

Finanziaria 2005-Revisione classamenti catastali- Provvedimento dell'Agenzia del Territorio

18 Febbraio 2005

L'Agenzia del Territorio, con **Provvedimento del 16 febbraio 2005** (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n.40 del 18 febbraio 2005), ha fornito le attese indicazioni sulle procedure di attivazione dei processi di revisione dei classamenti catastali, previsti dal comma 335 (per quanto riguarda le microzone comunali) e dai commi 336-339 (per le singole unità immobiliari) dell'art.1 della legge finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n.311).

REVISIONE DEI CLASSAMENTI CATASTALI SU "ZONE DI PREGIO"

Come noto, il *comma 335* della legge finanziaria 2005 prevede che i Comuni possano richiedere all'Agenzia del Territorio la revisione del classamento delle unità immobiliari situate in specifiche microzone comunali, nelle quali il rapporto tra il valore di mercato e il corrispondente valore medio catastale, utilizzato ai fini del pagamento dell'ICI, si discosta dal medesimo rapporto, calcolato in relazione a tutte le microzone in cui è suddiviso il territorio comunale.

Al riguardo il Provvedimento specifica che:

- Ü affinché un **Comune** possa procedere alla selezione dell'eventuale microzona su cui svolgere la revisione parziale del classamento, occorre che il relativo territorio sia **ripartito in almeno 3 microzone**;
- Ü il Comune deve **preventivamente individuare il rapporto per singola microzona** tra valore medio di mercato, aggiornato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e valore medio catastale determinato ai fini del pagamento dell'ICI (**valore del rapporto caratteristico per singola microzona**). Sulla base dei risultati ottenuti, deve **calcolare successivamente l'analogo rapporto per l'insieme delle microzone comunali (valore del rapporto medio)**;
- Ü la revisione può essere attivata per le microzone in cui il **valore del rapporto caratteristico si discosta più del 35% dal valore del rapporto medio**. I Comuni possono autonomamente assumere un valore percentuale più elevato del 35% per selezionare le "anomalie", purché la percentuale adottata non sia inferiore.

Esempio:

Valore del rapporto medio per l'insieme delle microzone comunali	1,5 (valore medio di mercato superiore del 50% rispetto al valore medio catastale)
Valore minimo del rapporto caratteristico per attivare la revisione parziale del classamento	2,025 (valore di mercato superiore del 67,5% rispetto al valore medio catastale)

REVISIONE DEI CLASSAMENTI CATASTALI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il *comma 336* della legge finanziaria 2005 prevede, inoltre, che i Comuni possano richiedere direttamente ai titolari dei diritti reali sugli immobili interessati l'aggiornamento catastale degli immobili non dichiarati in catasto o non coerenti con i classamenti catastali.

Le unità immobiliari di proprietà privata che possono essere interessate alla revisione sono quelle, tra l'altro, oggetto di:

- (a) **interventi edilizi** che abbiano comportato la **modifica permanente nella destinazione d'uso**, o un **incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività ordinaria** derivante, di norma, da:
 - 1. **ristrutturazione edilizia** come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
 - 2. **manutenzione straordinaria**, come definiti alla lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari;
 - 3. **restauro e risanamento conservativo**, come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, dell'intero edificio;
- (b) **interventi edilizi di nuova costruzione** come definiti alla lettera e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, non dichiarati in catasto;
- (c) **passaggio dalla categoria delle esenti dalle imposte sugli immobili a quelle delle unità soggette ad imposizione**, quali le unità censite in catasto come fabbricati rurali che, di fatto, hanno perso i requisiti oggettivi o soggettivi previsti dal D.P.R. 139/1998.

Sono, al contrario, escluse da una possibile revisione le unità immobiliari oggetto di:

- (a) interventi di **manutenzione ordinaria** come definiti alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- (b) interventi di **manutenzione straordinaria**, come definiti alla lettera b) e **restauro e risanamento conservativo**, come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, quando non si verificano le condizioni di cui sopra;
- (c) 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**.

I titolari di diritti reali sugli immobili interessati all'aggiornamento sono tenuti in solido alla presentazione degli atti richiesti dal Comune, entro 90 giorni dalla data di notifica della richiesta.

In caso di mancato adempimento, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono all'aggiornamento d'ufficio, sulla base della documentazione prodotta dal Comune richiedente. Dai soggetti inadempienti sono dovuti: tributi, sanzioni, spese di notifica ed oneri relativi all'attività svolta dagli uffici dall'Agenzia.

4085-Provvedimento del 16 febbraio 2005 .pdf [Apri](#)