

Circolare 10 del 04.08.05

OGGETTO: Accertamento delle unita' immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

1 Premessa

In attuazione del disposto di cui al comma 339 dell'articolo 1 della legge 30/12/2004, n. 311, sulla G.U. n. 40 del 18/2/2005 e' stata pubblicata, la determinazione direttoriale 16/2/05, che disciplina, ai sensi del comma 336 della medesima legge, le modalita' per l'accertamento di variazioni nello stato di fatto degli immobili, non dichiarate in catasto.

Preliminarmente si vuole evidenziare l'importanza della norma in esame che e' finalizzata a conseguire un miglioramento dell'attuale livello di perequazione impositiva nel settore immobiliare attraverso il recupero di fenomeni di elusione ed evasione fiscale.

Piu' in particolare il sopra citato comma 336 consente ai Comuni di richiedere ai soggetti, obbligati ai sensi dell'art. 3 del R.D.L. 13/4/1939 n. 652, convertito con modificazioni nella legge 11/8/1939 n.1249, la presentazione degli atti di aggiornamento catastale per gli immobili non dichiarati in catasto o per i quali, per effetto di intervenute variazioni edilizie, sussistono situazioni di fatto non coerenti con i classamenti riportati negli atti catastali o con gli elementi assunti a base per la determinazione della rendita.

La richiesta deve contenere gli elementi constatati, atti a motivare l'incoerenza rilevata e la data, qualora accertabile, cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione catastale.

2 Ambito di applicazione delle attivita' di accertamento previste dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

Sono interessate al procedimento in esame le unita' immobiliari di proprieta' privata oggetto di interventi edilizi, ovvero site in fabbricati che siano stati oggetto di interventi edilizi, laddove gli stessi siano influenti sul classamento e sulla determinazione della relativa rendita catastale.

Sono altresì interessate all'accertamento le unita' immobiliari di proprieta' privata mai dichiarate in catasto, quelle variate nella destinazione d'uso, nonché le costruzioni che sono passate dalla categoria delle esenti a quelle soggette ad imposizione.

Salvo piu' puntuali specificazioni che potranno nel futuro essere fornite, si esprime l'avviso che non rientrano tra le unita' immobiliari, di "proprieta' privata", soltanto i "beni pubblici" cioe' quei beni (demanio necessario e demanio incidentale) che appartengono allo Stato ovvero agli Enti pubblici territoriali a titolo di proprieta' pubblica.

E' opportuno anche sottolineare come non rientrino nell'area applicativa delle disposizioni in esame e quindi non siano oggetto di riclassamento e di rideterminazione della rendita, con le procedure previste dal piu' volte citato comma 336, le unita' immobiliari estranee alla casistica sopra esposta, anche se dovessero presentare una rendita:

- . non coerente con i correnti valori immobiliari di mercato, a seguito di intervenute mutazioni del tessuto urbano ed edilizio che hanno prodotto una variazione disomogenea degli stessi valori fra una microzona e quelle limitrofe;
- . palesemente difforme da quella attribuita ad unita' immobiliari limitrofe del tutto similari per consistenza, tipologia edilizia e merito di posizione.

Come e' noto, la rideterminazione della rendita delle unita' immobiliari ricadenti nelle due fattispecie sopracitate puo' essere operata con i procedimenti eccezionali previsti rispettivamente dall'art. 1, comma 335, della legge 311/04 e dall'art. 3, comma 58 della legge 662/96, nonche' secondo i processi piu' generali di revisione parziale o generale delle tariffe d'estimo e del classamento, segnatamente presenti nella normativa catastale di base.

Infine e' utile evidenziare che le richieste dei Comuni, ai sensi del comma in oggetto e per le fattispecie che non riguardano la modifica della consistenza, non possono concernere, di norma, unita' immobiliari cui e' attribuita la massima classe prevista per la categoria di appartenenza

Costituiscono eccezione a quanto sopra detto gli interventi edilizi sugli immobili che giustifichino la mutazione della categoria catastale originaria in altra di maggior pregio (segnatamente per le abitazioni di tipo ultra-popolare e rurale in presenza di ristrutturazioni, o riqualificazioni significative).

Sono fatti salvi i casi in cui sono applicabili le modalita' di classamento richiamate all'art. 11, comma 2, del decreto legge 14.3.1988, n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13.5.1988, n. 154.

3 Collaborazione con i Comuni

Il provvedimento citato in premessa elenca, in linea di massima, le varie tipologie di interventi edilizi, che possono produrre effetti sulla rendita, in rapporto alla normativa e prassi catastale per l'accertamento delle unita' immobiliari urbane.

In relazione alle difficoltà operative che potrebbero emergere nell'applicazione della norma, connesse anche alla complessità dell'attuale sistema estimale catastale, gli Uffici provinciali sono invitati a fornire ogni possibile supporto e forma di collaborazione, che venisse loro richiesta dai Comuni, ivi compresa anche una sintetica formazione tecnica in materia di accertamento delle unità immobiliari urbane.

Questa ultima potra' prevedere chiarimenti in materia di:

- . soggetti tenuti alla presentazione in catasto delle dichiarazioni di unità immobiliari urbane di nuova costruzione, denunce di variazione di unità censite ovvero delle costruzioni passate dalla categoria delle esenti a quelle soggette ad imposizione;
- . termine previsto per le suddette dichiarazioni e relative sanzioni, in caso di inadempimento o tardiva presentazione;
- . modalità di predisposizione e di presentazione delle dichiarazioni;
- . natura delle rendite catastale, data di riferimento delle tariffe vigenti;
- . articolazioni territoriali ai fini della determinazione delle tariffe e delle rendite delle unita' immobiliari urbane;
- . finalita' degli interventi revisionali previsti dalla normativa catastale di base e di quelli speciali di cui all'art. 3, comma 58 della legge 662/96 e di cui ai commi 335 e 336 dell'art. 1 della legge 311/04; interazione processi commi 335-336;
- . criteri per il calcolo della consistenza;
- . criteri generali per l'attribuzione della categoria e classe, anche con riferimento agli specifici parametri localmente adottati;
- . strumenti posti a disposizione dei Comuni e gestione degli stessi.

