

LUIGI CENICOLA

MASSIMO CURATOLO

100 DOMANDE SUL CATASTO

**RACCOLTA DEI PRINCIPALI QUESITI IN
MATERIA DI CATASTO E RELATIVI
ADEMPIMENTI FISCALI PERVENUTI DA
PROFESSIONISTI, OPERATORI
IMMOBILIARI E CITTADINI ALLA
REDAZIONE DI WWW.CATASTONLINE.IT**

EXEO edizioni

**GUIDE
OPERATIVE**

ISBN formato pdf: 978-88-97916-66-6

professionisti
pubblica amministrazione

CATASTO CARTOGRAFIA ED EDILIZIA collana a cura di ANTONIO IOVINE

catasto **A114**

LUIGI CENICOLA

MASSIMO CURATOLO

100 DOMANDE SUL CATASTO

RACCOLTA DEI PRINCIPALI QUESITI IN MATERIA DI CATASTO
E RELATIVI ADEMPIMENTI FISCALI PERVENUTI DA
PROFESSIONISTI, OPERATORI IMMOBILIARI E CITTADINI
ALLA REDAZIONE DI WWW.CATASTONLINE.IT

EXEO edizioni 

GUIDE OPERATIVE

ISBN formato pdf: 978-88-97916-66-6

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 – www.exeo.it - e-mail: info@exeo.it

Copyright © 2013 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. **È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.**

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare il contenuto con la documentazione ufficiale.

Luigi Cenicola, laureato in giurisprudenza, presta servizio presso l'ufficio tributario della Confederazione Nazionale Coldiretti. Esperto in materia di Catasto, contenzioso tributario, imposte indirette sui trasferimenti e fiscalità locale. Collabora con le seguenti riviste: - Agricoltura di IPSOA;- Agrisole de "il Sole 24 Ore"; - Giurisprudenza Agraria. È coautore delle seguenti pubblicazioni:- Prontuario degli oneri detraibili e deducibili (Buffetti editore V edizione); - Il Catasto dei Terreni e Fabbricati rurali (Esselibri -Simone editore II edizione); - I fabbricati rurali (IPSOA Editore). Membro del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica www.catastonline.it.

Massimo Curatolo, ingegnere attualmente fa parte del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica www.catastonline.it ed è membro di numerose commissioni di congruità presso enti pubblici. È stato dirigente centrale della Agenzia del Territorio. In precedenza ha diretto l'ufficio tecnico erariale di Isernia e di Viterbo. È stato capo del Servizio Tecnico 1° della Direzione Centrale dei SS.TT.EE. Autore/coautore di numerose pubblicazioni sia in campo estimale che catastale. Ha svolto numerosi incarichi di docenza.

edizione: luglio 2013 | collana: CATASTO CARTOGRAFIA ED EDILIZIA, a cura di Antonio Iovine | materia: catasto | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A114 - nic II | ISBN: 978-88-97916-66-6 | prezzo: € 20,00 | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD | Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a direzione@exeo.it.

INTRODUZIONE

Il testo contiene una raccolta dei più interessanti e ricorrenti quesiti selezionati tra quelli pervenuti alla rivista informatica www.catastonline.it.

I quesiti, oltre 100, rappresentano esigenze informative, ovviamente ancora attuali, in una tematica complessa multidisciplinare che abbraccia, nel contempo, questioni tecniche, fiscali e giuridiche in un momento ove l'imposizione immobiliare è in evoluzione ed assume come base di riferimento sempre più gli estimi catastali.

Per agevolare la consultazione del testo tutti i quesiti sono stati raccolti in 23 aree tematiche, ciascuna contenente gli argomenti correlati.

Il testo si integra con le trattazioni degli altri e-book della stessa collana editoriale, sulla medesima materia e descrive, nel suo complesso, tutta la prassi operativa sulla consultazione e l'aggiornamento del catasto e sull'applicazione delle imposte immobiliari.

