

L'immobile va messo a norma entro l'anno

Meno di tre mesi a disposizione per dotare di mappe «giuste» gli edifici modificati o fantasma

PAGINE A CURA DI
Franco Guazzone

Una parte rilevante della manovra estiva varata con il Dl 78/2010, convertito dalla legge 122/2010, riguarda il settore immobiliare, al quale è dedicato l'articolo 19. La norma dispone nuove importanti regole di carattere censuario, fiscale e pubblicistico, con implicazioni urbanistiche, e da essa discende anche l'obbligo cui accenna il lettore.

Accatastamento

A seguito delle disposizioni dell'articolo 2, comma 36, del Dl 262/2006, l'agenzia del Territorio, in collaborazione con l'Agea, ha individuato - mediante orto-foto aeree sovrapposte alle mappe catastali - oltre due milioni di costruzioni insistenti su particelle iscritte al catasto terreni, non dichiarate al catasto fabbricati. Di queste, solo una piccola parte è stata dichiarata e un'altra parte, un po' più consistente, è stata accertata d'ufficio. Gli elenchi sono stati pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» e sono visibili sul sito www.agenziaterritorio.gov.it. Si tratta soprattutto di fabbricati rurali, ma sono presenti anche costruzioni di tipo civile (box, depositi, tettoie), industriale (capannoni e laboratori) e commerciale.

Ai possessori viene richiesto di presentare la denuncia al catasto fabbricati entro il 2010, per la regolarizzazione catastale, alla quale dovrà seguire quella fiscale, relativa agli anni pregressi, non ancora caduti in prescrizione. Stesso obbligo, e nei medesimi termini, per i possessori di unità immobiliari che hanno subito variazioni di consistenza (ampliamenti, recupe-

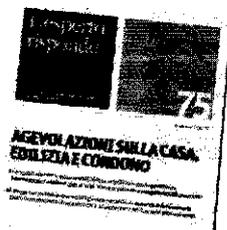
IL QUESTIONARIO



Ho ereditato una villetta di due piani, con un sottotetto trasformato in mansarda autorizzata dal comune, oltre a un box per il quale non è stato chiesto il permesso. Ora, dovendo trasferirmi in un altro paese per motivi di lavoro, intenderei vendere la proprietà per acquistare una casa vicino al luogo dove svolgerò la mia nuova occupazione.

Il mediatore, al quale ho affidato l'incarico di vendere, mi dice che - in seguito a una nuova legge dello scorso mese di giugno - devo fare un nuovo accatastamento della proprietà prima del rogito, altrimenti non potrò vendere. È vero?

F.R. - PIACENZA



Nell'inserto centrale con la copertina blu la risposte relative ad agevolazioni sulla casa, redditi dei terreni e fabbricati, edilizia e urbanistica, condono edilizio

ro di sottotetti, formazione di verande nei terrazzi, costruzione di un bagno prima mancante, creazione di cantinette abitabili eccetera) o un cambio d'uso con opere.

Le denunce catastali devono essere commissionate a tecnici professionisti iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, periti edili e agrari, dottori agronomi e agrotecnici, che vi provvederanno, proponendo anche la rendita, ai sensi dell'articolo 1 del Dm 701/94. In caso di mancato adempimento, l'Agenzia passerà all'accertamento d'ufficio, addebitando al possessore le spese relative, e comminandogli le sanzioni per omessa denuncia. Eseguiti gli accatastamenti volontari o d'ufficio, copia della denuncia sarà trasmessa ai comuni di appartenenza, per i controlli di conformità urbanistico-edilizia.

Sul fronte fiscale

Dopo l'accatastamento, è necessario procedere alla regolarizzazione fiscale in tema di imposte dirette e Ici. Per cui, nel caso dei fabbricati fantasma, secondo l'articolo 2, comma 36 del Dl 262/06, l'efficacia della rendita decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di ultimazione del fabbricato o, in mancanza, dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione degli elenchi sulla «Gazzetta Ufficiale» per il comune di appartenenza. Se si tratta, invece, di variazioni presentate per mutazioni nello stato delle unità immobiliari già censite, l'efficacia della rendita risale alla data di effettiva ultimazione delle opere.

La regolarizzazione deve essere fatta ricorrendo al "ravvedimento operoso", previsto dall'articolo 13 del

Dlgs 472/97, che consente notevoli risparmi nell'applicazione delle sanzioni, evitando così l'accertamento degli enti creditori.

