

RICLASSAMENTO CATASTALE A ROMA: TECNICI IN CAMPO

MAURIZIO RULLI

Il 16 aprile si è svolto, presso l'Università Europea di Roma, il seminario sulla revisione del classamento catastale ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, promosso dagli Ordini professionali degli Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti e Dottori Commercialisti e con la partecipazione dell'Agenzia delle Entrate; i moderatori del seminario sono stati il geom. Fernando De Marzi ed il dott. Roberto Tudini.

La revisione del classamento catastale è stata richiesta dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 5 del giorno 11 ottobre 2010, che ha attivato l'Agenzia delle Entrate per quelle unità immobiliari dove il rapporto valore di mercato/valore catastale si discostava significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali; le microzone interessate sono state la n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 17, 18, 19, 20, 24 e 171.

A ROMA SI È SVOLTO IL SEMINARIO SULLA REVISIONE DEL CLASSAMENTO CATASTALE PROMOSSO DAGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI CON LA PARTECIPAZIONE DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE.

Università Europea di Roma
Via degli Aldobrandeschi, 190- Roma

Seminario Tecnico
«Il riclassamento delle Unità Immobiliari di Roma»

Mercoledì 16 Aprile 2014

Evento organizzato da:



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma

Con grande attenzione al tema, i rappresentanti di Geometri, Ingegneri, Architetti, Periti e Dottori Commercialisti romani hanno organizzato un seminario sul riclassamento delle unità immobiliari della Capitale, con la partecipazione dell'Agenzia delle Entrate. In risposta al profondo malcontento dei professionisti sul mancato accoglimento delle istanze di autotutela, è stata avanzata dai Collegi e Ordini la proposta dell'avvio di un esame equilibrato finalizzato all'accettazione delle richieste in autotutela totalmente o parzialmente accoglibili al fine di evitare il ricorso alla Commissione Tributaria per i casi oggettivamente anomali.



Il palco nel corso dei lavori del Seminario

L'intervento di apertura è stato dell'Agenzia delle Entrate, con l'ing. Arturo Angelini che ha esposto alla platea i criteri alla base dell'operazione di riclassamento degli immobili, affermando che tale operazione ha interessato 224.000 unità immobiliari e, di queste, circa 175.000 sono state interessate dalla variazione della rendita. Per effetto della revisione si è realizzato complessivamente un aumento della rendita catastale di oltre 123.000.000 di euro.

Pur affermando che l'operazione è stata svolta nel rispetto della normativa, l'ing. Angelini ha comunicato che, trattandosi di accertamenti massivi, possono esserci stati alcuni errori con ricadute sulla nuova rendita accertata, che possono essere corretti, a suo dire, con una richiesta di autotutela. L'ing. Angelini ha inoltre rilevato che i ricorsi tributari sono circa 8.000 su 175.000 unità immobiliari trattate, quindi percentualmente nell'ordine del 5%.

A seguire è intervenuto l'ing. Antonio Iovine per l'Ordine degli Ingegneri di Roma, che ha parlato dell'accertamento catastale ordinario, illustrando in linea generale le normative catastali che disciplinano l'attribuzione della rendita, evidenziando che non è consentito modificare la categoria se non si è in presenza di variazione della destinazione d'uso o di interventi edili importanti. La normativa che esclude

L'ING. ANGELINI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE HA ESPOSTO I CRITERI ALLA BASE DELL'OPERAZIONE, AMMETTENDO CHE LA GRANDEZZA DEI NUMERI PUÒ COMPORTARE EVENTUALI ERRORI DA CORREGGERE CON L'AUTOTUTELA.

la variazione della categoria, però, è stata violata in alcuni ricorsi, nei quali dalla categoria A/2 si è passati alla categoria A/1, oppure dalla categoria A/7 si è passati alla categoria A/8, eseguendo comparazioni con immobili molto dissimili da quelli oggetto dell'accertamento, comportando, tra l'altro, la perdita di agevolazioni fiscali previste per la prima casa.

