

L'UTILIZZO DELLE BANCHE DATI CATASTALI PER LE ATTIVITA' ISTITUZIONALI DEI COMUNI

Palermo, 20 gennaio 2016

SOMMARIO

- 1** I dati disponibili ed il loro significato
 - La classificazione degli immobili e conformità urbanistica
 - Le superfici catastali pubblicate
 - Gli immobili non dichiarati al catasto
 - Le categoria senza rendita/con rendita minimale

- 2** Le procedure per il recupero della base imponibile
 - La verifica della classificazione proposta (34-quinquies)
 - La verifica dello status degli immobili non dichiarati
 - La verifica delle situazioni di disallineamento puntuale

- 3** Interoperabilità ed organizzazione
 - I rapporti con l'Ufficio Provinciale – Territorio
 - I gruppi di lavoro intersettoriali

1

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Art. 34-quinquies L. 80/2006

*... Il suddetto modello unico comprende anche le informazioni necessarie per le dichiarazioni di variazione catastale e di nuova costruzione ... omissis.... **In via transitoria, fino a quando non sara' operativo il modello unico per l'edilizia, l'Agenzia del territorio invia ai comuni per via telematica le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione presentate a far data dal 1° gennaio 2006***

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

In applicazione del dettato normativa, l'Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate dall' 1 dicembre 2012), mette a disposizione sul Portale dei Comuni le dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione catastale pervenute agli Uffici Provinciali – Territorio in un dato periodo.

In particolare, i dati sono pubblicati fra il 10 ed il 20 del mese successivo a quello in cui vengono introdotti negli atti catastali.

Vengono, tra l'altro, messi a disposizione dei Comuni gli atti tecnici redatti con le procedure informatiche PreGeo e DocFa.

L'elenco dei servizi forniti si trova sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it con il seguente percorso:

Home - Cosa devi fare - Consultare dati catastali e ipotecari - Scambio dati catastali e cartografici con enti o P.A. - Portale per i Comuni - Servizi

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Forniture a richiesta

Informazioni relative ai dati:

- censuari del Catasto fabbricati o terreni, a una data o movimentati in un periodo corredati delle relative intestazioni, della cartografia vettoriale, attualizzati alla data di produzione della fornitura e relativi a tutto il territorio comunale o solo alle mappe variate a partire da una data a scelta (non antecedente di due anni la data corrente)
- metrici del Catasto fabbricati, attualizzati alla data di produzione o movimentati in un intervallo temporale ai fini della gestione della Tarsu (articolo 1, comma 340, della legge 311/2004) e dell'accertamento del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES), istituito dall'articolo 14, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201
- delle notifiche di variazione di rendita o di reddito
- degli stradari comunali e dei modelli CP.5 forniti ai Comuni nell'ambito del progetto per la costituzione dell'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ASNC).

Forniture a pubblicazione

informazioni relative a:

- accatastamenti e variazioni forniti dall'Agenzia in base all'articolo 34 quinquies della legge 80/2006 ai fini dell'inoltro di eventuali segnalazioni di incongruenze
- note di trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari aventi contemporanea valenza di voltura catastale, derivanti dall'adempimento unico telematico; fornitura rilasciata ai sensi dell'articolo 37, comma 53 del DL 223/2006, per la gestione dell'Ici
- esiti di aggiornamento catastale a seguito delle segnalazioni di incongruenze comunicate ai cittadini ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 311/2004
- atti di aggiornamento del Catasto terreni inviati telematicamente per i quali è previsto il deposito presso il Comune ai sensi della legge 47/1985 (attualmente sono resi disponibili i "Tipi di frazionamento" e i "Tipi mappali con frazionamento")
- la consistenza delle banche dati comunali in termini di numero di unità

immobiliari e rendita per categoria catastale, numero di soggetti titolari, numero di fogli di mappa e altro.

- l'elenco delle particelle su cui sono stati rilevati fabbricati mai dichiarati in catasto, (DL 78/2010), comprensivi dei riferimenti relativi alle dichiarazioni di parte (Docfa) per gli accertamenti conclusi
- accatastamenti e variazioni collegati a fabbricati non dichiarati in catasto, il cui accertamento risulti concluso nel periodo di riferimento
- l'elenco degli immobili oggetto di domande di ruralità ex art.13, comma 14, lettera d-bis, del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni nella legge 22 dicembre 2011, n. 214) presentate all'Agenzia, che hanno avuto effetto nelle banche dati censuarie, in quanto formalmente corrette.

