

Agenzia del Territorio

DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA, CATASTO E PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Circolare del 03/01/2006 n. 1

Oggetto:

Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa.

Testo:

1. Premessa

Con circolare n. 10 del 04/08/2005 sono state emanate le prime direttive in merito alle disposizioni contenute nell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004, concernente, come e' noto, le modalita' per l'accertamento delle variazioni dello stato di fatto e nella consistenza degli immobili, non dichiarate in catasto.

In particolare, il predetto documento di prassi ha fornito precise indicazioni circa i criteri da utilizzare per l'individuazione degli interventi edilizi eseguiti sulle unita' immobiliari urbane che richiedono, da parte degli attuali titolari di diritti reali sulle stesse, la presentazione di dichiarazioni di aggiornamento tecnico al catasto edilizio urbano.

Al riguardo, sulla scorta dei criteri gia' delineati con determinazione del Direttore dell'Agenzia del 16 febbraio 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 28/02/2005, e' stata fornita una dettagliata elencazione degli interventi edilizi che richiedono l'espletamento degli adempimenti previsti dal citato comma 336.

Nonostante il contributo chiarificatore fornito con la richiamata circolare, sono stati segnalati ulteriori dubbi interpretativi sulla corretta portata del comma 336 in esame, anche in relazione ad iniziative che sarebbero state assunte da parte di alcuni Comuni e che potrebbero ritenersi non del tutto riconducibili nell'ambito di applicabilita' dello stesso comma 336 (si fa riferimento, in particolare, a richieste formulate ai titolari dei diritti sugli immobili tendenti a verificare la sussistenza dei presupposti per la eventuale presentazione della dichiarazione in catasto).

La fase di attuazione del comma 336 ha fatto emergere, altresì, l'esigenza di introdurre alcune semplificazioni procedurali per favorire un abbattimento dei costi connessi alla predisposizione di documenti di aggiornamento relativi a dichiarazioni di variazione delle unita' immobiliari non censite. Tale necessita' si e' manifestata anche per effetto delle recenti disposizioni che hanno modificato alcune voci della tabella dei tributi speciali riferibili alle seguenti operazioni catastali:

- . mutazione delle caratteristiche intrinseche incidenti sulla rendita ma non sulla consistenza, ovvero sulla rappresentazione grafico-planimetrica dell'unita' immobiliare;
- . contemporaneo frazionamento (o fusione) di unita' immobiliari e contestuale cambio di destinazione d'uso delle u.i. derivate.

2. Individuazione dei casi in cui va predisposto un documento di aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004

Come e' stato in parte accennato nella circolare n. 10 del 2005, occorre

preliminarmente ribadire che, a causa delle complessita' dell'attuale sistema estimale-catastale, l'elaborazione di istruzioni aventi carattere e valenza generale presenta obiettive difficolta'.

Ed invero, in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonche' alle istruzioni attuative di formazione e conservazione del catasto urbano, i processi di classamento si sono sviluppati a livello locale attraverso la creazione di specifiche scale di corrispondenza tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche - significative ai fini dell'attribuzione della categoria e della classe - di campioni di unita' immobiliari tipo, rappresentative di specifici segmenti della realta' immobiliare locale, ed i corrispondenti redditi unitari (tariffe).

Va, inoltre, osservato come, agli effetti di quanto previsto dal comma 336, la tipologia di classamento che si e' consolidata nel tempo in ciascun comune o zona censuaria e la sua distribuzione sul territorio, costituiscano - per motivi di uniformita' e perequazione - il reale contesto cui riferire, con criteri analogico-comparativi, ogni nuovo classamento, ovvero la revisione di un classamento preesistente.

Per i motivi suddetti, il legislatore, con le previsioni di cui allo stesso comma 336, ha opportunamente correlato la verifica della coerenza dei classamenti riportati negli atti catastali con le situazioni di fatto, non tanto a principi o criteri estimali generali, quanto a circostanze oggettive predeterminate o previamente individuabili (come ad esempio le "interventive variazioni edilizie" nell'unita' immobiliare non denunciate in catasto, cui fa riferimento il medesimo comma 336).

Proprio allo scopo di pervenire ad una obiettiva valutazione della effettiva consistenza e qualita' degli interventi effettuati, nonche' all'emersione dell'eventuale valore "aggiunto" conseguito dall'immobile censito in catasto, la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005 ha individuato gli interventi edilizi significativi ai fini dell'aggiornamento del classamento, facendo riferimento alle definizioni contenute nell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Al fine di consentire una pronta e corretta gestione dei procedimenti accertativi connessi al comma 336 in parola, la presente circolare viene corredata dai seguenti due documenti:

- . l'allegato A, contenente le definizioni degli interventi edilizi di cui al citato art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- . l'allegato B, contenente l'elencazione e la descrizione delle tipologie di interventi che comportano l'obbligo dell'aggiornamento catastale e di quelle che, invece, appaiono ininfluenti a tal fine.

