



CIRCOLARE n. 1 / 2006

PROT. n° 326

ENTE EMITTENTE: DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare.

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.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Servizio Ispettivo, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

DATA DECORRENZA: 3 gennaio 2006

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUIUTE: nessuna.

Roma, 3 gennaio 2006

Firmato: Carlo Cannafoglia

N° pagine complessive: 6 + 2 allegati

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

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 è noto, le modalità 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 unità 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 già delineati con determinazione del Direttore dell'Agenzia del 16 febbraio 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 28/02/2005, è 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 applicabilità 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 unità immobiliari non censite. Tale necessità si è 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'unità immobiliare;
- contemporaneo frazionamento (o fusione) di unità 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 è stato in parte accennato nella circolare n. 10 del 2005, occorre preliminarmente ribadire che, a causa delle complessità dell'attuale sistema estimale-catastale, l'elaborazione di istruzioni aventi carattere e valenza generale presenta obiettive difficoltà.

Ed invero, in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonché 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 unità immobiliari tipo, rappresentative di specifici segmenti della realtà 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 è consolidata nel tempo in ciascun comune o zona censuaria e la sua distribuzione sul territorio, costituiscano – per motivi di uniformità 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 "intervenute variazioni edilizie" nell'unità 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 qualità degli interventi effettuati, nonché 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 unità immobiliari che non comportano la predisposizione di una nuova planimetria.

In alcuni casi, gli interventi edilizi sulle singole unità 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 né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari.

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

Affinché possa essere attribuita la nuova rendita alle unità oggetto dei citati peculiari interventi, è necessaria la produzione di un documento Docfa per ogni unità immobiliare interessata; in attesa dell'adeguamento delle attuali procedure, ciascuna dichiarazione dovrà essere corredata, necessariamente, dalla nuova planimetria, ancorché riproduttiva 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 già presente in atti; su detta copia, nello stesso riquadro riportante la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, il professionista dovrà apporre, preliminarmente alla rasterizzazione, la seguente dichiarazione, sottoscritta e datata: *"La presente rappresentazione planimetrica, relativa alla variazione n..... del, è conforme all'attuale stato dei luoghi"*.

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

Nell'ipotesi in cui la variazione comporti anche la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico preesistente (cioè già 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 è a carico del primo soggetto che produce la dichiarazione di variazione catastale nell'ambito dell'edificio.

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

Come è noto, la circolare n. 9/2001 prevede che la causale "variazione di destinazione" possa essere utilizzata solamente quando l'unità immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè 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 è finora articolata nella presentazione di distinte dichiarazioni di variazione, di cui la prima avente ad oggetto la modifica planimetrica - con l'attribuzione alle unità immobiliari derivate della categoria provvisoria F/3, o F/4, ovvero di quella già iscritta in atti - e le successive attribuenti le categorie catastali più confacenti alle nuove destinazioni edilizie.

Nell'ottica di favorire una semplificazione procedurale, nonché 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 già realizzati al momento della dichiarazione) possano essere presentate mediante un unico atto di aggiornamento.

A tale scopo dovrà 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.

(Fine)