



agenzia del
Territorio

Direzione Centrale

Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Area Servizi Catastali

Ufficio

Prot. N° 69438

Codice P. e C.
Allegati n. 1

Rif. nota del
Prot. n°

Roma, 8 settembre 2003

- Al Consiglio Nazionale degli
Ingegneri
Via IV Novembre, 114
00197 ROMA
- Al Consiglio Nazionale degli
Architetti
Via S. Maria dell'Anima, 10
00186 ROMA
- Al Consiglio Nazionale dei Dottori
Agronomi e Forestali
Via Po, 102
00183 ROMA
- Al Consiglio Nazionale dei Geometri
Via Barberini, 68
00184 ROMA
- Al Consiglio Nazionale dei Periti Edili
e Periti Industriali
Via del Tritone, 102
00187 ROMA
- Al Consiglio Nazionale Periti Agrari
Via Merulana, 38
00185 ROMA
- Al Consiglio Nazionale del Notariato
Via Flaminia, 162
00196 - ROMA
- Al Consiglio Nazionale degli
Agrotecnici
Via Ravennana, 120
47100 FORLI'

OGGETTO: Accertamento degli immobili riconosciuti di notevole interesse storico artistico.

Si trasmette per opportuna conoscenza l'allegata nota inviata ai dipendenti Uffici riguardante le modalità di accatastamento e di individuazione nelle banche dati catastali degli immobili di cui all'oggetto.

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06477751 e-mail:dc_ccpi_ascat_@agenziaterritorio.it - C.F. 80416110585

BARONE

Ufficio\Lavoro\AreaServcatasto\ACCERTAMCONSNAZ.doc?sid=b8t8uw98ws3h5qb&mbx=INBOX&charset=escaped_unicode&uid=11167&number=2&filename=ACCERTAMCONSNAZ.doc

pag. 2



agenzia del
Territorio

Gli orientamenti e le modalità proposte tendono ad uniformare il comportamento di tutti gli Uffici nella trattazione degli immobili riconosciuti di interesse storico artistico.

IL DIRETTORE CENTRALE
(Dott.Ing. C. CANNAFOGLIA)
F.TO C. CANNAFOGLIA



Direzione Centrale
Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare
Area Servizi Catastali
Ufficio

Roma, 8 settembre 2003

Prot. N° 69430

Alle Direzioni Regionali
LORO SEDI

Allegati n.

Agli Uffici Provinciali
LORO SEDI

Rif. nota del
Prot. n°

e,p.c. Al Servizio Ispettivo
SEDE

Al Consigliere coordinatore
operativo
SEDE

OGGETTO: Accertamento degli immobili riconosciuti di notevole interesse artistico storico.

Pervengono segnalazioni da parte di alcuni Uffici con le quali vengo trasmesse richieste delle parti interessate tese alla attribuzione alle unità immobiliari, comprese in edifici dichiarati di notevole interesse artistico storico, della tariffa minima delle abitazioni prevista per il comune in cui ricade l'immobile.

Altre segnalazioni concernono istanze rivolte alla attribuzione della categoria catastale A/9 alle unità immobiliari, dichiarate di notevole interesse artistico storico.

Al fine di uniformare le modalità di accertamento e di individuazione nelle banche dati catastali degli immobili di che trattasi, si ritiene opportuno fornire i seguenti orientamenti.

Preliminarmente si ritiene necessario evidenziare le finalità del catasto, i riflessi economici a carico dei soggetti aventi diritto sugli immobili e le agevolazioni fiscali che il legislatore ha disposto a tutela dei beni storici e artistici di un certo pregio; queste ultime, peraltro, del tutto indipendenti dal classamento catastale.

La costituzione del catasto edilizio urbano è stata prevista dall'art. 1 del D.P.R. 13.04.1939 n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e determinazione del nuovo catasto edilizio urbano), per l'attuazione del quale è stato emanato



apposito regolamento approvato con D.P.R. 1.12.1949 n.1142 , il quale all'art.4 Capo II indica l'insieme delle operazioni per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano e nei successivi Capi III, IV, V, VI, VII, e VIII, le conseguenti fasi di attivazione e di conservazione del catasto.

Di notevole interesse sono le Istruzioni Operative, a suo tempo emanate dal Ministero delle Finanze, per coordinare nel dettaglio tecnico ogni singola operazione propedeutica alla acquisizione catastale dell'insieme e diversificato patrimonio immobiliare.

Successivamente l'Amministrazione, in fase di conservazione del patrimonio immobiliare, che attualmente consta di circa 50.000.000 di unità immobiliari, ha emanato decreti, norme e circolari con l'obiettivo di adeguare la banca dati e offrire al contribuente informazioni, da utilizzarsi anche ai fini civilistici, sempre più aggiornate.

