5.950 €

TOTALE: 10.450 €

Nessuna agevolazione tariffaria.

Ta.Ri. – INDUSTRIA



Tutti i rifiuti assimilati agli urbani sono recuperati tramite società terze private.

Esempio calcolo:

Intera superficie → 5.000 mq * (Quota fissa 1,1 €/mq + Quota variabile 0,9 €/mq) =
Quota fissa 5.500 + Quota variabile 4.500 = **TOTALE: 10.000 €**

Agevolazione 100% per rifiuti avviati al recupero: 4.500 €

Tassa Rifiuti dovuta: 5.500 €

L'esempio, al di là degli importi, evidenzia come le modalità di calcolo siano completamente diverse e senza considerare che in aggiunta, nell'esempio, è necessario valutare se vi sono aree da esentare o altre tipologie di errore che potrebbero essere stati fatti nel cambio di normativa.

A tutto ciò (e molto altro ci sarebbe da dire a riguardo) si aggiungono tutti gli errori presenti nelle dichiarazioni fatte dalle aziende stesse nel momento dell'avvio dell'attività o successivamente al variare delle condizioni dell'immobile come, ad esempio (casi reali):

- 1) Un albergo di diversi piani all'apertura dell'attività ha presentato le planimetrie dell'immobile all'Ente Gestore; queste includevano il piano interrato lasciato al grezzo per la mancanza dell'autorizzazione dei vigili del fuoco ma che in planimetria risultava ancora come sale conferenze. Risultato? 4.000 mq al grezzo tassati come albergo con ristorante a 6 euro a metro quadrato.
- 2) Un altro albergo dichiara negli anni '60 oltre 4.500 mq di superficie complessiva quando, in realtà, la superficie totale ammontava a 3.300 mq.
- 3) Un supermercato cede a terzi oltre metà della superficie in uso inizialmente dal proprietario dell'immobile, ma non presenta la denuncia di variazione Tassa Rifiuti, pagando per anni l'importo relativo alla superficie intera (più del doppio del valore del dovuto per anni).

Sempre in merito alle errate presentazioni delle dichiarazioni Tassa Rifiuti da parte delle aziende stesse, rientra la mancata richiesta di tutte le nuove agevolazioni tariffarie esistenti, prima tra tutte la riduzione della quota variabile per rifiuti assimilati agli urbani avviati al recupero per il tramite di società terze. Parliamo di interi complessi immobiliari di catene di negozi commerciali, anche oltre 100 immobili, tutti serviti da società terze per il recupero dei rifiuti avviati al recupero, per i quali non vi era stata richiesta alcuna riduzione della quota variabile.

In sostanza:

- 1) Errata dichiarazione Tassa Rifiuti iniziale;
- 2) Errate/assenti dichiarazioni di variazione Tassa Rifiuti;
- 3) Cambio di normativa Tassa Rifiuti radicale che non è stato gestito;
- 4) Errori degli Enti Gestori nel cambio di normativa;
- 5) Mancata richiesta delle nuove agevolazioni tariffarie, prime tra tutte l'agevolazione per i rifiuti assimilati all'urbano avviati al recupero;
- 6) Molto altro...

Quanto sopra determina che la stragrande maggioranza delle fatture Tassa Rifiuti che ricevono le aziende, spesso nell'ordine delle centinaia di migliaia di euro, sono errate.

Chiaramente, l'errore può essere sia a sfavore dell'azienda (che quindi paga più del dovuto), sia a favore (che quindi si ritrova per qualche motivo a pagare meno di ciò che dovrebbe essere).

Cosa prevede la normativa vigente per risolvere queste situazioni?

Così come nel caso in cui il Comune, accertando un'evasione dei tributi comunali può recuperare le somme evase con 5 annualità arretrate, la normativa nazionale, ripresa dai vari Regolamenti Comunali, prevede, in caso di versamenti errati in eccesso:

Legge 296 del 27 dicembre 2006 art. 1 comma 164

"Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza."

Pertanto, in presenza di errati versamenti, il contribuente ha diritto di recuperare 5 annualità arretrate e l'Ente Gestore deve provvedere al rimborso delle somme entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Qual'è la soluzione di Soluzioni per Te?

Soluzioni per Te riunisce una serie di professionisti, in primis precedenti dirigenti di Enti Gestori, che non solo conoscono la materia per poter ottenere risultati concreti, ma conoscono anche tutto l'iter da svolgere presso gli Enti Gestori per andare attraverso a tutta la trafila necessaria per ottenere la riduzione degli importi dovuti e, quando dovuto, il rimborso relativo alle annualità arretrate.