Servizi di trasmissione dati

I Comuni e le Comunità montane a loro volta possono trasmettere all'Agenzia, utilizzando le apposite funzionalità del Portale, i seguenti dati:

- le notifiche inviate ai cittadini ai sensi dell'articolo 1, comma 336 della legge 311/2004
- le segnalazioni predisposte per l'Agenzia ai sensi dell'articolo 34 quinquies della legge 80/2006
- le variazioni e integrazioni da apportare allo stradario per la sua certificazione
- le modifiche e integrazione dei numeri civici riferiti alle strade certificate e alle sezioni di censimento 2011
- le informazioni tecniche utili ai fini dell'attribuzione della rendita per i fabbricati mai dichiarati in catasto (DL 78/2010)
- le informazioni utili ai fini dell'accertamento del requisito di ruralità per gli immobili per cui sia stata presentata una domanda di ruralità
- le segnalazioni relative alle difformità della superficie delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria iscritte nel catasto edilizio urbano, ai sensi dell'articolo 14, comma 9, del decreto legge n. 201/2011

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

I dati così ottenuti possono essere dunque consultati tramite software già in possesso del Comune o fornito dall'Agenzia nella scheda relativa al Portale. I dati sono completi ma vanno interpretati correttamente per un utilizzo efficace ai fini istituzionali.

Giova dunque effettuare un breve excursus sulle operazioni che portano alla definizione della base imponibile attraverso l'individuazione della rendita degli immobili.

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Definizione della rendita catastale

(art. 9 D.P.R. 652/39 sostituito dall'art. 2, D.Lgs. 514/1948).

*La rendita catastale è la rendita lorda media **ordinaria** ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrainposte e contributi di ogni specie.*

La detrazione delle spese e perdite eventuali viene stabilita con una percentuale per ogni classe di ciascuna categoria.

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Principio di ordinarietà

*Per ragioni di perequazione fiscale (principio informatore delle norme catastali) la condizione nella quale viene effettuato il classamento degli immobili (Unità Immobiliari Urbane del Catasto dei Fabbricati ed Unità Immobiliari del Catasto dei Terreni) è quello **ordinaria**.*

Ciò significa che la destinazione d'uso di un immobile viene individuata non sull'effettivo utilizzo dell'immobile stesso (e nemmeno su quello potenziale) ma su quello che un imprenditore medio, nè particolarmente attivo nè particolarmente trascurato, che si comporta come un buon padre di famiglia, ne farebbe tenuto conto delle condizioni morfologiche e del contesto di inserimento urbanistico in cui l'immobile si trova.

Lo stesso principio vale per l'individuazione della classe di merito degli immobili a destinazione ordinaria o per la stima dei costi di ricostruzione degli immobili nelle categorie speciali e particolari

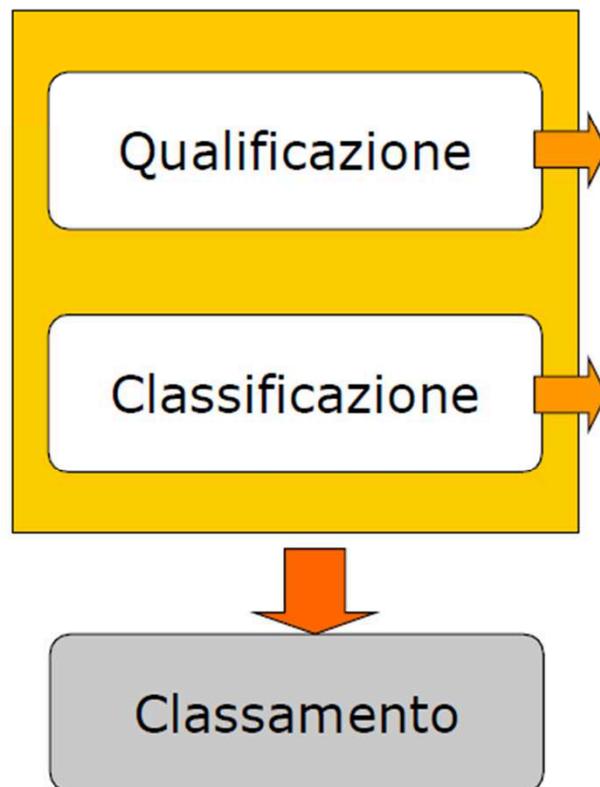
I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Principio di ordinarietà

