

Il commercialista telematico

INCROCIO DATI TRA AGENZIA TERRITORIO E COMUNI PER SCOVARE GLI EVASORI DELLA TARSU

Fornitura ai Comuni dei dati e degli elementi necessari a consentire il calcolo della superficie catastale ai fini dell'applicazione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, nonché per il recupero delle planimetrie catastali mancanti (anche per conseguire un complessivo miglioramento della qualità dei dati presenti nelle banche dati catastali e comunali, attraverso il loro incrocio). A tal fine è prevista la massima cooperazione tra l'Agenzia del Territorio e i Comuni interessati e con la disponibile partecipazione dei contribuenti, stimolata attraverso azioni mirate di sensibilizzazione e di agevolazione.

E' quanto emerge dalla **CIRCOLARE n. 13/2005 diramata dall'Agenzia del Territorio il 7 dicembre 2005** avente per oggetto la Legge 30 dicembre 2004, n.311 – Art. 1, comma 340 – Fornitura ai Comuni delle superfici catastali e incrocio dei dati comunali con quelli catastali per gli immobili a destinazione ordinaria – Chiarimenti e indicazioni operative.

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 9 agosto 2005, emanato in attuazione dell'art. 1, comma 340, della legge 30 dicembre 2004, n°311 (legge Finanziaria 2005), sono state disciplinate le modalità d'interscambio, incrocio e allineamento dei dati relativi alla superficie, all'ubicazione, all'identificativo catastale, all'indirizzo, ai dati metrici ed agli intestatari catastali di ciascuna unità immobiliare urbana (u.i.u.).

Tale provvedimento:

- stabilisce i formati e le specifiche tecniche con cui vengono messi a disposizione dei Comuni i documenti informatici contenenti i dati di ciascuna u.i.u.;
- prevede la segnalazione al Comune delle u.i.u. prive di planimetria, di quelle la cui planimetria esistente in Ufficio non consente il calcolo della superficie, ovvero di quelle con il calcolo della superficie in corso di definizione;
- prevede, previa richiesta iniziale da parte del Comune della planimetria mancante, l'acquisizione di dette planimetrie e la trattazione dei casi in cui il soggetto intestatario/proprietario segnali che la planimetria è già stata presentata agli Uffici catastali;

Il commercialista telematico

- prevede la cooperazione tra Comuni ed Agenzia del Territorio per l'allineamento delle informazioni presenti negli archivi catastali con quelle presenti negli archivi comunali;
- stabilisce le specifiche tecniche con cui i Comuni trasmettono gli esiti delle proprie elaborazioni e le proposte di aggiornamento, relative ai dati della toponomastica e la titolarità dei diritti reali, qualora richiesti dagli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio (Uffici);
- prevede che l'Agenzia del Territorio collabori con i Comuni, su richiesta di questi ultimi, all'esame delle istanze presentate dai contribuenti, per segnalare eventuali errori, presenti particolarmente nel calcolo delle superfici.

Acquisizione delle richieste dei Comuni e rilascio della prima e delle successive forniture dei dati.

Appena pubblicata la circolare, gli Uffici metteranno a disposizione dei Comuni, previa richiesta, i dati relativi alle superfici e le altre informazioni. I dati verranno forniti dagli Uffici per l'intero territorio comunale su supporti ottici informatici (CD-ROM o DVD),

Trattamento, verifica e allineamento dati

Gli Uffici devono assicurare la massima disponibilità in ordine alle richieste dei dati relativi alle superfici ed alle altre connesse informazioni, al fine di facilitare il trattamento, la verifica e l'allineamento dei dati stessi da parte dei Comuni interessati.

Riguardo gli esiti del processo di riunificazione degli identificativi del Catasto Terreni e del NCEU, in corso in talune province, dovrebbe concludersi entro l'anno.

Per favorire l'incrocio - ed il conseguente costante aggiornamento - tra le u.i.u. presenti nella banca dati del catasto e quelle ricomprese nelle banche dati comunali, gli Uffici dell'Agenzia, devono comunicare ai Comuni, con cadenza semestrale, eventuali intervenute variazioni degli identificativi catastali.

Modalità di acquisizione delle planimetrie mancanti

Per agevolare i comuni ad individuare gli immobili per i quali non sono disponibili gli elementi per il calcolo delle superfici ai records relativi a ciascuna singola unità immobiliare, verrà associata una delle seguenti codifiche:

- ES1 unità immobiliare con superficie calcolata;
- ES2 unità immobiliare con superficie non calcolabile;

Il commercialista telematico

- ES3 unità immobiliare con superficie in corso di definizione;
- ES4 unità immobiliare con planimetria non presente in atti.