Pertanto è consigliato a commercialisti e tributaristi oltre ai professionisti tecnici (ingegneri, agronomi, geometri, periti, ecc.), già con ampia esperienza professionale e, a maggior ragione, a quelli che solo occasionalmente si sono interessati di problematiche catastali-fiscali che vogliono approfondire lo specifico argomento trattato o anche a neofiti, che hanno necessità di sviluppare una conoscenza pratica operativa della materia, dopo la formazione di natura scolastica, ma anche a professionisti operatori esperti in catasto, che non mancheranno di rilevare, nel testo, alcune curiosità o approfondimenti utili.

L'e-book è altresì consigliabile anche ad altri soggetti, diversi dai liberi professionisti, quali dipendenti pubblici o privati che hanno necessità di operare in ambito catastale ed in particolare ai dipendenti degli Enti Locali.

INDICE

INTRODUZIONE	4
RENDITA CATASTALE DEI FABBRICATI E REDDITI DEI TERRENI	10
Rendita fotovoltaico	10
La natura del reddito dominicale dei terreni contenuto nelle visure catastali.	11
La rendita per i terreni agricoli utilizzati a "serra" e "funghicoltura"	12
Revisione degli estimi urbani	12
Aumenti delle rendite catastali riportate negli atti del catasto.	13
PLANIMETRIA CATASTALE	14
Planimetria depositata in catasto specchiata rispetto allo stato reale	14
Consultazione planimetria catastale	14
Compravendita di appartamento con planimetria catastale non conforme	15
Come riconoscere le verande in catasto	16
Come indicare l'angolo cottura in una planimetria catastale	16
MODALITÀ COMPILAZIONE DOCFA	17
Cambio di destinazione d'uso senza opere	17
Classamento catastale cantine.....	18
Fusione catastale, quando e come richiederla	18
Autorimessa e abitazione, rapporti reciproci	19
Intercapedini e cavedi ispezionabili	21
Quale è la procedura per frazionamento di una corte esclusiva	21
Come richiedere il ravvedimento operoso per un tardivo accatastamento	22
Poligoni Docfa.....	23
Il classamento automatico della procedura Docfa.....	26
Fabbricato nel possesso di più soggetti	27
Superficie catastale e muri perimetrali	29
Superfici minime e massime dei vani per categoria catastale.....	29
Tipologia di poligono per un accessorio indiretto	30
Dichiarazione nuove costruzioni - Indicazione delle quote di titolarità	31
Docfa, casuale di variazione: diversa distribuzione degli spazi interni.....	31

Data da indicare nel Docfa per un fabbricato che ha perso i requisiti di ruralità	33
Trasmissione telematica pratiche Docfa per categoria F2	33
Divisione di un B.C.N.C. in due unità immobiliari	33
SOTTOSCRIZIONE E DEPOSITO DOCUMENTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	34
Sottoscrizione tipi di frazionamento	34
Deposito di tipo di frazionamento non sottoscritto dagli intestati in catasto, respinto dal Comune.	36
Deposito di tipo di frazionamento o mappale con stralcio di corte	37
Non necessario nuovo deposito in comune di tipo di frazionamento sospeso per motivi formali	38
Acquisizione aree sulle quali insistono costruzioni senza permesso di costruire (art. 31 DPR n. 380/01)	39
Sottoscrizione domanda di voltura.	40
Tipo mappale per cui alcuni comproprietari non firmano né l'atto di aggiornamento né la lettera di incarico.....	40
VOLTURE.....	42
Domanda di voltura dove presentarla e costi	42
Voltura per riunione di usufrutto alla nuda proprietà	42
Voltura per estinzione usufrutto	43
Terreno gravato da usi civici.....	44
Accrescimento di usufrutto	45
Voltura per successione con indicazione identificativo immobili superati.	46
INTESTAZIONI CATASTALI NON CORRISPONDENTI ALLO STATO DI FATTO.....	47
Intestazione catastale non aggiornata in caso di vendita	47
Proprietario effettivo non intestato in catasto	48
Catasto e probatorietà	48
RURALITÀ E FABBRICATI RURALI	50
Fabbricati rurali e redditi catastali dei terreni.....	50
Fabbricato non dichiarato in catasto urbano, ma censito come fabbricato rurale	51
Fabbricati rurali e categoria in catasto.....	52
Imprenditori agricoli part-time e categoria catastale D/10	53

