

1.9. Attribuzione della rendita alle unità a destinazione ordinaria.

L'art. 8 del R.D.L. 652/1939 afferma che 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, nessuna detrazione avrà luogo per le sovraimposte i contributi di ogni genere (canoni, livelli, debiti ipotecari e censuari ecc.).

La rendita si ottiene moltiplicando la consistenza per la tariffa d'estimo pertinente la categoria e la classe dell'unità immobiliare.

Gli estimi catastali per le unità immobiliari a destinazione ordinaria sono ordinati per tariffe d'estimo, determinate comparandole con i prezzi medi correnti del periodo censuario fissato per legge. Per determinare le tariffe d'estimo si prendono in considerazione unità immobiliari tipo.

Con l'attivazione della procedura DOCFA, dal 1997, la dichiarazione in catasto di una nuova unità immobiliare o una variazione, oltre i dati tecnici descrittivi, deve indicare una rendita proposta, cioè la proposta di attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale.

L'Ufficio provvede con mezzi di accertamento a determinare la rendita definitiva, entro 12 mesi, altrimenti la rendita proposta si considera definitiva, fermo restando la possibilità dell'Ufficio di convalidare la rendita proposta sin dalla presentazione (Decreto Ministero delle Finanze 701/1994).

Nel nuovo catasto urbano sono state registrate solo due misure di rendita: quelle riferite al biennio 1937-39, che hanno avuto validità fino al 31/12/1991 e quelle riferite al biennio 1988-89, ricalcolate con le operazioni di revisione delle tariffe d'estimo disposte dal Decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990.

1.10. Rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare e i c.d. "imbullonati".

Gli immobili a destinazione speciale sono stati oggetto di vari interventi legislativi, in particolare in relazione alla valutazione degli immobili industriali ai fini fiscali. L'art. 10 del R.D.L. afferma che la rendita catastale per questo tipo di immobili è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Il D.P.R. 1142/49 prevede due tipologie di procedimenti applicabili: diretto; indiretto, con calcolo a partire dalla misura del valore del capitale fondiario o con calcolo a partire dal costo di ricostruzione.

L'articolo 1-quinquies del DI 44/2005 è intervenuto quale norma interpretativa delle regole di determinazione della rendita catastale degli immobili a uso produttivo, censiti nelle categorie catastali del gruppo D, introducendo una definizione giuridica di immobile catastale, in riferimento alle centrali elettriche:

"i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso".

L'Agenzia del Territorio ha emanato la circolare 6/2012 in cui, nell'illustrare gli aspetti tecnico-estimativi del processo di stima, ha sottolineato il rispetto dei criteri di "essenzialità" e "immobiliarità" (richiamati dalla Corte costituzionale nella sentenza 162/2008) nella valutazione degli impianti per una corretta applicazione della prassi estimativa agli immobili a destinazione produttiva, finalizzata all'attribuzione della rendita catastale agli stessi.

Più recentemente la legge di stabilità 2015 ha disposto che le regole di accatastamento dei fabbricati produttivi dovessero essere uniformate al rispetto della suddetta circolare 6/2012. Alla luce di tale interpretazione, ai macchinari "imbullonati" è stata attribuita una rendita autonoma.

La Legge di riferimento ha introdotto importanti novità in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati di categoria D ed E. Dal 1° gennaio 2016, infatti, nel processo estimativo, per esempio, di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione.

Per gli immobili a destinazione speciale e particolare, la stima diretta si effettuerà tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi senza più considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali al processo produttivo, che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile anche in caso di modifica dell'attività al suo interno. Per le unità già censite è possibile presentare atti di aggiornamento, non connessi alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, solo per rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta (circolare 2/E 1 febbraio 2016).

1.11. Struttura e consultazione delle banche dati catastali.

I cinque archivi catastali sono: l'archivio del catasto dei terreni, che contiene l'archivio cartografico; l'archivio del catasto dei fabbricati, che contiene l'archivio delle planimetrie delle unità immobiliari; la banca dati dei soggetti.