Soluzioni per Te svolge una verifica completa a 360° che include sia un'Analisi Tecnica dell'immobile (verifica delle superfici tassabili o meno), sia un'analisi delle norme che si applicano in relazione al Comune di ubicazione di ogni singolo immobile sia, per finire, un'analisi dei rifiuti prodotti e delle relative modalità di smaltimento e, di conseguenza, possibili agevolazioni tariffarie che si applicano per determinare gli esatti importi dovuti per un determinato immobile e determinare, di conseguenza, se i versamenti esistenti sono superiori o inferiori al dovuto effettivo. Qualora un'azienda versi più del dovuto, Soluzioni Per Te, procede a recuperare tutte le somme che ha versato in eccesso per le annualità arretrate oltreché la riduzione degli importi dovuti per l'anno in corso e le annualità future.

Qualora il Cliente ha versato meno del dovuto e rischia un accertamento da parte dell'Ente Gestore, Soluzioni Per Te da assistenza al Cliente per trovare tutte le possibili soluzioni per ridurre le eventuali pretese future dell'Ente Gestore e/o a regolarizzare immediatamente la situazione; nel caso in cui l'Ente Gestore abbia già avviato la procedura per recuperare le somme non versate, Soluzioni Per Te assiste il Cliente in tutto l'iter di accertamento ottenendo, nella stragrande maggioranza dei casi, la riduzione degli importi che il Cliente deve versare o, addirittura, il completo annullamento degli importi dovuti.

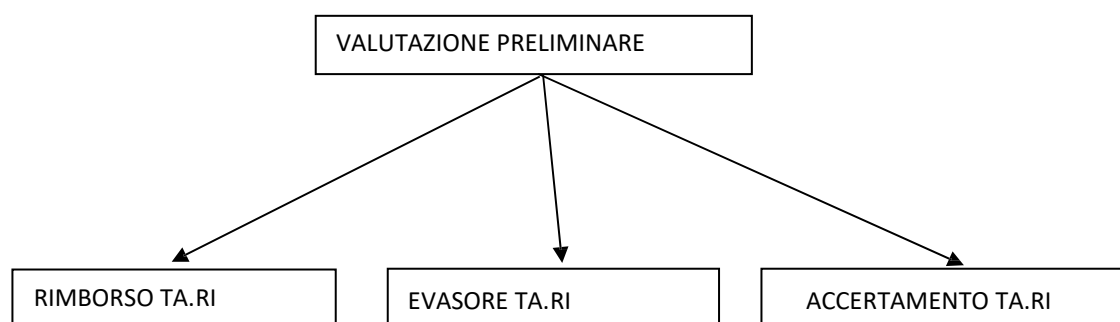
Chiaramente, un'azienda, quando la contattiamo per proporgli il servizio, non è a conoscenza se la stessa stà pagando eccessivamente o meno e ciò diventa un ostacolo a procedere con il servizio di analisi.

Per tal motivo, Soluzioni Per Te ha messo a punto, un servizio molto veloce denominato **"valutazione preliminare", anche gratuito.**

Con la valutazione preliminare siamo in grado in poco tempo e con pochi documenti facilmente reperibili, dire al Cliente:

- 1) Se stà versando più del dovuto e dovrebbe pagare meno ogni anno, incluso l'importo da ridurre e, se ne ha diritto, l'ammontare del rimborso per le annualità passate.
- 2) Se stà versando meno del dovuto e, quindi, se è a rischio di accertamento da parte dell'Ente Gestore della Tassa Rifiuti con aggravio di sanzioni ed interessi; chiaramente, forniamo anche gli importi che l'Ente potrebbe richiedere;
- 3) Nel caso sia già in corso da parte dell'Ente Gestore della Tassa Rifiuti di una procedura di accertamento con la richiesta di pagamento di importi arretrati maggiorati di sanzioni ed interessi, valutiamo se possibile ridurre la pretesa tributaria dell'Ente.

A seguito della valutazione preliminare condotto da Soluzioni Per Te, in sostanza abbiamo tre possibili esiti e, di conseguenza, tre tipologie di intervento utili per il Cliente secondo il seguente schema:



Entriamo nel merito della valutazione preliminare per poi analizzare le soluzioni che proponiamo nelle varie situazioni.

La valutazione preliminare

Scopo

Scopo di questo servizio è di determinare se un Cliente, in relazione ad un determinato immobile che occupa per un'attività economica, ha necessità di risolvere problematiche esistenti di cui, spesso, non è neppure a conoscenza. I problemi più frequenti sono:

- 1) Il Cliente versa, inconsapevolmente, ogni anno all'Ente Gestore del tributo più soldi di quello che dovrebbe;
- 2) Il Cliente versa, inconsapevolmente, al Comune meno soldi di quello che dovrebbe;
- 3) Il Cliente ha ricevuto dall'Ente Gestore un atto di accertamento con il quale gli richiede di versare degli importi Tassa Rifiuti per le annualità passate che, secondo l'Ente, il Cliente avrebbe dovuto versare ma non l'ha fatto;

Tempistica

Il tempo necessario per eseguire una valutazione preliminare, nel momento in cui la documentazione è completa, mediamente è di una giornata. Al consulente commerciale che consegna una valutazione preliminare in azienda, normalmente l'esito viene consegnato in tre giorni lavorativi.

