

STRALCIO DELL'INTERVENTO DELL'ING. ANTONIO IOVINE

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

Programma Mercoledì 16 Aprile 2014

- 13.30 *Registrazione iscritti.*
- 14.00 *I criteri alla base dell'operazione di riclassamento degli immobili.*
Ing. Arturo Angelini
Agenzia delle Entrate
- 14.30 *L'accertamento catastale ordinario.*
Ing. Antonio Iovine
Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Roma
- 15.00 *Esempi pratici di avvisi di accertamento:*
- Le unità residenziali
Ing. Massimo Cassibba
Ordine degli Ingegneri di Roma
 - Le unità commerciali
Arch. Daniela Proietti
Ordine Architetti P.P.C. di Roma
 - Le unità direzionali
Geom. Fabio Colantoni
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
 - Le unità laboratorio/magazzino
Per. Ind. Giuseppe Donato Tomba
Collegio Professionale Periti Industriali di Roma

- 16.00 *I criteri dell'estimo comparativo.*
Geom. Maurizio Rulli
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
- 16.30 *Il ricorso tributario.*
Dott. Alessandro Bini
Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma
- 17.00 *Aspetti fiscali e tributari dell'incremento delle rendite catastali.*
Dott. Carlo di Giuliomaria
Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma
- 17.30 *Il Catasto del futuro e il ruolo dei professionisti.*
Ing. Marco Garcea
Agenzia delle Entrate
- 18.00 *Dibattito.*
- 18.30 *Chiusura dei lavori.*

Moderatori:

Dott. Roberto Tudini
Geom. Fernando De Marzi



«Il riclassamento delle Unità Immobiliari di Roma»

Mercoledì 16 Aprile 2014

IL CLASSAMENTO CATASTALE ORDINARIO ANALISI NORMATIVA

Ing Antonio Iovine
antonio.iovine@territorio.it

Nel mio intervento svilupperò un'analisi della normativa catastale e documentazione di prassi amministrativa per quanto concerne l'accertamento della rendita, attribuzione categoria e classe. Qualche passo sulla revisione generale del classamento e di quella parziale di cui alle operazioni in esame.

In relazione ai lavori svolti dall'ufficio trarremo conclusioni e spunti di dibattito.

Art. 8

Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi. Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa.....



Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti sul classamento sono ben delineate dalla dottrina dell'estimo generale, ma anche dall'Istruzione II per la formazione del catasto edilizio urbano del 1942.

D.P.R. 1-12-1949 n. 1142

Art. 6. Categorie.

La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie.

Il successivo articolo 7 disciplina l'attribuzione della classe



La categoria è attribuita in relazione alle condizioni intrinseche che determinano la destinazione d'uso ordinaria e permanente dell'unità.

D.P.R. 1-12-1949 n. 1142

Art. 61. Classamento e modalità esecutive.

Il classamento consiste nel riscontrare sopraluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.



Originariamente il classamento poteva essere eseguito solo con sopralluogo e sulla base delle unità tipo.

Decreto Legge del 14/03/1988 n. 70 convertito con legge n. 154 del 13/05/1988 (art. 11)

"1. Il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'articolo 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, è stata redatta su scheda conforme a modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche.

(dovrebbe essere indifferente il classamento con unità tipo od unità di riferimento)

Poi anche senza sopralluogo, salvo verifiche successive, e non più solo con confronto con le unità tipo. La seconda precisazione, in un contesto coerente, sarebbe ininfluente. Di fatto tutti i classamenti di impianto sono stati eseguiti sulla base delle unità tipo, se anche in conservazione si fosse continuato con la comparazione con le unità tipo, nel 1988 (entrata in vigore della nuova disposizione) avremo trovato in banca dati catastali solo unità censite con confronto con le unità tipo.

Per cui, per la proprietà transitiva della uguaglianza, se A=B e B=C è anche A=C, dove A è l'unità da accertare B è l'unità tipo e C unità censita in catasto.

Circa il sopralluogo, nasce spontaneo porsi una domanda. In caso di istanza di autotutela con cui il contribuente segnala una impropria valutazione di alcune caratteristiche assunte dall'ufficio, sembra dovuta l'applicazione dell'inciso (sopralluogo) o comunque una risposta motivata che spieghi le ragioni e non un testo ciclostilato di diniego?

