



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento
Tel. 0461 491616 - Fax 0461 491617
e-mail: servizio.catasto@provincia.tn.it

Agli Uffici del Catasto
Loro Sedi

Trento, 24 SET 2010

Prot. n. S133-2010-273045 \8.3\100-10

(AF)

Oggetto: osservazioni in merito alla Legge 30.07.2010, n 122 - conversione con modifiche del D.L. 31.05.2010, n. 78.

La conversione in Legge del D.L. 78/2010 ha apportato delle modifiche alla norma, con riflessi operativi e sostanziali. L'aspetto sostanziale è riferito al comma 16 dell'art. 19, dove è riconosciuta la peculiarità dei territori in cui vige il sistema del Libro Fondiario e per questa ragione, la Provincia di Trento adotterà specifiche disposizioni al fine di assicurare il necessario coordinamento con l'ordinamento tavolare. L'aspetto operativo è riferito alla modifica di alcuni commi dell'art. 19 e per questo, alla luce di queste innovazioni, si ritiene necessario riesaminare il loro contenuto.

Dobbiamo leggere le norme come un importante provvedimento di contrasto all'evasione ed all'elusione nel settore immobiliare e come possibile strumento per un allineamento delle banche dati, catastali e tavolari, ora non perfettamente coerenti.

Articolo 19 (Aggiornamento del Catasto)¹

(dal comma 1 al comma 6):

Queste parti dell'articolato hanno per oggetto l'istituzione dell'"Anagrafe Immobiliare Integrata": se l'adozione di questo sistema sarà ritenuta utile anche per la nostra provincia, dovrà essere vincolato alla necessità di garantire il corretto coordinamento con il Libro Fondiario per raggiungere la coerenza tra dati catastali e tavolari, tra planimetrie delle U.I. e piani divisionali, nell'ottica di un'univoca identificazione dell'immobile per entrambi gli Istituti.

Nel nostro territorio, un provvedimento che precorreva le finalità previste dall'Anagrafe Immobiliare Integrata, è rappresentato dalla Legge Regionale n. 12/1980, "Norme in materia di coordinamento tra Catasto edilizio urbano e Libro fondiario". La

Legge prevedeva che la volturazione delle intestazioni catastali dovesse avvenire sulla base del decreto tavolare. Ad oggi è stato approvato e reso operativo il regolamento riguardante le intestazioni del Catasto Fondiario (banca dati integrata), mentre, per quanto riguarda il Catasto Fabbricati, l'aspettativa del legislatore non ha avuto un riscontro applicativo.

L'informatizzazione degli atti del Catasto fabbricati e il "voluto" riferimento all'identificazione del Libro Fondiario ha comunque portato ad una integrazione dei dati tavolari anche nel Catasto Fabbricati. La gestione da parte del Catasto della porzione materiale (p.m.) per tutte le Unità Immobiliari censite, pur con tutte le difficoltà che ben conosciamo, ha portato ad un risultato che di fatto ha anticipato i tempi e, anche se portato avanti unilateralmente (il L.F. non ha alcun riferimento ai dati catastali), crea, di fatto, il collegamento tra i due Sistemi; i notai, i tecnici, i cittadini trovano infatti sul certificato catastale il dato identificativo completo che rappresenta un formidabile ausilio per il riconoscimento univoco dell'immobile.

Per quanto riguarda la fruibilità dei dati, le amministrazioni comunali, attraverso il portale OPENKat, hanno già tutte le informazioni che le norme prevedono; i dati disponibili sono comunque in continua evoluzione, sulla base delle necessità espresse dagli Enti locali territoriali e dal loro consorzio.

(dal comma 7 al comma 12):

sono provvedimenti inerenti le operazioni previste dal D.L. 262 del 2006 e succ. modificazioni con collegamenti al comma 336 dell'art. 1 della Legge 311/2004. Si tratta dei "famosi" mancati accatastamenti di fabbricati (più di 2.000.000 a livello nazionale) definiti tramite sovrapposizione di ortofoto, voli lidar, con filtri infrarosso e carte catastali. Questa attività non ha avuto applicazione sul nostro territorio né in quello della provincia di Bolzano. Le due province hanno lavorato con altri strumenti d'analisi che hanno permesso l'inserimento, nella banca dati del Catasto fabbricati, della categoria F/9, con circa 36.000 particelle da verificare (per la provincia di Trento). In prospettiva, sono interessanti il comma 11 e 12, che potranno trovare applicazione nella nostra provincia, modulando la loro attuazione sulla nostra realtà per arrivare ad un costante monitoraggio del territorio in collaborazione con gli Enti locali.

