

ADEGUAMENTO RENDITE CATASTALI: UNITÀ DIREZIONALI

FABIO COLANTONI

Come anticipato sul numero 54 di Geopunto a pag. 7, in queste pagine viene pubblicata la relazione che il geom. Fabio Colantoni ha tenuto sul tema “Unità direzionali – Uffici pubblici e Studi privati” al Seminario sul riclassamento delle unità immobiliari di Roma Capitale, tenutosi presso l’Università Europea il 16 aprile 2014.

Facendo seguito all’ampia informativa pubblicata sul numero precedente della rivista nell’articolo a firma di Maurizio Rulli, si ritiene utile tornare sull’argomento in questa sede, riportando per sommi capi i temi in discussione e gli scopi principali dell’evento che, ricordiamo, era organizzato congiuntamente con gli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geometri, dei Periti Industriali e dei Commercialisti e con la diretta partecipazione dell’Agenzia delle Entrate – Roma Territorio.

L’argomento di punta era “l’adeguamento delle rendite catastali effettuato ai sensi della legge 311 del 2004 comma 335” che ha riguardato 17 microzone del Comune di Roma, con particolare attenzione al Centro Storico della città e alla zona dell’Appia Antica e che ha interessato circa 175.000 unità immobiliari.

L’obiettivo principe del seminario era illustrare le modalità con cui l’Agenzia delle Entrate ha provveduto a rivedere le rendite catastali delle unità interessate e mettere in evidenza alcune tra le più

Torniamo a parlare del Seminario sul Riclassamento delle Unità immobiliari di Roma per ricapitolarne i contenuti e gli esiti e per pubblicare la relazione tenuta nell’occasione dal geom. Fabio Colantoni sulle Unità Direzionali – Uffici pubblici e Studi privati. Nell’occasione è risultata di tutta evidenza l’urgente necessità di revisione completa del sistema catastale, oggi non più in linea e non più conforme con i valori e le redditività degli immobili, un’operazione indispensabile per il raggiungimento della tanto promossa equità fiscale.

macroscopiche e palesi anomalie ed incongruenze, riscontrate da professionisti del settore nel corso delle attività di consulenza tecnica ai cittadini-contribuenti interessati dal provvedimento, e nel contempo trovare un punto comune per poterle gestire positivamente.

Dal confronto è emerso con chiarezza che le sintetiche notizie riportate nelle lettere di notifica, trasmesse dall’Agenzia delle Entrate - Roma - Territorio ai proprietari degli immobili oggetto di

ESEMPIO UBICAZIONE

unità oggetto di revisione - via Leccosa



unità di riferimento - p.zza Venezia



Le slide illustrative proiettate durante il seminario sul comma 335 e in parte pubblicate in queste pagine, riferite alle unità immobiliari direzionali "Uffici", espongono alcuni tra i più bizzarri casi anomali che si sono verificati

UBICAZIONE - unità oggetto di revisione - via Leccosa



IL SEMINARIO SUL RICLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI ROMA CAPITALE DEL 16 APRILE 2014 ERA ORGANIZZATO CONGIUNTAMENTE CON GLI ORDINI PROFESSIONALI DEGLI ARCHITETTI, DEGLI INGEGNERI, DEI GEOMETRI, DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI COMMERCIALISTI E CON LA PARTECIPAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

UBICAZIONE - unità di riferimento - p.zza Venezia



aggiornamento della rendita catastale (Abitazioni, Uffici, Negozi, Laboratori e Cantine), ponevano motivazioni vaghe, generiche e piuttosto standardizzate per le 17 microzone cittadine e contenevano comparazioni tra edifici ed unità immobiliari da riclassificare aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche palesemente differenti tra loro. L'evidente contraddizione del contenuto delle lettere di riclassamento appare in forte contrasto con le basilari norme dell'estimo catastale, poiché la normativa tecnica catastale vigente di fatto riporta altre indicazioni sulla procedura e sulle tecniche estimative da seguire per determinare poi l'attribuzione della rendita catastale stessa.

Nell'incontro è stato redatto un documento congiunto (Ordini Professionali e Agenzia Territorio) finalizzato all'istituzione di un tavolo tecnico degli addetti al settore, necessario per valutare i ricorsi presentati in "autotutela", e per dare possibilità di presentare sempre tale tipo di istanza.

Quanto evidenziato, pone in rilievo l'urgente necessità di revisione completa del sistema catastale, oggi non più in linea e non più conforme con i valori e le redditività degli immobili, un'operazione indispensabile per il raggiungimento della tanto promossa equità fiscale, un primo passo positivo che se realizzato congiuntamente ne amplifica la valenza stessa.

UNITÀ DIREZIONALI - UFFICI PUBBLICI E STUDI PRIVATI

RELAZIONE DI FABIO COLANTONI

LA NORMATIVA CATASTALE

“Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 convertito in Legge 11 agosto 1939 n. 1249”
DPR n. 1142 del 1 dicembre 1949

Categoria Catastale viene assegnata in base alla normale destinazione d’uso attuale e funzionale dell’unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici.

Nel caso specifico parliamo della categoria “A/10 – Uffici o Studi Professionali”

Classe Catastale è il parametro che identifica il grado di produttività dell’unità immobiliare e deve tenere conto di diversi elementi che influiscono sull’attribuzione della stessa.

QUINDI IL CLASSAMENTO

Il **classamento** (categoria e classe) si effettua determinando e valutando al momento del sopralluogo:

- destinazione d’uso;
- caratteristiche costruttive;
- caratteristiche estrinseche ed intrinseche;
- condizioni fisiche ed economiche.

il tutto mediante opportuno confronto con l’unità tipo della categoria di riferimento.

la **classe** viene assegnata identificando l’u.i.u. con quella della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni e quindi complessivamente capacità di reddito unitario.

IN PARTICOLARE PER GLI UFFICI

Si attribuisce la categoria A/10 a quelle unità che hanno la specifica destinazione ad ufficio privato. Possiamo, in via generale, distinguere due casi,

quando le unità ad uso ufficio, possono trovarsi:

- 1) in fabbricati nei quali la destinazione ordinaria della maggior parte delle unità è quella di comune abitazione;
- 2) in fabbricati appositamente costruiti per uffici e studi privati ed a tale uso effettivamente destinati.

Nel primo caso trattasi generalmente di comuni abitazioni trasformate e/o adattate ad uffici mediante l’eliminazione di alcuni servizi (cucina ed altri locali accessori non necessari alla specifica funzionalità dell’unità) e mediante eventuale installazione di impianti (centralini, impianti telefonici specifici ecc.). Ne consegue che le caratteristiche intrinseche sono simili a quelle del tipo abitazione che predomina nel fabbricato.

Nel secondo caso, invece le unità presentano le caratteristiche proprie degli uffici e cioè:

- ampio ingresso, spesso utilizzato come sala d’attesa;
- corridoi molto larghi e bene illuminati;
- camere molto luminose e ampie;
- impianti elettrici più o meno complessi;
- servizi igienici multipli;
- centralini telefonici;
- rifiniture di tipo civile e in qualche caso anche signorile.

Nelle lettere di notifica inviate dall’ufficio catastale, si fa riferimento, per l’attribuzione dei nuovi classamenti, all’estimo comparativo (Regio Decreto Legge n. 652/1939 e DPR 1142/1949).

Proprio per quest’ultimo motivo risulta di estrema importanza la cura e l’attenzione con le quali vengono effettuate tutte le valutazioni di comparazione, dei dati e degli elementi delle unità immobiliari.