

La rideterminazione della rendita dei singoli immobili

(legge finanziaria 2005, comma 336)

Cosa fa il comune

- Constata la presenza di immobili di proprietà privata non accatastrati o accatastrati con dati non aggiornati;
- notifica al proprietario la richiesta la presentazione di atti di aggiornamento;
- comunica agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio tali dati.

Cosa fa il contribuente

Deve richiedere l'aggiornamento catastale entro 90 giorni

Cosa fa l'agenzia

Verifica la richiesta di aggiornamento ed eventualmente procede allo stesso, se non adempie, il proprietario provvede all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastrato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate (le spese del procedimento sono a carico dell'interessato); notifica il nuovo classamento e la nuova rendita

Dove trova i dati il comune

- nell'archivio edilizio comunale;
- nell'archivio delle licenze commerciali;
- nei verbali di accertamento di violazioni edilizie;
- nella cartografia tecnica;
- nelle immagini territoriali;
- in ogni altra documentazione idonea allo scopo

Quando c'è l'incremento

- Interventi edilizi che abbiano comportato la modifica permanente nella destinazione d'uso;
- Interventi edilizi che, abbiano comportato un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato;
- Interventi edilizi di nuova costruzione;
- Riascilo di licenze a uso commerciale e passaggio dalla categoria delle esenti a quella delle unità soggette a imposizione

Quando non c'è l'incremento

Quando le richieste abbiano per oggetto «unità immobiliari già censite e oggetto di interventi edilizi che non abbiano comportato una variazione di destinazione d'uso né un incremento del valore e della misura redditiva ordinaria in misura significativa ai fini della variazione del classamento»

Cosa contiene la richiesta del comune

- I dati catastali dell'unità immobiliare (se disponibili) o quelli del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;
- gli elementi oggetto della constatazione;
- le modalità e i termini secondo i quali è possibile adempiere agli obblighi, e le conseguenze in caso di inadempienza;
- la data, qualora accertabile, cui riferire il mancato adempimento degli obblighi in materia di dichiarazione delle nuove costruzioni o di variazione di quelle censite al catasto edilizio urbano

La difesa passa per la commissione

Sia per le microzone sia per gli adeguamenti dei precedenti classamenti la difesa fa tappa in commissione. Il procedimento che dovesse portare a una nuova rendita catastale in presenza di aumenti del valore degli immobili deve chiudersi con la notifica di una nuova rendita nonché con la notifica degli oneri (e delle sanzioni) che sono posti a capo del contribuente. Nelle operazioni di notifica si prevede che i comuni collaborino con gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

Tali notifiche dovranno anche contenere le indicazioni per l'impugnazione ai sensi all'articolo 19 del decreto legislativo del 31 dicembre 1992, n. 546.

In sostanza, l'atto finale del procedimento risulta essere una notifica concernente una revisione della rendita, atto questo per cui è previsto un apposito iter di contestazione e difesa da parte del contribuente.

Le norme sul processo tributario includono infatti tra gli atti impugnabili gli atti relativi alle operazioni catastali in quanto la giurisdizione tributaria si estende anche alle controversie «pro-

Nessun nuovo classamento se i valori non sono mutati

Le richieste non dovrebbero dar luogo ad alcuna procedura da parte degli uffici locali dell'Agenzia se le richieste abbiano per oggetto «unità immobiliari già censite e oggetto di interventi edilizi che non abbiano comportato una variazione di destinazione d'uso né un incremento del valore e della relativa redditività ordinaria in misura significativa ai fini della variazione del classamento».

Rientrano in tale ipotesi:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi di manutenzione straordinaria in particolare qualora non abbiano comportato una variazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche originarie delle unità immobiliari (vedi commento al punto b) precedente);

c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo qualora in particolare non abbiano interessato l'intero edificio;

d) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti;

e) gli interventi di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.

In ogni caso è da evidenziare che il punto centrale di tutti gli interventi è la richiesta notificata dall'ente comunale ai soggetti obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Tale richiesta deve contenere:

a) i dati catastali dell'unità immobiliare (se disponibili) o quelli del terreno sul quale insiste la costruzione non dichia-

rata in catasto;

b) gli elementi oggetto della constatazione;

c) le modalità e i termini secondo i quali è possibile adempiere agli obblighi, e le conseguenze in caso di inadempimento;

d) la data, qualora accertabile, cui riferire il mancato adempimento degli obblighi in materia di dichiarazione delle nuove costruzioni o di variazione di quelle censite al catasto edilizio urbano.

Una volta ricevuta la notifica della richiesta i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari sono obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento per il tramite di un professionista tecnico abilitato.

L'adempimento deve essere effettuato presentando all'Agenzia del territorio gli atti di aggiornamento entro 90 giorni dalla notifica della richiesta da parte del comune, indicando protocollo e data della stessa.

Non bisogna però pensare che un eventuale inadempimento (anche se eventualmente sanzionato) permetta di non aggiornare la posizione catastale dell'immobile. Infatti l'Agenzia, decorsi i 90 giorni concessi al titolare del diritto reale, deve provvedere d'ufficio all'aggiornamento. Per poter far ciò è previsto che i comuni trasmettano a richiesta degli uffici locali dell'Agenzia i documenti necessari.

I compiti dell'Agenzia (unico titolare a provvedere al classamento) non sono però automatici. Sarà compito della stessa, anche in caso di mancato adempimento del titolare del diritto reale sull'edificio, di verificare gli atti e i documenti inviati dal comune

al fine di decidere circa la necessità o meno del riclassamento.

Come si vede diventa pertanto necessario un continuo scambio di informazioni tra comuni e Agenzia. A tal fine il provvedimento del direttore dispone che l'Agenzia rende disponibile una procedura per la creazione di un database informatico contenente l'elenco delle richieste inviate articolato per unità immobiliare da cui è possibile rintracciare i dati che seguono sono inviati dai comuni all'Agenzia con cadenza mensile):

- gli identificativi dell'unità immobiliare, se disponibile, o del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;

- dati relativi alla toponomastica;
- generalità e domicilio dei destinatari della richiesta;

- data e protocollo della richiesta inoltrata ai suddetti destinatari;

- data di avvenuta notifica;

- sintesi dei dati accertati e da cui discende il procedimento attivato dal comune;

- data, se conosciuta, cui riferire la violazione degli adempimenti catastali in materia di dichiarazione di nuove costruzioni o di variazione di quelle censite.

Successivamente ai provvedimenti di classamento le agenzie poi restituiscono ai comuni un ulteriore database da cui dovranno emergere:

- i nuovi dati di censimento attribuiti alle unità immobiliari;

- la data di inserimento in atti del nuovo accertamento;

- la data di avvenuta notifica delle nuove rendite.

mosse dai singoli possessori concernenti l'intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossessori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale».

Considerando quanto ampio risulta essere il potenziale campo di applicazione del provvedimento non è difficile ipotizzare un massiccio ricorso alla difesa contenziosa rispetto a quanto notificato. E ciò in quanto il nuovo classamento porterà a un incremento delle rendite e quindi del valore catastale degli immobili con effetti considerevoli in tema di Ici e Irpef da pagare sugli stessi.

Si ritiene che anche nel caso di specie debba valere la regola secondo cui gli atti tributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari della partita.

Dalla data di notificazione decorre il termine di 60 giorni per la proposizione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita catastale, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del dlgs 31 dicembre 1992, n. 546.