La richiesta di presentazione della planimetria agli intestatari catastali/proprietari, riguarda esclusivamente le unità immobiliari a cui è associata la codifica ES4.

Mentre per le unità immobiliari identificate con i codici ES1 ed ES3 il calcolo delle superfici è già disponibile, oppure è in procinto di esserlo. Viceversa, per il codice ES2 si tratta di fattispecie residuale per la quale non è richiesta la presentazione di una nuova planimetria.

I Comuni, se in possesso di una planimetria catastale individuata dal codice ES4, inviano copia conforme all'Agencia del Territorio, apponendo la dicitura "*planimetria conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare*", datata e sottoscritta dagli intestatari/proprietari.

Verrà anche richiesta particolarmente la fattiva partecipazione dei contribuenti con richiesta di dati attinenti ciò.

Gestione delle istanze di rettifica delle superfici calcolate dagli Uffici.

Per agevolare i contribuenti, sul sito Internet dell'Agencia del Territorio sono disponibili i criteri per la corretta determinazione della superficie catastale, nonché un prospetto di ausilio per il corretto calcolo della stessa. Nell'allegato C sono prodotte alcune esemplificazioni concernenti un'abitazione ed un negozio.

L'istanza di rettifica di eventuali errori contenuti nei dati messi a disposizione degli Uffici dell'Agencia sarà presentata al Comune competente, ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Determinazione 9 agosto 2005. Il Comune dopo avere esaminato le predette istanze invierà all'Ufficio provinciale dell'Agencia del Territorio solo quelle per le quali sussiste la necessità di procedere ad accertamenti catastali finalizzati alla rettifica della superficie.

Gli Uffici provinciali dell'Agencia restituiranno ai Comuni le istanze prive delle suddette informazioni obbligatorie, comunicando che le stesse risultano "non trattabili".

Gli esiti delle istanze trasmesse dai Comuni agli Uffici provinciali dell'Agencia del Territorio e da questi trattate, saranno forniti entro trenta giorni dalla data di ricezione.

Gli Uffici provinciali dell'Agencia del Territorio dovranno organizzare anticipatamente le modalità di rilascio delle informazioni e dei chiarimenti ai cittadini, sia allo sportello che per via telefonica e con e-mail.

Il commercialista telematico

Allegato A

(alla Circolare dell'Agazia del Territorio n. 13/2005 – prot. n. 85463 del 07.12.2005)

FAC-SIMILE

Al Comune di

Deposito di copia di planimetria catastale da trasmettere all'Agazia del Territorio

(Ai sensi della determinazione del Direttore dell'Agazia del Territorio del 9 agosto 2005)

Il/La

sottoscritto/a.....

.....,

C. F., residente

in.....,

Via/Piazza..... n°.....

tel.....,

intestatario/a /proprietario/a

ovvero, nella qualità di

.....,

della società/ente/ecc.

.....,

C. F., con sede

in.....,

Via/Piazza..... n°.....

tel.....,

intestatario/a /proprietario/a

della unità immobiliare sita

in.....,

Via/Piazza.....

n°.....,

identificata nel N.C.E.U. del Comune di

.....,

Sez. foglio particella..... sub.....;

con riferimento alla richiesta del Comune prot. n°.....

del.....,

DEPOSITA

copia, in suo possesso, della planimetria della unità immobiliare sopra indicata, già presentata in

Il commercialista telematico

catasto unitamente alla denuncia di nuova costruzione/variazione n.
..... del

In calce alla copia, come previsto dalla Circolare del Direttore
dell'Agenzia del Territorio

n° 13/2005 del 7 dicembre 2005, è stata apposta la dicitura

"planimetria conforme allo stato attuale

dell'unità immobiliare su dichiarazione dell'intestatario/proprietario",

debitamente datata e

sottoscritta.

Data

Firma

.....

Allegato B

(alla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 13/2005 – prot. n. 85463 del
07.12.2005)

FAC-SIMILE

Al Comune di

Istanza di rettifica della superficie catastale

(Ai sensi della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del
9 agosto 2005)

Il/La

sottoscritto/a.....

