



# CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

PRESSO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

**00667**

Prot. n. ....  
(citare nella risposta)

**26 GEN. 2005**

00187 Roma .....  
VIA BARBERINI, 68 - C.F. 80053430585  
Tel. +39 06.420.31.61. - Fax +39 06.48912336  
Url: <http://www.cng.it> E-Mail: [cng@cng.it](mailto:cng@cng.it)

Serv. **MB** Div. **4**

Rifer del

Allegati come da testo

Oggetto: **Il catasto nella finanziaria 2005**

Ai Consigli dei  
Collegi dei Geometri

**LORO SEDI**

Ai Comitati Regionali  
dei Geometri

**LORO SEDI**

Egr. Geom.  
Fausto SAVOLDI  
Presidente Cassa Italiana  
Previdenza ed Assistenza Geometri  
Lungotevere A. da Brescia, 4

**00196 ROMA**

Per opportuna informazione si invia, in allegato, un'interessante estrapolazione, dalla finanziaria 2005, dei commi che incidono specificatamente nel sistema catastale, realizzata dal collega Geom. Piergiorgio Agnolin di Padova.

E' un documento che permette una comoda individuazione delle innovazioni introdotte nelle norme da applicare per coloro i quali operano nel settore catastale, le quali dovranno ovviamente essere ufficializzate dagli organismi centrali dell'Agenzia del Territorio.

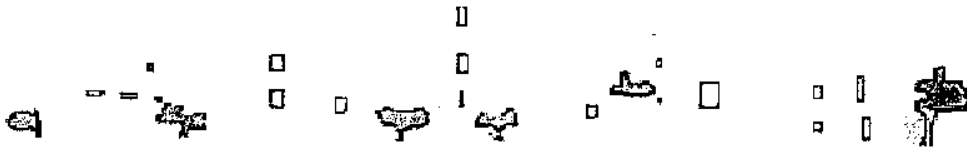
Con i migliori saluti

IL PRESIDENTE  
(Geom. Piero Panunzi)

6

# *Il Catasto nella Finanziaria 2005*

## *Instant Book*



Si sono nuovamente accesi i riflettori sul sistema catastale. Infatti sono molte e rilevanti le novità presenti nella finanziaria 2005 che riguardano il settore catastale: dalla rivisitazione delle rendite catastali all'invio telematico delle denunce, dagli aumenti dei bolli delle imposte e tributi ipotecari e catastali alla determinazione del valore degli immobili a destinazione speciale. Per una lettura agevole e rapida delle novità è necessario raccogliere tra i 572 commi che compongono l'unico articolo della finanziaria, quelli che incidono specificatamente nel sistema catastale oltre a pochi altri ad esso collegati. Ovviamente, sugli argomenti trattati dalla finanziaria si devono attendere le indicazioni ufficiali degli organi centrali dell'Agenzia del Territorio

*E se qualcuno pensava alla liquidazione del catasto  
- tanto non c'è più niente da fare -  
leggendo questi commi dovrà ricredersi.....*

*Piergiorgio Agnolin*

**ELENCO COMMI**

<i>n.</i>	<i>Argomento</i>
67	Proroga degli accertamenti ICI
117	Possibilità di assumere a tempo determinato per alcuni ministeri
275	Esenzioni da registro e bollo
300	Aumento di bolli, concessioni e altre imposte indirette
332	Indicazione del codice fiscale
333	Dal 1° aprile le richieste dei dati di cui al comma 332
334	Provvedimento dei Direttori Entrate Territorio
335	Procedure per la revisione del classamento delle unità immobiliari
336	Procedura in caso di immobili non dichiarati in catasto
337	Decorrenza dell'effetto fiscale delle nuove rendite catastali
338	Sanzione per opposizione ai funzionari deputati alle operazioni di formazione e di conservazione del catasto fabbricati
339	Modalità tecniche per l'applicazione della revisione del classamento di cui ai commi 336 e 337
340	Definizione della Tarsu sulla base dell'80% della superficie catastale
341	Minimum tax sui canoni di locazione
342	Minimum tax sui canoni di locazione: ulteriori specificazioni
367	Divieto di riutilizzazione commerciale di documenti, dati e informazioni catastali e ipotecari
368	Definizione di riutilizzazione commerciale di cui al comma 367
369	Casi in cui non si verifica la riutilizzazione commerciale di cui ai commi precedenti
370	Somme dovute per ciascun atto di riutilizzazione commerciale
371	Regolamentazione della riutilizzazione commerciale attraverso convenzioni
372	Sanzioni per la riutilizzazione commerciale non consentita
373	Attribuzione alla Guardia di Finanza dei compiti di accertamento delle violazioni
374	Procedure telematiche e firma elettronica per gli atti di aggiornamento dei dati catastali
375	Notifica per via telematica ai soggetti interessati degli atti relativi alle rendite catastali da parte dell'Agenzia del Territorio
540	Concorrono alla rendita catastale gli elementi costitutivi degli impianti produttivi
558	Presentazione ricevuta avvenuta presentazione o dichiarazione negativa

