Agenzia Entrate

Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare

Roma, 27 aprile 2016

☐ PER TUTTI I CONSIGLIERI
☐ PER IL CONSIGLIERE
☒ SITO INTERNET
☐ BACHECA

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali – Territorio di Milano, Napoli, Roma e Torino

Prot. n. 60944

OGGETTO*: *Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3.

Con riferimento alle previsioni di cui alla legge indicata in oggetto (nel seguito Legge), nonché alle prime indicazioni fornite con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, concernenti anche le nuove modalità di individuazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema catastale, sono pervenute, da parte delle Strutture territoriali dell'Agenzia e di alcuni tecnici professionisti incaricati dalla proprietà della redazione di atti di aggiornamento catastale, richieste di chiarimento, in merito a profili di natura essenzialmente operativa, in relazione alle quali si ritiene opportuno fornire le seguenti precisazioni, anche al fine di assicurare l'uniforme operato da parte degli Uffici Provinciali – Territorio.

1. Componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Molti dei quesiti posti afferiscono alla corretta classificazione - tra le "*costruzioni*", oppure tra i "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*" - di taluni elementi costituenti

specifiche tipologie di unità immobiliari, da cui consegue, ai sensi dell'articolo 1, comma 21, della Legge, l'inclusione, o meno, degli stessi nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale dell'unità immobiliare.

Preliminarmente all'esame delle specifiche fattispecie oggetto delle richieste di chiarimento, appare utile evidenziare, in linea generale, che la nozione di "*...opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo...*", con cui la circolare n. 2/E del 2016 ha definito le "*costruzioni*" - da includere nella stima diretta - è riconducibile, di norma, ad una condizione tecnico-fisica del bene che ordinariamente ne impedisce l'agevole rimozione (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassemblare e utilizzare tale bene altrove).

Le valutazioni tecniche relative alla corretta classificazione delle diverse componenti costituenti le unità immobiliari possono, pertanto, essere svolte anche sulla base del principio sopra richiamato.

1.1. Centrali idroelettriche

Relativamente alle centrali di produzione di energia idroelettrica viene chiesto, in particolare, se le condotte forzate, così come le altre tubature che convogliano le acque verso le turbine o, in uscita da queste, verso le opere di scarico, siano da includere nella stima diretta.

Al riguardo, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle condotte forzate e delle altre tubature connesse alle turbine, nonché della loro funzione nell'ambito del processo produttivo, si ritiene che, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 1, comma 21, della Legge, nonché di quanto precisato con circolare n. 2/E del 2016, tali elementi non possano essere annoverati tra le "*costruzioni*", ma piuttosto tra i "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*". Ne consegue, quindi, la loro esclusione dalla stima diretta. Non così, invece, per tutte le opere edili eventualmente realizzate lungo il tracciato di tali condotte (opere di fondazione, camminamenti, manufatti di ispezione, ecc.), che, in quanto riconducibili al genere delle "*costruzioni*", sono da includere nella stima.

Pertanto, ai sensi del richiamato articolo 1, comma 21, della Legge, per le unità immobiliari destinate a centrali idroelettriche rientrano tra le componenti oggetto di stima catastale, oltre al suolo con le relative sistemazioni e ai fabbricati comprensivi degli elementi di utilità trasversale, anche le opere edili di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali, in quanto classificabili, per le loro caratteristiche tipologico-costruttive, tra le "*costruzioni*".

1.2. Centrali fotovoltaiche

Relativamente alle centrali di produzione di energia fotovoltaica viene chiesto se i sistemi di ancoraggio dei pannelli solari, al suolo o alle costruzioni, anche quando dotati di dispositivi c.d. "ad inseguimento", siano da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Al riguardo, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive di tali elementi, che non presentano, peraltro, una consistenza volumetrica apprezzabile così come, invece, si rinviene nelle opere edili costituenti le "*costruzioni*", si ritiene che gli stessi siano elementi da annoverare tra i "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*" e, come tali, quindi, da escludere dalla stima diretta.