Chiaramente, in alcuni casi specifici, normalmente dipendenti dalle dimensioni e/o caratteristiche strutturali dell'immobile in esame, la valutazione può richiedere qualche giorno in più.

I tempi crescono a dismisura solamente in tre casi, la documentazione consegnata è:

- a) Incompleta;
- b) Errata;
- c) Inutilizzabile;

Non solo, oltre all'aumento dei tempi di lavorazione della pratica di valutazione preliminare, una documentazione non idonea potrebbe falsare l'esito della pre-analisi o renderlo impreciso.

È pertanto di vitale importanza seguire accuratamente le indicazioni di questo manuale in ogni punto senza tralasciare alcunché.

Documentazione

Per ottenere fatta una valutazione preliminare è necessaria la seguente documentazione, divisa in due gruppi:

- a) Documentazione contrattuale
 - a. Mandato;
 - b. Privacy;
 - c. Questionario tecnico;
- b) Documentazione da raccogliere
 - a. Ultima fattura Tassa Rifiuti;
 - b. Planimetria digitale in formato DWG;

Analizziamo nel dettaglio la documentazione.

Mandato

È il documento contrattuale che riporta tutti i termini e condizioni.

Il mandato va compilato in tutte le sue parti, con scrittura chiara, possibilmente in stampatello.

- a) Dati dell'azienda e del legale rappresentante;
- b) La tabella relativa ai dati degli immobili da analizzare riportando:
 - a. Ubicazione: È la via, civico, città e provincia ove si trova l'immobile in esame;
 - b. Destinazione uso: È l'uso generale a cui è destinato l'immobile, ad esempio – ristorante – supermercato – industria – uffici ecc.
 - c. Indicare il tipo di planimetria;
 - d. Barrare l'ultima fattura Tassa Rifiuti ed il questionario;

c) È vitale indicare chi è il referente tecnico ed amministrativo dell'azienda con i contatti telefonici/email. Se mancano e per eseguire la pre-analisi sono necessari dati aggiuntivi, nell'impossibilità di contattarli il servizio viene sospeso;

Chiaramente, il mandato per la valutazione preliminare dev'essere firmato e timbrato dal Cliente.

Dati aggiuntivi sul mandato

- 1) La valutazione preliminare non prevede in alcun caso il sopralluogo dell'immobile in esame da parte di tecnici della Soluzioni Per Te ma viene svolta esclusivamente in ufficio;
- 2) Con un mandato di valutazione preliminare possono essere esaminati fino ad un massimo di 3 immobili (ciascuno indicati in tabella);
- 3) Qualora ad esito di valutazione preliminare il Cliente è a rimborso Tassa Rifiuti per uno o più immobili e non procede con il contratto oneroso, non saranno realizzate altre pre-analisi. Al contrario, se procede con un contratto oneroso su uno o più immobili a rimborso, potrà, nel contempo, richiedere ulteriore valutazione preliminare su altri immobili a disposizione;
- 4) In nessun caso il venditore dovrà ritirare documenti originali (ad esempio una planimetria cartacea originale);
- 5) Non è prevista la stampa di file (ad esempio la stampa di una planimetria in formato PDF), se non preventivamente autorizzata;

Importante: La valutazione preliminare, proprio per il fatto che eseguita d'ufficio, senza sopralluogo, e sulla base di un questionario con dati forniti dal Cliente, fornirà un esito errato se i dati indicati, o la documentazione raccolta, sono errati (ad esempio risposte al questionario imprecise o sbagliate), oppure incompleti (ad esempio manca una parte della planimetria).

QUESTIONARIO TECNICO:

Il questionario tecnico presenta 6 domande oltre al codice ATECO da indicare.

La mancanza di risposta ad una o più di queste domande implica l'impossibilità nel fare la valutazione o, peggio, determina una valutazione sbagliata nell'esito.

Vista l'importanza del questionario, il venditore ha la responsabilità di assicurarsi che le risposte siano inerenti alle domande e, soprattutto, che siano corrette e vere. Per evitare qualsiasi tipo di errore è consigliabile che sia il venditore a porre le domande al cliente e scrivere le risposte negli spazi del questionario (in modo chiaro e leggibile, possibilmente in stampatello) piuttosto che dare al Cliente il questionario in mano da rispondere.

Il questionario, in particolare, richiede:

a) Codice ATECO: Quando una società viene costituita, gli viene assegnata la partita IVA e, contestualmente, il codice ATECO che ne identifica esattamente l'attività svolta. Il codice viene indicato nella visura camerale dell'azienda;

b) Anno occupazione immobile: Dev'essere indicato quando la società ha occupato l'immobile. Se sono più di 5 anni è sufficiente scrivere "+ di 5 anni". Se sono meno di 5 anni è necessario l'anno preciso e, se possibile, il mese.