## TESTO COMMI e COMMENTI

### 67 - PROROGA DEGLI ACCERTAMENTI ICI

In deroga alle disposizioni dell'articolo 3, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, concernente l'efficacia temporale delle norme tributarie, i termini per l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili che scadono il 31 dicembre 2004 sono prorogati al 31 dicembre 2005, limitatamente alle annualità d'imposta 2000 e successive.

### 117 - POSSIBILITA' DI ASSUMERE A TEMPO DETERMINATO PER ALCUNI MINISTERI

I Ministeri per i beni e le attività culturali, della giustizia, della salute e l'Agenzia del territorio sono autorizzati ad avvalersi, sino al 31 dicembre 2005, del personale in servizio con contratti di lavoro a tempo determinato, prorogati ai sensi dell'articolo 3, comma 62, della legge 24 dicembre 2003, n. 350. Il Ministero dell'economia e delle finanze può continuare ad avvalersi fino al 31 dicembre 2005 del personale utilizzato ai sensi dell'articolo 47, comma 10, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni.

È la proroga per gli LTD.

### 275 - ESENZIONI DA REGISTRO E BOLLO

Ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare le operazioni, gli atti, i contratti, i conferimenti ed i trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui alla legge n. 410 del 2001, in favore di fondazioni o società sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto.

### 300 - AUMENTO DI BOLLI, CONCESSIONI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

Gli importi fissi dell'imposta di registro, della tassa di concessione governativa, dell'imposta di bollo, dell'imposta ipotecaria e catastale, delle tasse ipotecarie e dei diritti speciali di cui al titolo III della tabella A allegata al decreto-legge 31 luglio 1954, n. 533, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 settembre 1954, n. 869, e successive modificazioni, sono aggiornati, con decreto non avente natura regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 31 gennaio 2005, tenuto conto anche dell'aumento dei prezzi al consumo quale risultante dagli indici ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, e dell'esigenza di semplificazione o di integrazioni innovative per servizi telematici a valore aggiunto, in misura tale da assicurare un maggiore gettito annuo, pari a 1.120 milioni di euro per gli anni 2005 e 2006, e a 1.320 milioni di euro a decorrere dall'anno 2007.

Nessun aumento immediato dal 1 gennaio in quanto si deve attendere il decreto che il Ministero delle Finanze deve emanare entro il 31 gennaio.

Nuovi tributi per i servizi telematici a valore aggiunto (quali?).

### 332 - INDICAZIONE DEL CODICE FISCALE

Al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, primo comma:

1) dopo la lettera e) è inserita la seguente: «e-bis) denunce di inizio attività presentate allo sportello unico comunale per l'edilizia, permessi di costruire e ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia rilasciato dai comuni ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, relativamente ai soggetti dichiaranti, agli esecutori e ai progettisti dell'opera»;

2) alla lettera g-ter), dopo le parole: «contratti di somministrazione di energia elettrica,» sono inserite le seguenti: «di servizi idrici e del gas,»;

b) all'articolo 7:

1) al primo comma, le parole: «riguardanti gli atti di cui alla lettera g) dell'articolo 6» sono sostituite dalle seguenti: «contenuti negli atti di cui alle lettere e-bis) e g) del primo comma dell'articolo 6»;

2) al quinto comma, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Al fine dell'emersione delle attività economiche, con particolare riferimento all'applicazione dei tributi erariali e locali nel settore immobiliare, gli stessi soggetti devono comunicare i dati catastali identificativi dell'immobile presso cui è attivata l'utenza»;