Fabbricati rurali in categoria D/10.....	55
Limiti di consistenza per abitazione utilizzata dall'imprenditore agricolo.....	56
Compravendita di fabbricato rurale censito al catasto terreni.	58
IMPOSIZIONE FISCALE E CONTENZIOSO CATASTALE	60
ICI sulle aree edificabili contestazione del valore stabilito dal Comune	60
Trattamento ai fini Ici delle Unità immobiliari risultanti come unità collabenti..	63
Differenza tra superficie calcolata con il Docfa e quella Tarsu adottata dai Comuni	63
Notifica accertamento di unità in categoria speciale – Relazione di stima.....	66
Case di lusso – Superficie locali a piano seminterrato.....	67
Imposta di Registro: Acquisto “prima casa” – Mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi dall’acquisto	71
L’area destinata a verde pubblico non è soggetta ad ICI	73
L’Abitazione del pensionato agricoltore non paga l’ICI se il terreno è affittato a terzi	74
FABBRICATI NON DICHIARATI.....	75
Cantina/garage non accatastata di villa in eredità.....	75
Accatastamento di una cantina del 1925.....	76
IMMOBILI SPECIALI.....	78
Come è accertato in catasto un impianto eolico.....	78
Valori di mercato al periodo 1988-89.....	79
Dove reperire dati economici di mercato per la stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale	79
ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA	80
Censimento in categoria A/11	80
Autorimessa pubblica – categoria catastale C/6 o D/8.....	81
Categoria catastale per i posti auto scoperti	82
Quando cat. C3 o quelle del gruppo D a destinazione speciale.....	83
Fabbricato quasi totalmente destinato ad uffici per la pastorale del culto.....	85
Quale categoria attribuire ad un locale già C/1 ristrutturato e destinato ad Istituto bancario	85
VARIAZIONI DESTINAZIONE D’USO IMMOBILI URBANI.....	86
Variazione da abitazione ad ufficio senza esecuzione di opere.....	87
I fabbricati destinati a serra e censimento al catasto urbano	87
OBBLIGO DI DICHIARAZIONE IN CATASTO.....	89

Impianti fotovoltaici in un'azienda rurale, quando e come accatastarli	89
Accatastamento antenna telefonia mobile.....	90
Pannelli fotovoltaici sul tetto di abitazioni ed accatastamento.....	91
Accatastamento piccoli manufatti	91
Distributori di carburanti.....	92
Variazione da A/2 ad A/10 per locazione commerciale	93
Cappelle cimiteriali.....	95
Impianti di telefonia mobile	97
Pannelli solari su serra agricola.....	97
Secondo bagno e variazione catastale.....	99
Fabbricato urbano costruito su area comunale	100
Installazione pannelli fotovoltaici quando necessaria la variazione catastale	101
Come iscrivere in catasto un fabbricato costruito 50 anni fa.	101
IMMOBILI PRIVI O DIFFORMI DALLE AUTORIZZAZIONE EDILIZIE.....	102
Stato catastale di un immobile e autorizzazioni edilizio comunali	102
Accatastamento di fabbricati non dichiarati, ma abusivi non sanabili	103
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE NON COERENTE	104
Errore di individuazione tra i dati dell'immobile acquistato e quelli presenti in catasto	104
Aggiornamento planimetria catastale e autorizzazioni edilizie	104
ERRORI E SEGNALAZIONI	105
Notifica accertamento catastale a soggetto non avente titolo sull'immobile	105
Modifica del codice fiscale	105
DIFFIDE A PRODURRE DICHIARAZIONI IN CATASTO	106
Richiesta comunale di riclassamento abitazioni classificate A/5 in base all'art.1 commi 336, L. 311/2004.	107
TERMINI, SANZIONI E TRIBUTI CATASTALI.....	107
Sanzione per mancato o tardivo accatastamento	107
Termine per l'accatastamento delle nuove costruzioni.....	108
Sanzione per tardiva presentazione di domanda di voltura.	109
Bollo denuncia di successione	109
Nuova presentazione per errore nella compilazione del DOCFA.....	110
Cessioni bonarie nell'ambito di espropriazioni per pubblica utilità	111
Accettazione tacita dell'eredità- Trascrizione tardiva: non è sanzionabile	112