Pertanto, ai sensi del richiamato articolo 1, comma 21, della Legge, per le unità immobiliari in argomento vanno considerate, tra le componenti immobiliari oggetto di stima, il suolo (quando trattasi di impianti a terra), ovvero l'elemento strutturale (solaio, copertura) su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (quando trattasi di impianti realizzati su costruzioni), gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie, quali eventuali recinzioni, platee di fondazione, viabilità, ecc.

Laddove l'unità immobiliare sia riconducibile esclusivamente al suolo, o all'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (ad esempio, per l'assenza di locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione, ubicati altrove), permane comunque l'obbligo di censimento nella categoria "*D/1 – Opifici*" (con indicazione della

specifica destinazione d'uso "*Immobili in uso a centrali fotovoltaiche*" – codice 0104), ancorché con rendita catastale verosimilmente ridotta rispetto a quanto determinabile secondo le previgenti disposizioni in materia. Dette unità immobiliari non vanno, quindi, censite nella categoria "*F/1 – Area urbana*" (quando trattasi di impianti a terra) o nella categoria "*F/5 – Lastrico solare*" (quando trattasi di impianti realizzati sulla copertura di una costruzione), prive di rendita catastale.

Si precisa, inoltre, che la previsione espressa nella circolare n. 2/E del 2016 in merito all'inclusione nella stima diretta di quelle particolari tipologie di pannelli fotovoltaici riconducibili, ad esempio, alle Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007, è da riferire esclusivamente a quelle istallazioni in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, e la cui assenza, quindi, priverebbe la costruzione di peculiari caratteristiche tipologiche (ambienti chiusi e/o coperti). L'inclusione nella stima catastale di tali elementi è, pertanto, effettuata proprio in ragione della loro funzione architettonico-strutturale e non già di quella produttiva.

Infine, si precisa che per gli impianti fotovoltaici che non costituiscono una unità immobiliare autonoma censita in categoria D/1 come centrale di produzione di energia, ma sono parte di una unità immobiliare a destinazione d'uso diversa, censita nelle categorie speciali e particolari dei gruppi D e E, non sono, comunque, oggetto di stima diretta gli *inverter*, i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio, salvo, come detto, che tali pannelli non siano essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni.

1.3. Centrali eoliche

Relativamente alle centrali di produzione di energia colica viene chiesto se le torri su cui sono istallati gli aerogeneratori (rotori e navicelle) siano da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Al riguardo, si ritiene che tali elementi, unitamente alle relative opere di fondazione, siano da annoverare tra le "*costruzioni*" e, come tali, quindi, da includere nella stima diretta. Considerate, infatti, le caratteristiche

tipologiche e costruttive di tali elementi, è possibile riconoscere negli stessi la natura di "*opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo*", così come precisato nella circolare n. 2/E del 2016.

Pertanto, ai sensi del richiamato articolo 1, comma 21, della Legge, per le unità immobiliari in argomento vanno considerate, tra le componenti immobiliari oggetto di stima, il suolo, le torri con le relative fondazioni, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie, quali recinzioni, viabilità, ecc., posti all'interno del perimetro dell'unità immobiliare.

1.4. Centrali a biogas

Relativamente ai compendi immobiliari in esame viene chiesto se le strutture in cui viene prodotto il biogas mediante fermentazione di sostanze organiche (c.d. digestori) siano da includere nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Il quesito posto concerne, pertanto, il corretto inquadramento dei "digestori" tra le componenti oggetto di stima catastale (nello specifico tra le "costruzioni"), oppure tra i "*macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*", che sono, invece, escluse dalla stima.

A tal fine, occorre avere riguardo, in primo luogo, alle caratteristiche tipologiche e costruttive di tali strutture.

