

*I dati per l'agevolazione potrebbero facilitare la revisione*

# Ristrutturazioni, La rendita può salire

Manutenzioni e ristrutturazioni a rischio di incremento della rendita. I dati ricevuti per godere dell'agevolazione del 36% potrebbero facilitare la revisione degli estimi. La seconda disposizione contenuta nella Finanziaria 2005 ha a oggetto singoli immobili. La disposizione è contenuta nel comma 336:

• come primo passo, i comuni constatano la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie;

• in tal caso devono richiedersi ai titolari di diritti reali di tali fabbricati la presentazione di atti di aggiornamento; tale richiesta avanzata dall'ente comunale deve contenere quanto constatato e annunciato (se rinvenibile) la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale;

• la richiesta è notificata ai soggetti interessati e nel contempo comunicata agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

A questo punto la palla passa ai destinatari della richiesta i quali devono ottemperare

re a quanto loro richiesto entro 90 giorni dalla notificazione: in caso di mancato adempimento gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio (che in forza della comunicazione loro inviata sono già a conoscenza della situazione) provvedono alla 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).

Il risultato dell'operato delle agenzie (nuovo classamento e nuova rendita) deve poi essere notificato all'interessato. Le indicazioni del provvedimento del territorio dell'agenzia prevedono che gli elementi possono essere (a titolo esemplificativo) quelli:

- rinvenibili nell'archivio edilizio comunale,
- nell'archivio delle licenze commerciali,
- nei verbali di accertamento di violazioni edilizie,

- nella cartografia tecnica,
- nelle immagini territoriali o

- tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo.

Con riguardo ai compiti degli uffici locali dell'agenzia si

indica come gli stessi devono prendere in considerazione gli input di derivazione comunale qualora le richieste riguardino unità immobiliari interessate:

a) da interventi edilizi che abbiano comportato la modifica permanente nella destinazione d'uso;

b) da interventi edilizi che abbiano portato a un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività ordinaria derivante, di norma,

da interventi edilizi di ristrutturazione edilizia nonché da quelli di manutenzione straordinaria, da quelli di restauro e risanamento conservativo qualora in particolare abbiano interessato l'intero edificio. Su tale punto occorre soffermarsi. Soprattutto quando l'inclusione tra gli interventi che possono permettere una revisione della rendita degli interventi di manutenzione straordinaria appare evidente come l'ambito di applicazione risulti smisurato. È facilissimo trovare edifici che negli ultimi anni hanno subito interventi di tale tipo e pertanto è da ritenere infinita la platea di immobili che almeno potenzialmente potranno essere oggetto di re-

## Il risultato dell'operato delle agenzie deve essere notificato all'interessato

sione catastale. A poco vale la precisazione che tali interventi saranno considerati «in particolare» quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche che originarie delle unità mobiliari, soprattutto considerando che la specificazione è preceduta dalla locuzione «in particolare» che sembra non escludere in toto le manutenzioni straordinarie che non abbiano comportato tali effetti, c) dagli interventi edilizi di nuova costruzione non dichiarati in catasto;

d) dal rilascio di licenze a uso commerciale che abbiano comportato modifiche permanenti nella destinazione d'uso e che sono iscritte in catasto con categoria non coerente con la destinazione autorizzata;

e) dal passaggio dalla categoria delle esenti dalle imposte sugli immobili a quelle delle unità soggette a imposizione (esempio: le costruzioni adibite ad abitazioni o ad altre destinazioni già funzionali all'esercizio dell'attività produttiva agricola e censite in catasto come fabbricati rurali, che di fatto hanno perso il requisito della ruralità).

# MACCHIO ALTIAMI CEMENTI