3) il sesto comma è sostituito dal seguente: «Le banche, la società Poste italiane Spa, gli intermediari finanziari, le imprese di investimento, gli organismi di investimento collettivo del risparmio, le società di gestione del risparmio, nonché ogni altro operatore finanziario, fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 6 per i soggetti non residenti, sono tenuti a rilevare e a tenere in evidenza i dati identificativi, compreso il codice fiscale, di ogni soggetto che intrattenga con loro qualsiasi rapporto o effettui qualsiasi operazione di natura finanziaria»;

4) l'undicesimo comma è sostituito dal seguente:

«Le comunicazioni di cui ai commi dal primo all'ottavo del presente articolo sono trasmesse esclusivamente per via telematica. Le modalità e i termini delle trasmissioni nonché le specifiche tecniche del formato dei dati sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate»;

5) al dodicesimo comma, le parole: «il Ministro delle finanze» sono sostituite dalle seguenti: «il direttore dell'Agenzia delle entrate».

Nell'ambito della lotta al sommerso si estende a tutta una serie di contratti - anche per l'erogazione di servizi - l'obbligo di indicare il codice fiscale e l'identificativo catastale dell'immobile oggetto del contratto.

DPR 29 settembre 1973, n. 605 Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti. (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16/10/1973)

### 333 - DAL 1° APRILE LE RICHIESTE DEI DATI DI CUI AL COMMA 332

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni previste dall'articolo 7, quinto comma, ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, come modificato dal numero 2) della lettera b) del comma 332 a decorrere dal 1° aprile 2005 le aziende, gli Istituti, gli enti e le società richiedono i dati identificativi catastali all'atto della sottoscrizione dei relativi contratti; per i contratti in essere le medesime informazioni sono acquisite dai predetti soggetti solo in occasione del rinnovo ovvero della modificazione del contratto stesso.

L'obbligo dell'indicazione dell'identificativo catastale decorre per i contratti sottoscritti dal 1 aprile 2005 o in caso di rinnovo

**334 - PROVVEDIMENTO DEI DIRETTORI DELLE ENTRATE E DEL TERRITORIO**

Con provvedimento dei direttori delle Agenzie delle entrate e del territorio, sono stabilite le informazioni analitiche che individuano univocamente le unità immobiliari, da acquisire con riferimento ai contratti di cui al comma 333.

Provvedimento tecnico congiunto Entrate-Territorio di applicazione del comma 333

**335 - PROCEDURE PER LA REVISIONE DEL CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima.

I commi 335 e 336 contengono le norme catastalmente e redditualmente più rilevanti soprattutto per il loro impatto "sociale" considerate anche le risonanze e le proteste contrarie dell'opinione pubblica.

Dopo una iniziale pubblica rinuncia all'intervento, la normativa è stata confermata.

Il testo del comma 335 conferma che non si tratta di una "generalizzata revisione degli estimi" ma sono degli interventi mirati al tentativo di sanare una sperequazione reddituale evidente; in particolare rivedere le rendite - e quindi l'imponibile - dei fabbricati "vecchi", cioè quelli con classamenti fermi da decenni

Processo articolato prima di arrivare alla revisione del classamento:

- 1 - provvedimento del Direttore dell'Agenzia sentita la Conferenza Stato-Città;
- 2 - analisi dei valori medi di mercato in ciascuna microzona e confronto con il valore medio catastale a fini ICI;
- 3 - richiesta dell'Amministrazione Comunale all'Ufficio Provinciale;
- 4 - provvedimento del Direttore dell'Agenzia.

### 336 - PROCEDURA IN CASO DI IMMOBILI NON DICHIARATI IN CATASTO

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 decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. 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 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.

E' una casistica particolare che tende a far emergere una evasione o elusione di realtà edilizie - in regola con i permessi comunali - non denunciate in catasto o denunciate ma non aggiornate (attenzione quindi a non confondere questa fattispecie con l'abuso edilizio).

L'attore che promuove l'azione è il Comune che verificando gli atti in suo possesso e confrontandoli con il dato catastale evidenzia la discordanza e promuove l'azione.

In tal caso il Comune deve anche determinare la data di riferimento della mancata denuncia catastale che deve essere notificata all'interessato.

All'invito-notifica del comune di procedere all'aggiornamento, l'interessato ha tempo 90 giorni per procedere alla denuncia catastale.

La denuncia redatta con Docfa/Pregeo (in conformità al DM 701/94) è introdotta negli atti catastali con data di efficacia uguale a quella di presentazione.