IMMOBILI REALIZZATI SU TERRENI DI TERZI	114
Impianti fotovoltaici su terreno in locazione dal proprietario.....	114
Impianto fotovoltaico a terra su terreno agricolo in diritto di superficie	115
Accatastamento di una sopraelevazione su lastrico solare non intestato al dichiarante	117
Come accatastare un fabbricato costruito su terreno in possesso ultraventennale	118
Intestazione catastale per i chioschi o edicole insistenti su suolo pubblico ..	120
AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTALE	120
Strada a corredo di un edificio	120
Intestazione in catasto immobile con esproprio in corso di perfezionamento	121
FRAZIONAMENTI	122
Stralcio di corte da un lotto edificato - adempimenti catastali	122
Frazionamento di particelle divise in porzioni.....	124
Scorporo di una cantina dall'abitazione ai fini della vendita	125
ACCESSO AI DATI CATASTALI	125
Estratti della mappa catastale	125
Come acquisire conoscenza della posizione catastale di un immobile prima dell'acquisto	126
Visura catastale on line e costo	127
VARIE	129
Differenza tra terreno edificabile e suolo edificatorio.....	129
Declassamento di un fabbricato fatiscente.....	129
Come individuare l'equo valore di un immobile	130
Dichiarazione di variazione di coltura di una particella di terreno in via telematica	131
Comunicazione identificativo catastale titolare di un contratto di fornitura di una pubblica utenza.....	131

§§

RENDITA CATASTALE DEI FABBRICATI E REDDITI DEI TERRENI

Rendita fotovoltaico

D. Devo dichiarare in catasto un impianto fotovoltaico su copertura kw 160 realizzato anno 2011, e, in caso affermativo, che valore dare al mq o al kw per determinare la rendita catastale?

R. - La domanda non è formulata in tutti i suoi aspetti, per cui occorre sviluppare alcune ipotesi preliminari per dare una concreta risposta ai vari casi che possono presentarsi.

Si può presumere che essendo un "impianto su copertura" si tratti di una variazione di unità immobiliare già censita.

Per cui la variazione è dovuta nel caso il valore dell'investimento superi il 15% del valore dell'unità censita (il rapporto tra le rendite è sostanzialmente omologo), come indicato in linea generale con al circolare n. 1/2006 dell'Agenzia del Territorio.

In tal caso e qualora si tratti di una unità a destinazione ordinaria può essere proposta una rendita derivante dall'applicazione di una tariffa corrispondente ad una o più classi superiore a quella originaria.

Nel caso invece in cui l'impianto costituisca una unità autonoma (ad esempio da intestare ad altra ditta rispetto a quella dell'unità sottostante, o anche bene comune censibile) il censimento è sempre dovuto in categoria D/1, a meno che non rientri tra i casi di esenzione previsti dalla Risoluzione Agenzia del Territorio del 06/11/2008 n.3 (impianti minimali).

Circa la rendita proposta da attribuire in caso di immobile già censito o da censire in categoria speciale, essa può essere determinata come valore dell'investimento al 1988-89 con l'applicazione del saggio di fruttuosità del 2%. Al suddetto valore potrebbe aggiungersi quello del lastrico solare.