In particolare è importante fare rilevare come, per le unità immobiliari ubicate nelle microzone per le quali potrebbe essere attivata anche la revisione par-

ziale del classamento ai sensi del comma 335, gli accertamenti connessi all'attuazione del comma 336, devono precedere quelli relativi ad una eventuale revisione ai sensi del comma 335. Resta inteso che ai sensi del comma 335 si deve in ogni caso procedere alla individuazione delle microzone anomale. Di fatto, essendo diversa la motivazione tecnica alla base dell'attribuzione del nuovo classamento e, peraltro, anche diversa la decorrenza fiscale dei relativi esiti, ciascun accertamento deve essere autonomamente definito, registrato in banca dati e notificato ai soggetti interessati.

Al fine di agevolare gli scambi informativi con i Comuni, è opportuno designare nell'ambito dell'Ufficio provinciale uno o più funzionari, ciascuno referente sulla materia specifica nei confronti di uno o più Comuni. Sempre per la stessa finalità di ottimizzare la fase concernente l'organizzazione della attività e lo scambio informativo, e' opportuno che anche il Comune indichi un proprio referente designato a tale specifico scopo.

4 Gestione delle segnalazioni dei Comuni

L'articolo 6 del provvedimento direttoriale prevede che l'Agenzia renda disponibile una procedura per la creazione di un data base informatico contenente l'elenco delle richieste inviate dai Comuni ai soggetti interessati ai fini di provvedere alla predisposizione di atti di aggiornamento del classamento delle unita' immobiliari e dei relativi esiti.

A tal fine, l'Agenzia del territorio ha provveduto:

- . alla definizione del tracciato dati in formato XML utile al trasporto delle informazioni tra i due Enti;
- . alla predisposizione di un pacchetto software stand-alone, a disposizione dei Comuni, atto a generare i file relativi alle segnalazioni da fornire, nel formato di cui al punto precedente;
- . a rendere disponibile ai Comuni interessati una specifica funzionalita' (su WEB) per la consultazione puntuale dello stato di lavorazione delle singole segnalazioni inviate e la visualizzazione dei dati di monitoraggio, attraverso il sistema di interscambio dati dell'Agenzia (SISTER).

Le forniture dati, rese con le modalita' sopra illustrate, consentiranno una puntuale gestione delle pratiche di aggiornamento sia per le finalita' interne dei Comuni sia per le esigenze dell'Agenzia del territorio. La soluzione prescelta permettera' inoltre di uniformare le informazioni provenienti dai vari Comuni, acquisendole secondo un formato codificato, prevedendo per ogni campo informativo un ristretto elenco di situazioni segnalabili, semplificando l'attivita' di competenza dei Comuni.

Il pacchetto software sopra descritto e' gia' disponibile ed e' scaricabile alla pagina internet:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/comunieistituzioni/index.htm>.

Il medesimo software e' gia' in uso sperimentale presso alcuni Comuni e, in seguito ad eventuali osservazioni operative che potranno pervenire da tale iniziativa potra' essere oggetto di rivisitazione/integrazione.

4.1 Contenuti del data base

Il file di fornitura dati e' articolato per unita' immobiliare e conterra', per ciascuna segnalazione, i seguenti dati informativi da inserire a cura dei Comuni:

- a) informazione sulla banca dati catastale (CT o CEU), cui e' riferito l'identificativo di cui alla lettera b) successiva;
- b) identificativo dell'unita' immobiliare, quando disponibile, ovvero della particella di CT sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;
- c) dati relativi alla toponomastica;

- d) generalita' e domicilio dei destinatari della richiesta;
- e) data e protocollo della richiesta inoltrata ai suddetti destinatari;
- f) data di avvenuta notifica;
- g) sintesi dei dati accertati dai quali discende l'incoerenza della rendita iscritta negli atti catastali:
 - g1) uiu non dichiarate in catasto ed afferenti a fabbricati urbani gia' noti;
 - g2) uiu con diversa destinazione d'uso derivante da interventi edilizi;
 - g3) uiu con destinazione d'uso autorizzata ma non coerente in catasto;
 - g4) uiu con forte incremento di valore e redditivita' dovuto a ristrutturazione;
 - g5) uiu con forte incremento di valore e redditivita' dovuto a manutenzione straordinaria;
 - g6) uiu variate nella consistenza catastale;
 - g7) uiu variate nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche;
 - g8) uiu sottoposte a restauro e/o risanamento conservativo;
 - g9) uiu non dichiarate in c atasto afferenti a fabbricati di nuova costruzione;
 - g10) uiu gia' esenti da imposta ed ora soggette a tassazione (ad es. ex fabbricati rurali).
 - g11) altre uiu gia' esenti da imposta ed ora soggette a tassazione
- h) data, se conosciuta, cui riferire la violazione degli adempimenti catastali in materia di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione di quelle censite.

Il file e' infine integrato a cura degli Uffici provinciali del territorio con i dati di competenza e che sono elencati nel successivo paragrafo 4.3.

