



Agenzia del Territorio

DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA, CATASTO E PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Circolare del 23/05/2001 n. 5

Oggetto:

Legge 23 dicembre 2000, n. 388 art. 43, comma 5. Nuovi adempimenti degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Sintesi:

La legge in oggetto ha integrato le modalita' di determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi ERP prevedendo la possibilita' per l'acquirente di richiedere agli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio la rettifica in diminuzione della rendita catastale. Con la presente circolare vengono fornite istruzioni sui criteri da seguire per la individuazione delle abitazioni analoghe a quelle oggetto di alienazione ed iscritte in Catasto con rendite inferiori.

Testo:

L'art. 43, comma 5, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 ha integrato le modalita' di determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, gia' disciplinate dall'art. 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, commi 10, 10 bis e 11, prevedendo la possibilita' per l'acquirente di richiedere agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio la rettifica in diminuzione della rendita catastale, nei casi di palese incoerenza della stessa.

Piu' precisamente la norma prevede che le istanze, da produrre in carta semplice dai soggetti legittimati (assegnatari), debbano adeguatamente comprovare la difformita' della rendita catastale dell'alloggio oggetto di cessione, mediante la puntuale individuazione di abitazioni analoghe iscritte in catasto con rendite inferiori.

A tal fine potranno essere assunte, a riferimento comparativo, solo abitazioni ubicate nello stesso stabile dell'alloggio da alienare o in altro sito nelle adiacenze, avente la stessa tipologia edilizia ed analoghe caratteristiche costruttive, e comunque ricadente nello stesso complesso di edilizia residenziale pubblica.

La presenza dei predetti requisiti mira con evidenza a garantire l'omogeneita' dei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonche' delle dotazioni dei servizi ed infrastrutture urbane dell'immobile oggetto di stima e quelli assunti a riferimento.

I procedimenti amministrativi attivati ai sensi e per gli effetti della normativa in oggetto, dovranno essere svolti nel rispetto degli adempimenti previsti, al riguardo, dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e dal successivo regolamento di attuazione D.M. 19 ottobre 1994, n. 678, recante nuove norme in materia di procedimento amministrativo, relativamente ai procedimenti di competenza degli organi dell'Amministrazione delle finanze.

In particolare, il responsabile del procedimento di cui all'art. 4 e seguenti della legge stessa - individuato nella persona del responsabile dell'ufficio o di altro funzionario da questi delegato - e' tenuto a dare sollecita notizia dell'avvio del procedimento medesimo all'Ente proprietario del bene, quale soggetto nei cui confronti il provvedimento e' destinato a produrre effetti diretti; a coloro che per legge debbono intervenire nel procedimento; ai soggetti individuati o facilmente individuabili diversi dai diretti destinatari del provvedimento, nonche' ai soggetti cui possa derivare un pregiudizio, pena la illegittimita' dell'atto finale.

Il responsabile del procedimento sulla base delle indicazioni fornite dal richiedente, delle eventuali memorie presentate, nonché degli elementi di natura tecnico-estimale accertati direttamente dall'Ufficio per alloggi di caratteristiche analoghe a quello da stimare, effettua un'analisi comparativa per valutare se, nel rispetto della normativa catastale vigente e delle istruzioni emanate in materia di classamento e di calcolo della consistenza delle unità immobiliari urbane, ricorrano o meno i presupposti per apportare negli atti catastali la variazione della rendita.

Il provvedimento comunque adottato e supportato da idonea motivazione, sia esso di accoglimento che di rigetto, verrà comunicato ai soggetti interessati entro il termine stabilito dalla norma (novanta giorni dalla data di ricezione della richiesta).

Nei casi di variazione in diminuzione della rendita catastale, l'Ufficio effettua altresì la notifica all'Ente intestatario dei beni, ai sensi dell'art. 74, comma 1 della legge 21 novembre 2000, n. 342. In questa ipotesi la motivazione viene sinteticamente riportata negli atti catastali annotando che trattasi di "variazione ex art. 43, comma 5 della legge 23 dicembre 2000, n. 388".

Le Direzioni Compartimentali sono pregate di verificare la puntuale applicazione della presente circolare da parte dei dipendenti uffici.