Con riferimento, pertanto, alle diverse configurazioni tipologiche di tali istallazioni, laddove i "digestori" siano costituiti da vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, con copertura fissa o mobile, che costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa, e dotate di dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, il riscaldamento, ecc., assumono rilevanza catastale, ai fini della determinazione della rendita, le sole opere edili riconducibili alle vasche di cui sopra. Saranno, pertanto, esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, annessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo di biogas.

1.5. Stazioni di distribuzione carburanti

Relativamente ai compendi immobiliari in esame, viene chiesto se i serbatoi interrati, gli erogatori dei carburanti, gli accettatori di banconote e i *car-wash* aperti a spazzole rotanti siano da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Quanto ai serbatoi interrati, così come, peraltro, già precisato nella circolare n. 2/E del 2016, si ribadisce che tali elementi sono da annoverare tra le "costruzioni" e pertanto da includere nella stima catastale dell'unità immobiliare.

Di contro, le colonnine erogatrici dei carburanti, le macchine accettatrici di banconote, così come i *car-wash* aperti a spazzole rotanti, costituendo "*attrezzature funzionali allo specifico processo produttivo*", sono escluse dalla stima catastale dell'unità immobiliare.

Laddove i *car-wash* aperti a spazzole rotanti, unitamente alle eventuali colonnine erogatrici di ulteriori servizi di pulizia dei veicoli (aspiratori, igienizzatori, ecc.), costituiscano le sole attrezzature presenti nell'unità immobiliare (è il caso dei siti destinati al solo lavaggio dei veicoli che, secondo le indicazioni fornite, da ultimo, con circolare n. 2/E del 2016, sono censibili nella categoria D/8[1], con la specifica destinazione d'uso "*Aree attrezzate per servizi ai veicoli*" - cod.1704), nella stima catastale vanno considerati il suolo con le relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), le eventuali costruzioni presenti (locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo, pensiline, serbatoi, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza, ecc.).

1.6. Immobili dell'industria manifatturiera o per attività commerciali

Relativamente ai compendi immobiliari in esame, viene chiesto se i *silos* e le celle frigorifere siano da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Con riferimento ai primi di tali elementi (*silos*), si precisa che, in linea generale, sono da includere nella stima diretta le strutture - realizzate in qualunque materiale - poste a monte e a valle del processo produttivo

[1] Le indicazioni di prassi fornite con precedenti comunicazioni, relativamente al censimento, sono da intendersi pertanto superate dalle disposizioni di cui alla menzionata circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 2016.

svolto nell'unità immobiliare e destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione. Per tali strutture ricorrono le condizioni di non agevole rimovibilità, secondo il principio generale espresso in premessa, che rendono le stesse annoverabili, a tutti gli effetti, tra le "*costruzioni*" (al pari dei magazzini), da includere, quindi, nella stima catastale.

Di contro, non sono oggetto di stima catastale quei *silos* (ovvero qualunque altro genere di contenitori) che costituiscono elementi della "linea produttiva", attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione (ad esempio, i *silos* presenti negli impianti di miscelazione, gli atomizzatori tipici dell'industria ceramica, ecc.), così come anche quei *silos* che possono essere agevolmente rimossi secondo il richiamato principio a valenza generale.

Quanto alle celle frigorifere, assumono rilievo, per le finalità estimative in argomento, le caratteristiche tipologiche e costruttive, attraverso le quali è possibile riconoscere la natura di "*costruzione*", oppure di "*macchinario, congegno, attrezzatura ed altro impianto, funzionale allo specifico processo produttivo*", di tali celle.

In particolare, quando la cella frigorifera è essa stessa una costruzione o è parte integrante di una costruzione più ampia, assume rilevanza nella stima catastale lo spazio che la stessa individua, per la cui valutazione deve tenersi comunque conto, al pari di ogni altra "*costruzione*", della qualità degli elementi di chiusura verticale ed orizzontale che lo delimitano. Gli impianti di refrigerazione di tali locali, rispondendo, generalmente, ad esigenze connesse allo specifico processo produttivo svolto nell'unità immobiliare, non costituiscono, di norma, una utilità trasversale comunque apprezzabile al variare del processo produttivo e, pertanto, sono da escludere dalla stima catastale.