3. Variazioni di unita' immobiliari che non comportano la predisposizione di una nuova planimetria.

In alcuni casi, gli interventi edilizi sulle singole unita' immobiliari, ovvero sull'edificio in cui le stesse sono ubicate, si concretano nell'introduzione di nuovi impianti tecnologici ovvero in una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio; tali interventi, peraltro, non comportano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica ne' delle parti comuni, ne' delle singole unita' immobiliari.

Detti interventi, tuttavia, qualora determinino un incremento della redditivita' delle singole unita' immobiliari, impongono l'obbligo di produrre, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi del comma 336 in esame.

Affinche' possa essere attribuita la nuova rendita alle unita' oggetto dei citati peculiari interventi, e' necessaria la produzione di un documento Docfa per ogni unita' immobiliare interessata; in attesa dell'adeguamento delle attuali procedure, ciascuna dichiarazione dovra' essere corredata, necessariamente, dalla nuova planimetria, ancorche' riprodottriva dello stato di fatto graficamente rappresentato anche nella planimetria conservata dall'Ufficio.

In tale ipotesi, al fine di evitare un'inutile aggravio di costi a carico degli interessati, in sede di presentazione del documento di aggiornamento, viene consentita l'allegazione di una copia della planimetria gia' presente in atti; su detta copia, nello stesso riquadro riportante la rappresentazione grafica dell'unita' immobiliare, il professionista dovra' apporre, preliminarmente alla rasterizzazione, la seguente dichiarazione, sottoscritta e datata: "La presente rappresentazione planimetrica, relativa alla variazione n. del, e' conforme all'attuale stato dei luoghi".

Sulla base di detta planimetria verra' eseguita la vettorizzazione dei perimetri dei diversi ambienti al fine del calcolo dei dati metrici.

Nell'ipotesi in cui la variazione comporti anche la necessita' di aggiornare l'elaborato planimetrico preesistente (cioe' gia' depositato) o la sua produzione ex novo (ad esempio per la rappresentazione delle parti comuni oggetto di variazione, quale la sagoma relativa ad un impianto di ascensore di nuova installazione), il relativo adempimento e' a carico del primo soggetto che produce la dichiarazione di variazione catastale nell'ambito dell'edificio.

4. Variazione dell'unita' immobiliare per cambio di destinazione d'uso combinata a mutazione della consistenza (frazionamento o fusione).

Come e' noto, la circolare n. 9/2001 prevede che la causale "variazione di destinazione" possa essere utilizzata solamente quando l'unita' immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioe' fondersi e/o dividersi con altre, con l'obbligo di attribuzione di un nuovo subalterno.

La prassi catastale relativa ai casi riguardanti il frazionamento (e/o la fusione) unitamente al cambio di destinazione si e' finora articolata nella presentazione di distinte dichiarazioni di variazione, di cui la prima avente ad oggetto la modifica planimetrica - con l'attribuzione alle unita' immobiliari derivate della categoria provvisoria F/3, o F/4, ovvero di quella gia' iscritta in atti - e le successive attribuenti le categorie catastali piu' confacenti alle nuove destinazioni edilizie.

Nell'ottica di favorire una semplificazione procedurale, nonche' di contenere i costi sostenuti dagli utenti, si consente che dette fattispecie dichiarative, qualora le due variazioni avvengano effettivamente in maniera simultanea (frazionamento e cambio di destinazione gia' realizzati al momento della dichiarazione) possano essere presentate mediante un unico atto di aggiornamento.

A tale scopo dovra' essere indicata la seguente causale di variazione: "ALTRE", unitamente alla declaratoria "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", ovvero "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE".

Nel richiamare l'attenzione degli Uffici provinciali ad un puntuale adempimento delle disposizioni impartite con la presente circolare, si raccomanda di supportarne la massima diffusione esterna.

* * * * *

ALLEGATO A

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI CUI ALL'ART. 3 DEL D.P.R. 380/2001
RICHIAMATE NELLA DETERMINAZIONE DIRETTORIALE DEL 16 FEBBRAIO 2005

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (1);

(1) Con riferimento agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) sono state sottolineate le opere maggiormente significative ai fini della variazione del classamento.

- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- e) "interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

ALLEGATO B

ATTRIBUZIONE DI NUOVO CLASSAMENTO IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI EDILIZI
RICHIAMATI NELL'ALLEGATO A

Premesso che, in base alle norme ed istruzioni catastali, l'attribuzione di nuovi classamenti viene operata in tutti i casi di nuova costruzione e nelle variazioni del patrimonio esistente concernenti la geometria ovvero i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare, incidenti sulla rendita catastale, si riepilogano e si precisano di seguito gli interventi che di norma comportano l'obbligo di un aggiornamento catastale (A) e quelli invece ininfluenti a tal fine (B).