Il valore dell'investimento al biennio 1988-89 può essere calcolato anticipando (con la variazione indici Istat FOI) il costo sostenuto in epoca successiva, come nel caso in esame, 2011, e quindi conosciuto dalla ditta dichiarante.

Alcuni Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio possono avere inserito nei loro prontuari per il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare i costi di costruzione a nuovo al 1988-89 di tali impianti. Qualora nei prontuari siano presenti i costi unitari di tali impianti, che applicati alle quantità installate forniscano un valore concordante con la somma effettivamente spesa ed anticipata al 1988-89, è bene utilizzarli per il calcolo della rendita proposta.

Può essere applicato un abbattimento del 20% per vetustà anche se trattasi di un immobile nuovo in quanto l'impianto ha una durata tecnica di circa 20 anni (cfr. circolare n. 6/2012 dell'Agenzia del Territorio).

La natura del reddito dominicale dei terreni contenuto nelle visure catastali.

D. - Vorrei sapere se il reddito dominicale dei terreni contenuto nelle visure catastali riguarda il valore a metro quadro.

R. - In riferimento a quanto rappresentato, si fa presente che il reddito dominicale o fondiario indicato nelle visure catastali non riguarda il valore del terreno a metro quadrato.

Il reddito dominicale (R.D.) è il reddito lordo medio annuo che spetta al possessore di un fondo, al netto di tutte le spese medie annue relative e al lordo di imposte e sovrimeposte fondiarie e agrarie. È il prodotto totale di parte padronale meno le spese e le eventuali perdite e senza detrazioni d'imposta. Il reddito agrario (R.A.) è dato, invece dagli interessi sul capitale agrario più lo stipendio di direzione a lordo delle imposte. Sia il R.D. e R.A. sono determinati attraverso le rispettive tariffe d'estimo le quali esprimono in moneta legale, la rendita imponibile per ettaro per ciascuna qualità e classe e rappresenta il reddito medio, ordinario, continuativo all'epoca censuaria di riferimento stabilita. Il reddito che compare nelle visure catastali è quello complessivo della particella dato dal prodotto della tariffa per la superficie della stessa. Occorre tenere presente che tali valori sono riferiti al biennio economico 1978/79, per cui appaiono bassi.

La legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 50, a decorrere dall'1.1.1997 dispone che i redditi catastali da dichiarare ai fini dell'imposta sul reddito sono quelli iscritti negli atti del catasto, debbano essere maggiorati dell'80% per quanto concerne il reddito dominicale e del 70 % per quanto concerne il reddito agrario. Per il 1996 sono stati previsti coefficienti specifici.

La legge 24 dicembre 2012, n. 228 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013), ha introdotto un aumento transitorio dei redditi dei terreni per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015.

L'art. 1, comma 512, prevede: Ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015, i redditi dominicale e agrario sono rivalutati del 15 per cento. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, la rivalutazione è pari al 5 per cento. L'incremento si applica sull'importo risultante dalla rivalutazione operata ai sensi dell'articolo 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996, n.

662. Ai fini della determinazione dell'acconto delle imposte sui redditi dovute per l'anno 2013, si tiene conto delle disposizioni di cui al presente comma.

Ai fini IMU, invece la base imponibile dei terreni agricoli è costituita dal valore del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

La rendita per i terreni agricoli utilizzati a "serra" e "funghicoltura"

D. - Con riferimento alle qualità/colture denominate: "SERRA" e "FUNGICOLTURA" :

- qual è il valore del Reddito Dominicale e del Reddito Agrario ad ettaro, al lordo di eventuali deduzioni di ogni singola coltura?
- qual è il codice loro attribuito?
- tali valori sono stati pubblicati sulla G.U. o altro Organo?
- qual è la norma di riferimento?