Solo in caso di inadempienza subentra l'Agenzia per l'iscrizione in catasto, con spese e addebito di sanzioni a carico dell'interessato (quantificazione economica del lavoro svolto dal personale dell'Agenzia).

In questa casistica (immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto) rientrano anche i fabbricati rurali non più tali ?

Secondo un articolo apparso sul Sole24Ore del 20 dicembre 2004 sembrerebbe di sì: *"quel che è certo - vi si legge - è la speranza di costringere a iscrivere in Catasto gli immobili abusivi e quelli (almeno mezzo milione, secondo le stime del Tesoro) che un tempo erano rustici agricoli adibiti alla coltivazione dei campi e oggi si sono trasformati in ville e villette".*

**337 - DECORRENZA DELL'EFFETTO FISCALE DELLE NUOVE RENDITE CATASTALI**

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.

E' una deroga importante perché stabilisce un diverso impatto fiscale: nei casi previsti dal comma 336 la nuova rendita catastale ha effetto dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data di "mancata presentazione della denuncia catastale" (questa ultima rilevata dal comune e notificata al proprietario).

Quindi un effetto fiscale retroattivo anche di anni!

**338 - SANZIONE PER OPPOSIZIONE AI FUNZIONARI DEPUTATI ALLE OPERAZIONI DI FORMAZIONE E DI CONSERVAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI**

Gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di cui all'articolo 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, dall'articolo 31 del medesimo regio decreto-legge n. 652 del 1939, come rideterminati dall'articolo 8, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 1989, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 1989, n. 384, con riferimento al mancato adempimento degli obblighi previsti dagli articoli 20 e 28 del citato decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, sono elevati rispettivamente a euro 258 e a euro 2.066.

E' un comma correlato ai precedenti: l'Agenzia ha necessità - per l'attività di surrogazione del privato in caso di inadempienza di quest'ultimo - di accedere alla proprietà privata e quindi il legislatore tutela l'azione rafforzando la sanzione prevista nei casi di opposizione.

E' anche la sanzione per la mancata comunicazione al catasto di quanto richiesto ?

**339 - MODALITA' TECNICHE PER L'APPLICAZIONE DELLA REVISIONE DEL CLASSAMENTO DI CUI AI COMMI 336 E 337**

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, e da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, sono stabilite, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 336 e 337.

Quello attivato dai commi 336 e 337 è un processo di lungo respiro.

Serve infatti un provvedimento tecnico del Direttore dell'Agenzia previa intesa con la Conferenza Stato-Città. Quindi sono diversi gli attori da coinvolgere in questa iniziativa.



### 340 - DEFINIZIONE DELLA TARSU SULLA BASE DELL'80% DELLA SUPERFICIE CATASTALE

Al comma 3 dell'articolo 70 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, sono aggiunti i seguenti periodi: «A decorrere dal 1° gennaio 2005, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento non può in ogni caso essere inferiore all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138; per gli immobili già denunciati, i comuni modificano d'ufficio, dandone comunicazione agli interessati, le superfici che risultano inferiori alla predetta percentuale a seguito di incrocio dei dati comunali, comprensivi della toponomastica, con quelli dell'Agenzia del territorio, secondo modalità di interscambio stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali. Nel caso in cui manchino, negli atti catastali, gli elementi necessari per effettuare la determinazione della superficie catastale, i soggetti privati intestatari catastali, provvedono, a richiesta del comune, a presentare all'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio la planimetria catastale del relativo immobile, secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per l'eventuale conseguente modifica, presso il comune, della consistenza di riferimento».

Applicare la TARSU sull'80% della superficie catastale significa anche avere la banca dati delle planimetrie in ordine e completa di superfici.

Anche in questo caso l'attore che promuove l'azione è il Comune che attraverso l'incrocio dei dati individua le superfici a fini Tarsu inferiori alla soglia prevista e le modifica dandone comunicazione agli interessati.

Toponomastica: il livello di aggiornamento non sempre è ottimale, anche se numerosi interventi sono in fase di esecuzione. Notevoli risvolti anche per i professionisti che possono aggiornare l'archivio della toponomastica nel pacchetto Docfa.

Anche in questo caso è atteso un provvedimento del Direttore dell'Agenzia "sentita la Conferenza Stato-Città ed autonomie locali".

Il Comune - in assenza degli elementi per il calcolo della superficie catastali (planimetrie aggiornate ?) - richiede ai privati la presentazione - con Docfa - della planimetria mancante.

