

Roma, 7 MAG 2015

Al Geom Dinichilo Vito
e-mail: vito.dinichilo@fiscali.it

E, p.c.

Al Collegio Provinciale dei
Geometri e Geometri Laureati
Via Sant'Alfonso de Liguori
71100 FOGGIA

Alla Direzione Regionale Puglia

All'Ufficio Provinciale di Foggia -
Territorio

Prot. 62871

OGGETTO: Richiesta di variazione categoria catastale da C/2 a F/4- Rifiuto atto di aggiornamento relativo al fabbricato ubicato nel Comune di Cerignola, identificato in Catasto al foglio 277, con la particella 3014, subalterno 26.

E' pervenuta allo scrivente, *e-mail* del 31 marzo 2015, concernente la segnalazione di un presunto disservizio dello sportello telematico Docfa, dell'Ufficio Provinciale-Territorio di Foggia, causato dal ripetuto rifiuto, di un atto di aggiornamento, riguardante il fabbricato indicato in oggetto.

Dall'esame della documentazione trasmessa e da altre ricerche effettuate da questo Settore, è emerso che si tratta di un'unità immobiliare urbana già censita in categoria C/2, per la quale si propone di variare la categoria catastale da C/2 a F/4 (in corso di definizione), in quanto la stessa "giace in attesa di completamento ed allo stato attuale trovansi senza pavimenti, senza rivestimenti, senza infissi interni ed esterni, senza impianto elettrico e senza impianto idrico fognario (tutto documentato con materiale fotografico e relazione asseverata)" e che "trattandosi di Permesso di Costruire i tempi possono allungarsi senza proroga ad almeno 4 anni, periodo in cui il soggetto titolare dovrebbe versare ingiustamente le tasse sull'immobile".

Al riguardo è opportuno precisare che in linea generale tale tipo di richiesta non è conforme con quanto stabilito dalle circolari n. 9 del 26.11.2001 e n. 4 del 29 ottobre 2009, con le quali la Direzione Centrale competente ha impartito istruzioni ai tecnici di quest'Agenzia preposti all'accettazione e alla registrazione degli atti di aggiornamento predisposti con la procedura Docfa.

Le direttive emanate consentono, in caso di variazione, il censimento dell'immobile nella categoria fittizia F/4, solo in presenza di autorizzazioni e/o permessi del Comune, richiesti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d, del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, che richiama gli "interventi di ristrutturazione edilizia", rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica: (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)".

L'indirizzo emanato risulta correlato alla circostanza che ordinariamente nella tariffa catastale sono sottratte le perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità dell'unità immobiliare per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come può desumersi dagli articoli 20 e seguenti del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.

Ne consegue che ordinariamente il soggetto obbligato può proporre per l'unità immobiliare interessata, l'attribuzione della categoria fittizia F/4, allorché allega alla dichiarazione di variazione da presentare al catasto edilizio urbano idonea documentazione, che può consistere anche in una dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445.

Eccezione a tale prassi è l'accertata circostanza di un improprio classamento dell'unità originariamente censita in atti nella categoria C/2, per errata dichiarazione. Di tale circostanza è opportuno che ne sia data comunicazione al Comune, al Collegio Professionale e all'Ufficio fiscale potenzialmente interessato, in quanto in via astratta potrebbero ricorrere ipotesi di elusione fiscale.

Tanto si rappresenta in esito al quesito posto.

SPINA

Il Responsabile del Settore

Gaudio Contardi

¹ Per maggior chiarimento si riporta quanto specificato in circolare: "Costituiscono eccezione alla prassi sopra delineata gli 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 (cfr. articolo 3, comma 1, lettera d, del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia"). In tale fattispecie può essere attribuita la categoria F/4 priva di rendita catastale".