Ciò comporta:

- *che si possono riscontrare disallineamenti fra la classificazione urbanistica dell'immobile e quella catastale, tenuto conto che gli approcci di definizione della destinazione d'uso sono completamente diversi;*
- *che appare non completamente corretto subordinare il rilascio di autorizzazioni comunali (ad esempio quelle relative alle attività produttive) alla classificazione dell'immobile sede dell'attività stessa;*

Qualificazione e classificazione



- La **qualificazione** distingue le u.i.u. a seconda della *destinazione ordinaria e permanente*
 - le u.i.u. vengono divise in **gruppi e categorie**
- La **classificazione** distingue all'interno di ogni categoria diverse *classi di redditività*
 - le u.i.u. vengono divise in classi a seconda della capacità di reddito
- Il **classamento** attribuisce ad ogni u.i.u. la rispettiva categoria e classe

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

La rendita delle categorie speciali e particolari

Per determinare la rendita di tale tipologia di immobili si procede per stima diretta.

L'approccio estimale utilizzato è, generalmente, quello di costo mentre il metodo di stima più diffuso è quello del costo di ricostruzione deprezzato.

Le modalità di stima sono state recentemente ridefinite dalla Legge 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità)

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Gli «imbullonati» e le conseguenze della nuova norma

Con la Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015, art. 1 commi da 21 a 24), il Legislatore ha ridefinito le modalità di stima degli immobili a destinazione speciale o particolare escludendo dal computo dei costi di ricostruzioni la componente impiantistica ancorchè funzionale allo specifico processo produttivo (comma 21).

Ciò avrà immediate ripercussioni sulla base imponibile per le imposte in generale e per quelle locali in particolare poiché:

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Gli «imbullonati» e le conseguenze della nuova norma

- 1) *Si assisterà ad una generale diminuzione delle rendite delle UIU interessate di nuova dichiarazione;*
- 2) *La norma (comma 22) prevede una procedura per la rideterminazione della rendita delle UIU già in atti. Pertanto si registrerà una diffusa diminuzione delle rendite anche delle categorie speciali e particolari con rendita definita (ai sensi del DM 701/94, cioè trascorsi 12 mesi dalla dichiarazione)*
- 3) *La validità delle nuove rendite, per l'anno 2016, dipenderà dal momento in cui verrà presentata l'atto di aggiornamento per la rideterminazione della rendita (comma 23 – 1 gennaio 2016 per le rideterminazioni effettuate entro il 15/06/2015);*
- 4) *E' previsto un fondo (comma 24 - 155 milioni) per compensazione ai Comuni per il minor gettito*

DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Le superfici catastali in atti

All'inizio di novembre del 2015 sono stati resi disponibili in visura i dati relativi alle superfici catastali degli immobili a destinazione ordinaria (cat. A, B e C).

I dati pubblicati riguardano:

- le superfici lorde, comprensive delle quote relative alle pertinenze esterne (balconi, terrazze etc.)*
- Le superfici lorde al netto di tali pertinenze, ai fini del computo delle tasse comunali sui rifiuti (in applicazione dell'art. 1 comma 645 della L. 147/2013 – Legge di Stabilità 2014)*

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Le superfici catastali in atti

Le superfici sono di natura convenzionale poiché sono state calcolate con le metodologie di cui all'allegato C al DPR 138/98 che prevede l'utilizzo di alcuni coefficienti modificativi per tenere conto della destinazione d'uso dei singoli locali.

Sono nati alcuni problemi interpretativi per la contraddizione (probabilmente solo apparente) fra quanto disposto dal comma 645 e dal comma 647.