(comma 13):

la norma prevede un ampliamento dei poteri di istruttoria e accertamento permettendo di avvalersi anche di quelli previsti dagli art. 51 e 52 del D.P.R. n. 633/72².

(comma 14):

la conversione modificativa nella Legge 122/2010 e le circolari n. 2 e 3 emanate dall'Agenzia del Territorio, portano ad una parziale rettifica di quanto fino ad ora comunicato con note del 05.07.2010 prot. S133-2010-175715/8.3/100-10 e del 21.07.2010 prot. S133-2010-197993/8.3/100-10.

Si premette che il Catasto non si pone come "controllore" delle dichiarazioni rese in atti dagli intestatari sulla conformità o, in loro vece, da un tecnico abilitato e nemmeno delle conformità delle intestazioni con i registri immobiliari (per la nostra provincia, leggi Libro Fondiario): il Catasto deve definire se e come deve essere accatastato un immobile "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale".

Nell'atto deve essere presente il riferimento agli identificativi catastali ed alle planimetrie delle corrispondenti Unità Immobiliari con la dichiarazione di conformità allo stato di fatto. Le planimetrie non devono obbligatoriamente essere allegare all'atto.

A proposito dell'Individuazione delle Unità Immobiliari, si chiarisce:

- non sono Unità Immobiliari certificabili le categorie F (F/1, F/2, F/3, F/4, F/5)³;

- la categoria F/9 – "proveniente dal Catasto Fondiario" è una categoria esclusa dalla fattispecie sopra menzionata in quanto contiene particelle edificiali mai dichiarate: potrebbero essere una Unità Immobiliari da censire o ricadere in una delle categorie F sopra citate; solo all'atto del loro accertamento ed inserimento negli atti catastali sarà possibile ricondurle ad una precisa individuazione catastale.

- non è necessario, per la cessione di "beni comuni non censibili"⁴, individuare con apposito accatastamento l'entità trattata⁵;

- non vi è obbligo della dichiarazione di conformità per i "beni comuni censibili" nel caso si tratti di un mero trasferimento di "quote e diritti" collegati dell'Unità Immobiliare oggetto di compravendita; se invece sia lo stesso bene oggetto autonomo di trattazione, allora l'obbligo sussiste.

E' chiaro che l'immobile individuato come "bene comune censibile" deve essere sempre dichiarato al Catasto fabbricati.

Alcuni esempi:

- un campo da tennis o di una piscina comuni;
- locali ad uso comune (soffitte, cantine, sale riunioni, depositi, ecc.)
- gli spazi condominiali, esterni, con un **vincolo di destinazione** a "posto auto".

Su questa ultima fattispecie, sempre molto discussa e controversa, si ritiene necessario fare un approfondimento. Non entriamo nel merito sulla loro "trasferibilità o alienabilità" ma quello che interessa è la loro "imprescindibile presenza" oggettiva e quindi la loro definizione catastale.

Le aree (private) a parcheggio "obbligatorie" sono nate dall'esigenza di ridurre il degrado ambientale prodotto dall'incontenibile diffusione dei veicoli a motore e dall'intasamento delle strade urbane, infatti la normativa vigente urbanistica⁶ prevede

che al fine del rilascio della concessione edilizia o di D.I.A., l'immobile debba dotarsi di adeguati spazi a parcheggio (garage, posti macchina coperti o scoperti).

Il "vincolo" è di tipo tecnico/normativo e deriva da quanto previsto nel progetto edilizio dell'edificio, al fine di garantire un rapporto tra superfici abitative ed area da asservire a "posti auto" ai fini edificatori di un'area (a livello nazionale con la L. 122/89, art. 9, c.d. Legge Tonioli e ripresa a livello locale dalla L.P. 22/1991)

Queste aree possono essere riportate anche in un piano divisionale, con il quale si esprime la volontà di destinare degli spazi ad uso parcheggio anche in ragione del vincolo edificatorio; i Giudici tavolari togati hanno espresso un parere positivo in merito all'annotabilità di questo vincolo di destinazione e di conseguenza dovrebbero trovare anche una loro definizione spaziale.

I posti macchina scoperti, esplicitamente previsti nel progetto, devono essere considerati come "fabbricati esistenti" e quindi dichiarati, perché la disposizione degli spazi destinati a parcheggio comune non può essere revocata per decisione dei condomini, ma è vincolata da norme e/o vincoli progettuali.

