

AGENZIA DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unita' immobiliari di proprieta' privata. Linee guida.(GU n. 40 del 18-2-2005)

Capo I

Modalita' operative per l'aggiornamento del valore medio di mercato di microzona, individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Visto l'art. 1, comma 339, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, che ha previsto l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio da adottare previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali;

Vista l'intesa sancita dalla Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali nella seduta del 4 febbraio 2005, con rep. n. 69;

Determina:

Art. 1.

Modalita' di aggiornamento del valore medio di mercato

1. Per la selezione delle microzone interessate dalla revisione parziale del classamento, prevista dall'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, il valore medio di mercato per microzona, individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e' aggiornato utilizzando i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, di cui al successivo comma 3, riferiti al secondo semestre 2004.

2. L'aggiornamento del valore medio di mercato suddetto si effettua calcolando:

a) il valore centrale dell'intervallo dei valori indicati nell'osservatorio, con riferimento alla tipologia immobiliare omogenea a quella del valore medio di mercato individuato ai sensi del citato regolamento ed alla zona territoriale dell'osservatorio corrispondente alla microzona comunale;

b) la media dei relativi valori centrali, qualora ad una microzona corrispondano due o piu' zone territoriali dell'osservatorio.

3. Gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio mettono a disposizione, su richiesta del comune, valori medi di mercato delle microzone determinati in base al comma 2, oppure i valori contenuti nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare relativi al secondo semestre 2004.

Capo II

Modalita' tecniche e operative per l'attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

Art. 2.

Individuazione delle unita' immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

1. Le unita' immobiliari di proprieta' privata, non dichiarate in catasto o per le quali sussistono situazioni di fatto non piu' coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie, sono individuate dai comuni sulla base della constatazione

di idonei elementi, quali, a titolo esemplificativo, quelli rinvenibili nell'archivio edilizio comunale, nell'archivio delle licenze commerciali, ovvero nei verbali di accertamento di violazioni edilizie, nella cartografia tecnica, nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo. In tale ambito possono essere oggetto di trattazione le richieste dei comuni riguardanti le unita' immobiliari interessate:

a) da interventi edilizi che abbiano comportato la modifica permanente nella destinazione d'uso, ovvero un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditivita' ordinaria derivante, di norma, da interventi edilizi di ristrutturazione edilizia come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonche' da quelli di manutenzione straordinaria, come definiti alla lettera b) del medesimo articolo del testo unico, in particolare quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unita' immobiliari, e da quelli di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del citato testo unico, qualora in particolare abbiano interessato l'intero edificio;

b) dagli interventi edilizi di nuova costruzione come definiti alla lettera e) dell'art. 3 del citato testo unico in materia edilizia e non dichiarate in catasto;

c) dal rilascio di licenze ad uso commerciale che abbiano comportato modifiche permanenti nella destinazione d'uso, come definita nelle categorie catastali, e che sono iscritte in catasto con categoria non coerente con la destinazione autorizzata;

d) dal passaggio dalla categoria delle esenti dalle imposte sugli immobili a quelle delle unita' soggette a imposizione, quali quelle adibite ad abitazioni o ad altre destinazioni gia' funzionali all'esercizio dell'attivita' produttiva agricola e censite in catasto come fabbricati rurali, che di fatto hanno perso i requisiti oggettivi o soggettivi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 139.

2. Non sono oggetto di trattazione, in quanto prive dei requisiti necessari, le richieste dei comuni riguardanti le unita' immobiliari gia' censite e oggetto di interventi edilizi che non abbiano comportato una variazione di destinazione d'uso ne' un incremento del valore e della relativa redditivita' ordinaria in misura significativa ai fini della variazione del classamento, quali, di norma:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti alla lettera a) dell'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380;

b) gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti alla lettera b) dell'art. 3 del testo unico in materia edilizia citato, in particolare qualora non abbiano comportato una variazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unita' immobiliari e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) dello stesso art. 3 del testo unico citato, qualora in particolare non abbiano interessato l'intero edificio;

c) 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.

Art. 3.

Contenuti del provvedimento per la richiesta

di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale

1. La richiesta ai soggetti obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, per le ipotesi di cui all'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004, notificata ai sensi della vigente normativa, e mirata alla produzione dell'atto di aggiornamento catastale, contiene:

a) i dati catastali dell'unita' immobiliare, quando disponibili, ovvero del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;

b) gli elementi oggetto della constatazione di cui al comma 1 dell'art. 2;

c) le modalita' e i termini secondo i quali e' possibile adempiere agli obblighi, e le conseguenze in caso di inadempienza;

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.

Art. 4.