Riguardo alla natura dei dati sopra riportati si ritiene utile indicare le seguenti specifiche integrative. Preliminarmente si evidenzia che le segnalazioni dovranno pervenire dai Comuni secondo i seguenti criteri:

- . per unità immobiliare, nel caso di immobile già identificato in catasto;
- . per numero di particella di CEU, nel caso di unita' immobiliare facente capo ad un fabbricato urbano gia' accatastato in parte;
- . per numero di particella di CT, nel caso di unita' immobiliare ubicata nella stessa particella in cui risulta edificato un fabbricato non accatastato al CEU (presentato il solo TM) o al CT (immobile sconosciuto in catasto).

Nel caso di notifica riguardante una o piu' unita' immobiliare inoltrata ad uno o piu' soggetti (gli stessi aventi diritto su tutti gli immobili oggetto di notifica), il Comune provvedera' alla compilazione di tante segnalazioni quante sono le combinazioni di unita' immobiliari e soggetti destinatari della richiesta.

La scelta di replicare i soggetti e' necessaria ai fini sia della eventuale comunicazione di sopralluoghi, sia della notifica della rendita.

L'informazione di cui alla lettera a) e' propedeutica alla corretta lettura dell'identificativo riportato alla successiva lettera b) (particella terreno o numero di mappa urbano).

Nel campo di cui alla lettera b) andra' riportato:

- . l'identificativo dell'unita' immobiliare urbana, nel caso di uiu gia' nota in CEU;
- . l'identificativo di particella di CEU (senza subalterno) nel caso di uiu non dichiarate in catasto urbano ed afferenti a fabbricati gia' accatastati in parte (contemporanea indicazione della tipologia g1));
- . l'identificativo di particella di CT nel caso di uiu non dichiarate in catasto urbano ed afferenti a fabbricati di nuova costruzione (contemporanea indicazione della tipologia g9)).

Relativamente ai soggetti destinatari della richiesta da parte dei Comuni si ricorda che la normativa catastale fa riferimento ai possessori delle unita' immobiliari autonome ed agli amministratori in caso di unita' immobiliari di uso condominiale.

Il possesso e/o la titolarita' sugli immobili e' rilevato con riferimento alla data di inoltro della notifica da parte del Comune.

Le tipologie di cui ai punti g4), g5), g7) e g8) hanno rilevanza nel solo caso in cui l'effettuazione degli interventi abbia comportato un incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15% (cfr. comma 1, lettera a dell'articolo 2 del Provvedimento direttoriale in esame) rispetto a quelli posseduti dalla medesima uiu nelle condizioni originarie, precedenti l'intervento edilizio.

In particolare, per la tipologia g5), le opere di straordinaria manutenzione realizzate debbono avere comportato una variazione delle originarie caratteristiche tipologiche attraverso, ad esempio, la riqualificazione dei servizi igienici, l'impiego di materiali piu' pregiati ovvero la installazione di nuovi impianti tecnologici. Sono esclusi gli interventi di riparazione, rinnovo o adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza e quelli strutturali di consolidamento e conservazione degli edifici.

Infine, per la tipologia g8), si precisa che, in ogni caso, * non sono significativi ai fini del classamento gli interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora non abbiano interessato l'intero edificio.

Per l'individuazione della data di cui al punto h), si ricorda che le dichiarazioni in catasto devono essere presentate entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui le variazioni sono diventate efficaci, nel senso che l'immobile abbia ottenuto l'abitabilita'/agibilita' o comunque sia stato utilizzato per i fini per i quali e' stato progettato e realizzato. Pertanto, quale data di violazione degli adempimenti catastali, deve essere indicato il 1 febbraio dell'anno successivo alla data di ultimazione/utilizzazione delle opere. In caso di impossibilita' di rilevare la data suddetta, potra' essere indicata, convenzionalmente, la data 1/1/2005, dalla quale decorrono gli effetti fiscali, cosi' come previsto dal comma 337 dell'articolo 1 della legge 311/04.

Per quanto concerne le costruzioni che siano passate dalla categoria delle esenti da imposta a quelle imponibili, si fa riferimento alla data in cui sono stati persi i requisiti di esenzione, per cui l'obbligo di dichiarazione deve essere assolto entro il 31 gennaio dell'anno successivo. Si ricorda che l'esenzione puo' essere legata a caratteri oggettivi dell'immobile (persa con l'esecuzione di lavori o con il cambiamento della destinazione d'uso) ovvero soggettivi (ad es., nel caso di abitazione rurale in cui il soggetto passivo di imposta abbia perso i requisiti di redditualita' per il riconoscimento della ruralita').

4.2 Modalita' di invio delle segnalazioni dei Comuni e dei relativi esiti.

Tutti i dati sopra richiamati devono essere obbligatoriamente forniti affinché possano essere sviluppate le conseguenti attività'.

A tal fine pertanto i Comuni provvedono a trasmettere, con cadenza mensile, agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio i files di fornitura che saranno individuati anche in base alla data di inoltro.

Più in generale saranno acquisite a sistema in automatico, e quindi senza aggravio di tempo per l'Ufficio, le seguenti date:

- . la data di riferimento: coincidente con la data di avvenuta notifica, presente all'interno dei dati relativi a ciascuna segnalazione;
- . la data di invio: coincidente con la data di ultima modifica del file inviato;
- . la data di ricezione: coincidente con la data di acquisizione a sistema del file.

E' appena il caso di rilevare che i citati riferimenti temporali non rispecchiano esattamente la cronologia dell'effettivo svolgimento delle operazioni di consegna e ricezione. Inoltre, poiché non è rilevabile a sistema il lasso di tempo intercorrente fra la data di chiusura del file da parte del Comune e di effettiva consegna all'Ufficio e la data di registrazione nel sistema dell'Agenzia, potrebbero ingenerarsi dubbi sugli effettivi tempi di evasione. Nel caso di contestazione e', comunque, sempre possibile risalire alla esatta data di presentazione attraverso la data di protocollazione del documento accompagnatorio (nota cartacea, e-mail, ecc).

