

Come prepararsi per l'udienza in Commissione per il Riesame delle Valutazioni (Assessment Review Board - ARB)

Vi consigliamo di leggere quest'opuscolo se:

- Avete presentato ricorso contro la vostra valutazione immobiliare
- Vorreste essere maggiormente informati su come preparare un'udienza ARB
- Vorreste ricevere informazioni sulle prassi delle udienze ARB

Se avete presentato ricorso all'ARB, è importante che vi prepariate per l'udienza. Un'udienza ARB costituisce **la vostra opportunità di spiegare le ragioni per cui ritenete sbagliata la valutazione della vostra proprietà da parte della Municipal Property Assessment Corporation (MPAC)**. In quest'opuscolo troverete descritto ciò che accade prima, durante e dopo l'udienza. Se non avete ancora fatto ricorso in Commissione, vi consigliamo di leggere l'opuscolo *Come presentare un Ricorso sulla Valutazione*.

PRIMA DELL'UDIENZA

1. L'ARB vi invierà una lettera di conferma dell'avvenuto ricevimento del ricorso.
2. Quando sarà fissata la data, vi sarà inviata una Notifica di Comparsa in cui vi sarà indicata la data, il luogo e l'ora dell'udienza.
3. Vi consigliamo di cominciare a preparare l'udienza raccogliendo le prove comprovanti le ragioni per cui ritenete sbagliata la vostra valutazione immobiliare MPAC.

Perché devo portare delle prove all'udienza?

La decisione dell'ARB sul vostro ricorso si basa su tali **prove** e secondo la **legge**. Durante l'udienza, nella maggior parte dei casi, l'onere della prova spetta a MPAC che dovrà spiegare come è stata valutata la vostra proprietà. Tuttavia, **dovreste prepararvi a spiegare perché ritenete errata la vostra valutazione**. Per difendere la vostra posizione, all'udienza dovreste portare delle prove.

Che tipo di prove dovrei portare all'udienza?

Riportiamo qui alcuni esempi di prove che si possono usare all'udienza: (Si tratta solo di suggerimenti. Potreste anche portare altre prove che, a vostro giudizio, possano appoggiare meglio il vostro ricorso).

Informazioni sulla vostra proprietà e proprietà comparabili:

- Valore stimato, informazioni su compravendite precedenti, località, grandezza del lotto, metratura, numero di piani, età dell'edificio, infrastrutture, condizioni, fotografie, ecc.
- Le informazioni sulle compravendite dovrebbero includere le caratteristiche particolari della proprietà (come quelle sopra elencate) ed essere il più possibile recenti rispetto alla data della stima. Per esempio, la data della stima per l'anno fiscale 2009 è il 1° gennaio 2008. Pertanto, le informazioni relative alle compravendite immobiliari dovrebbero risalire ad una data quanto più possibile vicina al 1° gennaio 2008.

La Commissione esige che ogni documento che si voglia utilizzare come prova sia scambiato fra le parti **ALMENO 21** giorni prima della data dell'udienza. Inoltre, accertatevi di portare all'udienza **due copie extra** di ogni documento.

Dopo posso trovare le prove che mi servono da portare all'udienza?

Riportiamo qui alcuni suggerimenti su dove cercare le prove.

- MPAC – chiamare il 1-866-296-6722 o visitare online il sito www.mpac.ca
- Uffici comunali (municipio)
- Ufficio catastale
- Agenzie immobiliari locali o servizio listini sugli immobili
- Servizi accreditati per l'esecuzione di perizie

Cosa succede se non posso presentarmi all'udienza?

Dovreste essere sempre pronti a comparire in udienza: tuttavia, se non potete comparire in udienza di persona o tramite il vostro rappresentante, dovete chiedere una revoca (ritardo) alla Commissione. La vostra richiesta dovrebbe:

- Essere spedita alla Commissione, **per iscritto**, non appena sapete di aver bisogno di una revoca
- Includere la ragione per cui si chiede una revoca
- Includere documenti comprovanti il fatto che le altre parti (ad esempio MPAC e il comune) sono d'accordo con la revoca

La Commissione vi informerà se la richiesta è stata approvata. **Siete comunque tenuti a presentarvi all'udienza a meno che la Commissione non abbia approvato la proroga.** Se non comparite in udienza, il ricorso potrebbe essere dichiarato improcedibile.

