

I processi in capo ai Comuni ed all'Agenzia del territorio

Comma 335 - La revisione parziale del classamento degli immobili urbani

Comma 336 - Gli interventi edilizi e la presentazione degli aggiornamenti catastali

Comma 340 - La TARSU ed il calcolo delle superfici delle unità immobiliari urbane

**Informativa su alcune disposizioni della
legge Finanziaria 2005****Premessa**

Nell'ambito delle disposizioni contenute nella Legge 30 dicembre 2004 n° 311 (Legge Finanziaria 2005), sono stati previsti una serie di interventi che, finalizzati principalmente al recupero di aree di evasione ed elusione nel settore immobiliare, rappresentano anche un momento di verifica tecnico-gestionale di rilevanti processi che vedono, come soggetti attori, i Comuni e l'Agenzia del Territorio.

In particolare, con i commi 335, 336 e 340 dell'art. 1 della Legge Finanziaria, sono state previste le seguenti tipologie di intervento:

- Revisione dei classamenti su aree urbane limitate (microzone) e caratterizzate da elevati livelli di sperequazione rispetto alla media generale del territorio comunale (comma 335);
- Revisione del classamento di singole 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 (comma 336);
- Rideterminazione della superficie delle unità immobiliari di proprietà privata per le quali le superfici dichiarate ai fini del calcolo della tassa comunale di smaltimento rifiuti, risultino inferiori all'80% della superficie catastale (comma 340).

Ulteriori precisazioni sono contenute nella "Determinazione" del 16 febbraio u.s., emanata d'intesa con la Conferenza Stato-Città ed Autonomie

Locali e nelle "Linee guida in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata", già condivise dalla Conferenza nella seduta del 4 febbraio 2005, entrambi pubblicati sulla Gazzetta ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2005.

Sul processo previsto dal comma 340 è tuttora in corso di emanazione un provvedimento dell'Agenzia.

Le Linee Guida, in particolare, sono state adottate allo scopo di conseguire la migliore collaborazione tra Comuni e Agenzia.

Le modalità di interscambio, previste nel documento citato, costituiscono solo un aspetto, peraltro necessario, per favorire una impostazione unitaria nel dialogo tra i Comuni e l'Agenzia del Territorio. Infatti, è indispensabile che queste stesse modalità siano supportate anche da un efficace rapporto collaborativo.

Spetta ai Comuni l'iniziativa atta a promuovere l'attivazione delle procedure previste nei commi 335, 336 e 340:

- richiedendo agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio i necessari dati catastali;
- procedendo alla interazione con la stessa Agenzia per la rivisitazione parziale del classamento (comma 335)
- interagendo con i Cittadini, nelle due restanti ipotesi (comma 336 e 340), al fine di promuovere le relative azioni di recupero.

Sommario:

Il processo relativo al comma 335	2
Il processo relativo al comma 336	3
Il processo relativo al comma 340	4

Il processo relativo al comma 335: La revisione parziale del classamento degli immobili urbani

Allo scopo di ridurre le attuali sperequazioni fra i valori di mercato di determinati ambiti urbani ed i corrispondenti valori catastali (ai fini ICI) degli immobili compresi al loro interno, i Comuni hanno la possibilità di richiedere agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio la revisione del classamento degli immobili in essi ubicati.

La revisione del classamento è parziale in quanto si riferisce solo a singole parti del territorio comunale: le microzone (così come definite ai sensi del DPR 23 marzo 1998, n. 138).

La scelta delle microzone potenzialmente soggette ad intervento è analiticamente individuata mediante un indicatore che è funzione dei valori medi catastali e dei valori medi del mercato immobiliare.

Questo indicatore riassume la variazione di apprezzamento di ciascuna microzona in relazione all'apprezzamento medio comunale e, pertanto, individua quelle microzone dove sono maggiori gli scostamenti percentuali fra valori catastali e valori

reali.

I Comuni potenzialmente interessati dal presente processo sono tutti quelli suddivisi in almeno tre microzone catastali.