Le celle frigorifere costituite, invece, da semplici cabine poste all'interno di un opificio o di altra unità immobiliare, potendo, di norma, essere rimosse senza alterazione o distruzione delle stesse o delle altre componenti dell'unità immobiliare che le contengono, sono da

annoverare, a tutti gli effetti, tra i "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*" e, pertanto, da escludere dalla stima catastale.

1.7. Depuratori

Relativamente ai compendi immobiliari in esame, viene chiesto se le strutture destinate al trattamento delle acque reflue, sia mediante processi chimico-fisici che biologici, siano da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Al fine di una corretta classificazione delle diverse componenti costituenti le strutture in esame, occorre avere riguardo, in primo luogo, alle caratteristiche tipologiche e costruttive delle stesse.

Analogamente a quanto rappresentato per i digestori delle centrali a biogas, laddove tali strutture siano costituite da vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, che costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa, e dotate di una serie di dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, ecc., assumono rilevanza catastale ai fini della determinazione della rendita le sole opere edili riconducibili alle vasche di cui sopra. Saranno, pertanto, esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, annessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo di depurazione.

1.8. Istituti di credito, cambio e assicurazione

Relativamente ai compendi immobiliari in esame, viene chiesto se le istallazioni come i *bancomat*, i tornelli e i *metal detector*, gli impianti di allarme ed i *caveau* siano da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Relativamente ai *bancomat*, ai tornelli e ai *metal detector*, si ritiene che tali elementi rientrino tra le "... *attrezzature ... funzionali allo specifico processo produttivo*" e, quindi, da escludere dalla stima catastale.

Quanto ai sistemi di allarme, così come a quelli di videosorveglianza, si ritiene che gli stessi siano da annoverare tra gli "...*elementi*

strutturalmente connessi ... alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità", costituendo, di norma, una utilità trasversale, comunque apprezzabile da una pluralità di potenziali utilizzatori dell'immobile, anche non operanti nel settore specifico del credito, cambio e assicurazione. La valutazione catastale di tali elementi deve essere comunque limitata alla ordinaria apprezzabilità degli stessi.

Con riferimento, infine, ai locali destinati alla custodia dei valori (*caveau*), ritenendo gli stessi opere edili da annoverare tra le "*costruzioni*", la valutazione catastale deve essere effettuata prendendo in considerazione le caratteristiche costruttive degli stessi ed escludendo qualunque attrezzatura o particolare dotazione impiantistica annessa.

2. Dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della legge n. 208 del 2015.

Considerato che dal 1° febbraio 2016, per le dichiarazioni di variazione in argomento, è previsto l'obbligo di utilizzo della nuova versione 4.00.3 della procedura Docfa, è stato chiesto se vi sia necessità di riproporre, con tale procedura, una nuova dichiarazione di variazione, resa ai sensi del menzionato comma 22, laddove, nel periodo tra il 1° gennaio e il 1° febbraio 2016 sia già stata presentata una dichiarazione per analoga finalità (rideterminazione della rendita, in assenza di interventi edilizi sul bene già censito in catasto), utilizzando la previgente versione Docfa 4.00.2 (ad esempio, con indicazione "in chiaro" della motivazione della dichiarazione, nell'ambito della causale "Altre").

Al riguardo, si precisa che tale riproposizione non è necessaria, in quanto l'originaria dichiarazione, resa con la versione 4.00.2 del Docfa, esplicherà i medesimi effetti di quelle redatte utilizzando la specifica tipologia di documento predisposta nella nuova versione 4.00.3 del Docfa.

Con riferimento alle menzionate dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge ed ai previsti controlli preliminari eseguiti dai competenti Uffici Provinciali – Territorio in fase di accettazione, si precisa, inoltre, che la presenza, o meno, nella nuova planimetria catastale, di elementi grafici indicanti il posizionamento di componenti impiantistiche non più oggetto di stima, non configura, in assenza di ulteriori rilievi, una "difformità" di rappresentazione rispetto a quella in atti dell'unità variata. Tale sola evenienza

non sarà, pertanto, motivo di restituzione della pratica al tecnico professionista redattore.