c) La domanda 1 richiede semplicemente se l'azienda produce rifiuti speciali non assimilati e/o tossici nocivi (esempio olii esausti, medicinali, vernici) che non possono essere buttati nei classici cassonetti pubblici ma devono essere consegnati a società autorizzate. Se vi sono, indicare alcuni di questi rifiuti speciali e, soprattutto, scrivere dove sono prodotti (ad esempio, cabina di verniciature, officina, area di produzione con macchinari, ambulatorio dentistico ecc...). L'ideale sarebbe riportare le diciture presenti in planimetria.

d) La domanda 2 chiede se ci sono società terze che ritirano i rifiuti speciali assimilati all'urbano (ad esempio, carta, cartone, plastica, vetro), invece di depositarli nei cassonetti pubblici. Nel caso di risposta affermativa bisogna indicare il tipo di rifiuti consegnate a queste società diverse dall'Ente pubblico (sono sufficienti qualche tipologia di rifiuti).

e) La domanda 3 chiede se l'azienda ha ricevuto uno o più atti di accertamento da parte dell'Ente Gestore. Ideale è avere una copia di quell'atto ed allegarlo al contratto. Necessario è sapere il giorno esatto in cui ha ricevuto il documento dall'Ente Gestore.

f) La domanda 4 scopre se ci sono aree che non vengono utilizzate o addirittura non terminate strutturalmente. Se ci sono vanno descritte chiaramente così che le possiamo individuare in planimetria. Importante: Non utilizzate significa vuote, senza presenza umana e, possibilmente, senza allacci ad utenze. Un deposito/magazzino non è un'area inutilizzata.

g) La domanda 5 punta a scoprire se l'azienda ha delle aree scoperte che utilizza per lo svolgimento dell'attività. Non vogliamo sapere se ci sono aree scoperte in generale. Ad esempio, giardini, aree transito veicoli, parcheggi clienti gratuiti o simili non interessano e non vanno indicati. Vanno indicate aree scoperte del tipo: a. Depositi materiali;

b. Vendita veicoli (ad esempio concessionari);

c. Parcheggio a pagamento;

d. Tavolini bar/ristorante;

h) La domanda 6 è fatta in modo generica per scoprire qualsiasi problema l'azienda abbia con l'Ente Gestore riguardo alla tassa rifiuti. Indicate tutti i vari commenti che ha fatto il Cliente in merito ai suoi rapporti con l'Ente Gestore che potrebbero essere utili. Ad esempio:

a. L'ente due anni fa mi ha abbassato/aumentato la tassa;

b. Ho chiesto l'esenzione di alcune aree ma non mi è stata concessa;

Planimetrie

Il formato più comodo da lavorare per una valutazione preliminare è quello in DWG perché facilita la velocità di calcolo e di analisi. Se non disponibili, in alternativa, possiamo accettare una planimetria, in copia, cartacea che deve essere tassativamente in scala massima 1:250.

Come anticipato, non è prevista la stampa delle planimetrie di conseguenza, planimetrie digitali che non siano in formato DWG (ad esempio i PDF) non sono accettate. Qualora il Cliente avesse a disposizione solo planimetrie PDF, lo stesso, o il venditore, deve provvederle alla stampa che dev'essere sempre in scala massima 1:250.

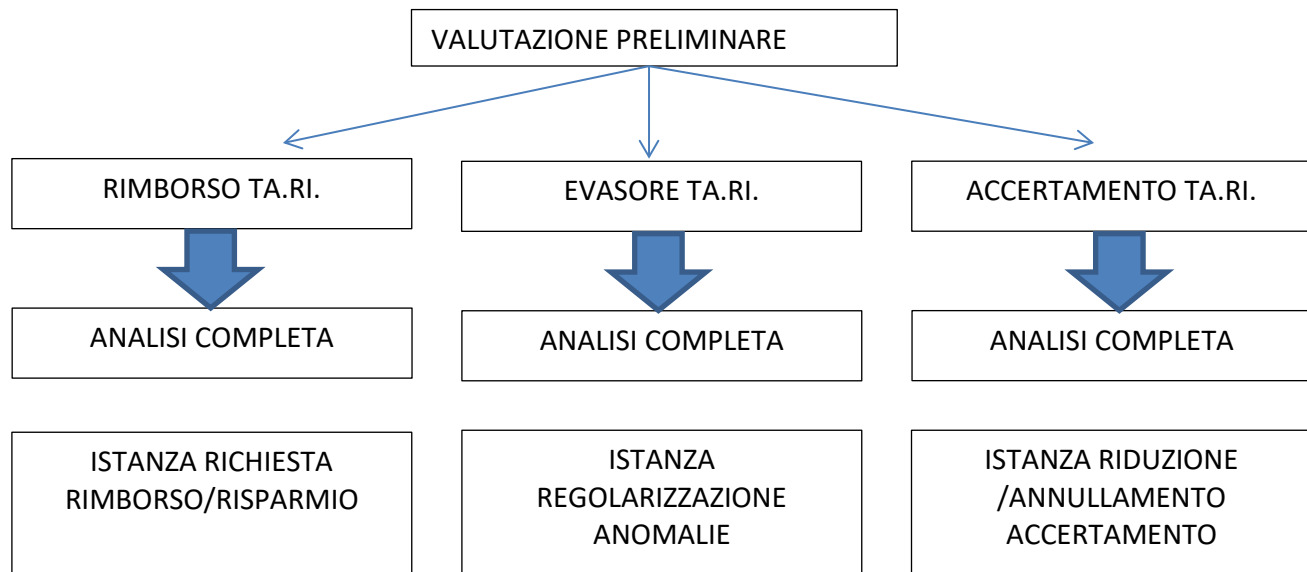
Privacy

Il modulo della privacy va semplicemente datato e firmato.