Dopo il primo invio, le successive comunicazioni saranno effettuate entro il 5 giorno di ciascun mese, e con le stesse, oltre a indicare nuove unità immobiliari oggetto di notifica, potranno essere riportati eventuali esiti di precedenti segnalazioni.

L'aggiornamento del file da parte del Comune potrà evidenziare un esito negativo della richiesta attraverso l'indicazione della revoca dell'atto notificato al soggetto obbligato e quindi la mancata necessità da parte dell'Ufficio di produrre l'accertamento surrogatorio o un esito positivo attraverso la chiusura del procedimento posizione segnalata (in quanto l'adempimento della parte è in linea con le variazioni edilizie oggetto di segnalazione comunale) ovvero una richiesta di verifica con eventuale dell'azione di surrogazione dell'Ufficio, qualora il documento tecnico di aggiornamento pervenuto non soddisfi la richiesta di aggiornamento attesa dal Comune.

L'esito comunale della richiesta è impostato come campo codificato:

1. Negativo: Annullamento per inesattezza nei dati;
2. Negativo: Annullamento per inesistenza dei presupposti della violazione;
3. Negativo: Recesso per altri motivi, entro i termini;
4. Positivo: Posizione chiusa per esito ricevuto uguale esito atteso
5. Positivo: Segnalazione da evadere mediante intervento dell'Ufficio per esito ricevuto diverso da esito atteso.

Il campo prevede anche uno spazio libero per specifici eventuali chiarimenti.

In particolare, in caso di esito negativo per inesattezza dei dati, la segnalazione comunale originaria viene definitivamente chiusa; il Comune, ove necessari ancora l'accertamento, invierà una ulteriore segnalazione con i dati corretti.

L'invio mensile degli esiti comunali è comunque prodotto ancorché non contenga aggiornamenti. Tutti gli inoltri sono prodotti a corredo di una lettera protocollata che attesti l'avvenuto adempimento.

E' appena il caso di sottolineare l'importanza di fornire tempestivamente, agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, gli esiti di cui ai codici 1. 2. e 3., soprattutto per le notifiche per le quali stiano per scadere o siano gia' decorsi i novanta giorni, allo scopo di evitare l'avvio di una attivita' surrogatoria non dovuta.

4.3 Attivita' di competenza

In seguito alle attivita' di competenza degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, i file comunali saranno integrati con i dati esplicativi degli esiti prodotti:

- Nuovi dati di censimento e classamento attribuiti;
- Data di inserimento in atti del nuovo accertamento;
- Data di avvenuta notifica del nuovo accertamento;
- Protocollo e data di avvenuto accatastamento;
- Esito dell'Ufficio.

Quest'ultimo puo' essere negativo (inteso come impossibilita' di adempimento relativo alla segnalazione) o positivo (inteso come adempimento proveniente da una azione, interna o esterna) Con le diverse tipologie di seguito rappresentate:

. Tipologia di esito negativo

- Dati insufficienti, errati o incoerenti nell'oggetto;
- Dati insufficienti, errati o incoerenti nel soggetto;
- Immobile non più presente in banca dati (soppresso precedentemente alla data di notifica comunale).

. Tipologia di esito positivo:

- Aggiornamento d'ufficio per informazioni gia' in suo possesso;
- Variazione di classamento non necessaria;
- Variazione di classamento non eseguibile (per proprieta' pubblica);
- Aggiornamento dell'immobile coerente con la variazione attesa;
- Aggiornamento dell'immobile incoerente con la variazione attesa;
- Immobile con ricorso pendente in Commissione Tributaria (riferito alla medesima situazione di fatto segnalata dal Comune).

Inoltre, come strumento d'ausilio all'attività interna degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, il file di fornitura dati permetterà l'acquisizione delle seguenti informazioni:

- . Data di inizio del procedimento amministrativo (comunicazione al Comune);
- . Data di preavviso di sopralluogo (comunicazione alla parte);
- . Data di sopralluogo (comunicazione alla parte);
- . Data di avvenuto sopralluogo;
- . Data di affidamento e generalita' del tecnico esterno incaricato;
- . Importo della sanzione applicata;

- . Importo e data di riscossione della sanzione;
- . Importo tributi e dei relativi interessi addebitati;
- . Importo e data dei tributi ed interessi riscossi;
- . Importo delle spese di accatastamento addebitate;
- . Importo e data delle spese di accatastamento recuperate.

Ulteriori funzionalita' delle specifiche procedure informatiche finalizzate al processo permetteranno la gestione del conferimento degli incarichi conferiti ai tecnici e la contabilità relativa agli adempimenti dell'Agenzia.

I flussi informativi, dall'Agenzia verso i Comuni, avverranno con le modalita' specificate nelle premesse del paragrafo 4.

Nelle more della messa a regime delle suddette funzionalita' di scambio dei flussi informativi, gli Uffici provinciali, in caso di urgenza su specifica richiesta dei Comuni, provvederanno ad inviare la lista delle unita' immobiliari variate nell'arco temporale segnalato, sulla base delle quale e' possibile riscontrare l'eventuale assolvimento dell'adempimento dai soggetti interessati.