3. Attività di controllo delle rendite proposte

Nell'ambito delle ordinarie attività di controllo delle rendite catastali proposte ai sensi del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, e relative a dichiarazioni di variazione rese in catasto ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge, vengono chiesti chiarimenti in merito alle modalità operative da seguire laddove la rendita catastale in atti dell'unità immobiliare, prima della variazione ex comma 22, sia stata proposta con atto di aggiornamento Docfa e l'Ufficio Provinciale – Territorio competente, ritenendola non congrua, intende procedere alla rettifica della stessa.

In via generale e quindi anche nel caso in esame, la rettifica di una rendita catastale proposta, in uno "stadio" non più attivo, è eseguita e notificata con modalità manuali.

Eseguita la notifica e prima di procedere alle attività di controllo della rendita catastale proposta con dichiarazione resa ai sensi del comma 22 della Legge, l'Ufficio Provinciale–Territorio appone la seguente specifica annotazione di stadio all'unità immobiliare in esame variata: *"La rendita proposta con precedente variazione prot. XXxxxx*[2] *del xx/xx/xxxx*[3]*, in atti dal xx/xx/xxxx*[4]*, pari ad euro xxx,xx*[5]*, è stata rettificata in euro xxx,xx*[6] *e notificata alle parti interessate con avviso n. xxxx*[7] *del xx/xx/xxxx*[8]*"*.

Delle risultanze della rettifica operata sullo stadio superato, così come degli estremi della notifica del relativo atto di accertamento diretto agli intestatari catastali, deve essere data comunicazione anche al Comune di ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di variazione.

---

[2] Protocollo della dichiarazione di variazione Docfa con cui è stata proposta la rendita oggetto di rettifica.

[3] Data del protocollo della dichiarazione di variazione Docfa con cui è stata proposta la rendita oggetto di rettifica.

[4] Data di registrazione (inserimento in atti) della dichiarazione di variazione Docfa con cui è stata proposta la rendita oggetto di rettifica.

[5] Rendita catastale proposta con la dichiarazione di variazione Docfa oggetto di rettifica.

[6] Rendita catastale accertata dall'Ufficio in rettifica di quella proposta dalla parte.

[7] Protocollo dell'avviso di accertamento notificato.

[8] Data dell'avviso di accertamento notificato.

Successivamente l'Ufficio Provinciale–Territorio procede nelle ordinarie attività di controllo della rendita catastale proposta correlata alla dichiarazione di variazione per lo scorporo degli impianti.

4. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili

La circolare n. 2/E del 2016 prevede che "*...in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa*" dovendosi ritenere "*...impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC*".

Al riguardo si precisa che, anche al fine di non pregiudicare eventuali diritti costituiti su aree di corte già censite come Beni Comuni non Censibili, l'indicazione di prassi sopra richiamata è da intendersi riferita alle sole dichiarazioni di nuova costruzione.

Non sussiste, pertanto, l'obbligo, nel caso di dichiarazioni di variazione così come per le dichiarazioni di "*unità afferenti edificate su area di corte*", di ricondurre ad area esclusiva dell'unica unità abitativa l'area di corte già censita come BCNC.

5. Individuazione delle autorimesse e delle cantine

La circolare n. 2/E del 2016 prevede che "*...nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti...*" da censire rispettivamente nella categoria C/2 - *Magazzini e locali di deposito* e C/6 - *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.*

La finalità di tale indicazione di prassi è quella di non procedere più all'accatastamento di tali beni, autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento.

La circostanza che tale previsione non sia stata espressamente estesa anche alle dichiarazioni di variazione è da ricondurre alla volontà di non instaurare una sorta di obbligo alla "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare, quando la variazione interessa una abitazione che contiene già al suo interno tali beni.