Istruzione II per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano - Appendice P
1942

CARATTERISTICHE E LOCUZIONI DI MERITO ADOTTATE PER LE UNITÀ TIPO

Nel ritenere delle caratteristiche da tenere presenti per la classificazione e delle locuzioni di merito da adottarsi, vennero predisposti i seguenti questionari a carattere generale.

4) Per le categorie del gruppo A:

N. Ordine	CARATTERISTICHE	GRADUAZIONE DI MERITO PER CIASCUNA CARATTERISTICA					
		ottimo	buono	mediocre	cattivo		
1	Genere della località.....	signorile	civile	popolare			estrinseca
2	Ubicazione.....	centro-locuzione	centrale	eccentrica	periferica	suburbana	estrinseca
3	Collegamento con i servizi pubblici di trasporto.....	ottimo	buono	deficiente			estrinseca
4	Esposizione prevalente.....	ottima	buona	mediocre	cattiva		intrinseca
5	Epoca della costruzione.....	recentissima	recente	vecchia	antica		intrinseca
6	Qualità delle strutture.....	robusta	normale	leggera			intrinseca

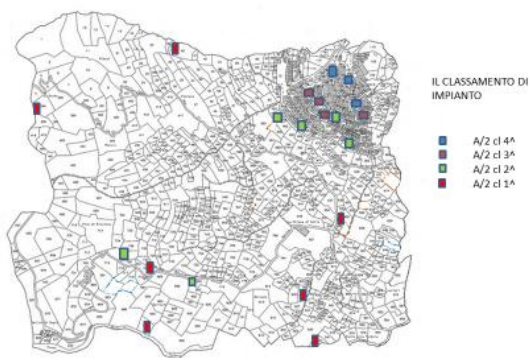
Quali caratteristiche considerare per l'attribuzione della classe

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche previste per le unità del gruppo di categoria A dall'Istruzione II per la formazione del catasto edilizio urbano del 1942.

7	Stato di conservazione e manutenzione.....	ottimo	buono	mediocre	cattivo		intrinseca
8	Grado di finimento.....	ricco	ordinario	semplice	rustico		intrinseca
9	Ampiezza media dei vani....	grande	media	piccola			intrinseca
10	Richiesta sul mercato dei fitti	ricercata	normale	scarso ricercata	non richiesta		estrinseca
11	Impianti.....	completi	normali	scarsi	mancaenti		intrinseca

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche previste per le unità del gruppo di categoria A dall'Istruzione II per la formazione del catasto edilizio urbano del 1942.

Il classamento coerente in rapporto al contesto urbano



Ing. Antonio Iovane

Il Riclassamento delle Unità Immobiliari di Roma

Mercoledì 16 Aprile 2014 pag. 9

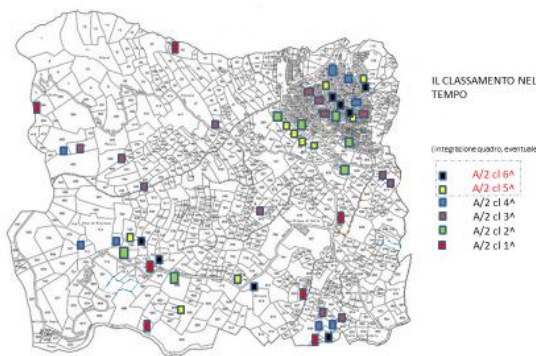
Nella slide è riportata una rappresentazione planimetrica indicativa, sotto forma di schema, di quali potessero essere i classamenti delle unità immobiliari urbane in un contesto urbano che, dal suo nucleo centrale (identificabile nell'angolo territoriale in alto a destra) nel tempo si è via via esteso nella periferia immediatamente limitrofa fino ad espandersi in nuclei di case sparse o in aperta campagna. Il quadro tariffario del comune della categoria A/2 - Abitazioni civili - era composto di 4 classi di redditività (L'analisi può riproporsi pari pari per altre categorie catastali). Il classamento delle unità immobiliari, presenti al momento della formazione del nuovo catasto edilizio urbano, eseguito da un medesimo staff di tecnici ed in un'epoca coeva, non poteva che dare origine ad accertamenti quali quelli riportati nella slide.