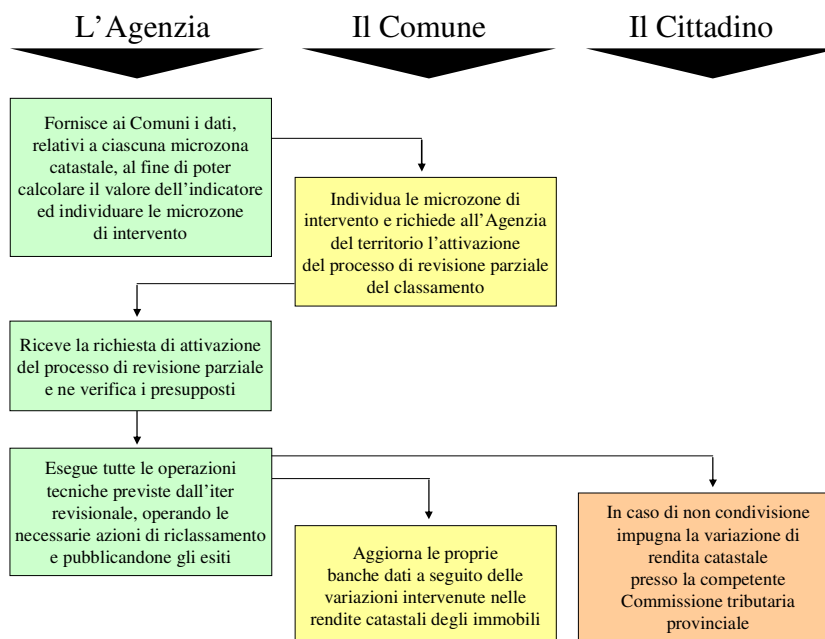
I valori di riferimento del mercato immobiliare sono ricavati dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Gli interventi di revisione parziale possono comportare la modifica sia in aumento (nelle microzone ove le variazioni risultano positive) che in diminuzione (nelle microzone ove le variazioni risultano negative) dei valori attuali.

Il processo di revisione parziale è attivato dal singolo Comune dietro richiesta al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio.

Di seguito è sinteticamente rappresentato il diagramma di flusso del presente processo.

Schema di sintesi dell'iter del processo relativo al comma 335



“Gli interventi di revisione parziale del classamento possono riguardare sia l'aumento che la diminuzione dei valori catastali”

Tempistica del processo relativo al comma 335

- Entro cinque mesi, da febbraio 2005, l'Agenzia del territorio predispone i dati e le elaborazioni necessarie alla individuazione delle microzone di potenziale intervento
- I dati e le elaborazioni sono resi disponibili entro trenta giorni dalla data di richiesta del Comune

Siamo su internet
www.agenziaterritorio.it

Il processo relativo al comma 336: Gli interventi edilizi e la presentazione degli aggiornamenti catastali

I Comuni, nei casi di presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai Cittadini interessati (proprietari o detentori di altri diritti reali sugli immobili) la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale.

Le eventuali inadempienze sono soggette a sanzione pecuniaria secondo le vigenti disposizioni di legge.

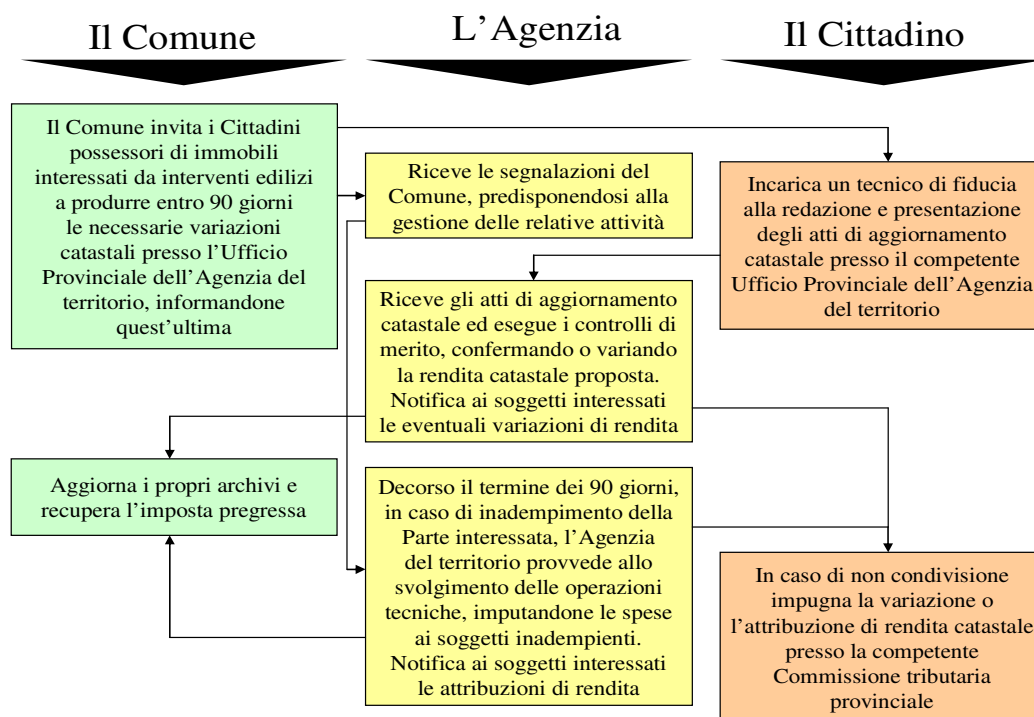
I Comuni hanno la possibilità di recuperare le som-

me dovute in termini di mancata imposta fin dalla data di violazione dell'adempimento (mancato accatastamento o variazione catastale).