In relazione a quanto sopra, la "fusione" di abitazioni con cantine e/o autorimesse originariamente censite in modo autonomo, essendo caratterizzate da accesso indipendente da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituisce variazione non conforme alla prassi catastale, in quanto in contrasto con la finalità indicata nella circolare n. 2/E del 2016, sopra richiamata.

6. Decorrenza dei nuovi criteri di individuazione dell'oggetto di stima diretta di cui all'articolo 1, comma 21, della legge n. 208 del 2015.

Come noto, le disposizioni di cui al menzionato articolo 1, comma 21, della Legge, che hanno ridefinito l'oggetto della stima catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare (censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E), si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2016, come peraltro espressamente previsto nello stesso comma.

La circolare n. 2/E del 2016 ha chiarito che tale disposizione "*non si configura come norma di interpretazione autentica dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, ed esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016...*", e ha, altresì, precisato che "*restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016*".

Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni sopra richiamate in tema di individuazione dell'oggetto della stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale - con particolare riguardo all'individuazione del momento temporale cui riferire detta stima[9] - assume rilevanza lo specifico contesto normativo in base al quale vengono rese in catasto le dichiarazioni di nuova costruzione o quelle di variazione connesse alla mutazione nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, ovvero si

[9] Momento temporale determinante ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile, fermo restando il riferimento ai dati economici dell'epoca censuaria 1988-89.

procede all'accertamento delle stesse, contesto che determina anche l'efficacia fiscale delle rendite catastali registrate in atti.

In particolare, per le dichiarazioni "ordinarie" rese ai sensi dell'articolo 28[10] del regio decreto-legge n. 652 del 1939[11]:

- quando presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016 e relative ad interventi edilizi ultimati a partire da tale data, risulta applicabile la nuova disciplina di cui all'articolo 1, comma 21, della Legge;
- quando presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016, ma relative a interventi edilizi ultimati anteriormente a tale data:
  - nel caso in cui il termine di legge per la dichiarazione in catasto fosse già scaduto alla citata data del 1° gennaio 2016 - circostanza, peraltro, che comporta l'applicazione delle previste sanzioni - deve farsi riferimento alle previgenti disposizioni in tema di stima diretta, di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012[12];
  - nel caso in cui la dichiarazione sia stata presentata nei termini di legge, deve invece farsi riferimento alle nuove disposizioni di cui all'articolo 1, comma 21, della Legge.
- quando presentate anteriormente al 1° gennaio 2016, ovviamente relative a interventi edilizi ultimati prima di tale data, restano applicabili le previsioni di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012.

Come accennato, i suddetti criteri vanno seguiti anche nell'ambito delle attività di accertamento effettuate dagli Uffici Provinciali - Territorio.

Per le attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336[13], della legge 30 dicembre 2004, n. 311, deve tenersi conto di quanto previsto dal

---

[10] Come modificato dal decreto-legge 10 gennaio 2006 n. 4, convertito con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

[11] Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

[12] Circolare indicata dall'articolo 1, comma 244, della legge 29 dicembre 2014, n. 300 quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto-legge n. 652 del 1939.

[13] Si riporta, per pronto riferimento, il testo del comma 336: "*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* D.M. 19 aprile 1994, n. 701 *del Ministro delle finanze. 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*

comma 337[14] del medesimo articolo 1, da cui si evince la data alla quale riferire la mancata presentazione della denuncia catastale.

Pertanto, sia per quanto concerne le dichiarazioni presentate dalla parte a seguito della richiesta a provvedere, che per quanto attiene all'aggiornamento catastale d'ufficio in caso di inottemperanza (attività in surroga):

- quando la data a cui riferire l'omissione constatata, secondo la disciplina di cui al richiamato comma 337, sia pari o successiva al 1° gennaio 2016, per la stima si applicano le nuove disposizioni di cui all'articolo 1, comma 21, della Legge;
- quando la data a cui riferire l'omissione constatata, secondo la disciplina di cui al richiamato comma 337, sia antecedente al 1° gennaio 2016, per la stima si applicano le previsioni di cui alla menzionata circolare n. 6/T del 2012[15].