5 Modalita' di trattazione delle incoerenze sui soggetti

Eventuali discordanze tra soggetti titolari indicati dal Comune e risultanze catastali sono da trattarsi in base ai seguenti criteri:

- . caso di esistenza di documento legittimante il soggetto segnalato: esecuzione delle volture omesse, previa preliminare richiesta alla parte di adempimento, con recupero delle spese, dei tributi e dei relativi interessi, in caso di voltura eseguita d'ufficio. La sanzione per omessa o tardiva presentazione e' applicabile qualora ne ricorrano le condizioni;
- . caso di inesistenza di documento legittimante il soggetto segnalato: invio al Comune dell'esito negativo con la motivazione "Dati insufficienti, errati o incoerenti nel soggetto". Il Comune dovra' corrispondere alla segnalazione con una delle seguenti azioni (esito):
 - o soggetto diverso da quello segnalato: "Annullamento della segnalazione per inesattezza nei dati" e riproposizione di nuova segnalazione con il soggetto corretto;
 - o conferma del soggetto segnalato: "Annullamento della segnalazione per inesattezza nei dati", compilazione del campo "Note" con i dati utili al reperimento dell'atto mancante (data di riferimento, numero di repertorio, ufficiale rogante e sede ovvero, in carenza di atto probante, della indicazione delle motivazione per cui il soggetto segnalato e' possessore) e riproposizione di nuova segnalazione con il medesimo soggetto
 - o nuovo soggetto sconosciuto: "Annullamento della segnalazione per inesattezza nei dati", senza riproposizione di nuova segnalazione (dati non rintracciabili neanche presso il soggetto).

6 Modalita' di predisposizione e accettazione pratiche Docfa

I titolari di diritti reali su immobili urbani, destinatari della notifica inoltrata dal Comune sono tenuti a presentare, entro 90 giorni dal ricevimento dell'invito del Comune medesimo, un atto di aggiornamento catastale per adeguare le risultanze catastali all'effettivo stato dei luoghi, quale risulta a seguito degli interventi edilizi eseguiti. L'atto di aggiornamento dovra' essere redatto ai sensi del DM. 701/94 da un professionista tecnico abilitato a norma di legge incaricato dai soggetti

interessati.

Qualora la richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento non trovi presupposto nella normativa catastale, o il medesimo atto sia stato già presentato, la parte può segnalare la circostanza al Comune e all'Ufficio provinciale competente. È importante che detta eventuale segnalazione sia tempestiva e comunque pervenga all'Ufficio prima dello scadere del termine di 90 giorni, sopra specificato.

Il comma 337 dell'articolo 1 della legge 311/04 prevede per gli accertamenti conseguenti all'attuazione del comma 336 una specifica decorrenza fiscale degli esiti. A tale fine è necessario individuare sin dal momento della accettazione in catasto i documenti di aggiornamento prodotti con Docfa in adempimento delle disposizioni di cui al suddetto comma, al duplice fine di consentire la selezione, dalle liste di segnalazione inviate dai Comuni, delle pratiche che hanno avuto adempimento e di apporre alle unità immobiliari variate o di "nuova costruzione" una specifica annotazione attestante la natura particolare del documento di aggiornamento con il quale sono state dichiarate.

Per conseguire le suddette finalità, il professionista - al momento della presentazione in catasto - avrà cura di indicare che la pratica Docfa è prodotta per gli adempimenti in esame, utilizzando la specifica opzione (flag) disponibile nella versione della procedura Docfa rilasciata per l'inoltro dei documenti in via telematica, di cui al Provvedimento direttoriale del 22/3/2005 pubblicato sul S.O. n. 58 alla G.U. n. 77 del 4/4/2005. Inoltre riporterà nel quadro D del modello D1, "Note relative al documento e relazione tecnica" della dichiarazione Docfa, la data e il numero di protocollo della notifica ricevuta dal Comune. A tale fine, nell'interesse del soggetto dichiarante, l'operatore dell'Ufficio preposto all'accettazione delle dichiarazioni Docfa avrà cura di ricordare al professionista il rispetto della suddetta prassi per tutte le dichiarazioni prodotte ai sensi del comma 336. Gli stessi accorgimenti sono adottati in caso di pratica Docfa prodotta d'Ufficio per surrogare, secondo il processo riportato nel paragrafo 7, l'inadempimento della parte.

Le procedure consentiranno in automatico di aggiornare contestualmente il data base di cui al paragrafo precedente e gli atti catastali.

7 Controlli sulle rendite proposte

Gli Uffici provinciali avranno cura di provvedere alla verifica puntuale di tutte le rendite proposte nell'ambito del procedimento di cui al citato comma 336 con carattere di priorità rispetto agli ordinari accertamenti.

Nel caso in cui gli interventi edilizi effettuati siano stati tali da giustificare la modifica, i medesimi Uffici non avranno remore nel variare anche la categoria catastale alla singola unità immobiliare, tralasciando - in questa prima fase - di intervenire su eventuali ulteriori unità immobiliari presenti nell'edificio, con classamenti incoerenti. In una seconda fase, a conclusione del procedimento di cui al comma 336 - e sempreché dette unità non siano oggetto di revisione parziale ai sensi del comma 335 - con procedimento di autotutela l'Ufficio potrà provvedere al loro riclassamento laddove ne ricorrano i presupposti.

In merito ai criteri generali per l'attribuzione della categoria e della classe si ricorda preliminarmente che essi perseguono in primo luogo l'intento di pervenire ad una perequata valutazione della redditività ritraibile dalle singole unità immobiliari e, secondariamente, di definire una corretta inventariazione tipologica edilizia del patrimonio immobiliare. Pertanto, nelle more di esecuzione delle operazioni di revisione generale delle tariffe d'estimo e del classamento delle u.i.u., ancorché dovessero essere eseguite secondo nuovi criteri, è opportuno proiettarsi, ancora di più rispetto al passato e in linea con la consolidata prassi catastale in materia di accertamento delle rendite, verso il raggiungimento dell'obiettivo dell'equità estimativa-fiscale.