Causale variazione Docfa n.6 - Presentazione di planimetria mancante ?

Ovviamente - in questo caso - se la planimetrie mancante riguarda una unità non aggiornata in catasto si dovrà procedere ad una denuncia docfa completa di nuovo classamento proposto.

### 341 - MINIMUM TAX SUI CANONI DI LOCAZIONE

Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, dopo l'articolo 52 è inserito il seguente:

«Art. 52-bis. - (Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione)

- 1. La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. Restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima».

### 342 - MINIMUM TAX SUI CANONI DI LOCAZIONE: ULTERIORI SPECIFICAZIONI

Al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, dopo l'articolo 41-bis è inserito il seguente:

«Art. 41-ter. - (Accertamento dei redditi di fabbricati)

1. Le disposizioni di cui agli articoli 32, primo comma, numero 7), 38, 40 e 41-bis non si applicano con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile.

2. In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.

3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2, il valore dell'immobile è determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni».

### 367 - DIVIETO DI RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE DI DOCUMENTI, DATI E INFORMAZIONI CATASTALI E IPOTECARI

A fini di contrasto di fenomeni di elusione fiscale e di tutela della fede pubblica, salvo quanto previsto nel comma 371, è vietata la riutilizzazione commerciale dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali ed ipotecari, che risultino acquisiti, anche per via telematica in via diretta o mediata, dagli archivi catastali o da pubblici registri immobiliari, tenuti dagli uffici dell'Agenzia del territorio.

Il legislatore vuole limitare il riutilizzo commerciale di informazioni catastale e ipotecarie provenienti dalle banche dati dell'Agenzia.

Per via diretta - intuisco - le consultazioni presso i nostri sportelli e tramite SISTER; per via mediata penso alle visure fatte sulle banche dati censuarie estratte e consegnate a vari enti.

**368 - DEFINIZIONE DI RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE DI CUI AL COMMA 367**

Ai sensi dei commi da 367 a 375 si ha riutilizzazione commerciale quando i predetti documenti, dati ed informazioni sono ceduti o comunque forniti a terzi, anche in copia o parzialmente o previa elaborazione nella forma o nel contenuto, dai soggetti che li hanno acquisiti, in via diretta o mediata, anche per via telematica, dagli uffici dell'Agenzia del territorio.

Definizione di riutilizzo commerciale.

**369 - CASI IN CUI NON SI VERIFICA LA RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE DI CUI AI COMMI PRECEDENTI**

Non si ha riutilizzazione commerciale quando i predetti documenti, dati ed informazioni sono forniti al solo soggetto per conto del quale, su preventivo e specifico incarico, risultante da atto scritto, l'acquisizione stessa, previo pagamento dei tributi dovuti, è stata effettuata. Anche in tale ipotesi, tuttavia, salva prova contraria, si ha riutilizzazione commerciale quando il corrispettivo previsto, o comunque versato, per la fornitura, risulta inferiore all'ammontare dei tributi dovuti agli uffici dell'Agenzia del territorio per l'acquisizione, anche telematica, dei predetti documenti, dati o informazioni.

Posso consultare la banca dati e fare visure solo per coloro di cui ho preventivo e specifico incarico, risultante da atto scritto.

Norma per i professionisti della visura ?

Attenzione: non posso rivendere la visura ad un costo minore di quello pagato all'Agenzia!

**370 - SOMME DOVUTE PER CIASCUN ATTO DI RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE**

Per ciascun atto di riutilizzazione commerciale sono comunque dovuti i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie, nella misura prevista per l'acquisizione, anche telematica, dei documenti, dei dati o delle informazioni catastali o ipotecari direttamente dagli uffici dell'Agenzia del territorio.

La riutilizzazione commerciale è consentita se si versano i relativi tributi.

Con quali modalità ?

**371 - REGOLAMENTAZIONE DELLA RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE ATTRAVERSO CONVENZIONI**

Le attività di riutilizzazione commerciale sono consentite esclusivamente se regolamentate da specifiche convenzioni stipulate con l'Agenzia del territorio, che disciplinino, a fronte del preventivo pagamento dei tributi dovuti anche ai sensi del comma 370, modalità e termini della raccolta, della conservazione, della elaborazione dei dati, nonché il controllo del limite di riutilizzo consentito.

La riutilizzazione commerciale è consentita previa sottoscrizione di specifica convenzione con l'Agenzia.