Che cosa succede se cambio idea e non voglio più fare ricorso?

Potete sempre ritirare il ricorso PRIMA dell'udienza. Potete trovare un modulo di rinuncia sul sito web dell'ARB oppure richiedere tale modulo alla Commissione. Compilate il modulo e inviatelo alla Commissione per posta, fax o e-mail. **Non sono previsti rimborsi della tassa di segreteria.**

Come posso informarmi se il luogo dell'udienza è facilmente accessibile?

L'ARB si conforma alla Legge per gli abitanti dell'Ontario con disabilità 2005 (Accessibility for Ontarians with Disabilities Act, 2005). Vi consigliamo di contattare l'ARB per eventuali domande sull'accessibilità.

DURANTE L'UDIENZA

1. Quando arrivate sul luogo dell'udienza, dovreste firmare il foglio delle presenze.
2. L'udienza comincia quando il Membro dell'ARB apre la procedura pronunciando le formalità d'apertura. Queste formalità descrivono brevemente la Commissione, la legge applicabile alla vostra valutazione e le prassi da seguire durante l'udienza del giorno.
3. Di solito i ricorsi vengono sbrigati in base all'ordine di comparsa sul foglio delle presenze.

Chi ci sarà alla mia udienza?

Le persone che partecipano all'udienza - anche chiamate parti - includono voi (o il vostro rappresentante), MPAC e il comune. Il comune può scegliere di non partecipare all'udienza. Un Membro dell'ARB presiede all'udienza e assume la decisione finale. Le

udienze sono normalmente aperte al pubblico: chiunque può assistere ad un'udienza dell'ARB.

Posso avere un interprete alla mia udienza?

La maggior parte delle udienze ARB sono svolte in inglese. Dietro richiesta, l'ARB fornisce servizi in francese e può mettere a disposizione un interprete del linguaggio dei segni. Se vorreste qualcuno che all'udienza vi faccia da interprete in qualsiasi altra lingua, potete portarlo con voi allo scopo.

Che cosa succede durante l'udienza?

Una volta aperto, il ricorso segue normalmente le prassi sotto delineate:

1. MPAC descrive la proprietà, spiega come è stata effettuata la valutazione e presenta le sue prove.
2. Se volete, potete chiedere informazioni a MPAC sulle prove da loro presentate.
3. Avrete la possibilità di presentare le vostre prove e spiegare le ragioni che vi inducono a ritenere sbagliata la valutazione.
4. MPAC può porre domande a voi o ad eventuali vostri testimoni.
5. Se il comune partecipa all'udienza, verrà data l'opportunità anche al suo rappresentante di presentare prove e porre domande ai testimoni.
6. MPAC farà un riassunto della sua posizione.
7. Voi farete un riassunto della vostra posizione.
8. MPAC farà il suo discorso finale.
9. Voi farete il vostro discorso finale. Come ricorrente, avete il diritto di fare il discorso di chiusura finale.
10. Il Membro ARB esprimerà una decisione verbalmente OPPURE sospenderà la decisione (vale a dire che il Membro prenderà la decisione in data futura. In tal caso, vi sarà fornita **una spiegazione della decisione, chiamata** Motivazioni per Iscritto (Written Reasons).
11. Se avete una proprietà rurale, di una foresta gestita o di territorio soggetto a tutela e fate richiesta di classificazione fiscale speciale, il Membro ARB prorogherà il ricorso ad un'udienza ulteriore. Tale ricorso sarà passato al Tribunale per i Ricorsi in Affari Rurali, Alimentari e Agricoli (Agriculture Food Rural Affairs Appeals Tribunal - AFRAAT) se la proprietà è una fattoria, o al Commissario per le Miniere e Terreni (Mining and Lands Commissioner) se la proprietà è una foresta gestita o un territorio soggetto a tutela.

Per ulteriori informazioni sulle udienze, vi consigliamo di consultare il *Codice delle Prassi* della Commissione.

