

AGGIORNAMENTO RENDITE CATASTALI

Fabio Colantoni

Norme e procedure per l'adeguamento delle rendite catastali degli immobili in relazione alla Legge n. 311 commi 335 e 336 del 30 dicembre 2004 (finanziaria anno 2005).

È da molti anni che si parla dell'adeguamento delle rendite catastali degli immobili, e nell'ultimo periodo l'argomento è diventato di estrema attualità e gode di grande visibilità sui media, sia perché rappresenta una enorme fonte di reddito per le casse dello Stato e di conseguenza dei Comuni, ma soprattutto perché riguarda da vicino la stragrande maggioranza dei cittadini proprietari di immobili.

Già il DPR 138 del 23 marzo 1998 costituiva una prima forma di adeguamento a parametri più idonei, prevedendo la revisione delle zone censuarie esistenti mediante l'individuazione e la creazione delle cosiddette microzone catastali. Queste venivano individuate in porzioni di territorio comunale con carattere di omoge-

L'adeguamento delle rendite catastali è di estrema attualità perché riguarda tutti i proprietari di immobili.



neità urbanistica, storico-ambientale, socio-economica, caratterizzate da uniformità delle caratteristiche tipologiche degli edifici. Lo stesso DPR stabiliva la riunificazione delle categorie e delle classi catastali mediante una revisione delle relative rendite con il passaggio dal vano utile al conteggio del metro quadro catastale. Un notevole passo avanti si è compiuto con l'approvazione della Legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005 - commi 335-340) che prevede l'ulteriore adeguamento delle rendite catastali, effettuato senza adottare una modifica radicale o estrema degli estimi esistenti, ma con un allineamento parziale e graduale delle rendite solo per alcune tipologie di immobili. Infatti, alcuni territori, località, quartieri e zone di riferimento verificati, erano risultati non più coerenti



ti con le reali tipologie edilizie presenti e con l'evoluzione degli standard urbanistici. Anomalie che avevano messo a nudo zone della città considerate "fuori dai parametri reali di mercato", evidenziando in che misura anche il mercato delle compravendite fosse indirizzato su parametri propri e differenti.

La legge 311/04, laddove esista uno scostamento significativo tra il valore medio di mercato e quello medio catastale, prevede che il Comune, dopo aver individuato tutte le "zone anomale", segnali all'Agenzia del Territorio le localizzazioni territoriali maggiormente interessate dalla nuova regolamentazione, adeguando sia la categoria catastale che la classe di riferimento.

Il comma 336 della stessa legge affronta due diversi aspetti:

- stabilisce che tutte le unità immobiliari, a seguito di intervenute modifiche per ristrutturazione edilizia o mutamenti di destinazioni d'uso che comportino variazioni o migliorie, debbano essere adeguate ad una nuova e più idonea classificazione catastale (categoria e/o classe catastale).
- indica che dovranno essere

adeguati e denunciati anche tutti gli immobili mai dichiarati all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati. In questo caso il Comune, effettuate le verifiche, provvederà a notificare al cittadino, l'obbligo di svolgere gli aggiornamenti catastali previsti entro i termini indicati nella medesima notifica (gg. 90), adeguamenti che potranno essere eseguiti dall'interessato anche preventivamente e senza attendere le notifiche comunali. Le più recenti notizie indicano che l'Agenzia del Territorio ha già provveduto, con l'ausilio della società AGEA, alla verifica e all'individuazione degli immobili non accatastrati e pertanto soggetti all'equiparazione.

Gli adeguamenti catastali previsti dalle citate norme dovranno essere effettuati con l'ausilio di un tecnico qualificato ed incaricato dal singolo cittadino, nel caso, invece, in cui si provvederà d'Ufficio (Agenzia del Territorio) all'adattamento tecnico dei parametri catastali, i compensi verranno computati come previsto dall'allegato della Legge n. 311/2004, (Gazzetta Ufficiale n.153/2005), con aggravio delle sanzioni previste che variano da un minimo

Gli adeguamenti catastali previsti dalle norme dovranno essere effettuati con l'ausilio di un tecnico qualificato.

di Euro 258,00 ad un massimo di Euro 2.066,00.

In considerazione di quanto sopra, il Collegio Provinciale dei Geometri di Roma ha provveduto alla stipula di apposita convenzione con il Dipartimento II del Comune di Roma, finalizzata ad agevolare il cittadino nell'adeguamento catastale. In base alla convenzione - la cui firma ha rappresentato un forte successo, aspetto sul quale si sofferma il Presidente Nardini in altra parte del giornale - è compito del Collegio fornire ai cittadini interessati idoneo supporto di consulenza a mezzo dei propri tecnici iscritti, aventi qualifiche professionali specifiche, con onorari che prevedono la riduzione del 25% rispetto alla tabella allegata alla Legge n. 153 del 4 luglio 2005.