**372 - SANZIONI PER LA RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE NON CONSENTITA**

Chi pone in essere atti di riutilizzazione commerciale, non consentiti, è soggetto altresì ad una sanzione amministrativa tributaria di ammontare compreso fra il triplo ed il quintuplo dei tributi speciali e delle tasse dovuti ai sensi del comma 370. Si applicano le disposizioni del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

DLvo 18 dicembre 1997, n. 472: Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662. (*Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 5 del 08/01/1998 - supplemento ordinario*)

**373 - ATTRIBUZIONE ALLA GUARDIA DI FINANZA DEI COMPITI DI ACCERTAMENTO SULLE VIOLAZIONI**

L'accertamento delle violazioni alle disposizioni dei commi da 367 a 375 è demandato al Corpo della guardia di finanza, che esercita, a tal fine, i poteri previsti dall'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, avvalendosi della collaborazione dell'Agenzia del territorio.

A tal fine, per assicurare effettività all'indicata azione di contrasto all'utilizzazione illecita dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali ed ipotecari, a valere sulle maggiori entrate derivanti dall'attuazione dei commi da 367 a 375 e nei limiti di spesa di 5 milioni di euro annui, entro il 30 aprile 2005 è avviato dalla Scuola superiore dell'economia e delle finanze un programma straordinario di qualificazione continua e ricorrente e formazione mirata e specialistica del personale dell'amministrazione finanziaria e delle agenzie fiscali addetto alla predetta attività di accertamento.

A tale programma di qualificazione e formazione può partecipare, su base convenzionale, anche il personale designato da enti locali o altri enti pubblici per le analoghe esigenze di consolidamento dell'azione di contrasto all'elusione fiscale, in presenza di coincidenti ragioni di pubblico interesse.

Istituzionalizzata la collaborazione tra Guardia di Finanza e Agenzia del Territorio.

E' prevista la formazione ed il continuo aggiornamento dei funzionari dell'Agenzia addetti a queste attività di accertamento.

La formazione è estesa anche al personale di altri enti locali o pubblici interessati.

**374 - PROCEDURE TELEMATICHE E FIRMA ELETTRONICA PER GLI ATTI DI AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI**

Alla presentazione degli atti di aggiornamento del catasto si può provvedere, a decorrere dal 1° marzo 2005, con procedure telematiche, mediante un modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali sottoscritto con firma elettronica avanzata dal tecnico che li ha redatti ovvero dal soggetto obbligato alla presentazione. In caso di irregolare funzionamento del collegamento telematico, la trasmissione per via telematica è sostituita dalla presentazione su supporto informatico.

Con provvedimenti del direttore dell'Agenzia del territorio:

a) è stabilita la progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti, a specifiche aree geografiche ed a particolari tipologie di adempimenti;

b) è approvato il modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali e sono stabilite le modalità tecniche necessarie per la trasmissione dei dati relativi alla procedura telematica di cui al presente articolo;

c) sono fissati i termini, le condizioni e le modalità relative: alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali; alla presentazione dei documenti e degli atti da allegare al predetto modello, anche al fine di accertare l'avvenuto deposito presso i comuni, per gli atti per i quali è previsto; alla conservazione, a cura dei soggetti interessati, dei documenti cartacei originali sottoscritti dal tecnico che li ha redatti e dai soggetti che hanno la titolarità sui beni;

d) sono stabilite, d'intesa con il Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, le modalità di versamento dei tributi dovuti.

Si avvia l'invio telematico delle denunce redatte con Docfa e Pregeo.

Si applica concretamente la firma digitale avanzata.

Si parte dal 1 marzo 2005.

Si attende un articolato provvedimento del Direttore dell'Agenzia.

Nuove modalità di versamento dei tributi dovuti.

In caso di necessità è sempre prevista la possibilità di presentare allo sportello dell'ufficio la denuncia docfa/pregeo su supporto informatico.

Senz'altro - nel medio periodo - si potrà pensare ad una rivisitazione dell'attuale struttura del front-office.

**375 - NOTIFICA PER VIA TELEMATICA AI SOGGETTI INTERESSATI DEGLI ATTI RELATIVI ALLE RENDITE CATASTALI DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**

Gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati possono essere prodotti e notificati ai soggetti intestatari, a cura dell'Agazia del territorio, avvalendosi di procedure automatizzate. In tal caso, la firma autografa del responsabile è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo dello stesso.