Adempimenti urbanistici

Sul fronte urbanistico, l'adempimento va richiesto dai possessori dei fabbricati fantasma, mediante incarico a uno dei tecnici citati, con la presentazione al comune di un progetto edilizio in sanatoria, versando le sanzioni previste dall'articolo 37 del Dpr 380/2001 (da un minimo di 516 a un massimo di 10.329 euro), a condizione che la destinazione urbanistica sia compatibile con la costruzione eseguita. Analogamente, nel caso di unità immobiliari già censite, ristrutturate con modifiche che abbiano inciso sulla consistenza o per il cambio d'uso, si potrà presentare una Scia (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria, versando la sanzione che, in tali fattispecie, viene di norma applicata al minimo.

In tutti gli altri casi di manufatti costruiti in zone non compatibili o addirittura soggette a vincoli ambientali o di rispetto marittimo, fluviale e lacuale, i comuni potranno aprire le procedure d'infrazione, con la denuncia al magistrato, che può concludersi con l'ingiunzione alla demolizione e il carcere per i responsabili, oltre alle sanzioni (articolo 40 e seguenti del Dpr 380/2001).

In caso di vendita e affitto

In materia di vendite di fabbricati per atti fra vivi, a seguito della modifica dell'articolo 29 della legge 52/85, operata dall'articolo 19, comma 14 del Dl 78/2010, viene disposto che - a pena di nullità - oltre

all'identificazione catastale dei beni (sezione, foglio, particella e subalterno), i venditori dichiarino che le planimetrie catastali delle unità corrispondono allo stato di fatto oppure presentino un'attestazione di conformità, rilasciata da un tecnico fra quelli elencati. Nel contempo, il notaio dovrà verificare la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella risultante dai registri immobiliari. Se il riscontro fosse negativo, dovrà provvedere all'allineamento prima della compilazione dell'atto oppure anche successivamente, tramite compilazione del modello unico informatico, per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dell'atto, indicando gli estremi degli atti intermedi mancanti per assicurare la continuità storica.

Sono escluse da tale procedura (circolare 2/2010), le cessioni relative a: particelle censite al catasto terreni; fabbricati rurali che non hanno perso i requisiti di ruralità. Sono altresì escluse altre tipologie di fabbricati iscritti nelle categorie virtuali (articolo 3, Dm 29/98): fabbricati non più redditizi, categoria virtuale F/2; fabbricati in corso di costruzione (F/3) o in via di definizione (F/4); lastrici solari (F/5); aree urbane (F/1).

Per quanto riguarda i contratti d'affitto, con il comma 15 dell'articolo 19 Dl 78/2010 si stabilisce che nella richiesta di registrazione (modello 69) siano inseriti gli identificativi catastali, pure nel caso di cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite. Il mancato rispetto della norma comporta una sanzione dal 120 al 240% dell'imposta di registro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le novità