DISCIPLINE TECNICHE

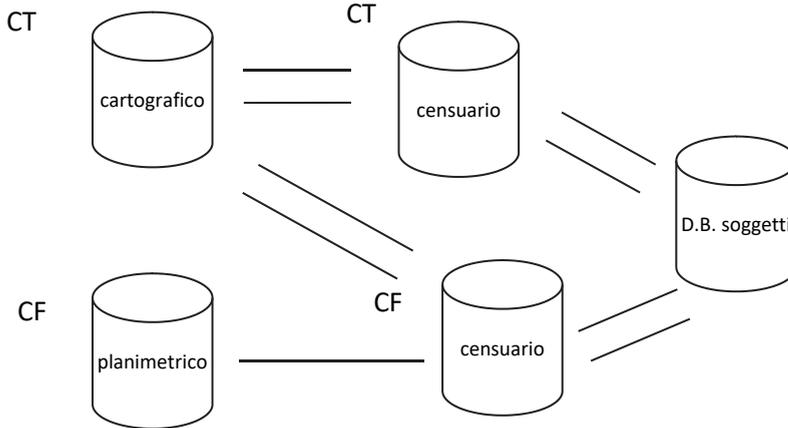


Fig. 10.- Collegamenti fra archivi catastali

La visura, cioè la consultazione degli atti catastali, è liberamente consentita ad ogni cittadino nell'assolvimento dei principi istituzionali del catasto, di cui il più significativo è il supporto al sistema di pubblicità immobiliare.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 12 ottobre 2006 "Modalità di esecuzione delle visure catastali" ha stabilito che in relazione all'informatizzazione degli atti catastali, la consultazione avviene tramite procedure di interrogazione del sistema ottenibili mediante il terminale allo sportello dell'ufficio, con rilascio di stampa al richiedente.

Dal 1° ottobre 1998 è attiva la piattaforma tecnologica SISTER (Sistema di interscambio territorio), la quale permette a professionisti, enti pubblici e privati, di la consultazione delle banche dati per eseguire visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie; la presentazione dei documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria agli Uffici provinciali-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, previo completamento delle procedure di abilitazione.

Sono rilasciabili da sistema informativo le visure:

- per soggetto;
- attuale per immobile;
- storica per immobile;
- elenco immobili;
- porzione della mappa;
- planimetrie delle unità immobiliari urbane ed elaborati planimetrici degli immobili;
- libretti delle misure degli atti di aggiornamento geometrico; monografie dei punti fiduciali; elenchi delle coordinate dei punti

fiduciali.

Sono consultabili a vista:

- gli atti catastali su supporto cartaceo;
- gli atti di aggiornamento geometrico;
- le monografie dei punti trigonometrici catastali;
- gli elaborati catastali qualora esclusivamente su supporto cartaceo.

L'Agenzia delle Entrate, ha dichiarato da tempo l'interruzione dell'archiviazione cartacea degli atti di aggiornamento catastale a favore di quella informatica nell'ambito del Sistema di Conservazione dei Documenti digitali (SCD).

Dal 1° giugno 2016 è stata resa obbligatoria per i tecnici professionisti la trasmissione telematica degli atti di aggiornamento catastale Pregeo e Docfa. La conservazione, per gli atti redatti con procedura Dogfa, è gestita direttamente da applicazioni informatiche.

1.12. Modalità di ricerca.

La visura del singolo immobile può essere richiesta se si conoscono i numeri di foglio, mappale e subalterno e può essere di tre tipi: *sintetica*, cioè limitata ai soli elementi toponomastici ed estimali; *completa*, che comprende anche i dati relativi all'intestatario, all'ultima voltura ed eventuali annotazioni; *storica* che contiene tutte le situazioni, passate e presenti, relative all'immobile.

La visura può essere per immobile, in questo caso la consultazione del bene immobile avviene attraverso l'identificativo catastale del bene e l'indirizzo dell'unità immobiliare urbana.

Quando la consultazione delle informazioni avviene attraverso l'inserimento dei dati dell'intestatario del bene immobile, quali cognome, nome, sesso, codice fiscale, se persona fisica, denominazione legale, se persona giuridica si ha la *visura per soggetto*.

Infine, esiste ancora, in misura sempre più residuale, la *ricerca per partita*. la consultazione avviene attraverso l'inserimento del numero identificativo dell'intestatario di uno o più beni.

La visura planimetrica può, invece essere effettuata solo dal proprietario o da un professionista delegato.