I regolamenti comunali consultati (Palermo, Bagheria) prevedono come superficie di base per il calcolo quella di cui al comma 645 (superficie calpestabile)

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Le superfici catastali in atti

Come precedentemente esposto i dati pubblicati si riferiscono a superfici lorde calcolate con il DPR 138/98. Ai fini della tassazione per la copertura dei costi dei servizi di smaltimento rifiuto occorre tenere conto, al netto delle interpretazioni della norma, delle superfici calpestabili.

I dati pubblicati possono presentare errori ed imprecisioni. L'Agenzia ha predisposto un canale per la segnalazione di tali errori.

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo, links for Home, Contatti, Mappa del sito, RSS, English, and Area Riservata. Below this is a search bar and social media icons for Twitter and YouTube. A main navigation menu includes L'Agenzia, Il tuo profilo fiscale, Cosa devi fare (selected), Strumenti, Documentazione, and Servizi online. The main content area is titled 'Modelli per le visure catastali' and features a sidebar with 'Visura catastale' options: Scheda informativa, Visura catastale online, Modelli e istruzioni (checked), and Normativa e prassi. The main content lists 'Richiesta di rettifica/iscrizione della superficie catastale' with a link to the 'Modello per la richiesta di rettifica/iscrizione della superficie catastale' and an attached file 'Tabella per il calcolo della superficie delle unità - xls'. A 'Link correlati' box on the right lists related resources: 'Trova l'ufficio provinciale - Territorio', 'Poste italiane - cerca lo Sportello Amico', 'Poste italiane - Certitel', and 'Visura catastale (depliant) - pdf'.

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Gli immobili mai dichiarati in catasto

In applicazione del D.L. 78/2010, convertito con la L. 122/2010, l'ex Agenzia del Territorio ha accertato un consistente numero di immobili fotoidentificati che erano sfuggiti alle procedure ordinarie di accatastamento, a cura dei Contribuenti.

Gli elenchi di tali immobili, dotati di accertamento di rendita presunta effettuato secondo criteri generali di ragionevolezza ma in modo speditivo, sono stati inviati ai Comuni interessati per la pubblicazione all'Albo Pretorio.

I Comuni sono già in possesso, dunque, delle liste di tali immobili che recano le informazioni necessarie ad attivare l'eventuale procedimento amministrativo di recupero delle imposte e delle tasse evase.

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Gli immobili mai dichiarati in catasto

Il procedimento accertativo ha mostrato, nel tempo, alcune criticità che l'Ente deve tenere in considerazione nel proprio procedimento di recupero. Esse sono, ad esempio:

- *Le modalità speditive di accertamento delle rendite presunte (su base nazionale, sono stati effettuati circa 1.500.000 sopralluoghi in 14 mesi di attività);*
- *Le modalità di notifica, in via massiva per Albo Pretorio, che seppure stabilite da una norma (art. 2 comma 5-bis del D.L. 225/2010 convertito con L. 10/2011) non da nessuna garanzia di raggiungimento del proprio scopo;*
- *Gli immobili «border line» ovvero in condizioni confrontabili con quelle di esclusione dall'obbligo di accatastamento di cui al DM 28/98*

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Gli immobili mai dichiarati in catasto

Le liste contengono le seguenti informazioni:

- Identificativo della particella di Catasto Terreni dove è ubicato un immobile non dichiarato in Catasto*
- L'intestato catastale di tale particella*
- Il protocollo dell'avviso di accertamento rilasciato a nome di esso*

Sono inoltre in possesso degli Enti tutti gli avvisi di accertamento prodotti dall'Agenzia che riportano l'identificativo catastale delle UIU accertate (Catasto dei Fabbricati) con la relativa rendita presunta accertata.

Le liste hanno notevole valenza anche dal punto di vista del controllo del territorio in ambito urbanistico.

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Le categorie catastali a bassa redditività/le categorie fittizie

Ulteriori dati interessanti, desumibili dal Portale, sono le liste di immobili con particolari categorie catastali, quelle a bassa redditività o fittizie.

Queste liste possono essere analizzate comparativamente ad altre informazioni in possesso degli Enti (anagrafe, autorizzazioni edilizie, elenchi di pubblici esercizi etc.) per verificare eventuali disallineamenti ed indagarne, in contraddittorio con il Contribuente, le ragioni.