Nella zona più centrale i classamenti delle unità immobiliari riflettono le classi a più alto reddito (4^a e 3^a).

Nell'immediata periferia era attribuita la classe 2^a e solo in aperta campagna era attribuita la classe di più bassa redditività, la 1^a, che riflette principalmente le mediocri caratteristiche estrinseche dell'immobile in fatto di ubicazione.

Il classamento descritto è un caso di scuola, eccellente perchè estremamente rispettoso della norma e delle istruzioni tecniche operative emanate. D'altronde non poteva essere diversamente dovendo il classamento essere eseguito sulla base delle unità tipo di impianto. Anche i classamenti effettuati ai sensi del DL 70/88 sulla base di unità immobiliari già censite non avrebbe potuto dare risultati diversi (è il cane che si morde la coda).

Il classamento dopo 70 anni di inerzia



Ing. Antonio Iovane

Il Riclassamento delle Unità Immobiliari di Roma




Mercoledì 16 Aprile 2014 pag. 10

È stato ipotizzato che nel tempo sia intervenuta anche una operazione "manutentiva" di integrazione del quadro tariffario e che ha comportato il passaggio, per la categoria, A/2 dalle 4 classi originarie a 6 classi, e che sarebbe dovuta risultare migliorativa del sistema. In effetti, per come sono state di solito realizzate tali operazioni senza intervenire sulle situazioni pregresse, contravvenendo alla norma, con tale intervento si è ulteriormente peggiorata la situazione di sperequazione, che comunque sarebbe stata abbondantemente presente.

Di fatto, dopo i classamenti di impianto, e progressivamente nel tempo gli accertamenti sono stati condotti da tecnici diversi, staff dirigenziali diversi, in un contesto urbano e socio-economici, in certi momenti, in veloce evoluzione.

Cosicché sulla base di una qualità dei fabbricati più recenti, superiore rispetto a quella dei fabbricati di impianto, in relazione alla convenzionalità delle rendite catastali (basse rispetto alle locazioni ordinarie) si è teso ad attribuire classe elevate, a volte anche la massima, pure in aperta campagna.

Certamente un fabbricato moderno (dotato di maggiori impianti, materiali più pregiati, ecc.) può meritare un diverso classamento rispetto ad un fabbricato di impianto, ma le caratteristiche intrinseche, normalmente non incidono più di una classe. Il risultato dei nuovi classamenti è riportato nella slide e mostra con chiara evidenza la sperequazione di fatto venutasi a creare nel tempo: attribuzione, in molti casi, anche

	<p>in adiacenza, di classi alte e basse indiscriminatamente ad immobili simili.</p> <p>Complici di tale quadro possono ritenersi anche i proprietari immobiliari che hanno accettato i nuovi classamenti, sperequati senza ricorrere al contenzioso tributario (con ottime possibilità di spuntarla) contro rendite solo relativamente eccessive in rapporto ai valori degli affitti correnti.</p>
<p style="text-align: center;">LA NATURA DELL'ATTUALE SISTEMA CATASTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sistema estimativo di massa volutamente statico ✓ Adeguamento periodico alle mutazioni del contesto urbano e valori di mercato, con operazioni periodiche ✓ Finalizzato al calcolo della rendita piuttosto che alla precisa rilevazione delle destinazioni d'uso ✓ Perequazione relativa dei classamenti al periodo censuario ✓ Revisione speciale con leggi tampone <hr/> <p> Ing. Antonio Iovine Il Riaccamento delle Unità Immobiliari di Roma Mercoledì 16 Aprile 2014 pag. 11</p>	<p>Per il terzo punto dell'elenco si evidenzia che l'attribuzione della rendita adeguata deve avvenire nel rispetto della normativa.</p> <p>Segnalo tre esempi da evitare. Abitazioni del centro storico destinate a B&B o Affittacamere censite in D/2 come fossero strutture alberghiere, autorimesse pubbliche nell'interrato di edifici residenziali trasferite da C/6 a D/8, abitazioni adibite ad Ufficio privato – senza interventi edili – trasferite in A/10. Sono gli esempi classici in cui si può recuperare la maggiore redditività con l'innalzamento della classe.</p> <p>Circa il quarto punto giova rilevare che una costruzione ultimata ieri deve essere idealmente anticipata nel tempo al 1988-89 ed accertata in quel contesto storico-urbano e non al contesto attuale, ciò per un giusto classamento con le unità limitrofe già censite progressivamente a partire dal 1988-89.</p>
<p style="text-align: center;">Accertamento della rendita catastale</p> <p>La categoria può variare solo in conseguenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ lavori edilizi sostanziali che incidano sulla tipologia edilizia originaria; ✓ intervenuta variazione di destinazione d'uso rilevante ai fini catastali; ✓ di correzione in autotutela di errore originario. <hr/> <p> Ing. Antonio Iovine Il Riaccamento delle Unità Immobiliari di Roma Mercoledì 16 Aprile 2014 pag. 13</p>	<p>È illegittimo modificare la categoria per cause diverse da quelle evidenziate, ad esempio per attribuire una equa redditività. Ricorrendone le circostanze lo strumento legale previsto è l'integrazione del quadro tariffario.</p>
<p style="text-align: center;">Revisione generale del classamento</p> <p>Può essere predisposto un nuovo quadro tariffario (integrazione) con eventuali nuove declaratorie per le varie categorie catastali.</p> <p>Ciò consente di potere modificare categoria e classe per ogni unità immobiliare con tariffe riferite al periodo censuario vigente.</p> <p>Se è eseguita contemporaneamente la revisione delle tariffe d'estimo, si raggiunge anche l'allineamento ai valori correnti.</p> <hr/> <p> Ing. Antonio Iovine Il Riaccamento delle Unità Immobiliari di Roma Mercoledì 16 Aprile 2014 pag. 14</p>	<p>Nei casi diversi da quelli elencati nella slide precedente dove non è possibile modificare la categoria catastale, il corretto strumento per la revisione è l'integrazione del quadro tariffario, quando insufficiente.</p>