Gli Uffici Provinciali – Territorio procedono secondo criteri analoghi nell'ambito delle attività previste dall'articolo 1, comma 277[16], della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

In particolare, laddove il procedimento sia stato già avviato nel corso del 2015, con formale richiesta ai soggetti titolari di presentazione degli atti di

---

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".

[14] Si riporta, per pronto riferimento, il testo del comma 337: "*Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune*".

[15] Fatta salva l'ipotesi in cui, al 1° gennaio 2016, non fosse ancora decorso il termine utile per la presentazione della dichiarazione "ordinaria".

[16] Si riporta, per pronto riferimento, il testo del comma 277: "*Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311*".

aggiornamento catastale, per la stima diretta dovrà farsi riferimento, di norma[17], alle precedenti disposizioni, di cui alla circolare n. 6/T del 2012.

Similmente, nel caso dei fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni che dovevano essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012[18], la disciplina applicabile ai fini della stima diretta non potrà che essere quella previgente (secondo i criteri di cui alla più volte menzionata circolare n. 6/T del 2012).

In ogni caso, laddove per la determinazione della rendita catastale di unità immobiliari censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E risultino applicabili le previgenti regole in tema di individuazione dell'oggetto della stima diretta, resta ferma, comunque, la possibilità, da parte degli intestatari catastali, di presentare una dichiarazione di variazione per la rideterminazione della rendita, ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge.

7. Accesso alla stima catastale relativa alla rendita in atti delle unità immobiliari censite nelle categorie di Gruppi D e E

Nell'ambito delle attività connesse alla redazione delle dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge, sono stati chiesti chiarimenti in merito alle procedure da seguire per prendere visione o acquisire copia della stima catastale, elaborata dall'Ufficio Provinciale – Territorio competente o proposta dalla parte con dichiarazione Docfa, in base alla quale è stata determinata la rendita catastale iscritta in atti per le unità immobiliari in esame.

Al riguardo, si ritiene che le istanze di cui trattasi possano essere inquadrate nell'alveo delle previsioni di cui agli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, con la precisazione che, essendo le richieste riconducibili

---

[17] Fatta salva l'ipotesi in cui, al 1° gennaio 2016, non fosse ancora decorso il termine utile per la presentazione della dichiarazione "ordinaria".

[18] Cfr. articolo 13, comma 14-*ter*, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 del 2011: "*I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701*". Per la proroga del termine - al 31 maggio 2013 - relativamente ai fabbricati rurali situati nei territori dei comuni delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, interessati dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, si veda l'articolo 11, comma 1-bis, del decreto-legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213.

all'intestatario catastale, risulta sussistere un interesse diretto e meritevole di tutela ad accedere alla documentazione catastale afferente il proprio immobile.

Tale accesso, per la cui specifica disciplina si rimanda al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 13 giugno 2007 (*Diritto di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche e integrazioni*), attesa la natura dei dati e la finalità della richiesta, può essere esercitato, sussistendone le condizioni, anche in via informale (*ex* articolo 9 del menzionato Provvedimento) da parte del tecnico professionista delegato dal soggetto intestatario, dovendosi in tal caso intendere la richiesta come proveniente dallo stesso soggetto intestatario. Quanto ai costi per il rilascio di copie degli atti richiesti si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 17 del richiamato Provvedimento.

****

Considerata la specificità e la rilevanza dei temi in esame, si invitano le Direzioni Regionali ad assicurare il necessario supporto alle Direzioni Provinciali e agli Uffici Provinciali – Territorio dipendenti, anche al fine di fornire, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, ogni utile indirizzo operativo ed informativo agli Ordini e ai Collegi professionali interessati.

IL DIRETTORE CENTRALE
Franco Maggio