Le categorie in argomento sono, in sintesi:

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Le categorie catastali a bassa redditività/le categorie fittizie

| Categoria | Descrizione |
|-----------|---|
| A/5 | <i>Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà</i> |
| A/6 | <i>Come le abitazioni del tipo 'ultrapopolare', entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità vengono adeguate alle minime condizioni abitative - e, quindi, meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e, quindi, per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni: 'categoria A/4'.</i> |

I DATI DISPONIBILI ED IL LORO SIGNIFICATO

Le categorie catastali a bassa redditività/le categorie fittizie

| Categoria | Descrizione |
|-----------|--|
| F/2 | <p><i>Unità collabenti.</i> <i>Si tratta delle unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite o che, in ogni caso, non producono reddito. Per queste unità è necessaria una relazione tecnica contenente - i dati del tecnico dichiarante;</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- gli identificativi catastali dell'u.i.;</i><i>- la descrizione dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture, le dotazioni tecnologiche e lo stato di manutenzione;</i><i>- documentazione fotografica (consigliabile, ma non obbligatoria)</i> |
| F/3 | <p><i>Unità in corso di costruzione.</i> <i>Si tratta di u.i.u. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione. Si ricorre a questa categoria, in genere, quando è necessario fare una compravendita prima dell'ultimazione del fabbricato.</i></p> |
| F/4 | <p><i>Unità in corso di definizione</i> <i>Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i.</i></p> |

2
5

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

Art. 34-quinquies L. 80/2006

.... l'Agenzia del territorio invia ai comuni per via telematica le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione presentate a far data dal 1° gennaio 2006 e i comuni verificano la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unita' immobiliare rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in loro possesso. Eventuali incoerenze riscontrate dai comuni sono segnalate all'Agenzia del territorio che provvede agli adempimenti di competenza.....

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

Art. 34-quinquies L. 80/2006

Le modalità di verifica ed invio delle segnalazioni sono state definite in un decreto del Direttore dell'Agenzia del Territorio. Il termine per l'invio delle segnalazioni delle incongruenze è stato fissato (art. 3) in 90 giorni.

AGENZIA DEL TERRITORIO

DECRETO 6 dicembre 2006

Determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, concernente «Riforma dell'organizzazione del Governo a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59» e successive modificazioni e, in particolare, l'art. 64 che ha istituito l'Agenzia del territorio;

Visto lo statuto dell'Agenzia del territorio deliberato dal Comitato direttivo del 13 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 21 agosto 2001, n. 193;

Visto il decreto ministeriale 28 dicembre 2000, n. 1390, emanato

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

Gli immobili mai dichiarati in catasto

Non tutti gli Enti hanno provveduto ad utilizzare i dati in loro possesso per recuperare il gettito che l'accertamento di rendita presunta doveva garantire.

Le iniziative future dell'Agenzia riguardano gli immobili non ancora regolarizzati.

La norma (DL 16/2012 conv. con mod con L. 44/2012, art. 11 comma 7) prevede che gli immobili accertati con rendita presunta andavano regolarizzati entro 120 giorni dalla pubblicazione.

Trascorsi infruttuosamente i tempi previsti, il Contribuente era soggetto ad una nuova sanzione (da aggiungersi a quella già irrogata per l'inadempienza al DL 78/2010)

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

Gli immobili mai dichiarati in catasto

Nell'anno 2016 l'Agenzia provvederà a notificare ai Contribuenti inadempienti la nuova sanzione con una finalità multipla:

- *Riscuotere il credito erariale;*
- *Promuovere la regolarizzazione spontanea ancorchè tardiva;*
- *Garantire la conoscenza degli atti ai Contribuenti «distratti»;*
- *Correggere gli accertamenti con errori residui*

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

Gli immobili mai dichiarati in catasto

Gli Enti locali, che sono cointeressati alla definizione completa della procedura per evidenti ragioni di natura giuridica ed economica, devono, con l'approccio ritenuto più opportuno ed utilizzando i dati in possesso dal 2012:

- *Avviare un contraddittorio con il Contribuente finalizzato alla regolarizzazione tecnica e fiscale degli immobili sul proprio territorio;*
- *Recuperare sulla base della rendita presunta accertata e con la data di validità di essa (1 gennaio 2007, art. 2 comma 5-bis D.L. 225/2010)*