È un comune modulo inerente la privacy dei dati, ma senza questo non possiamo prendere in carico la documentazione e lavorarla, pertanto è necessario ricordarsi ogni volta di farla firmare.

QUANDO ABBIAMO L'ESITO DELLA VALUTAZIONE PRELIMINARE?

Come visto l'esito di una valutazione preliminare prevede tre casistiche differenti con tre approcci risolutivi:



Quindi:

Situazione 1 – Il Cliente ha diritto ad una riduzione dei costi ed al rimborso di quanto ha versato in eccesso per le annualità arretrate. In questo caso sono necessari due interventi distinti:

- 1) Analisi completa con una relazione tecnico/contabile che sarà consegnata al Cliente con l'esatta situazione, spesso verificata con un sopralluogo, con tutti i riferimenti normativi ed un'analisi delle superfici dettagliata;
- 2) Gestione completa di tutto l'iter istruttorio nei confronti all'Ente Gestore della Tassa Rifiuti per ridurre i costi e l'ottenimento del rimborso per le annualità arretrate;

Questa situazione è gestita con un unico contratto che prevede entrambi le fasi con i seguenti costi:

- a) Un importo fisso per l'analisi oltre eventualmente un importo per il sopralluogo o altri costi (ad esempio stampa planimetrie);
- b) Una percentuale sul rimborso/risparmio che otteniamo a favore del Cliente;

Situazione 2 – Il Cliente versa meno del dovuto ed è a rischio di un avviso di accertamento da parte dell'Ente Gestore del tributo per il recupero delle somme non versate negli anni arretrati (fino a 5) con l'aggravio delle sanzioni (fino al 200% nel caso di evasione totale) e degli interessi. Anche in questo caso, sono necessari due interventi distinti:

- a) Analisi completa con una relazione tecnico/contabile che sarà consegnata al Cliente con l'esatta situazione, spesso verificata con un sopralluogo, con tutti i riferimenti normativi ed un'analisi delle superfici dettagliata;

b) Gestione completa di tutto l'iter istruttorio nei confronti all'Ente Gestore della Tassa Rifiuti per regolarizzare tutte le anomalie riscontrate;

Questa situazione è gestita con due diversi contratti in due momenti diversi:

a) Un primo contratto per la relazione tecnica/contabile con un importo fisso per l'analisi oltre eventualmente un importo per il sopralluogo o altri costi (ad esempio stampa planimetrie) che viene fatto firmare dal consulente commerciale;

b) Un secondo contratto che viene proposto direttamente dal tecnico che ha fatto l'analisi per regolarizzare le anomalie presso l'Ente Gestore con un costo fisso concordato;

Situazione 3 – Il Cliente ha già ricevuto un atto di accertamento Tassa Rifiuti dall'Ente Gestore con il quale quest'ultimo richiede il pagamento fino a 5 anni arretrati di presunta tassa non pagata. Anche in questo caso, sono necessari due interventi distinti:

1) Analisi completa con una relazione tecnico/contabile che sarà consegnata al Cliente con l'esatta situazione, con un sopralluogo obbligatorio, con tutti i riferimenti normativi ed un'analisi delle superfici dettagliata;

2) Gestione completa di tutto l'iter istruttorio nei confronti all'Ente Gestore della Tassa Rifiuti per ridurre le richieste economiche avanzate con l'atto di accertamento o, addirittura, annullarlo del tutto;

Questa situazione è gestita con un unico contratto che prevede entrambi le fasi con i seguenti costi:

a) Un importo fisso per l'analisi oltre eventualmente un importo per il sopralluogo o altri costi (ad esempio stampa planimetrie);

b) Una percentuale calcolata sugli importi in riduzione dell'atto di accertamento Tassa Rifiuti;

Come visto, in tutte e tre le situazioni, il primo passo da eseguire in tutti i casi è **una completa analisi della situazione, spesso con sopralluogo dell'immobile, con una relazione tecnico/contabile che viene consegnata ed illustrata al Cliente direttamente dai nostri tecnici.**

Un'analisi completa consiste di:

a) Acquisizione di tutta la documentazione necessaria per l'analisi: a. Ultima fattura Tassa Rifiuti ricevuta dall'Ente Gestore;

b. Planimetria dell'immobile DWG o cartacea in scala massima 1:250;

c. Eventuali formulari rifiuti speciali assimilati;

d. Eventuali formulari rifiuti speciali non assimilati e/o tossici nocivi;

e. Visura camerale;

f. Contratti di affitto;

g. Contratti con società di recupero dei rifiuti;

h. Eventuali concessioni edilizie;

i. Ecc....