Cio' premesso pur ribadendo che i criteri per l'attribuzione della categoria e della classe sono correlati ai principi dell'estimo con comparazione alle peculiarità reddituali degli immobili espressi a livello locale (per zona

censuaria), in questa sede si ritiene opportuno riassumere i criteri di massima che, in via generale, (e quindi fatte salve le peculiarità tipologiche che le diverse categorie possono assumere a livello locale) possono essere adottati per l'attribuzione della categoria e della classe alle unità immobiliari a destinazione residenziale per i casi di accertamento ipotizzabili come più ricorrenti.

Per le tipologie residenziali quali le A/5 ed A/6 la qualificazione nella specifica categoria è essenzialmente dettata dall'assenza di un servizio igienico di uso esclusivo, ovvero presente, ma con accesso esterno dai vani abitabili. La realizzazione del servizio igienico di uso esclusivo è motivo fondato per l'elevazione della categoria attuale in altra di maggiore pregio.

Anche per quanto riguarda le categorie A/4 ed A/3 è opportuno verificare attentamente se gli interventi edilizi realizzati siano stati tali da poter incidere, oltre che sulla variazione della classe, su una variazione della categoria in altra di maggiore pregio.

Più precisamente, con riferimento alle caratteristiche delle unità tipo riscontrabili peraltro ordinariamente nelle u.i. censite nelle distinte categorie (quali la consistenza media dell'u.i., il numero e la consistenza dei servizi igienici, la qualità dei materiali edilizi impiegati, la dotazione di impianti comuni ed esclusivi, ecc.) può verificarsi come, oltre alla realizzazione di interventi edilizi che abbiano inciso sugli elementi comuni (impianti di elevazione o di altra natura originariamente assenti, rifacimento delle facciate, dell'atrio e del vano scala con materiali di maggior pregio rispetto agli originali, ecc.), possono essere presenti anche interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari, che comportino, in via astratta, la variazione della categoria catastale.

A questo ultimo riguardo si evidenziano interventi quali la fusione tra più u.i., la realizzazione del secondo bagno, di un accesso esclusivo, dell'impianto di riscaldamento autonomo (in un fabbricato sprovvisto di impianto di riscaldamento comune), di balconi o terrazzi, di una migliore distribuzione degli spazi interni, dell'utilizzazione di materiali edilizi più pregiati rispetto agli originali (porte, pavimenti, finestre, ecc.), che possono comportare una completa trasformazione delle caratteristiche originarie dell'u.i..

Si precisa infine che, se in relazione alla segnalazione del Comune, la proprietà immobiliare abbia già provveduto alla presentazione in catasto di una specifica dichiarazione di variazione, coerente con la situazione di fatto, gli Uffici provinciali provvederanno comunque a verificare, secondo i principi sopra esposti, la congruità della rendita attribuita.

8 Attività di surrogazione dell'Ufficio

La norma in esame prevede che in mancanza dell'adempimento richiesto ai soggetti interessati, gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, decorso il termine di novanta giorni dalla notifica della richiesta, ove ne ricorrano i presupposti, provvedono all'aggiornamento d'ufficio.

Prima di procedere all'accertamento, sono acquisiti presso i Comuni, se necessario, i documenti che hanno motivato l'inoltro della notifica alle parti interessate.

Sulla base della suddetta documentazione potranno già essere verificati a tavolo, con un'analisi preliminare, alcuni tipi di esiti (ad es.: accertamento già in precedenza prodotto dalla parte, a seguito dell'esecuzione dei lavori, ancorché non registrato in banca dati, ovvero accertamento non dovuto perché le variazioni sono ininfluenti sulla rendita catastale).

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della suddetta documentazione, si riscontri la necessità di produrre la dichiarazione in catasto, il Direttore dell'Ufficio provvede all'affidamento dell'incarico al singolo tecnico.

Allo scopo di evitare l'attivazione del procedimento di surrogazione per segnalazioni comunali che possono essere state oggetto di revoca ovvero di aggiornamento nei contenuti, il tecnico dell'Ufficio cui è stato affidato

l'incarico avra' cura di verificare preliminarmente che la validita' della richiesta.

Prima di procedere all'accertamento sopralluogo, l'Ufficio (con anticipo di almeno trenta giorni), invia a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, una specifica comunicazione, ai soggetti destinatari della richiesta inoltrata dal Comune, indicando il giorno e l'ora in cui sara' eseguito l'accesso all'unita' immobiliare, oltre al nominativo del tecnico incaricato del sopralluogo e del responsabile del procedimento. Nella comunicazione sara' precisato che:

- . fino a tre giorni prima della data fissata dal sopralluogo, i soggetti interessati potranno comunque produrre autonomamente il documento di aggiornamento in catasto;
- . dopo la data stabilita per la visita sopralluogo, qualora sia prodotta dalla parte un documento di aggiornamento, saranno comunque addebitate le spese fino a quel momento sostenute dall'Ufficio.

Infine, nell'arco dei tre giorni precedenti l'esecuzione del sopralluogo, il tecnico avra' cura di verificare che, nel frattempo, non siano pervenuti esiti comunali finalizzati alla revoca dell'accertamento.

I tecnici che effettueranno il sopralluogo dovranno essere muniti di specifica tessera di riconoscimento conforme al modello approvato con determinazione del direttore dell'Agenzia del 1/7/2005 e pubblicato sulla G.U. n. 155 del 6/7/2005.