R. - I redditi dominicale e agrario ad ettaro, relativi alle qualità serra e funghicoltura sono individuati specificamente all'articolo 28, comma 4 bis, del D.P.R. 22.12.1986, n. 917, il quale riporta quanto segue: *"Il reddito dominicale delle superfici adibite alle colture prodotte in serra o alla funghicoltura, in mancanza della corrispondente qualità nel quadro di qualificazione catastale, è determinato mediante l'applicazione della tariffa d'estimo più alta in vigore nella provincia"*.

In ottemperanza a tali disposizioni e per facilitare gli obblighi fiscali da parte dei contribuenti, l'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha integrato il quadro tariffario associato alle banche dati, ed utile all'individuazione dei redditi richiesti, con gli importi individuati tramite l'applicazione del comma 4 bis sopra riportato.

Tali dati sono accessibili presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio.

Revisione degli estimi urbani

D. - Si legge molto sui giornali di una riforma del catasto. Ma perché allora non è stata portata avanti quella prevista dal D.P.R. n. 138/98?

Se non sbaglio anch'essa prevedeva la misurazione degli immobili a metri quadrati di superficie e di tenere conto principalmente dell'ubicazione dell'immobile e quindi della qualità edilizia del fabbricato e della singola unità immobiliare.

A me sembrava molto adeguata e avrebbe costituito una modernizzazione del sistema.

R. - Gentile lettore, condivido il suo pensiero.

La riforma prevista dalla legge n. 662/96 e dal suo primo regolamento di attuazione costituito dal D.P.R. n. 138/98, che perfezionava il procedimento classico di cui alla normativa per la formazione del catasto edilizio urbano, così come peraltro le stesse metodologie originarie di formazione. Per tale motivo sarebbe stata sicuramente sufficiente per attuare il ricercato risultato della perequazione fiscale ed un sufficiente dinamismo del sistema estimativo catastale, nell'ottica di un avvenuto passaggio da archivi cartacei a sistema informativo digitale.

Tuttavia come in tutti i processi, il margine di miglioramento è sempre presente per cui sarebbe stato possibile ipotizzare un diverso approccio, anche nell'ottica di una maggiore trasparenza del sistema valutativo catastale.

Ma, come avviene spesso la ricerca della perfettibilità di un provvedimento è solo uno dei motivi eleganti nel rinviare a data indeterminata un'attività cui, in concreto, non si ritiene dare corso.

Si tratta di scelte politiche, ma influenzate anche da decisioni tecniche. Di fatto il progetto di cui al D.P.R. n. 138/98 già conteneva implicitamente i concetti della riforma di cui si sente parlare in questo periodo, esplicitando più direttamente le metodologie (statistico matematiche) per il conseguimento del risultato. Metodologie non precluse dal progetto precedente (anche senza che ne fosse stato fatto riferimento nella norma primaria, trattandosi meramente di uno strumento operativo e non di un nuovo principio o criterio valutativo).

Se si fosse attuata la riforma avremmo compiuto un notevole passo avanti nell'ottica della perequazione della base valutativa e non si sarebbero precluse le porte a successivi miglioramenti del sistema in quanto i dati rilevati sarebbero utilizzati anche per nuove elaborazioni.

Aumenti delle rendite catastali riportate negli atti del catasto.

D. -Vorrei sapere se le rendite catastali riportate dal servizio di consultazione on-line dell'Agenzia del Territorio sono comprensive della rivalutazione del 60% e del 5% che viene richiesta per il pagamento dell'IMU.

R. - Le rendite visualizzabili on line sul sito internet, così come quelle consultabili presso lo sportello catastale, sono al netto della rivalutazione del 60% ai fini IMU, e del 5%, questa ultima dovuta anche ai fini IRPEF.

PLANIMETRIA CATASTALE

Planimetria depositata in catasto specchiata rispetto allo stato reale

D. - Ho una planimetria specchiata rispetto allo stato di fatto.

Come devo presentarla? Come variazione? Con scritto esatta rappresentazione grafica? Inoltre devo allegare la planimetria?