b) Sviluppo della planimetria da parte di un tecnico per determinare la superficie complessiva divisa per tipologia di aree (aree tecniche, aree scoperte operative, ecc..);

- c) Sopralluogo dell'immobile da parte di un tecnico per una verifica in loco delle esatte destinazioni d'uso dei locali ed una verifica delle misure della planimetria;
- d) Riesame in ufficio delle superfici tassabili o meno a seguito del sopralluogo;
- e) Analisi della/delle categorie tariffarie applicate in relazione alla destinazione d'uso dei locali;
- f) Integrazione della documentazione iniziale con ulteriore documentazione che potrebbe essere necessaria a questo punto;
- g) Analisi dei rifiuti prodotti e smaltiti e conseguenti agevolazioni che potrebbero essere applicate;
- h) Analisi dei regolamenti comunali specifici che si applicano;
- i) Compilazione della Relazione Tecnica finale con tutto il dettaglio dei parametri attualmente tassati per l'immobile in esame ed i reali parametri Tassa Rifiuti a seguito della verifica, con un riepilogo contabile che evidenzia l'importo versato annualmente e l'importo effettivamente dovuto ai fini Tassa Rifiuti;

Completata questa fase, la Relazione Tecnica viene consegnata ed illustrata al Cliente. Questa fase, è vitale in tutte le situazioni che si presentano; la valutazione preliminare è una valutazione fatta in ufficio in base alle dichiarazioni del Cliente tramite un questionario pertanto, prima di procedere nei confronti dell'Ente Gestore è necessario che i nostri tecnici verifichino tutti i dati con documentazione ufficiale al di là delle dichiarazioni del Cliente stesso.

Realizzata la relazione tecnico/contabile definitiva, come procediamo nelle varie situazioni?

Situazione 1 – Cliente a rimborso - Necessaria istruttoria per la riduzione delle somme dovute ed il rimborso delle annualità arretrate.

Qualora dalla Relazione Tecnica di cui al punto precedente emerga che gli importi Tassa Rifiuti effettivamente dovuti annualmente siano inferiori a quanto versato, **Soluzioni per Te** procede con tutto l'iter necessario presso l'Ente Gestore per il recupero delle somme dovute e la riduzione degli importi da versare per l'anno in corso e successivi.

Questa fase si articola in:

- a) Compilazione dell'Istruttoria completa con allegata tutta la documentazione necessaria ad evidenza di quanto richiesto (ciò include documentazione fotografica, planimetrie, dettagli delle planimetrie sviluppate, formulari rifiuti, ecc.);
- b) Contatto con l'Ente Gestore per "preannunciare" le problematiche riscontrate;
- c) A seconda degli importi da recuperare, consegna dell'Istruttoria a mano o invio per raccomandata;
- d) Eventuale sopralluogo congiunto con l'Ente Gestore dell'immobile in esame;
- e) Eventuale ulteriori relazioni e/o documentazioni da consegnare all'Ente Gestore come richiesto;
- f) Presenza a tutti gli incontri con l'Ente Gestore che si rendessero necessari;
- g) Approvazione delle variazioni dei parametri di calcolo Tassa Rifiuti e del conseguente rimborso da parte dell'Ente Gestore;
- h) Gestione dell'iter per l'effettivo disborso delle somme a rimborso a favore del Cliente;

Situazione 2 – Cliente evasore

In questo caso, a seguito della relazione tecnico/contabile il Cliente dovrebbe regolarizzare la propria posizione. Non tutti fanno questo passo, in ogni caso non è il consulente commerciale che si preoccupa di questo ma sono gli stessi tecnici che propongono la regolarizzazione della posizione e, quindi, la firma di un nuovo contratto.

Situazione 3 – Cliente in accertamento

Come nel caso di rimborso, procediamo con tutte le fasi già elencate per l'istruttoria nei confronti dell'Ente Gestore, con la differenza che l'istanza che viene presentata non richiede un rimborso di somme già versate ma la riduzione degli importi richiesti dall'Ente stesso o addirittura l'annullamento.

Gli importi da richiedere al Cliente per l'analisi completa così come eventualmente qualsiasi altro importo aggiuntivo (ad esempio il sopralluogo), che variano da caso a caso, sono indicati in valutazione preliminare.

Le percentuali sugli importi a rimborso/risparmio sono fisse e già pre-stampate sui contratti cliente

Qual'è il valore del servizio?

Come per qualsiasi prodotto, il costo di un prodotto può essere alto o basso in relazione al valore percepito dal Cliente stesso e non in base al valore effettivo.

Una penna a 1.500 euro probabilmente sarebbe percepito come un costo elevato mentre la stessa cifra per un'automobile nuova sarebbe un costo molto basso.