Entrando nel merito della prassi operativa si sottolinea:

- Dalle massime relative all'accertamento si evince: "*Un castello che nella sua attuale destinazione costituisce una sola unità immobiliare ad uso di abitazione si accerta nella categoria A/9. Se la destinazione risulta attualmente mutata, il castello si accerta nella categoria che compete alla nuova destinazione o a quella delle singole unità immobiliari in cui eventualmente è diviso*"

- Con la circolare n.5 del 14.03.1992 è stato ulteriormente specificato: "*Si iscrivono in questa categoria (A/9) i castelli e i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono compatibili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione delle categorie A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie*"

Quindi i castelli ed i palazzi di eminenti pregi artistici o storici sono – di norma - complessi di notevoli volumi e dimensioni, storicamente datati e tutelati dalla legge (Legge n. 1089 del 1.06.1939 art. 3, modificato con D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999)

A conferma di quanto sopra si consideri che il quadro generale delle categorie contempla la categoria A/1, nella quale si accertano le abitazioni di tipo signorile che non di rado, anch'esse, presentano elementi architettonici di pregio sia storico che artistico.

L'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive. La tutela di legge sopra richiamata, a riconoscimento delle caratteristiche storico-artistiche, rappresenta un elemento significativo ai fini del classamento, ma non determina condizione sufficiente per l'automatica attribuzione della categoria A/9.

In relazione a quanto sopra rappresentato si può concludere che gli immobili vengono accertati in Catasto nella categoria e classe che loro compete in relazione alle loro specifiche caratteristiche



tipologiche, incidenti sulla redditività, quindi senza tener conto della presenza di vincoli di carattere amministrativo quale ad esempio quelli concernenti la rilevanza artistica e storica.

Relativamente alla tutela del patrimonio immobiliare di pregio, la Soprintendenza dei beni culturali, nel passato il Ministero della Pubblica Istruzione, emette specifici decreti di riconoscimento "dell'interesse storico e artistico" di un determinato immobile.

Per effetto di tale vincolo, i proprietari sono assoggettati ad una normativa di tutela che di fatto limita e regola il libero esercizio della proprietà; agli stessi vengono riconosciute delle agevolazioni fiscali le cui determinazioni fanno riferimento al quadro tariffario catastale e non ad una specifica categoria. In particolare per gli immobili riconosciuti d'interesse storico e artistico ai sensi del D.Lgs. n. 490/99, la base imponibile ai fini IRPEF e I.C.I. è calcolata utilizzando la più bassa tra le tariffe di estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è situato l'immobile.

E' appena il caso di sottolineare che negli atti catastali le suddette unità immobiliari, riconosciute di notevole interesse artistico storico, devono essere registrate con le rendite attribuite in relazione alle caratteristiche tecniche specifiche delle stesse e non quelle calcolate sulla base della tariffa minima prevista per le abitazioni nel Comune in cui è ubicato l'immobile.

E' infine da evidenziare, al riguardo, che se nel quadro di qualificazione di un Comune mancasse una categoria (ad esempio la A/9) si potrà provvedere all'integrazione del quadro tariffario (nel caso di un significativo numero di unità immobiliari site nel Comune che presentino tali caratteristiche) ovvero attribuire un classamento per "parificazione", ai sensi dell'art.11 della Legge n.154/88, sulla base delle tariffe della medesima categoria presente in un altro Comune della Provincia.

Ciò premesso, tenendo comunque conto delle difficoltà attuative del classamento di particolari fattispecie d'immobili, soprattutto in presenza di vincoli che possono incidere sull'aspetto reddituale, si fa presente che questa Direzione ha attivato uno specifico tavolo di approfondimento delle relative tematiche. Detto tavolo cui partecipano l'Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle politiche fiscali, ha la finalità di avanzare adeguate proposte di armonizzazione delle attuali specifiche normative (catastali e fiscali).

Nelle more della operatività delle conclusioni che potranno scaturire dal tavolo di lavoro congiunto a seguito delle quali sarà emanata una specifica circolare, al fine di pubblicizzare anche attraverso gli atti catastali l'esistenza del carattere di che trattasi, agevolando l'attività dei soggetti



impositori (Comune ed Uffici delle Entrate), si dispone che per le unità immobiliari dichiarate di notevole interesse artistico storico, venga apposta l'iscrizione - a richiesta degli interessati - di una apposita annotazione che evidenzi il notevole interesse pubblico per gli immobili.

L'annotazione, non di studio (permanente), riporterà la seguente dicitura "Immobile riconosciuto di notevole interesse pubblico". L'esecuzione dell'annotazione segue, per analogia, la prassi operativa prevista per la registrazione degli annotamenti catastali (cfr. l'articolo 44 del R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153, Regolamento per la conservazione del catasto; *"Le domande per gli annotamenti catastali e per le variazioni e le cancellazioni relative, vanno stese su competente carta da bollo e presentate, in uno con i documenti da cui il cambiamento risulta"*).

Gli Uffici provinciali provvederanno a dare massima diffusione della presente nota a tutti i Consigli e Ordini professionali della Provincia di appartenenza.

Le Direzioni regionali forniranno assicurazione di ricevimento e di adempimento da parte degli Uffici provinciali di propria competenza.

IL DIRETTORE CENTRALE
(Dott.Ing. Carlo CANNAFOGLIA)
F.TO C. CANNAFOGLIA