COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PADOVA

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova

COMUNICAZIONE RELATIVA ALLE DENUNCE DI VARIAZIONE IN CATEGORIA FITTIZIA F/4

La Commissione topografia e catasto del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Padova e l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Padova hanno predisposto per la divulgazione ai propri iscritti la presente comunicazione, evidenziando le casistiche per le quali sia opportuno e ammissibile censire le unità immobiliari urbane in categoria fittizia F/4.

Premessa

L'Agenzia delle Entrate - Territorio di Padova ha segnalato il riscontro di procedure artificiose tese, probabilmente, a eludere alla mancanza della conformità catastale in sede di trasferimento di diritti (relativamente a unità immobiliari urbane) ovvero per ridurne la rendita catastale agli atti.

Tali procedure, non conformi alle disposizioni normative, comportano l'attribuzione della categoria fittizia F/4 (unità in corso di definizione) attraverso l'inoltro di Denunce di variazione che invocano causali di carattere generico.

L'Agenzia provinciale di Padova ritiene che vi sia un uso improprio nel censimento di tali immobili senza fornire, per ora, alcun riferimento sui tecnici redattori.

Il rischio, concreto, è che le Variazioni siano introdotte in banca dati tramite registrazione automatica con tutte le conseguenze del caso, nel momento in cui saranno poi esaminate in sede di accertamento.

L'Ufficio informa che il controllo è iniziato con le Denunce acquisite a partire da luglio 2022, come da nota n. 252.231 del 30/06/2022, che ha avviato il processo di trattazione automatizzata delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione Docfa.

Attualmente sono all'esame le pratiche pervenute nel primo trimestre 2023, non riscontrando (almeno per ora) gravi irregolarità: coloro che si sono accorti di averle commesse, infatti, hanno provveduto autonomamente a presentare nuova Denuncia in rettifica.

Dicembre 2023

Estratto dal Vademecum DO.C.FA. Versione 1.0 - luglio 2022

UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE (F/4)

La categoria F/4 può essere assegnata soltanto a quelle "*porzioni di fabbricato - o dell'area circostante - che all'atto della richiesta di accatastamento delle altre porzioni non siano ancora state definite funzionalmente o strutturalmente*". Costituiscono esempi di porzioni classificabili in

categoria F/4 "*le riserve di definizione della estensione di parti comuni coperte o scoperte, il ritardo nella divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per attività commerciali o per box*[32].

L'attribuzione della categoria F/4 è prevista, quindi, per le porzioni immobiliari non ancora accatastate (nelle condizioni precisate al precedente periodo) e non, quindi, per immobili derivanti da variazione di unità immobiliari urbane già censite con attribuzione di rendita catastale; costituisce eccezione a tale previsione l'esecuzione di "*interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto*" (art. 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. n. 380 del 2001)[33]. In tale evenienza, pertanto, gli interventi edilizi devono riguardare il fabbricato, o una porzione dello stesso, composto da più unità immobiliari[34]. Non è, pertanto, ammessa la variazione in categoria F/4 di un'unica uiu oggetto di intervento edilizio[35], atteso che la rendita catastale attribuita alle unità immobiliari urbane tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse alla mancata utilizzabilità delle stesse per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria[36].

In tutti gli altri casi di variazione di unità immobiliari già censite, in cui sia necessario, per finalità civilistiche, stralciarne temporaneamente una o più porzioni, a ciascuna di tali porzioni va comunque attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), con l'obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali[37].

32 Cfr. Circolare n. 2/T del 20 gennaio 1984.

33 Cfr. Circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009.

Quanto alla classificazione degli interventi edilizi posti in essere e che annullerebbero di fatto ogni funzionalità e capacità reddituale di un immobile, stante l'autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia (cfr. paragrafo 3.2 della Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006), il riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 380 del 2001 deve considerarsi essenzialmente esemplificativo.

34 Se sulla medesima particella urbana sono presenti più fabbricati, l'intervento edilizio deve riguardare almeno uno di essi (senza, quindi, dover necessariamente riguardare tutte le uiu della particella, alcune delle quali possono, infatti, essere ubicate in altri fabbricati).

35 Così come non è ammessa la variazione in categoria F/4 di uiu presenti solo in parte nel fabbricato oggetto di intervento edilizio, che si sviluppano, quindi, anche in altri fabbricati (non oggetto di intervento).

36 Ai sensi dell'art. 9 del R.D.L. n. 652 del 1939, infatti, la rendita catastale è "*la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale*". Le altre spese o perdite eventuali detraibili nel calcolo della rendita, elencate nell'art. 20 del Regolamento approvato con D.P.R. n. 1142 del 1949, sono calcolate, ai sensi del successivo art. 24 del medesimo Regolamento, tenendo "*presente … (omissis) … la periodicità e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria*".

37 Lettera circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e Allegato tecnico alla lettera circolare della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013.