DOPO L'UDIENZA

1. Una copia della decisione della Commissione sul ricorso vi sarà inviata per posta (solitamente la decisione è anche annunciata verbalmente all'udienza).
2. Scrivendo alla Commissione entro 14 giorni dall'udienza, potete anche richiedere le Motivazioni per Iscritto: si tratta di una descrizione dettagliata su come è stata presa la decisione. Le Motivazioni per Iscritto possono anche essere richieste alla fine dell'udienza.
3. Avrete una quantità di tempo limitato per impugnare la decisione, **e questo si può fare solo in circostanze molto specifiche.**

Che cosa posso fare se voglio contestare la decisione della Commissione?

Entro 30 giorni dal rilascio delle Motivazioni per Iscritto, si può chiedere all'ARB di riesaminare la decisione. La revisione di una decisione dell'ARB viene ammessa solamente in **circostanze molto specifiche**. Perché l'ARB possa anche solo considerare un riesame, dovete:

- chiedere le **Motivazioni per Iscritto** entro 14 giorni dalla data dell'udienza
- Pagare una tassa di segreteria di \$125 **non rimborsabile** su assegno o ordine di pagamento, pagabile al Ministro delle Finanze (Minister of Finance)
- Presentare una **dichiarazione giurata** in cui si descrivano le ragioni per la richiesta di riesame

Ci si può appellare ad una decisione della Commissione rivolgendosi alla Corte Superiore di Giustizia (Corte Divisionale) [Superior Court of Justice (Divisional Court)] , **ma soltanto se si tratta di una questione legale**. Per ulteriori informazioni sui processi di revisione e di ricorso, vi consigliamo di consultare il Codice di Prassi e Procedure (Rules of Practice and Procedure) dell'ARB, disponibile sul sito web dell'ARB.

La decisione dell'ARB come influenzerà la mia valutazione e le mie tasse di proprietà?

Copie della decisione dell'ARB saranno inviate anche a MPAC e al comune. MPAC rilascerà una notifica revisionata dei nuovi importi da pagare. È il comune che deve effettuare gli eventuali cambiamenti delle tasse di proprietà a seguito di una decisione dell'ARB. Vi consigliamo di contattare il comune se avete domande sulle tasse di proprietà.

Come posso contattare l'ARB?

Vi consigliamo di visitare il sito web dell'ARB, www.arb.gov.on.ca, per informazioni ulteriori sulle sue procedure. Potete anche contattare la Commissione per:

Telefono: (416) 314-6900 o 1-800-263-3237 **Fax:** (416) 314-3717 o 1-800-849-2066

Posta elettronica: assessment.review.board@ontario.ca

Di persona o per posta: 655 Bay street, 15th Floor, Toronto, ON M5G 1E5

Terminologia utile

Dichiarazione giurata: documento legale contenente le prove scritte di cui si attesta, giurando, la veridicità. Deve essere rilasciata sotto giuramento e/o sanzionata da un Notaio o da un Commissario.

Revoca: posporre o rimandare un'udienza ad altra data.

Proprietà comparabili: si tratta di proprietà nel vostro vicinato che possano essere simili alla vostra proprietà. Alcune aree di comparazione per evidenziarne le somiglianze sono la località, la grandezza del lotto, l'area abitabile, l'età e la qualità della proprietà.

Valore attuale: si tratta generalmente dell'importo che chi acquista è disposto a pagare a chi vende per una proprietà.

Regola di trasparenza: la Commissione richiede che ogni documento che si vuole utilizzare come prova sia scambiato fra le parti ALMENO 21 giorni prima della data dell'udienza.

MPAC: la Municipal Property Assessment Corporation è l'organizzazione che valuta e classifica le le proprietà in Ontario. La MPAC e l'ARB sono due organizzazioni separate. Le eventuali domande sulle valutazioni dovrebbero essere indirizzate a MPAC al 1-866-296-6722.

Parti: si tratta delle persone/organizzazioni che sono coinvolte nel ricorso. Solitamente, fra le parti s'incluse voi (o il vostro rappresentante), MPAC e il comune.

Motivazioni per Iscritto: queste spiegano come il Membro dell'ARB è arrivato alla sua decisione sul ricorso. Le Motivazioni per Iscritto sono solamente preparate dietro richiesta o quando il Membro dell'ARB si riserva di prendere una decisione in data futura.

Un glossario completo della terminologia ARB è disponibile sul suo sito web, www.arb.gov.on.ca.