Si rammenta che nel caso che l'accesso sia impedito, a chiunque fa opposizione risulta applicabile la sanzione richiamata all'articolo 31 del citato R.D.L. n. 652/39, che all'attualita' e' da stabilirsi fra il minimo di euro 10,00 ed il massimo di euro 103,00.

In ogni caso, si procedera' all'attribuzione delle rendite variata, sulla base degli elementi indiziari emergenti dalla documentazione resa disponibile dal Comune e dei dati acquisibili, mediante sopralluogo, dall'esterno della unita' immobiliare, con addebito delle spese sostenute.

Al riguardo si evidenzia che con determinazione del 30.6.2005, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 4.7.2005, n. 153 - Serie generale emanata dal Direttore dell'Agenzia del territorio sono stati stabiliti i criteri e le modalita' per la determinazione delle spese da addebitare, e recuperare dalla proprieta', per la predisposizione di atti di aggiornamento a cura degli Uffici provinciali dell'Agenzia in caso di inadempienza da parte dei soggetti interessati.

Per gli accertamenti in esame, il Dirigente dell'Ufficio, organizzerà le attivita' di competenza in modo tale da assicurare un omogeneo avanzamento dei lavori per tutti i Comuni che abbiano inviato segnalazioni; in particolare la percentuale degli accertamenti espletati per ciascun Comune in un medesimo arco temporale, rispetto alle richieste pervenute dovra' essere tendenzialmente uguale. Nel suddetto conteggio saranno incluse anche le comunicazioni negative, in caso di assenza dei presupposti per la produzione dell'atto di aggiornamento in surrogazione.

Nel caso che ad accertamento d'ufficio concluso, la parte, attraverso il proprio tecnico, produca un documento di aggiornamento perfettamente conforme allo stato di fatto rilevato dall'Ufficio, la pratica Docfa sara' respinta all'atto della presentazione. Qualora lo stato dichiarato dalla parte differisca dallo stato accertato dall'Ufficio, la pratica Docfa dovra' essere accettata, ma la stessa sara' oggetto di verifica sopralluogo e di controllo della rendita proposta con carattere di priorita' rispetto ai controlli previsti sul flusso ordinario di questa tipologia di documenti.

9 Pre-trattazione manuale delle segnalazioni

Le segnalazioni pervenute ed inserite nel sistema "Territorio" sono incrociate con tutti gli atti di aggiornamento che quotidianamente aggiornano il database catastale, al fine di produrre - con apposite nuove

funzionalita' - la generazione dei file XML di risposta ai Comuni.

Tale incrocio avviene, di norma, mediante il confronto con l'identificativo catastale relativo all'oggetto di variazione (uiu origine).

Peraltro, le diverse fattispecie prevedibili non consentono - gia' in linea teorica - di intercettare automaticamente e con sufficiente garanzia gli esiti di ciascuna segnalazione.

In particolare, le seguenti fattispecie (con riferimento all'esito emesso dall'Ufficio provinciale) abbisognano sicuramente di intervento di tipo manuale al fine di predisporre l'attesa risposta da fornire al Comune.

1. Negativo: Dati insufficienti, errati o incoerenti nell'oggetto;
2. Negativo: Dati insufficienti, errati o incoerenti nel soggetto;
3. Positivo: Aggiornamento d'ufficio per informazioni gia' in suo possesso;
4. Positivo: Variazione di classamento non necessaria;
5. Positivo: Variazione di classamento non eseguibile (per proprieta' pubblica);
6. Positivo: Immobile con ricorso pendente in Commissione Tributaria (riferito al medesimo stadio segnalato dal Comune).

Peraltro, alcune operazioni devono essere condotte a tappeto ed in via preliminare (immediatamente dopo la data di ricezione delle segnalazioni da parte del Comune) al fine di evitare l'attesa di un atto di aggiornamento improponibile (casi 1 e 2) o non dovuto dalla parte coinvolta (casi 3,4,5,6).

In particolare l'Ufficio provinciale dovra' produrre adeguati controlli sulle liste di segnalazioni - producibili con le nuove funzionalita' di sistema - che daranno esito negativo nel caso di inesistenza in banca dati catastale degli identificativi forniti.

Inoltre, avranno l'onere di verificare:

- . l'esistenza di atti di aggiornamento pregressi non ancora trattati ed oggetto di segnalazione;
- . l'esistenza di contenzioso tributario operante sulle u.i.u., per la medesima situazione di fatto segnalata dal Comune.

Tali operazioni dovranno permettere il riconoscimento della segnalazione come appartenente ad una delle fattispecie sopra evidenziate - e la conseguente azione:

1. Esito negativo della segnalazione.
2. Esito negativo della segnalazione.
3. Aggiornamento d'ufficio ed esito positivo della segnalazione. Contestuale comunicazione, alla parte interessata, dell'avvenuta operazione.
4. Esito positivo della segnalazione.
5. Esito positivo della segnalazione.
6. Esito positivo della segnalazione.

10 *Notifiche delle risultanze ai soggetti privati, applicazione sanzioni, eventuale recupero spese per accatastamento eseguito d'Ufficio*

Conclusi gli accertamenti in merito alla verifica delle rendite proposte, da eseguirsi con carattere di priorit , come gi  in precedenza richiamato, l'Ufficio provvede:

- . all'applicazione della sanzioni per tardiva presentazione, nel caso di rendita proposta convalidata dall'Ufficio;
- . all'applicazione della sanzioni per tardiva presentazione ed alla notifica della rendita attribuita unitamente agli altri elementi censuari, nel caso di rendita proposta, rettificata dall'Ufficio;
- . all'applicazione delle sanzioni per tardiva presentazione, al recupero dei tributi, degli interessi e delle spese sostenute, ed alla notifica della rendita attribuita unitamente agli altri elementi censuari, nel caso di accertamento eseguito dall'Ufficio, cos  come richiamato al precedente paragrafo 8.