Eventuali incoerenze dovranno essere evidenziate al Comune di competenza al fine di annullare la segnalazione operata presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio o di modificare i dati rivelatisi inesatti.

Di seguito è sinteticamente rappresentato il diagramma di flusso del processo in esame.

Schema di sintesi dell'iter del processo relativo al comma 336



“Eventuali incoerenze dovranno essere evidenziate al Comune di competenza”

Tempistica del processo relativo al comma 336

- L'Agenzia del territorio rende disponibile ai Comuni una procedura informatica per la creazione di un database contenente tutti i dati necessari alla univoca individuazione dei soggetti e degli immobili relativi alle segnalazioni da inviare
- I Comuni predispongono i database delle segnalazioni e li inviano agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio con cadenza mensile
- L'Agenzia del territorio, con cadenza mensile, fornisce ai Comuni le informazioni pervenute a seguito di adempimento dei soggetti interessati, complete con i dati di classamento

Il processo relativo al comma 340: La TARSU ed il calcolo delle superfici degli immobili urbani

Il comma 340 dell'art. 1 della Legge 311/2005 prevede per il Cittadino la necessità di dichiarare, ai fini TARSU, la superficie dell'immobile in misura non inferiore all'80% della superficie catastale convenzionale presente negli Archivi dell'Agenzia del territorio.

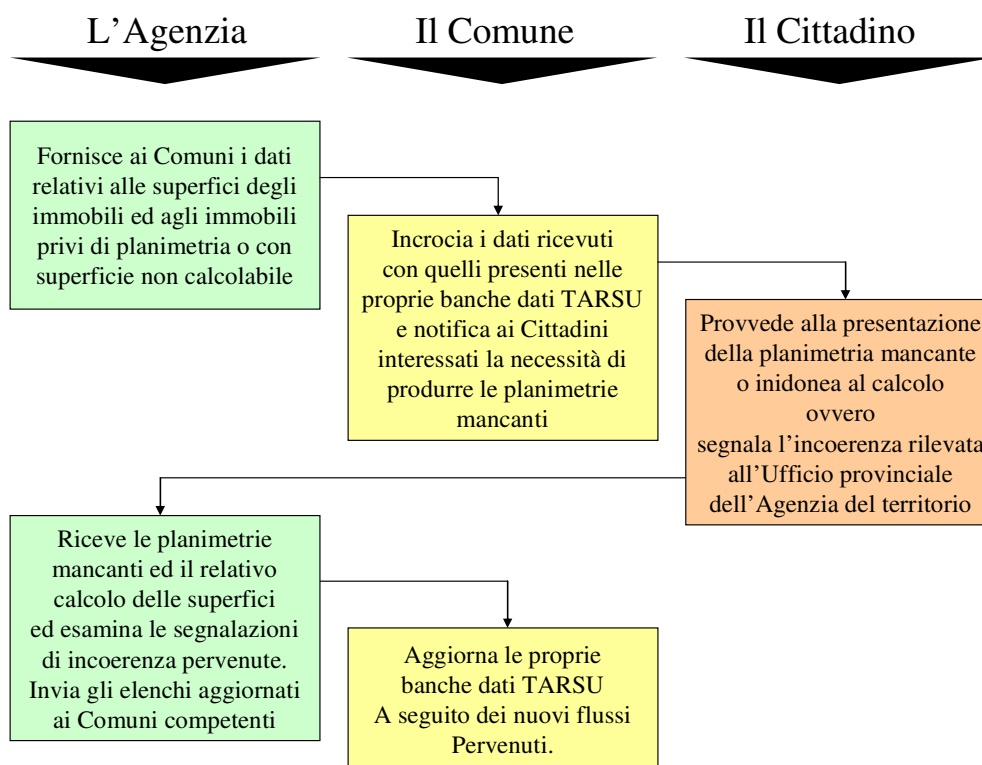
Inoltre, al fine di permettere il corretto computo della superficie, in caso di assenza della relativa planimetria catastale (o di imperfetta redazione della stessa), il titolare dell'immobile ha l'obbligo della sua presentazione presso gli Uffici provinciali

dell'Agenzia del territorio.

Eventuali discrepanze fra le superfici dichiarate e quelle presenti nelle banche dati catastali, dovute ad errori nel calcolo delle superfici, saranno sanabili presso il competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, a seguito di apposita segnalazione a cura del Cittadino interessato.

Di seguito è sinteticamente rappresentato il diagramma di flusso del presente processo.

Schema di sintesi dell'iter del processo relativo al comma 340



“Eventuali errori...
...saranno sanabili
presso il
competente Ufficio
provinciale
dell'Agenzia del
territorio”

L'indirizzo dei nostri Uffici
provinciali è sulle pagine
www.agenziaterritorio.it

Le disposizioni del direttore dell'Agenzia del
territorio ed altro materiale normativo sono
disponibili sul sito
www.agenziaterritorio.it