



agenzia del
Territorio

Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità
Immobiliare
Area Servizi Catastali

Roma, **25 MAG. 2008**

Prot. n° **39114**

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

Alle Direzioni Regionali

Agli Uffici Provinciali

LORO SEDI

e, p.c.

Alla Direzione Centrale Pianificazione Controllo
e Amministrazione

S E D E

Oggetto: Accertamento delle unità immobiliari censite nelle categorie fittizie F3 e F4.

Come noto, con la circolare n. 2 del 1984 (cfr. paragrafi 1.4.2 ed 1.4.3) e con Decreto del Ministro delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998 (art.3, comma 2, lettera a), è stata prevista la possibilità di dichiarare in C.E.U. fabbricati in corso di costruzione (categoria fittizia F3) e porzioni immobiliari in corso di definizione (categoria fittizia F4).

La circolare n. 9 del 2001 ha inoltre precisato che "l'utilizzo della categoria F4 è corretto solo qualora si costituiscano porzioni di vano, ovvero in caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengano abbattuti muri divisorii e di confine tra le varie unità".

Il censimento delle unità immobiliari in dette categorie, che ha lo scopo di soddisfare esclusivamente finalità civilistiche (individuazione del bene per la cessione o costituzione di diritti, iscrizioni ipotecarie, ecc.), non consente però l'attribuzione della rendita catastale in quanto l'oggetto immobiliare non è completato, ovvero non è definito in tutti i suoi aspetti edilizi e funzionali.

Il suddetto censimento rappresenta, di norma, un momento transitorio per le unità immobiliari interessate in quanto, a loro completamento o piena definizione avvenuti, le stesse devono obbligatoriamente formare oggetto di dichiarazione di variazione, con lo scopo di acquisire gli ulteriori elementi utili ai fini censuari (planimetria, attribuzione dati metrici e degli altri elementi costruttivi) per l'attribuzione del classamento e della relativa rendita catastale.

A tale riguardo si evidenzia che, con nota n. 15232 del 21/2/02 della scrivente Direzione, gli Uffici sono stati invitati a controllare che il censimento nella categoria F/4 sia limitato nel tempo, ritenendo fisiologica una permanenza negli atti del

Catasto, con il censimento in detta categoria, per un periodo non superiore ai sei mesi. Analoga attenzione veniva richiamata anche nel caso di attribuzione della categoria F/3, tenendo presente che è tollerabile la presenza in atti di tale qualificazione per un intervallo di tempo maggiore che, con la presente, viene stabilito in 12 mesi.

Ciò premesso, avuto pure riguardo agli indirizzi programmatici operativi prioritari cui è stata rivolta negli ultimi anni la principale azione di codesti Uffici provinciali, si è avuto però modo di verificare che, spesso, permangono negli atti catastali censimenti nelle categorie fittizie per periodi temporali ben superiori a quelli sopra indicati. Nell'ottica del perfezionamento e miglioramento della qualità delle informazioni delle banche dati catastali e, soprattutto, per gli aspetti connessi all'imposizione immobiliare, tale situazione deve essere ovviamente risolta.

A tal fine codesti Uffici dovranno estrarre dal sistema informativo l'elenco, per Comune, delle unità immobiliari censite nelle due categorie suddette ed invitare i soggetti che, a suo tempo, hanno prodotto l'atto di aggiornamento, ovvero - qualora fossero intervenute variazioni nelle intestazioni - agli attuali titolari dei diritti reali sugli immobili in questione, a presentare l'accatastamento in forma definitiva, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella quale si attesti che detti immobili risultano, all'attualità, ancora in corso di costruzione o di definizione.

Tale richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo di lettera raccomandata invitando detti interessati alla presentazione dell'atto entro trenta giorni, specificando che in caso di adempimento entro detto termine, la sanzione (variabile da euro 258 a euro 2.066) -se dovuta- sarà attestata intorno all'importo minimale, avuto riguardo all'entità del ritardo e della rendita attribuita.

Prioritariamente, formeranno oggetto di richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento definitivo le situazioni afferenti unità immobiliari per le quali sia decorso almeno un anno (o due anni per le F3) dal loro inserimento in banca dati con l'attribuzione delle categorie in argomento, previa accurata verifica che la parte non abbia già provveduto al perfezionamento dell'accatastamento ed i cui risultati, per mero disguido, non siano stati acquisiti in banca dati, ovvero che la pratica, a suo tempo, non sia stata compiutamente trattata.

Si ritiene altresì utile coinvolgere gli Enti locali in cui ricadono gli immobili di cui trattasi, con le modalità che potranno essere localmente definite e nello spirito di fattiva collaborazione che già contraddistingue i rapporti con i medesimi. Tale coinvolgimento può essere attuato attraverso diverse azioni:

1. nella iniziale messa a disposizione dell'elenco degli immobili iscritti nelle categorie fittizie F3 e F4 e nelle successive forniture, periodiche, degli esiti delle richieste inoltrate (ad esempio l'elenco di quelle che non hanno prodotto

un nuovo atto di aggiornamento, decorsi i termini concessi per la sua presentazione);

2. nell'attivare una collaborazione finalizzata alla notifica delle suddette richieste, anche a mezzo di personale comunale, ai titolari di diritti sugli immobili di cui trattasi, residenti nello stesso territorio comunale;
3. nel supportare l'attuazione del comma 336, dell'art. 1 della legge n. 311/04, che consente ai Comuni di richiedere ai proprietari di immobili la regolarizzazione di dichiarazioni in catasto, nei casi di non coincidenza tra stato effettivo dell'immobile e situazione presente in catasto. Gli elenchi di cui al precedente punto 1 costituiscono sicuramente un utile materiale istruttorio per i Comuni, nello spirito di collaborazione con l'Agenzia nell'accertamento catastale, voluto dalla norma citata.

E' evidente che, espletate le attività iniziali di richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento ed in assenza di una iniziativa del Comune ai sensi del richiamato comma 336, se per alcune unità immobiliari non dovessero pervenire esiti, si dovrà provvedere ad effettuare un censimento d'ufficio, previo sopralluogo, e con l'applicazione delle eventuali sanzioni. Analogamente dovranno essere verificate, secondo le disposizioni impartite con la nota del 27 novembre 2000 prot. n. 83646 del Dipartimento del Territorio, le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà eventualmente prodotte.

Sarà cura degli Uffici provinciali, con l'indirizzo e il coordinamento delle Direzioni Regionali, sulla base delle quantità d'immobili ricadenti nelle categorie F3 e F4 ed in relazione all'attivazione di forme di cooperazione con i Comuni interessati, predisporre un analitico piano di azione, con la pianificazione delle risorse necessarie, da sviluppare nel più breve arco temporale possibile, compatibilmente con le priorità già individuate. I piani di cui trattasi dovranno essere condivisi dalle Direzioni Regionali che provvederanno ad inoltrarli a questa Direzione entro il 15 luglio c.a.

Si resta in attesa di assicurazione sul puntuale adempimento delle disposizioni sopra impartite.

IL DIRETTORE
(Carlo Cannafoglia)