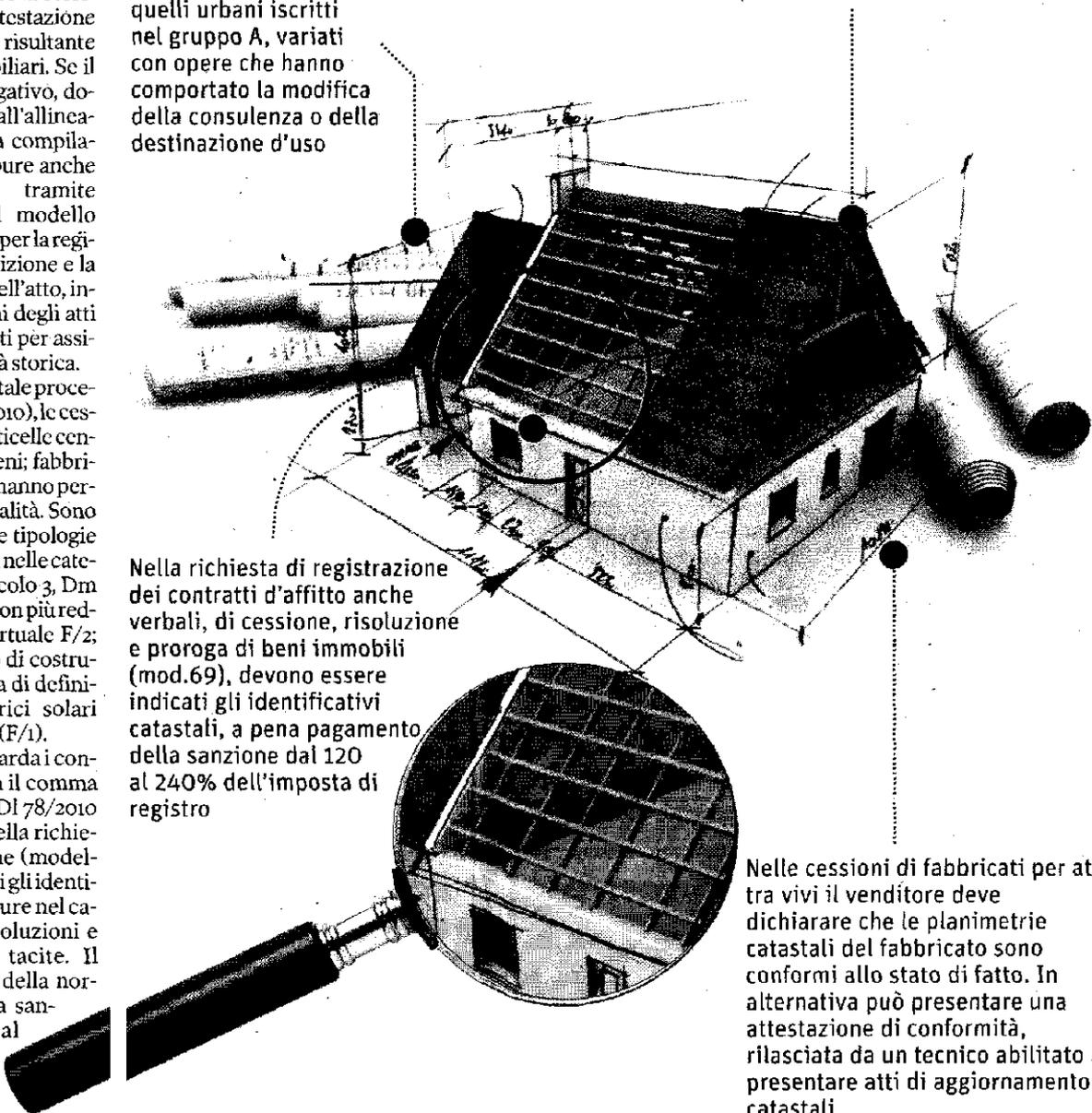
Le modifiche introdotte dall'articolo 19 del Dl 78/2010 in tema di trasferimenti immobiliari

Da dichiarare al catasto entro il 2010: i fabbricati "fantasma", quelli che hanno perduto i requisiti di ruralità, quelli urbani iscritti nel gruppo A, variati con opere che hanno comportato la modifica della consuetudine o della destinazione d'uso

Per i fabbricati strumentali, iscritti nel gruppo D, la denuncia serve solo nel caso che siano stati ampliati, sopraelevati o parzialmente demoliti, mentre non serve per le modifiche interne

Nella richiesta di registrazione dei contratti d'affitto anche verbali, di cessione, risoluzione e proroga di beni immobili (mod.69), devono essere indicati gli identificativi catastali, a pena pagamento della sanzione dal 120 al 240% dell'imposta di registro

Nelle cessioni di fabbricati per atti tra vivi il venditore deve dichiarare che le planimetrie catastali del fabbricato sono conformi allo stato di fatto. In alternativa può presentare una attestazione di conformità, rilasciata da un tecnico abilitato a presentare atti di aggiornamento catastali



Caso 1. Prima della vendita di un capannone che era stato sottoposto a cambiamenti non comunicati

Variatione a cura di un tecnico

Devo vendere la mia proprietà, costituita da un capannone di circa mille metri quadrati in origine, censito al catasto nella categoria D/7, dove svolgevo un'attività d'impresa (minuterie metalliche). L'immobile, costruito da mio padre 40 anni fa, nel tempo ha subito modifiche interne e un ampliamento di 200 metri quadrati, più una pesa a ponte nel cortile, che non abbiamo denunciato. Mi è stato spiegato che è indi-

spensabile rifare la scheda catastale prima della vendita, perché la planimetria originale è cambiata, e che inoltre si deve aggiornare l' intestazione catastale, perché figura proprietario ancora mio padre, morto quattro anni fa. Che cosa devo fare per mettermi in regola?