Per quanto concerne la sanzione prevista dall'ultimo periodo del comma 336, preliminarmente si chiarisce che la previsione normativa ha portata di carattere generale e pertanto la sanzione prevista deve essere applicata tutte le volte che ne ricorrano le condizioni, sia nel caso in cui la dichiarazione di aggiornamento (DOCFA) venga presentata dal titolare dei diritti reali, entro i termini temporali fissati dalla norma (90 giorni dalla notificazione della richiesta del Comune), sia nel caso in cui provveda l'Agenzia per l'inottemperanza degli interessati.

Tuttavia si potr  graduare l'applicazione della sanzione tra il valore minimo e massimo anche in relazione alla tempestivit  dell'adempimento dell'interessato alla richiesta del Comune, previa idonea motivazione.

L'importo della sanzione deve essere individuato tra il minimo e massimo edittale vigente al momento in cui   stata commessa l'infrazione.

Per l'applicazione della sanzione si rinvia alle disposizioni legislative vigenti in materia, peraltro richiamate nella circolare n. 2 del 2002 di quest'Agenzia.

Gli adempimenti sopra richiamati, per ciascuna fattispecie ricorrente, sono recepiti dall'Ufficio in un unico atto di accertamento notificato ai soggetti interessati, secondo le modalit  previste per gli atti di cui all'articolo 2 del decreto legislativo n. 546 del 1992.

Decorsi 60 giorni dalla ricezione dell'avviso di accertamento da parte dei destinatari della notifica senza che sia stato prodotto ricorso alla competente Commissione tributaria provinciale, l'Ufficio verifica che siano stati versati, nei termini previsti, gli importi accertati nell'atto notificato. In caso di riscontro negativo i medesimi importi sono iscritti a ruolo secondo le disposizioni richiamate dagli articoli 17 e 18 del D.Lgs. n. 46/1999.

Ai fini del recupero degli interessi sui tributi catastali, si evidenzia che sono dovuti a partire dal 1 febbraio dell'anno successivo rispetto alla data in cui i possessori o titolari di diritti reali avevano l'obbligo di produrre la dichiarazione in catasto.

Si evidenzia altres  che il recupero delle spese per l'accertamento catastale, eseguito dall'Ufficio in via surrogatoria,   effettuato nei confronti dei soggetti interessati segnalati dal Comune.

11 Particolari attivit  operative

  gi  noto che diversi Comuni intendono inoltrare ai soggetti interessati dal comma 336 una prima richiesta informale di adempimento (avviso bonario) al fine di ridurre l'entit  di un prevedibile contenzioso.

L'acquisizione delle informazioni relative a tale modalit    stata prevista mediante l'uso degli stessi strumenti informatici utilizzati nella gestione del processo ufficiale.

A tal fine si segnala la necessita' di riconoscere la diversita' dell'informazione relativa all'avviso bonario da quella effettuata ai sensi del comma 336. Tale differenziazione dovra' essere espressa mediante la compilazione fittizia del campo relativo alla data di avvenuta notifica.

Pertanto, il predetto campo dovra' necessariamente essere compilato, dal Comune, con la data fittizia di notifica impostata al 31/12/2100.

Il Comune, una volta decorso il termine concesso ai soggetti interessati, avra' la possibilita' di riproporre - per i casi non risolti in via bonaria - le medesime segnalazioni con un nuovo file contenente le date di reale avvenuta notifica.

Nella suddetta fattispecie (avviso bonario) l'Ufficio provinciale avra' cura di comportarsi con le medesime modalita' operative e con gli stessi tempi previsti per il caso ordinario, con ovvia esclusione delle attivita' di surroga.

12 Monitoraggio delle attivita'

Sono in corso di avanzata definizione le procedure per l'effettuazione del monitoraggio automatico delle attivita', per l'illustrazione delle quali verranno successivamente fornite specifiche indicazioni.

13 Disposizioni finali

Le modifiche delle rendite proposte con i documenti Docfa presentati in attuazione del comma 336, sono notificate ai possessori ai sensi dell'art. 74 della legge n. 342/2000 e sono portate a conoscenza dei Comuni con l'ordinario flusso di comunicazione periodica, eseguito in ottemperanza al medesimo art. 74.

Con specifica disposizione operativa, saranno definite, fra l'altro, le modalita' per la costituzione del data base e per la predisposizione degli esiti da inoltrare ai Comuni da parte degli Uffici provinciali.

Gli stessi Uffici avranno cura far conoscere il contenuto della presente circolare ai rappresentanti delle Associazioni di categoria della proprieta' immobiliare urbana e degli Amministratori di condominio, nonche' dei Consigli e dei Collegi locali delle professioni tecniche interessate, sottolineando la rilevanza di una estesa pubblicizzazione dell'avvio del processo in esame ai cittadini, proprietari di immobili urbani, ed in particolare dei benefici, per i soggetti interessati, conseguibili attraverso il tempestivo espletamento degli adempimenti omessi (direttamente o dai loro danti causa). Tali benefici, tra l'altro, possono concernere:

- o l'applicazione di una sanzione prossima al minimo edittale;
- o l'incidenza minore degli interessi per tardivi pagamenti;
- o la riduzione della sanzione nei casi di applicabilita' dell'istituto del ravvedimento operoso;

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare, ove necessario attraverso preliminare interessamento della Scrivente, e ne verificheranno l'operativita' nell'ambito delle presenti disposizioni.