Adempimenti a carico dei titolari di diritti reali
sulle unita' immobiliari

1. I soggetti obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, per le ipotesi di cui all'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004, sono tenuti in solido agli adempimenti richiesti; gli atti di aggiornamento debbono essere redatti, ai sensi del regolamento emanato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, da un professionista tecnico abilitato a norma di legge.

2. I medesimi soggetti devono adempiere alla richiesta, presentando all'Agenzia del territorio gli atti di aggiornamento necessari entro novanta giorni dalla notifica della richiesta da parte del comune, indicando protocollo e data della stessa.

Art. 5.

Adempimenti a carico dell'Agenzia del territorio
in caso di inadempienza da parte dei soggetti interessati

1. 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. A tal fine, su richiesta dei suddetti uffici provinciali, i comuni provvedono a trasmettere i documenti, di cui al comma 1, art. 2, a supporto della notifica effettuata.

2. Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della suddetta documentazione, nonche' della documentazione eventualmente fatta pervenire dai soggetti interessati, non sussista l'obbligo della dichiarazione in catasto, l'ufficio competente ne da' comunicazione al comune.

3. Sono posti a carico dei soggetti inadempienti, oltre ai tributi dovuti, alle sanzioni previste e alle spese di notifica, gli oneri per l'attivita' svolta dall'ufficio determinati con successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio.

Art. 6.

Modalita' operative per lo scambio di informazioni
fra Agenzia e comuni

1. L'Agenzia rende disponibile una procedura per la creazione di un

database informatico contenente l'elenco delle richieste inviate ai vari soggetti articolato per unita' immobiliare e, per ciascun record, i seguenti dati:

a) identificativo dell'unita' immobiliare, quando disponibile, ovvero del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;

b) dati relativi alla toponomastica;

c) generalita' e domicilio dei destinatari della richiesta;

d) data e protocollo della richiesta inoltrata ai suddetti destinatari;

e) data di avvenuta notifica;

f) sintesi dei dati accertati dai quali discende l'incoerenza della rendita iscritta negli atti catastali;

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

2. I comuni inviano agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio i dati di cui al comma 1 a cadenza mensile.

3. Gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio integrano il database informatico di cui al comma 1 e lo restituiscono ai comuni con i seguenti dati di propria competenza:

a) nuovi dati di censimento attribuiti alle unita' immobiliari;

b) data di inserimento in atti del nuovo accertamento;

c) data di avvenuta notifica delle nuove rendite.

Art. 7.

Monitoraggio del processo

1. Il monitoraggio del processo in corso d'opera e' gestito attraverso i database di cui al comma 1 dell'articolo precedente.

2. La consultazione del database di cui al comma 1 e' resa disponibile a mezzo WEB ai comuni, che ne avanzino richiesta, limitatamente ai dati di competenza.

Capo III

Disposizioni finali

Art. 8.

Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite

1. Gli atti attributivi delle nuove rendite, unitamente alla quantificazione degli oneri indicati al comma 3 dell'art. 6, sono notificati secondo la normativa vigente e devono contenere le indicazioni previste per gli atti impugnabili, richiamate all'art. 19 del decreto legislativo del 31 dicembre 1992, n. 546.

2. I comuni collaborano con gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio nell'attivita' di notifica delle nuove rendite attribuite alle unita' immobiliari in applicazione dell'art. 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Art. 9.

Ulteriori modalita' applicative

1. Ai fini della concreta applicazione del presente provvedimento, l'Agenzia del territorio opera nel rispetto delle «Linee guida» allegate alla presente determinazione, di cui costituiscono parte integrante.

Il presente provvedimento sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 16 febbraio 2005

Il direttore: Picardi

Allegato

LINEE GUIDA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO E DELLE RAPPRESENTANZE DELLE
AUTONOMIE LOCALI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DI SPECIFICI CONTENUTI
DEL PROVVEDIMENTO EX Art. 1, COMMA 339, DELLA LEGGE 30 DICEMBRE
2004, N. 311

Premessa.

Le presenti linee guida rappresentano lo strumento per garantire la migliore collaborazione tra comuni e Agenzia del territorio nel rispetto dei reciproci ruoli.

In particolare, esse stabiliscono criteri operativi in ordine:

alla fase della richiesta avanzata dai comuni - ed alla successiva verifica - per l'eventuale procedibilita' alla revisione parziale del classamento di singole microzone (art. 1, comma 335, legge 30 dicembre 2004, n. 311);

Tali criteri operativi, essendo condivisi in sede di conferenza Stato-citta' e autonomie locali, saranno alla base delle direttive da emanare per gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, rappresentando altresì una precisa guida per l'orientamento dei comuni.

In secondo luogo, le presenti linee guida indicano le modalita' operative in ordine alla accessibilita' ai dati necessari allo svolgimento della istruttoria per la selezione delle microzone per le quali eventualmente richiedere, da parte dei comuni, la revisione parziale del classamento.