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

I classamenti incongruenti e l'aggiornamento d'ufficio

Art. 1 comma 336 L. 311/2004 (Finanziaria 2005)

I comuni, constatata 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, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

I classamenti incongruenti e l'aggiornamento d'ufficio

Art. 1 comma 336 L. 311/2004 (Finanziaria 2005)

Rientrano sicuramente nell'ambito di intervento della norma:

- *Gli immobili di proprietà privata non dichiarati in Catasto;*
- *Gli immobili che presentano situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.*
- *Gli immobili interessati da licenze ad uso commerciale che abbiano comportato modifiche permanenti alla destinazione d'uso;*
- *Gli immobili già esenti dalle imposte divenute oggetto di imposizione per la perdita dei requisiti agevolativi (ad esempio i requisiti di ruralità)*

Restano da valutare, caso per caso:

- *Gli immobili oggetto di interventi di manutenzione straordinaria*
- *Gli immobili soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo*

***La condizione necessaria è che tali interventi
abbiano comportato un incremento di valore non inferiore al 15%***

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

I classamenti incongruenti e l'aggiornamento d'ufficio

Art. 1 comma 336 L. 311/2004 (Finanziaria 2005)

Il Comune accerta tali circostanze tramite sulla base di idonei elementi quali, ad esempio:

- *L'archivio edilizio comunale;*
- *L'archivio delle licenze commerciali;*
- *I verbali di accertamento violazioni edilizie;*
- *La cartografia tecnica o le immagini territoriali*

La prassi di riferimento per l'attuazione del comma 336 è:

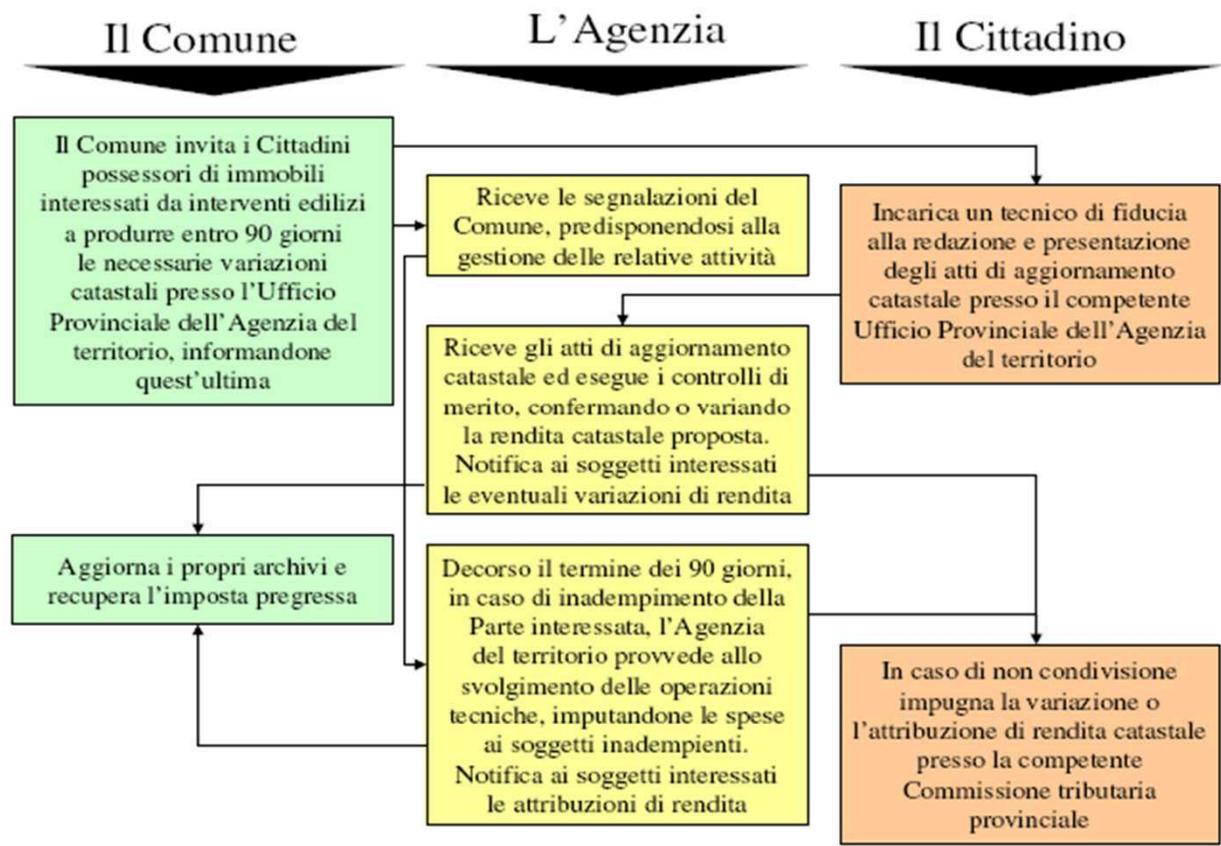
- *La Determinazione del Direttore dell'Agenzia del 16/02/2005 (in attuazione del comma 339 della Finanziaria 2005), pubblicata nella G.U.R.I. n. 40 del 18/02/2005, con il relativo allegato;*
- *La Circolare n. 10/2005 della Direzione Centrale Cartografia dell'AdT con il relativo allegato tecnico;*
- *La Circolare n. 1/2006 della Direzione Centrale Cartografia dell'AdT;*

