

Aggiornamento catastale delle unità immobiliari - Nuovi chiarimenti dell' Agenzia del Territorio

1 Settembre 2006

Con la **Circolare n.1/T/2006 del 3 gennaio 2006**, l' Agenzia del Territorio ha fornito nuovi ed ulteriori chiarimenti sulla procedura relativa all'aggiornamento catastale delle singole unità immobiliari non dichiarate in catasto, o non più coerenti con i classamenti catastali.

Come noto, nell'ambito della lotta al sommerso nel settore immobiliare, la legge Finanziaria 2005 (L. 311/2004) ha previsto, tra l'altro, la possibilità per i Comuni di richiedere, direttamente ai titolari di diritti reali su singoli immobili, i relativi atti di aggiornamento catastale, qualora gli stessi non siano stati dichiarati in catasto o comunque non siano coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie (art.1, commi 336-339).

Al riguardo, conformemente a quanto già precisato con Provvedimento del 16 febbraio 2005 ([cfr. Finanziaria 2005-Revisione classamenti catastali-Provvedimento dell' Agenzia del Territorio del 22 febbraio 2005](#)) e con la Circolare n.10/T/2005 ([cfr. Finanziaria 2005 - Aggiornamento catastale delle unità immobiliari - Chiarimenti dell'AdT del 23 agosto 2005](#)), l' Agenzia del territorio, con quest'ultima Circolare n.1/T/2006, chiarisce ulteriormente quali sono gli interventi eseguiti sugli immobili che **comportano l'obbligo di un aggiornamento** catastale dello stesso, in quanto influenti sulla relativa redditività.

In particolare, per le singole unità immobiliari assumono rilevanza:

- Ø le costruzioni di nuove unità fuori terra ed interrate;
- Ø gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti fuori terra ed interrate, con variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata, conseguenti per esempio, a:
 - o sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani;
 - o costruzione di vani adiacenti;
 - o chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;
- Ø le variazioni di superficie, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata.

Esempi:

- o frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due o più unità;
- o fusione di due o più unità immobiliari;
- o modifica del perimetro di due unità contigue, a seguito del trasferimento di uno o più vani da un'unità all'altra;
- o ampliamento della superficie di un'unità immobiliare con creazione di solai o soppalchi praticabili all'interno della volumetria;
- Ø le variazioni interne alle unità immobiliari, con redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o accessori;
- Ø le variazioni di destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- Ø gli interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici (che determinano il passaggio ad una categoria catastale maggiore);
- Ø altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc....).

Per quanto riguarda i fabbricati, invece, risultano rilevanti:

- Ø quelli che hanno perso i requisiti della ruralità (previsti dal D.P.R. 139/1998);
- Ø quelli aventi un numero di piani superiore a 2, ove è stato installato uno o più ascensori;
- Ø quelli sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, etc.

Gli interventi eseguiti devono aver comportato un incremento di valore (e, quindi, della redditività) dell'unità immobiliare non inferiore al 15% (soglia stabilita con il citato Provvedimento del 16 febbraio 2005).

Diversamente, **non comportano l'obbligo di un aggiornamento** catastale (in quanto di norma ininfluenti sul classamento e sulla rendita):

- le opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo (in questo caso, tuttavia, tali lavori potrebbero essere assimilati ad interventi di riqualificazione, per i quali è richiesto l'aggiornamento catastale);

- 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.

Si ricorda, infine, che con la precedente Circolare n.10/T/2005 l' Agenzia del Territorio, relativamente alla **procedura**, ha già avuto modo di precisare che:

1. il Comune deve notificare ai titolari di diritti reali sugli immobili interessati la richiesta di aggiornamento degli atti catastali, dandone comunicazione agli uffici provinciali dell' Agenzia del Territorio (da segnalare che alcuni Comuni inoltrano ai soggetti interessati un primo "avviso bonario", ossia una richiesta informale di adempimento). Al riguardo è stato precisato che i destinatari della notifica sono i possessori delle unità immobiliari autonome o gli amministratori in caso di unità di uso condominiale;
2. i soggetti destinatari della richiesta sono tenuti a presentare, entro i successivi 90 giorni, un atto di aggiornamento catastale redatto da un professionista abilitato (con la procedura Docfa, secondo le modalità dettate dal D.M. 701/1994). Se l'atto di aggiornamento è stato già presentato, è necessario comunicare tale circostanza al Comune e all'ufficio provinciale competente dell' Agenzia del Territorio prima dello scadere dei 90 giorni dal ricevimento della richiesta dell' Ente locale;
3. gli uffici provinciali dell' Agenzia del Territorio verificano, con carattere prioritario rispetto agli ordinari accertamenti, le rendite catastali proposte dai soggetti interessati nell'ambito della procedura di aggiornamento, potendo convalidare le stesse oppure rettificarle;
4. al termine della verifica, i medesimi uffici provvedono:
 - all'applicazione (mediante notifica di atto di accertamento) delle sanzioni per tardiva presentazione, nel caso di rendita proposta convalidata dall' Ufficio;
 - all'applicazione (mediante notifica di atto di accertamento) delle sanzioni per tardiva presentazione ed alla notifica della rendita attribuita unitamente agli altri elementi censuari, nel caso di rendita proposta rettificata dall' Ufficio.

Si evidenzia che, nell'ipotesi in cui i destinatari della richiesta di aggiornamento notificata dal Comune non adempiano alla stessa nei successivi 90 giorni, gli uffici provinciali dell' Agenzia del Territorio provvedono all'aggiornamento d' ufficio, sulla base della documentazione prodotta dal Comune richiedente. In questo caso, al termine della procedura, i medesimi uffici provvedono all'applicazione delle sanzioni per tardiva presentazione, al recupero dei tributi, degli interessi e delle spese sostenute, ed alla notifica della rendita attribuita unitamente agli altri elementi censuari.

[4166-Circolare n.1-T-2006 del 3 gennaio 2006.pdf](#) [Apri](#)