Novità anche nelle notifiche catastali: sottoscrizione ed invio telematico.

Appare un ovvio tassello legislativo onde evitare inutile contenzioso sulla sottoscrizione della notifica.

**540 - CONCORRONO ALLA RENDITA CATASTALE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 4 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, si interpreta nel senso che i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso.

Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell'articolo 10 del citato regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale anche se fisicamente non incorporati al suolo. I trasferimenti erariali agli enti locali interessati sono conseguentemente rideterminati per tutti gli anni in riferimento.

Sull'onda delle recente sentenza della corte di Cassazione sul contenzioso delle centrali elettriche, il legislatore vuole dare forza all'interpretazione favorevole allo stato.

*Si trascrive per comodità una parte del contenuto dello STRUMENTO DOCFA N. 3 - 1996*

L'articolo 10 del citato R.D.L. (come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. 8 aprile 1948, n° 514) definisce gli immobili a destinazione speciale, indicando le modalità di determinazione della relativa rendita catastale.

**ARTICOLO 10**

“La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 delle legge 8 giugno 1936, n° 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità (1).  
Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche”.

(1) Si trascrive l'articolo 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 del 1936 :

*"Il reddito dei fabbricati e delle altre stabili costruzioni, che, a termini delle vigenti disposizioni legislative, costituiscono opifici industriali, è soggetto ad imposta di ricchezza mobile... (omissis). Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono estese, con effetto dal 1° gennaio 1937, ai fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché ai fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale, e tali da non essere suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni".*

Per **opificio** (da accertarsi nella categoria **D/1**) si intende il fabbricato o un complesso immobiliare (stabilimento industriale) nei quali si svolge una attività di trasformazione e di produzione di un bene economico.

Una loro caratteristica è la presenza di "meccanismi inamovibili" necessari all'attività ivi svolta. (Istruzione III, 1942 e L.C. STC III prot. 3/2935 del 30 aprile 1990).

#### **paragrafo 52. istruzione III**

I dati di affitto o di valore indicati nei due paragrafi precedenti vanno ricercati con riferimento al triennio 1937-39 (*ndr* : *attuale epoca censuaria di riferimento è il biennio 1988-89*).

Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

#### **Lettera circolare del STC III prot. 3/2935 del 30 aprile 1990**

*Oggetto : Revisione Generale degli Estimî del CEU - Immobili a destinazione speciale o particolare.*

Da parte di alcuni dipendenti uffici è stato chiesto un chiarimento circa le installazioni presenti in immobili censiti (o da censire) nella categoria D/1.

L'Istruzione III, al paragrafo 52, stabilisce - come è noto - quanto segue : *"nel caso di opifici, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della vigente Legge sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio"*.

Al riguardo occorre considerare che le installazioni connesse od incorporate con i fabbricati (ad esempio un altoforno, una caldaia a vapore) concorrono certamente a determinare il valore della consistenza, e parimenti gli impianti stabilmente infissi (ad esempio una gru a ponte, un montacarichi).

Non si ritiene invece che rientrino tra le "installazioni stabilmente infisse" quelle che sono semplicemente inbullonate alle strutture murarie o comunque fissate in modo da essere rimovibili senza interventi sulle strutture del fabbricato (ad es. una macchina utensile).

Pertanto nella determinazione del valore da porre a base della Rendita Catastale, si dovranno comprendere le sole installazioni connesse all'immobile o quelle stabilmente infisse come sopra definite.

Infine si fa rilevare che poiché il saggio di rendimento è al netto - così come formulato con la circolare n° 2 del 1990 - nessuna aggiunta dovrà essere operata nei confronti del reddito come sopra definito.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO CENTRALE III

**558 - PRESENTAZIONE RICEVUTA AVVENUTA PRESENTAZIONE O DICHIARAZIONE NEGATIVA**

All'articolo 23, comma 7, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5».

DPR 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20/10/2001 - supplemento ordinario )

È prevista una dichiarazione negativa del professionista che la rendita catastale non varia in ragione delle modifiche edilizie realizzate.

Sempre dal Sole24ore del 20 dicembre 2004: "... impone ai professionisti di presentare allo sportello unico dell'edilizia, oltre all'attestazione del collaudo delle opere eseguite, anche la ricevuta della richiesta di variazione catastale, pena una sanzione a loro carico di 516 euro".