Revisione parziale del classamento ex comma 335

- ✓ Periodo censuario invariato
- ✓ Può essere predisposta l'integrazione del quadro tariffario, per ogni categoria, anche per recepire modificazioni del mercato immobiliare (azione specificatamente prevista dal comma 335)
- ✓ E' possibile modificare la classe per ogni unità immobiliare
- ✓ La categoria è modificabile, ma per riscontro di tipologia edilizia effettiva diversa da quella risultante in catasto.



Ing. Antonio Iovine

Il Riclassamento delle Città immobiliari di Roma

Mercoledì 16 Aprile 2014 | pag. 15

Ogni volta se ne manifesti la necessità, può essere proceduto all'integrazione del quadro tariffario, a maggior ragione nel caso del comma 335, per il quale, per equità di trattamento, non si capisce perché non si debba intervenire anche sulla classe più elevata di ogni categoria.

Alcune criticità rilevanti nell'attribuzione della categoria



Ing. Antonio Iovine

Il Riclassamento delle Città immobiliari di Roma

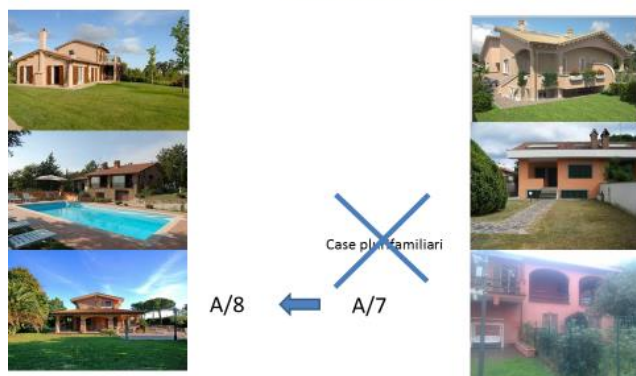
Mercoledì 16 Aprile 2014 | pag. 16

Le unità tipo delle A/1 sono generalmente costituite da unità costruite ad inizio secolo scorso o anche prima, caratterizzate da eminenti pregi architettonici, ampie consistenze, elevata dotazione di servizi ed impianti.

Le unità tipo delle A/1 non possono rappresentare le abitazioni residenziali di tipo civile moderno caratterizzate da ampie consistenze dotazioni di accessori e rifiniture di pregio, ancorché superiori per livello medio alla categoria A/2.

Gli immobili sono del tutto diversi come i relativi mercati. Per cui, anche in questo caso, la soluzione è l'integrazione del quadro tariffario delle A/2.