.....,

C. F., residente

in.....,

Via/Piazza..... n°.....

tel.....,

intestatario/a /proprietario/a

ovvero, nella qualità di

.....,

della società/ente/ecc.

.....,

C. F., con sede

in.....,

Via/Piazza..... n°.....

tel.....,

Il commercialista telematico

intestatario/a /proprietario/a

della unità immobiliare sita

in.....,

Via/Piazza.....

n°.....,

identificata nel N.C.E.U. del Comune di

.....,

Sez. foglio particella..... sub.....;

con riferimento alla richiesta del Comune prot. n°.....

del.....,

CHIEDE

la rettifica della superficie catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio alla predetta unità

immobiliare e precisamente:

da mq a mq

A tal fine allega:

1.a - Copia in carta semplice della planimetria catastale;

1.b - Disegno tecnico della planimetria dell'immobile (in alternativa al punto 1.a, qualora non si

disponga di copia della planimetria catastale, il disegno tecnico deve essere redatto in scala 1:50, 1:100

o 1:200 e deve riportare la destinazione degli ambienti, la loro altezza e lo spessore dei muri divisorii e

perimetrali, con sovrapposta in calce, datata e firmata dall'intestatario, l'attestazione di conformità allo

stato attuale dell'unità immobiliare).

2 - Calcolo della superficie lorda, distinta per i vari ambienti.

(obbligatorio)

Data Firma

.....

Il commercialista telematico

Prospetto di ausilio al calcolo delle superfici ai fini tarsiu

Allegato C (pag. 1/3)

(alla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 13/2005 - prot. n. 85483 del 07.12.2005)

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
Risultato 1	Somma delle superfici catastali				
Risultato 2	150% delle sup. principali				
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					

Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie catastale in mq (c) = (a) x (b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	
Superficie catastale finale (arrotondata)					

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg. vo 15.1.93, n. 607

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie catastale in mq (c) = (a) x (b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessori diretti (wc, ripostigli)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	
Risultato 1	Somma delle superfici catastali				
Risultato 2	150% della somma delle sup. principali e degli accessori diretti				
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					

Negozi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie catastale in mq (c) = (a) x (b)
Negozi	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	
Superficie catastale finale (arrotondata)					

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg. vo 15.1.93, n. 607

Dai "criteri generali" del DPR 138/98 (valido per tutte le casistiche riportate nei presenti prospetti)

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Il commercialista telematico

Segue All. C (pag.2/3)

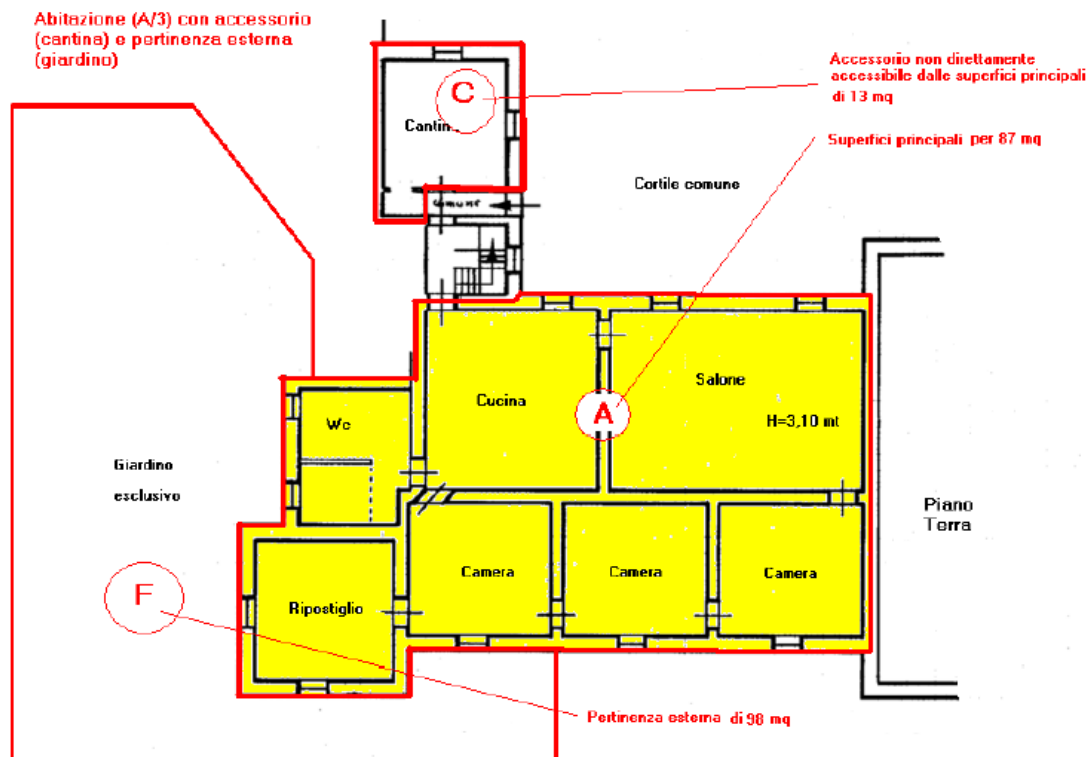
(alla Circolare dell' Agenzia del Territorio n. 13/2005 – prot. n. 85463 del 07.12.2005)