R. Nel caso in cui la planimetria depositata in catasto non risponda allo stato reale dell'immobile i soggetti titolari di diritti reali hanno l'obbligo di aggiornare la posizione catastale attraverso la presentazione di una variazione con la Procedura DOCFA con allegata la nuova planimetria.

Nella fattispecie il motivo della variazione indicato dal lettore è stata correttamente individuato: *"Esatta rappresentazione grafica"*.

L'obbligo sussiste quando la non corrispondenza deriva da elementi che incidono sul calcolo della rendita (in sostanza: destinazione d'uso e consistenza).

Inoltre, in caso di compravendita dell'immobile, il decreto legge n. 78/2010, convertito dalla legge n. 122/2010, prevede una specifica verifica al fine dell'attestazione, nell'atto notarile, della piena conformità della planimetria depositata in catasto con lo stato di fatto dell'immobile. In caso di non conformità, la posizione catastale deve essere adeguata preliminarmente alla stipula dell'atto di acquisto.

Nella fattispecie di anomalia segnalata (planimetria specchiata) potrebbe essersi verificata una non corretta acquisizione in formato digitale da parte dell'ufficio catastale (in tal caso dovrebbero risultare specchiate anche le scritte presenti sulla planimetria raster). Se così fosse potrebbe significare che la planimetria cartacea originariamente depositata era corretta e quindi la nuova acquisizione dovrebbe avvenire a carico dell'ufficio, cui deve essere inviata una specifica segnalazione, senza oneri per la proprietà.

Consultazione planimetria catastale

D. - È possibile e, se sì, come posso fare ad avere la planimetria completa del cortile parzialmente di mia proprietà con diritto di accesso da un varco non di mia proprietà.

L'intenzione è di verificare la situazione ufficiale dei vari edifici che si affacciano sul cortile stesso.

R. - La visura e rilascio di copia delle planimetrie catastali è consentita ad uno qualunque dei titolari dei diritti gravanti sull'immobile purché munito di documento da esibire all'operatore di sportello al momento della richiesta, ovvero a persona delegata da uno dei soggetti proprietari dell'immobile, attraverso delega con firma autenticata del delegante, ovvero ad un professionista abilitato, iscritto negli Albi professionali, autorizzato con specifica lettera d'incarico sottoscritta da uno dei titolari dei diritti sull'immobile. Ovviamente, come istruttoria nell'ambito di un contenzioso giudiziario, l'accesso alla planimetria può essere disposta con specifica ordinanza dell'A.G. Maggiori informazioni possono essere assunte dalla circolare n. 9 del 2003.

Se il cortile in comproprietà è individuato in catasto come bene comune non censibile, ovvero rappresentato nella mappa catastale il soggetto interessato potrà richiedere, senza alcuna formalità un estratto di mappa dell'area, attraverso gli identificativi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno) ovvero l'elaborato planimetrico, se presente, dove sono evidenziate le singole unità immobiliari e le porzioni in comune alle stesse.

Qualora però trattasi di verificare situazioni riguardanti rappresentazioni di corti di pertinenza esclusiva di unità immobiliari riportate nella planimetria delle stesse ovvero eventuali aperture di finestre oppure superfetazioni verificatesi, la S.V. potrà rivolgersi alle strutture organizzative del Comune territorialmente competente, al fine di richiedere i chiarimenti ritenuti opportuni. Si evidenzia al riguardo che, per le variazioni richiamate, di norma i Comuni non sono tenuti a produrre alcuna comunicazione agli uffici catastali. Inoltre in catasto non sono registrate servitù di alcun genere. Queste possono risultare dagli atti pubblici di acquisizione del bene (fondo dominante).

Compravendita di appartamento con planimetria catastale non conforme

D. - Sto acquistando un'abitazione e mi sono accorto che nelle planimetrie catastali è inesatta la dicitura sulla destinazione d'uso di due vani, ma non sulla loro metratura né sulla loro struttura.

Il notaio ci consiglia di far cambiare la dicitura sulla destinazione d'uso di questi vani dagli attuali proprietari.

Quanto costa l'operazione?