Se la fattispecie fosse invece di un cortile a disposizione di tutti i condomini, non specificatamente suddiviso pur in presenza di posti macchina, questo dovrà essere considerato come un "bene comune non censibile" ed essere riportato solo nell'elaborato planimetrico.

Quanto sopra riportato può trovare applicazione anche per le altre tipologie di costruzioni, in relazione alle loro funzioni.

Con la nota prot. S133-2010-197993/8.3/100-10 si sono rese evidenti alcune situazioni (fra cui le citate piscine e i campi da tennis) che sono accertabili come Unità Immobiliari ma che, in alcune circostanze, sono state considerate come beni ad effettivo uso comune, senza autonoma rilevanza fiscale. Tenuto conto di quanto sopra chiarito per i "beni comuni censibili", ai fini dell'applicazione del comma 14 dell'art. 19 della norma oggetto di rilettura, nell'atto di compravendita la mancata individuazione catastale di questa tipologia di unità non è un presupposto per bloccare la stipula, in quanto, fino alla presentazione di una variazione catastale, questo bene è comunque accertato e individuato nelle parti ad uso comune.

In linea generale non sono riconducibili alla certificazione prevista dal comma 14 le Unità Immobiliari individuate da una singola porzione materiale in cui l'intestazione sia riferita a "proprietà pro tempore", a meno che le stesse non siano l'oggetto della trattazione.

Non è obbligatorio effettuare la presentazione di una variazione catastale in presenza di modifiche che non comportino la revisione della rendita catastale (a titolo di esempio: l'apertura di una porta, un piccolo spostamento di una tramezza, l'apertura di una finestra in un vano già finestrato); nulla osta comunque alla volontaria denuncia di variazioni anche non rilevanti al fine della attribuzione della rendita⁷. Si evidenzia, per altro, che tutte quelle variazioni, anche non strutturali ma relative alla dotazione tecnologica e alle qualità oggettive dell'immobile, che potrebbero dunque incidere sul classamento della U.I., rientrano nell'obbligo di presentazione di una denuncia di variazione.

Nei territori in cui è in vigore la Legge Tavolare, non si applica la normativa prevista dall'articolo 2659 del Codice Civile, per cui, **non è necessario** individuare con apposito subalterno la parte di fabbricato che viene scorporata da un'Unità Immobiliare (ad esempio una stanza, un corridoio, un bagno o l'insieme di questi) a meno che il distacco riguardi "enti" con una possibile autonomia reddituale (ad esempio una cantina, una soffitta). Questa dichiarazione rimane in ogni caso possibile e rappresenta un'opportunità nel caso in cui il contribuente voglia avvalersi della Rendita Catastale ai fini della tassazione dell'atto⁵⁻⁷.

Si ricorda infine, che il notaio, a fronte di una sua dichiarazione che attesti l'incarico per la trattazione di un bene, ha diritto d'accesso ai dati catastali e potrà ottenere copia della relativa planimetria. Lo stesso avviene per il tecnico libero professionista che presenti una lettera d'incarico a firma del proprietario⁸. Il Servizio Catasto ha chiesto ad Informatica Trentina lo studio di un applicativo che consenta questa consultazione direttamente dal portale OPENkat.

Per qualsiasi chiarimento contattare il geom. Alberto Fronza:

tel. 0461-491659 / e-mail: alberto.fronza@provincia.tn.it

Distinti saluti.



IL DIRIGENTE
arch. Roberto Revolti

¹ Art. 19 del D.L. n. 78/2010 come modificato dalla Legge n. 122/2010

² Articoli 51 e 52 del D.P.R. 633/72

³ Circolare n. 3, AGT, del 10.08.2010 – prot. 42436, secondo capoverso di pagina 8 del paragrafo 5

⁴ Nota del S.C. prot. S133-2010-197993/8.3/100-10 del 21.07.2010 – (locali tecnici o spazi ad uso comune senza rilevanza fiscale)

⁵ Nota del S.C. prot S133-2010-175715/8.3/100-10

⁶ L.P. 05.09.1991, n. 22, art. 73 – testo unico approvato con deliberazione della Giunta provinciale di data 23.07.2010 n. 1732

⁷ Circolare n. 2, AGT, del 09.07.2010 - prot. 36607, pag. 11, ultimo capoverso del paragrafo 3

⁸ Circolare n. 9, AGT, del 25.11.2003 - prot. 93798