

# Estimi catastali, le nuove regole

**ItaliaOggi pubblica il testo della determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio d'intesa con la Conferenza stato-città e autonomie locali ai sensi dell'articolo 1 comma 339, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, che ha ottenuto ieri parere favorevole dalla Conferenza stato-città e autonomie. La determinazione è in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale**

Il direttore dell'Agenzia del territorio

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-città ed autonomie locali;

Vista l'intesa espressa dalla Conferenza stato-città ed autonomie locali in data... con...

Determina

## CAPO I

**Modalità 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**

### ART. 1

*Modalità di aggiornamento del valore medio di mercato*

1. Per la selezione delle microzone interessate dalla revisione parziale del classamento, prevista dall'articolo 1, comma 335, della legge del 30 dicembre del 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, è 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: 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 e alla zona territoriale dell'Osservatorio corrispondente alla microzona comunale;

b) la media dei relativi valori centrali, qualora a una microzona corrispondano due o due o più 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

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

### ART. 2

*Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita*

1. Le unità immobiliari di proprietà privata, non dichiarate in catasto o per le quali sussistono situazioni di fatto non più 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 unità 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 redditività ordinaria derivante, di norma, da interventi edilizi di ristrutturazione edilizia come definiti alla lettera d) dell'articolo 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, nonché 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 e impiantistiche originarie delle unità immobiliari, e da quelli di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) dell'articolo 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'articolo 3 del citato Testo unico in materia edilizia e non dichiarate in catasto;

c) dal rilascio di licenze a 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 unità soggette a imposizione, quali quelle adibite ad abitazioni o ad altre destinazioni già funzionali all'esercizio dell'attività 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. 138.

2. Non sono oggetto di trattazione, in quanto prive dei requisiti necessari, le richieste dei comuni riguardanti le unità immobiliari edili che non abbiano comportato una variazione di destinazione d'uso né un incremento del valore e della relativa redditività 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'articolo 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; gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti alla lettera b) dell'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia citato, in particolare qualora non abbiano comportato una variazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche originarie delle unità immobiliari e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) dello stesso articolo 3 del Testo unico citato, qualora in particolare non abbiano interessato l'intero edificio, 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'articolo 1, comma 336 della legge 311/2004, notificata ai sensi della vigente normativa, e mirata alla produzione dell'atto di aggiornamento catastale, contiene:

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

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

c) le modalità e i termini secondo i quali è 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 unità immobiliari*

1. I soggetti obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, per le ipotesi di cui all'articolo 1, comma 336 della legge 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 90 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 90 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, articolo 2, a supporto della notifica effettuata.

2. Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della suddetta documentazione, nonché della documentazione eventualmente fatta pervenire dai soggetti interessati, non sussista l'obbligo della dichiarazione in catasto, l'ufficio competente ne dà 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'attività svolta dall'ufficio determinati con successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio.

### ART. 6

*Modalità 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 unità immobiliare e, per ciascun record, i seguenti dati:

a) identificativo dell'unità im-

mobiliare, quando disponibile, ovvero del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;

b) dati relativi alla toponomastica;

c) generalità 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 unità 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 è gestito attraverso i database di cui al comma 1 dell'articolo precedente.

2. La consultazione del database di cui al comma 1 è resa disponibile a mezzo web ai comuni, che ne avanzano 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'articolo 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'attività di notifica delle nuove rendite attribuite alle unità immobiliari in applicazione dell'art. 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

### ART. 9

*Ulteriori modalità 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.