Alcune criticità rilevanti nell'attribuzione della categoria



Ing. Antonio Iovine

Il Riclassamento delle Città immobiliari di Roma

Mercoledì 16 Aprile 2014 | pag. 17

Nel lessico comune, ma anche in quello catastale, è chiaro il concetto di villa: come costruzione isolata, di elevata consistenza, ottime finiture, circondata da ampio parco e giardino ed eventuali accessori speciali (piscina, campi tennis, altro).

Rappresentano per la proprietà uno status symbol. Nell'alta borghesia provatevi a spacciare la vostra casa sita in un complesso plurifamiliare come se fosse una villa. Come verreste trattati: per dirlo in una forma educata, a dir poco verreste derisi. Questo concetto trova riflessi sul mercato immobiliare.

Per i villini unifamiliari, come il diminutivo ben descrive (piccole ville) può discutersi, di volta in volta, se collocarli in A/7 od A/8.

Mentre il dubbio non dovrebbe nemmeno sorgere per le case plurifamiliari, ancorché di ampia consistenza volumetrica e di parco-giardino annesso, perché presentano carattere completamente diverso dalle ville per i rapporti di condomino, labili ma presenti, servitù passive reciproche di veduta, immissioni rumori, fumi ed altro.

Fattori che ne deprezzano il valore. Quindi le due tipologie non sono accomunabili in un unico quadro tariffario.

Lettera circolare n. C1/1022 del 4/5/1994 del Dipartimento territorio - Direzione centrale del catasto, dei servizi geotopocartografici e della conservazione dei registri immobiliari

CATEGORIA A/7 (abitazioni in villino)

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche (del villino), nonché aspetti tecnologici e di rifiniture propri di un fabbricato di tipo civile e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree cortilizie a giardino.

CATEGORIA A/8 (abitazioni in villa)

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello generalmente superiore all'ordinario. Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi. Possono anche identificare immobili aventi rilevanti caratteri tipologici ed architettonici in relazione all'epoca di costruzione.



Ing. Antonio Iosno

Il Riclassamento delle Unità Immobiliari di Roma

Mercoledì 10 Aprile 2014 pag. 18

Tale concetto è peraltro ripreso nelle disposizioni ministeriali impartite nell'anno 1994 per fornire ai cittadini uno strumento per la qualificazione catastale ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità per le abitazioni.

Per la categoria A/7 è prevista la possibilità di presenza di più abitazioni. Casistica esclusa per l'A/8 dove si guarda esclusivamente a case isolate, dotate di ampio parco, elevata consistenza e dotazione di impianti o ubicazione in zone destinati dagli strumenti urbanistici a ville o case di lusso. Per cui, anche in questo caso, la soluzione è l'integrazione del quadro tariffario delle A/7, per recepire eventuali maggiori redditività di alcune A/7 in complessi plurifamiliari.

Risultati attesi

- ✓ Non appiattimento dei classamenti sulle classi massime di ciascuna categoria
- ✓ Non variazioni di categoria finalizzate alla ricerca di una tariffa più elevata (ancora più se portatrici di decadenza di agevolazioni fiscali)
- ✓ Comparazione coerente tra unità effettivamente similari
- ✓ Trasparenza sui risultati (nuovo rapporto microzona e unità di riferimento)

AZIONE ATTESA

- ✓ Correzione in autotutela di casi oggettivamente affetti da errore di accertamento (ricorsi e casi del tutto similari).



Ing. Antonio Iosno

Il Riclassamento delle Unità Immobiliari di Roma

Mercoledì 10 Aprile 2014 pag. 19

Nella slide, sono riassunti i risultati attesi dalla collettività proprietari degli immobili interessati dalle operazioni.

Dalle categorie professionali, in forza della esperienza maturata, viene avanzata all'Agenzia delle Entrate una proposizione costruttiva per fornire ogni contributo e collaborazione ritenuta utile per individuare i casi anomali, ai fini di una risoluzione con l'istituto dell'autotutela (quando trattasi di situazioni eclatanti) senza attendere i lunghi tempi del contenzioso tributario.

Ciò anche al fine di snellire le Commissioni Tributarie sollevandole dal dovere entrare in una molteplicità di casi effettivamente affetti da anomalie.