LE PROCEDURE PER IL RECUPERO DELLA BASE IMPONIBILE

I classamenti incongruenti e l'aggiornamento d'ufficio

Art. 1 comma 336 L. 311/2004 (Finanziaria 2005)

Schema di sintesi dell'iter del processo relativo al comma 336



3

INTEROPERABILITÀ E ORGANIZZAZIONE

3

INTEROPERABILITÀ E ORGANIZZAZIONE

I rapporti con gli Uffici provinciali - Territorio

Le visure catastali hanno contenuti rigidi, introdotti secondo schemi predefiniti in sede centrale, che storicizzano le informazioni e non sono editabili.

Non è dunque possibile effettuare aggiornamenti e correzioni delle date, ad esempio quelle di efficacia del classamento ovvero di conclusione dei lavori (da cui decorre l'obbligo di dichiarazione in applicazione della normativa vigente).

Gli unici campi editabili sono quelli dell'annotazione. Essi, però, sono utilizzati sulla base di disposizioni e di regole determinate a priori.

INTEROPERABILITÀ E ORGANIZZAZIONE

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2011

Data: 11/08/2011 - Ora: 16.56.20

Fine

Visura n.: AG0232899 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di PALERMO (Codice: G273) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PALERMO Foglio: 15 Particella: 1032 Sub.: 2 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|-------------------------------|---|-------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | | | |
| 1 | | 15 | 1032 | 2 | 5 | | A/8 | 6 | 21 vani | | Euro 2.548,71 L. 4.935.000 | VARIAZIONE del 21/11/1987 n. 5129/1987 in atti dal 09/10/1991 FRAZIONAM ,VAR DEST ,ALTRE VAR . | |

Indirizzo VIA TOMMASO NATALE n. 93/B;

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|-------------------|------------------------|
| 1 | INCORPORA Giuseppe nato a PALERMO il 16/09/1962 | NCRGPP62P16G273L* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/08/1997 n. 7225.1/2004 in atti dal 05/03/2004 (protocollo n. PA0077564) IN MORTE DI INCORPORA SALVATORE | | | |

Rilasciata da: Ufficio di AGRIGENTO su Altro Ufficio Richiedente: INCORPORA GIUSEPPE

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

INTEROPERABILITÀ E ORGANIZZAZIONE

I gruppi di lavoro intersettoriali

Spesso i rapporti fra gli Enti Locali e gli Uffici provinciali – Territorio sono posti in essere separatamente da funzionari dei Settori Tributi e dei Settori Tecnici dei Comuni.

Ciò probabilmente diminuisce l'efficacia dell'attività di individuazione dei comportamenti di evasione ed elusione fiscale e dunque del recupero della base imponibile, per la difficoltà di gestione dei flussi informativi interni.

Va valutata l'ipotesi di definire, anche sulla base di esperienze già esistenti, di gruppi di lavoro intersettoriali che contengono professionalità tecniche nei campi di interesse