A - TIPOLOGIE DI INTERVENTI INFLUENTI SUL CLASSAMENTO E SULLA RENDITA CATASTALE

Circolare del 03/01/2006 n. 1

A1) - unita' immobiliare

- a) le costruzioni di nuove unita' immobiliari fuori terra ed interratae;
- b) gli ampliamenti delle unita' immobiliari esistenti fuori terra ed interratae, con variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata, conseguenti per esempio, a:
 - . sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani;
 - . costruzione di vani in adiacenza;
 - . chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;
- c) le variazioni di superficie delle unita' immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata.

Esempi:

- . frazionamento di una unita' immobiliare con generazione di due o piu' unita';
 - . fusione di due o piu' unita' immobiliari;
 - . modifica del perimetro di due unita' contigue, a seguito del trasferimento di uno o piu' vani da un'unita' all'altra;
 - . ampliamento della superficie di un'unita' immobiliare determinata dalla creazione di solai o soppalchi praticabili all'interno della volumetria della u.i. medesima;
- d) le variazioni interne alle unita' immobiliari, con redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o accessori;
 - e) le variazioni di destinazione d'uso delle unita' immobiliari;
 - f) gli interventi di riqualificazione delle unita' immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;
 - g) altri interventi significativi di riqualificazione delle unita' immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc....).

A2) - Fabbricato

- a) fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralita';
- b) fabbricati, aventi un numero di piani superiore a 2, ove e' stato installato uno o piu' ascensori;
- c) fabbricati sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, ecc....

B - TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI DI NORMA ININFLUENTI SUL CLASSAMENTO E SULLA RENDITA CATASTALE

- a) gli interventi edilizi che riguardano opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo (1);

(1) Tale fattispecie, qualora gli interventi siano assimilabili a quelli di riqualificazione indicati ai punti A1 d), A1 e), A1 f), A1 g), ed A2 c), potrebbe rientrare nei casi per i quali è richiesto l'aggiornamento catastale. In considerazione della difficoltà connesse alla corretta qualificazione dell'intervento, appare comunque consigliabile una specifica valutazione da parte di un tecnico professionista ovvero degli uffici competenti.

- d) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.

I casi più complessi da valutare sono quelli indicati ai punti A1,f), A1,g) ed A2,c).

Per quanto concerne la prima tipologia di intervento - per esempio, la trasformazione di un servizio igienico con solo WC in un servizio completo di bagno o doccia nell'ambito di una unità immobiliare -, la stessa potrebbe comportare un diverso classamento e quindi l'obbligo di dichiarazione in catasto, nel caso in cui l'unità esaminata sia all'attualità censita in una categoria di bassa qualificazione (A4/A5), ma non nell'ipotesi in cui si tratti di categorie più qualificate provviste ordinariamente già di uno o più servizi igienici completi.

Lo stesso criterio informativo può essere adottato per gli interventi di riqualificazione nell'ambito di un'unità immobiliare ovvero di un fabbricato, per i quali necessita una valutazione specifica.

Attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva della casistica in astratto ipotizzabile, nonché, soprattutto, di valutare le fattispecie sopra richiamate, con la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005 è stato individuato, quale indicatore sintetico e parametro di riferimento, una soglia incrementale del valore (e quindi anche della redditività) dell'unità immobiliare, eventualmente derivante dall'intervenuta variazione, in misura non inferiore al 15%: soglia - com'è noto - corrispondente alla variazione di una classe catastale.

La valutazione di detto indicatore, piuttosto agevole per un interlocutore esperto di settore, quale il tecnico comunale - investito dal legislatore degli accertamenti necessari e delle eventuali notifiche al proprietario - si rivela invece particolarmente difficile e complessa per il comune cittadino.

Per questi motivi si ritiene opportuno suggerire ai Comuni di non includere negli inviti bonari, tra le fattispecie che comportano l'obbligo di aggiornamento catastale, i casi sopra richiamati, ma di limitarsi a raccomandare, per gli stessi casi, l'esigenza di procedere ad un esame più approfondito della fattispecie con l'ausilio di un tecnico, ovvero avvalendosi dell'assistenza dello sportello comunale, ove istituito.

Di contro, in fase istruttoria, ai fini delle notifiche ai proprietari degli adempimenti di legge, la stretta collaborazione tra Catasto e Comune può rilevarsi particolarmente utile e proficua proprio per la valutazione dei casi che presentano maggiore difficoltà, soprattutto al fine di evitare comunicazioni erronee, che possano procurare inutili disagi al cittadino, nonché impropri utilizzi delle già carenti risorse disponibili presso gli Uffici provinciali.