Stessa cosa vale per un servizio di consulenza come il nostro; se il Cliente ha l'idea che l'analisi completa con relazione tecnico/contabile sia una mera "stampa" avrà l'idea che il costo di 1.500 euro medio sia molto elevato, al contrario, se gli viene presentato velocemente ma nella sua interezza com'è strutturata il servizio, considererà molto basso il costo proposto.

Un'analisi completa, ad esempio di un'industria o casa di cura (le più articolate di solito), consiste in:

- 1) Raccolta di tutta la documentazione necessaria, sicuramente:
 - a. Planimetrie;
 - b. Formulare rifiuti speciali non assimilati e formulare rifiuti assimilati;
 - c. Fatture TARI;
 - d. Visura camerale;
 - e. Contratti di affitto;
 - f. Contratti di servizio;
 - g. Ecc...
- 2) Un tecnico fa una prima analisi delle planimetrie per verificare eventuali anomalie;
- 3) Viene fatto il primo sopralluogo dal tecnico per:
 - a. Verifica delle planimetrie e destinazione d'uso dei locali;
 - b. Rilievo aree scoperte tassabili;
 - c. Individuazione delle aree esenti in base alla tipologia di rifiuti prodotti;
 - d. Individuazione delle aree esenti per norma nazionale e/o locale;
 - e. Eventuali misurazioni necessarie;
 - f. Rilievo fotografico come necessario;

- 4) Sviluppo dettagliato della planimetria locale per locale suddiviso per destinazione d'uso e tipo di tassazione;
- 5) Tutto l'incartamento tecnico viene fornito ad una seconda persona con competenze sulla normativa che:
 - a. Studio del regolamento locale che si applica;
 - b. Studio di tutte le agevolazioni tariffarie che si possono applicare in base alla documentazione esistente;
 - c. Studio dell'applicazione delle categorie tariffarie specifica per il Comune in esame;
 - d. Studio di qualsiasi possibilità normativa che si applica per ridurre i costi TARI da sostenere per il Cliente;
 - e. Redazione su misura di una relazione contenente le specifiche di tutti i parametri di calcolo corretti della Tassa Rifiuti;
 - f. Analisi contabile completa degli effetti importi dovuti e conseguenze in relazione agli importi effettivamente versati;
 - g. Consegna ed illustrazione al Cliente;

Questa è l'attività usuale che viene svolta per un'analisi completa; se il Cliente in autonomia dovesse fare un'analisi per conto proprio dovrebbe dare un mandato ad un architetto/ingegnere per una perizia completa dell'immobile ai fini TARI dopodiché dovrebbe consegnare il tutto ad un avvocato tributarista per redare un'opportuna analisi legale. Quanto gli costerebbe il tutto? Sicuramente e decisamente molto di più dei circa 1.500 euro di media che richiediamo per il servizio.

Perché possiamo proporre il servizio a costi così bassi?

Per vari motivi:

- 1) La nostra società fa solo questo servizio e ne è specializzata, per cui ha la competenza per fare il tutto in maniera professionale e veloce;
- 2) Tutto il servizio è svolto da professionisti che lavorano in esclusiva per noi a costi convenzionati;
- 3) Lavorando un alto numero di pratiche della stessa tipologia, possiamo ottimizzare costi e risorse per contenere i costi al minimo;

E' chiaro che la somma richiesta per il servizio che consegniamo è veramente bassa e qualsiasi imprenditore al quale viene illustrato il lavoro svolto ne sarebbe consapevole e non avrebbe nulla da obiettare.

E quanto sopra è la prima parte del lavoro; la seconda, l'istruttoria nei confronti dell'Ente Gestore è ancora più articolata, ma l'imprenditore solitamente non ha attenzione su questa parte del contratto di servizio in quanto è pagata solitamente a percentuale sul risultato, di conseguenza se non vi sono risultati (e non è mai così) non deve versare nulla.

Clienti ottimali

Partendo dal presupposto che **Soluzioni per Te** assiste tutte le aziende che abbiano necessità, chiaramente vi sono delle priorità determinate dalla potenziale possibilità di successo nell'ottenimento di un risparmio e/o rimborso delle somme Tassa Rifiuti.

Innanzitutto l'attività di consulenza dovrebbe concentrarsi sulle aziende che hanno una fattura Tassa Rifiuti annua pari ad almeno 5.000 euro **per unità immobiliare**.

Chiaramente, è molto interessante anche un Cliente che abbia un'ampia catena di immobili (ad esempio da 50 immobili in su) e parte di questi versano meno di 5.000 euro l'anno di Tassa Rifiuti;

in ogni caso, considerando l'estensione della catena, in base a sperimentate statistiche, una parte di questi sarà molto probabilmente a rimborso.

Stabilito il criterio principale (fattura Tassa Rifiuti di almeno 5.000 euro annui per ciascun immobile o catena di attività con un ampio parco immobiliare) vi sono delle attività da prediligere nei propri contatti:

- 1) Attività industriali di qualsiasi genere;
- 2) Attività artigianali con capannoni di produzione;

Entrambe, al 99% dei casi, smaltiscono i propri rifiuti per il tramite di società private e non con il servizio pubblico per cui hanno diritto ad agevolazioni tariffarie (oltre al fatto che le superfici sono ampie e vi sono ottime possibilità di riduzione).