Criteri e modalita' operative.

1. Il metodo previsto dall'art. 1, comma 335, della legge 311 del 2004, al fine di selezionare le microzone interessate dalla revisione parziale del classamento richiede la possibilita' di determinare un rapporto tra valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale relativo, sia alla singola microzona che all'insieme delle microzone comunali. Cio' al fine di selezionare la microzona che mostra una «significativa» anomalia, in termini di scostamento tra i due valori rispetto allo scostamento mediamente riscontrato per l'insieme delle microzone. Tale metodo e' significativo allorche': a) sia calcolabile un valore medio del rapporto per l'insieme delle microzone e b) consenta di individuare il dato «anomalo» di cui sopra. Dal punto di vista metodologico la lettera a) e' soddisfatta se le microzone valorizzate sono superiori o uguale due; la lettera b), invece, richiede che le microzone sussistenti nel territorio comunale siano almeno superiori o uguali a tre.

Pertanto affinche' un comune possa procedere alla selezione dell'eventuale microzona su cui svolgere la revisione parziale del classamento, occorre che il relativo territorio sia ripartito in almeno tre microzone.

Si ribadisce che non debbono essere incluse nel limite indicato, ne' conseguentemente debbono essere prese in considerazione per il calcolo del rapporto di cui alla lettera d) del successivo punto 2, le microzone afferenti a porzioni di territorio comunale prive di possibili valorizzazioni di fabbricati, con riferimento ai dati presenti nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, e quelle caratterizzate dalla prevalenza di unita' immobiliari non ordinarie per destinazione e tipologia catastale.

2. Ai fini dell'applicazione del metodo di cui al criterio operativo 1 si definisce:

a) valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per la singola microzona: il valore individuato dalle amministrazioni comunali, ovvero in carenza di determinazione dei comuni, dagli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, nel

processo di definizione delle microzone comunali;

b) valore medio di mercato aggiornato per singola microzona: il valore della lettera a) aggiornato secondo le modalita' operative disposte dal provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio;

c) valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili: il valore unitario per metro quadrato di superficie ottenuto come quoziente tra la sommatoria dei valori costituenti la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili relativi alle unita' immobiliari ubicate nella microzona e omogenee, per destinazione e categoria catastale, a quelle di riferimento per il valore di cui alla lettera a), e la superficie complessiva delle medesime unita' immobiliari; la superficie delle unita' immobiliari e' desunta, con riferimento al territorio analizzato, dalla banca dati catastale in forma diretta o indiretta attraverso il vano medio;

d) rapporto tra valore medio di mercato aggiornato della singola microzona e valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili: il quoziente tra il valore numerico di cui alla lettera b) e quello della lettera c);

e) analogo rapporto di cui alla lettera d) per l'insieme delle microzone comunali: la media dei quozienti di cui alla lettera d).

3. La revisione parziale del classamento puo' essere attivata per le microzone in cui il rapporto, di cui alla lettera d) del criterio operativo 2, si discosta significativamente dal valore del rapporto medio, di cui alla lettera e) del medesimo criterio operativo. Il termine significativamente non puo' intendersi inferiore ad uno scostamento di piu' del 35 per cento tra i due rapporti. Ciascun comune, puo' assumere un valore percentuale piu' elevato di quello teste' indicato per selezionare le «anomalie», ma non una percentuale inferiore.

4. Per il calcolo dei rapporti previsti al criterio operativo 2, il periodo di riferimento dei valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e' quello relativo al secondo semestre 2004.

5. Per l'anno 2005, entro cinque mesi dall'entrata in vigore del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, quest'ultima predispone i dati e le elaborazioni per determinare i valori ed i rapporti di cui al criterio operativo 2. Una volta predisposti i dati e le elaborazioni, questi sono resi disponibili entro trenta giorni dalla data di richiesta del comune.

Le operazioni di revisione parziale del classamento sono richieste dai comuni tramite motivata istanza da trasmettere ai competenti uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

6. L'Agenzia del territorio emana, previa verifica dei presupposti delle richieste pervenute dai comuni, entro il 31 maggio e il 30 novembre i provvedimenti di attivazione della revisione del classamento di cui all'art. 1, comma 335, ultimo periodo, della legge 31 dicembre 2004, n. 311, relativi alle richieste pervenute rispettivamente entro il 15 aprile e il 15 ottobre di ciascun anno.

7. I comuni possono segnalare agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, unitamente alla richiesta di revisione parziale del classamento, le unita' immobiliari ricadenti nelle microzone interessate per le quali viene attivato il procedimento disciplinato dall'art. 1, comma 336, della legge 31 dicembre 2004, n. 311.