Secondo l'articolo 19, comma 14 del Dl 78/2010, in caso di trasferimento per atti fra vivi di fabbricati, per evitare la nullità dell'atto il venditore

deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 445/2000 (dichiarazione sostitutiva di atto notorio), che i dati catastali del fabbricato (sezione, foglio e particella) e le relative planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto.

In primo luogo il lettore dovrà dare mandato a un tecnico iscritto all'albo degli ingegneri, architetti, geometri, periti edili e agrari, dottori agro-

nomi e agrotecnici, di provvedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale, in quanto le modifiche intervenute (ampliamento e pesa a ponte) comportano l'incremento della superficie coperta e quindi della rendita.

Infatti, nella fattispecie, l'ampliamento e il nuovo impianto di pesatura - aumentando il valore commerciale, da riferire al biennio 1988-89 (Dm 20 gennaio 1998) - incre-

mentano anche la rendita determinata con stima diretta ex articolo 30 del Dpr 1142/49.

La nuova planimetria del capannone dovrà rappresentare anche l'area scoperta di pertinenza.

Dopo la denuncia, il tecnico, dovrà rilasciare l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria, da allegare all'atto.

Infine, è necessario avvertire il notaio che la ditta catastale - non riportando la denuncia di successione - deve essere aggiornata. Il professionista

sta dovrà provvedere con una domanda di voltura presentata con l'apposito programma fornito dall'amministrazione. L'intervento potrà avvenire prima dell'atto o successivamente, con la predisposizione del modello unico informatico, utilizzato per la registrazione, trascrizione e voltura catastale, da trasmettere per via telematica: nella sezione riservata ai casi di mancato aggiornamento dovranno essere inseriti gli estremi dell'atto pregresso mancante, che nel caso specifico è la denuncia di successione.

Il catasto offre servizi sempre più tecnologici

Negli ultimi due decenni l'istituto catastale e le conservatorie dei registri immobiliari, gestite dall'Agenzia del territorio, hanno compiuto un'evoluzione tecnologica eccezionale, trasformando i vecchi e polverosi archivi cartacei in archivi informatici di livello avanzato, con ricadute ovviamente positive.

Tale circostanza consente oggi all'Agenzia di realizzare progetti ambiziosi per migliorare il livello qualitativo dei servizi forniti, chiamando in causa anche le amministrazioni locali per una fattiva collaborazione tecnico-amministrativa in fatto di formazione e gestione. I nuovi servizi sono di grande utilità per lo stato nella lotta all'evasione fiscale in campo immobiliare, ma anche per i comuni cittadini.

In sinergia con i comuni

Il Digs 112/98 ha disposto il decentramento di funzioni catastali ai comuni, che - in base al Dpcm del 19 dicembre 2000 - hanno aperto un migliaio di sportelli catastali di servizio al pubblico, per il rilascio di visure e certificazioni, nonché per collaborare con l'agenzia del Territorio alla conservazione degli archivi.

Recentemente, a conclusione di una vertenza sulle funzioni da attribuire ai comuni, su invito del Consiglio di Stato l'agenzia del Territorio e l'Anci (Associazione nazionale dei comuni italiani) hanno trovato un accordo sulle funzioni da attribuire ai comuni, da sottoscrivere in una nuova conferenza stato-città e autonomie locali. Di conseguenza, i principi dei nuovi accordi sono stati inseriti nell'articolo 19, comma 5-bis del Dl 78/2010, al fine di assicura-

re una gestione omogenea del sistema informatico catastale nazionale, tenuto conto che dal 1° luglio 2010 tutti gli atti di aggiornamento degli archivi, predisposti dai professionisti abilitati, devono essere inviati solo per via telematica (provvedimenti agenzia del Territorio 1° e 15 ottobre 2009).

Gli accordi citati consentiranno l'attuazione di nuove forme di collaborazione fra i comuni e l'Agenzia, anche per la realizzazione di nuovi progetti.

Anagrafe integrata

Il primo è l'anagrafe immobiliare integrata, un nuovo archivio informatico frutto dell'incrocio fra i dati catastali e quelli dei registri immobiliari, allo scopo di rilasciare «attestazioni integrate ipotecario-catastali», con la garanzia del perfetto allineamento dei dati di possesso e identificativi dei beni, che produrrà un alto livello di affidabilità dei contenuti per qualunque utilizzo. Alla gestione saranno chiamati a collaborare i comuni, nei termini definiti dai decreti attuativi, da emanare entro 60 giorni dell'entrata in vigore della legge.