Esempio di calcolo di superficie ai fini Tarsu di una abitazione

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
				(a)	(b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	87	1,00	87,00
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)	13	0,25	3,25

Risultato 1	Somma delle superfici catastali	90,25
Risultato 2	150% delle sup. principali	130,50
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati		90



Il commercialista telematico

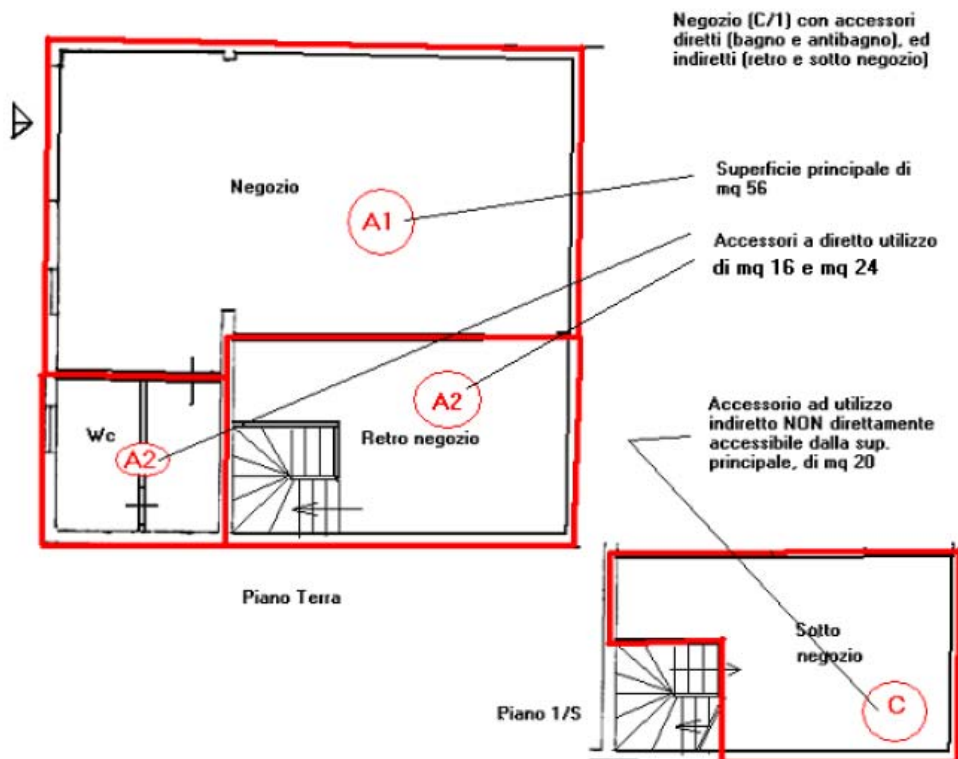
Segue All. C (pag.3/3)

(alla Circolare dell' Agenzia del Territorio n. 13/2005 – prot. n. 85463 del 07.12.2005)

Esempio di calcolo di superficie ai fini Tarsu di un negozio

Prospetto di ausilio al calcolo della superficie catastale - Negozi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Negozi	A1	Sup. principali	56	1,00	56,00
	A2	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)	16	0,50	8,00
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffite, locali magazzino) direttam. comunic. con sup. principali	24	0,50	12,00
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffite, locali magazzino) NON dirett. comunic. con sup. principali	20	0,25	5,00
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	
Superficie catastale finale (arrotondata)					81



Il commercialista telematico

dicembre 2005

a cura Vincenzo D'Andò