- 3) Catene di supermercati;
- 4) Società di logistica e/o trasporti;
- 5) Catene di alberghi e/o alberghi singoli;

Statisticamente, abbiamo riscontrato un'elevata possibilità di riduzione delle somme dovute.

- 6) Case di cura o di riposo;
- 7) Qualsiasi altra attività con fatture Tassa Rifiuti superiori a 5.000 euro annui.

Per le attività con fatture Tassa Rifiuti inferiori ai 5.000 euro/annui, abbiamo avuto frequenti riduzioni delle somme dovute ma chiaramente gli importi trattati (e conseguenti provvigioni) sono inferiori per ciascuna pratica. Di conseguenza, sono necessari più Contratti per avere un fatturato interessante.

Attività con fatture sotto i 5.000 euro/annui sono da evitare e dovrebbero essere acquisite solo ed esclusivamente come parte di un pacchetto di immobili più ampio che prevede una qualche casistica di cui sopra.

Chiaramente se un'azienda con fattura Tassa Rifiuti inferiore ai 5.000 euro/annui richiede la nostra consulenza, il Servizio gli verrà dato, ma non dovrebbe essere proposto o incentivato.

Domande/affermazioni frequenti di un Cliente

Affermazione: "Mi fa già tutto il commercialista"

Risposta: Il Commercialista non fa assolutamente la nostra attività e di fatto non siamo in contrasto con la loro professione. Il Commercialista riceve la bolletta Tassa Rifiuti dal Cliente e la registra come costo in contabilità, ma non ne verifica di certo i costi. (come farebbe senza un architetto/ingegnere e senza le planimetrie e molto altro).

Affermazione: "Ma tanto i Comuni non hanno i soldi da restituire"

Risposta: "Al di là del fatto che la Tassa Rifiuti ha un proprio bilancio continuamente finanziato dalla riscossione della Tassa con la bolletta (trimestrale o quadrimestrale) e quindi, fondamentale, non ci sono problemi a riguardo, in ogni caso, visto che il Cliente comunque continuerà a pagare la Tassa Rifiuti, è consuetudine andare in compensazione con quanto deve versare. Se, ad esempio, il

Cliente paga 80.000 euro l'anno e deve avere un rimborso di 30.000 euro, nella successiva fattura avrà da liquidare 50.000 euro (80.000 – 30.000). Non abbiamo casi in cui, accertato il diritto al rimborso, il Comune non abbia provveduto a restituire le somme dovute.

Affermazione: "Cosa succede se il Comune scopre che verso meno?"

Risposta: "Qualora il Comune avviasse un'attività di accertamento su un immobile riscontrando che è stato versato meno del dovuto, provvederà a recuperare le ultime 5 annualità con in aggiunta le sanzioni che vanno, normalmente, dal 50% al 100% dell'importo recuperato più gli interessi.

Affermazione: "E se il Comune scopre che non pago per niente?"

Risposta: "Qualora il Comune avviasse un'attività di accertamento su un immobile riscontrando che non è stata versata la Tassa Rifiuti, provvederà a recuperare le ultime 5 annualità con in aggiunta le sanzioni che vanno, normalmente, dal 50% al 100% dell'importo recuperato più gli interessi.

Affermazione: "Ma ora che la valutazione mi ha detto che sto pagando meno, perché dovrei comprare l'analisi completa e dettagliata? Non mi interessa"

Risposta: I motivi sono molteplici. Il primo motivo, chiaramente, è che con l'analisi completa facciamo un esame approfondito della situazione con un risultato preciso e non indicativo come in valutazione preliminari; lo scopo, in analisi tecnica completa ed approfondita, non è solo di fornire tutto il dettaglio come già visto in precedenza, **ma soprattutto valutare e trovare tutti gli appigli normativi per far sì che gli importi che rischia di pagare in caso di accertamento dell'Ente Gestore siano minori se non addirittura nulli.** In secondo luogo, importante, l'Ente Gestore, quando accerta, normalmente non ha disposizione tutti i dati per poter fare un accertamento preciso e corretto di conseguenza molto spesso l'importo richiede è più alto di quello che dovrebbe essere. Un Cliente che ha in mano la nostra analisi dettagliata potrà controllare quanto accertato dal Comune e, nel caso, contestarne gli importi. In ultimo, se il Cliente fa l'analisi subito, questa ha un costo molto basso. Se, al contrario, il Cliente non acquista l'analisi completa in quel momento ma lo fa solo nel momento in cui eventualmente il Comune lo accerta, i costi sono decisamente più alti, fino a 3 volte tanto (purtroppo, quando un Comune accerta vi sono soli 60 giorni per contestare e le procedure sono articolate, di conseguenza è necessario dare assoluta priorità a quella pratica rispetto alle altre con un impiego maggiore di risorse e tempo).