Modello unico digitale

Il nuovo modello, introdot-

PER SAPERNE DI PIÙ

Sul sito internet dell'Esperto risponde sono disponibili per approfondimento testi di legge, circolari, sentenze e interpretazioni di dottrina

www.ilssole24ore.com/espertorisponde

to dall'articolo 34 quinquies del Dl 4/2006, convertito dalla legge 87/2006, prevede la presentazione degli atti in formato digitale per il rilascio di permessi di costruire. Scia e ogni altra richiesta di assenso per l'attività edilizia, unitamente con le relative denunce catastali, le cui rendite diverranno efficaci alla fine dei lavori.

Lo scopo di questo progetto è quello di informatizzare gli atti per la richiesta di autorizzazioni edilizie, comprese le tavole dei progetti, consentendo l'accatastamento dei fabbricati fin dalla fase progettuale, anche se le rendite diverranno efficaci solo con l'ultimazione delle costruzioni.

Modalità di consultazione

Il livello tecnologico raggiunto dall'archivio catastale consente oggi, a tutti i cittadini in possesso di un computer, di ottenere gratuitamente per via telematica tutti i dati catastali necessari (ma non ancora le planimetrie) relativi agli immobili, previa conoscenza degli identificativi catastali (sezione, foglio, particella e subalterno quando esiste) oppure tramite il codice fiscale del soggetto proprietario. È sufficiente collegarsi al sito www.agenziaterritorio.gov.it, che offre una serie di servizi elencati in appositi settori, fra i quali «Consulta i dati catastali», un servizio disponibile 24 ore su 24 che evita file e perdite di tempo agli sportelli degli Uffici provinciali. Inoltre, agli stessi cittadini è consentito di segnalare per via telematica la presenza di errori o mancati aggiornamenti degli archivi catastali, collegandosi al link «Correggi i dati catastali» del sito dell'Agenzia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso 2. Gli adeguamenti da effettuare in vista di un passaggio di proprietà

Le spese toccano al venditore

Sto trattando l'acquisto di un appartamento all'ultimo piano di un condominio, che è stato recentemente collegato con una scala interna al sottotetto. Quest'ultimo è stato reso abitabile: innalzando le murature perimetrali di circa due metri, è stata ricavata una bella mansarda con piccolo terrazzo. A quanto mi risulta, però, al catasto figurano due piantine, una per l'appartamento e l'altra per il sot-

totetto. Quindi, secondo quanto ho capito, sarebbe necessario incaricare un tecnico per aggiornare la posizione catastale, e la spesa sarebbe da dividere fra me e il venditore. Cosa devo fare per essere tutelato quando andrò dal notaio?

La situazione è abbastanza complicata, perché nella fattispecie, oltre alla posizione catastale, vi sono altri aspetti importanti da verifi-

care sul piano urbanistico-edilizio e anche sotto il profilo legale.

Per quanto attiene alla denuncia catastale, si deve precisare che obbligato all'adempimento è il venditore che ha eseguito le opere, ai sensi dell'articolo 20 del Rdl 652/1939, per cui al medesimo soggetto spetta sostenere le spese tecniche ed amministrative dell'operazione.

Inoltre, lo stesso venditore deve anche dichiarare in atto, con modalità sostitutive di atto notorio (articolo 47 del Dpr 445/2000), che i dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, a pena di nullità dell'atto stesso (comma 14, articolo 19 del Dl 78/10).

Invece, sotto il profilo urbanistico, il lettore deve richiedere al venditore il certificato di agibilità della mansarda, che probabilmente non è stato rilasciato, in quanto, a norma dell'articolo 23 comma 7 del

Dpr 380/2001, alla denuncia di fine lavori deve essere allegata la copia della denuncia di variazione catastale delle opere realizzate, non ancora presentata.

Infine, sotto il profilo legale, poiché la realizzazione della mansarda, si configura come una sopraelevazione (Cassazione sezioni unite, sentenza 16794/07), il lettore deve accertarsi che il venditore abbia assolto l'obbligo di versare ai condomini dei piani sottostanti l'indennità ex articolo 127 comma 4 del codice civile.