Sono seguiti altri relatori che hanno portato degli esempi pratici di avvisi di accertamento, iniziando dall'ing. Massimo Cassiba dell'Ordine degli Ingegneri di Roma, che ha trattato gli accertamenti sulle unità residenziali, seguito dall'arch. Daniela Proietti dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma, che ha parlato delle unità commerciali, poi dal geom. Fabio Colantoni del Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma, che ha illustrato le unità direzionali e, infine, dal Perito Industriale Giuseppe Donato Tomba del Collegio Professionale dei Periti Industriali di Roma, che ha riferito sulle unità destinate a laboratorio/magazzino.



Uno scorcio della sala dell'Università Europea di Roma dove si è svolto il Seminario

Il filo comune degli interventi sugli esempi pratici è stato quello di evidenziare casi eclatanti di accertamenti con censimenti anomali, dove sono stati usati come unità di comparazione immobili platealmente diversi da quelli oggetto di accertamento.

Il sottoscritto, ancora per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, ha illustrato i criteri dell'estimo comparativo basato sugli standard internazionali di stima, esemplificando uno schema di valutazione ed evidenziando che gli accertamenti sono scaturiti in base all'incremento del valore di mercato degli immobili, perciò approfondendo la definizione stessa di valore di mercato e la sua applicazione nelle valutazioni. Ha poi descritto brevemente le altre metodologie di valutazione non basate sulla comparazione e più adatte per categorie non residenziali (metodo finanziario e metodo del costo).

DAL DIBATTITO È EMERSO IL PROFONDO MALCONTENTO DEI PROFESSIONISTI SUL MANCATO ACCOGLIMENTO DELLE ISTANZE DI AUTOTUTELA.

Il dott. Alessandro Bini dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma ha parlato del ricorso tributario, ed il dott. Carlo di Giuliomaria, dello stesso Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma, si è soffermato sugli aspetti fiscali e tributari dell'incremento delle rendite catastali.

Ha chiuso gli interventi l'ing. Marco Garcea dell'Agenzia delle Entrate, che ha fatto un approfondimento sul catasto del futuro ed il ruolo dei professionisti nell'ottica della legge delega sulla riforma del catasto.

È seguito un dibattito con la platea, formata da oltre 500 professionisti dei Collegi ed Ordini intervenuti, da cui è emerso un profondo malcontento sul mancato accoglimento delle istanze di autotutela presentate a fronte di palesi anomalie, che sono state respinte senza una motivazione chiara e che hanno costretto i cittadini a ricorrere alla Commissione Tributaria, allungando notevolmente i tempi oltre a costringerli ad affrontare le spese del contenzioso stesso.

Il seminario si è concluso con la proposta costruttiva avanzata dai Collegi ed Ordini presenti, per bocca del geom. De Marzi, dell'avvio di un esame



Dall'alto e da sinistra: il palco dei relatori, il geom. Fabio Colantoni e il geom. Maurizio Rulli

IN RISPOSTA I COLLEGI E ORDINI HANNO PROPOSTO L'AVVIO DI UN ESAME EQUILIBRATO FINALIZZATO ALL'ACCETTAZIONE DELLE RICHIESTE IN AUTOTUTELA AL FINE DI EVITARE IL RICORSO ALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA.

equilibrato finalizzato all'accettazione delle richieste in autotutela totalmente o parzialmente accoglibili al fine di evitare il ricorso alla Commissione Tributaria per quei casi oggettivamente anomali; l'Agenzia delle Entrate ha accolto tale proposta, a cui è seguita la disponibilità delle categorie professionali presenti a iniziare una forma di collaborazione al fine di rilevare delle casistiche anomale per le quali è ipotizzabile la soluzione in autotutela.



Le foto a corredo dell'articolo sono di Marco di Bella che si ringrazia per la preziosa collaborazione.

Si informano i lettori che, dopo questo primo sintetico resoconto, sul prossimo numero sarà pubblicata la relazione presentata al seminario dal geom. Fabio Colantoni sulle Unità direzionali – Uffici pubblici e privati.