

Direzione centrale Cartografia,
Catasto e Pubblicità Immobiliare

Roma, 6.10.2009

Prot. n° 52502

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

e, p.c.

Alla Direzione Regionale Veneto

VENEZIA

All'Ufficio Provinciale di

VICENZA

Oggetto: Istanza Richiesta delucidazioni in merito alla
determinazione della superficie catastale ai sensi del D.P.R. 138/98.

In esito all'istanza formulata da codesto Studio tecnico, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere agli approfondimenti del caso, coinvolgendo l'Ufficio interessato. La questione verte sulla determinazione della consistenza di un immobile da censire nella categoria C/2, con riferimento alle specifiche direttive emanate dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

In primo luogo si osserva che la procedura informatica Docfa, utilizzata per le dichiarazioni catastali, consente di dichiarare due diverse consistenze: la prima, espressa in metri quadrati netti, individuata secondo le direttive in vigore per l'attribuzione della rendita catastale sulla base delle tariffe relative al periodo censuario 1988 - 89; la seconda, individuata secondo i dettami dell'allegato C al D.P.R. 23.3.1998, n. 138, recante norme tecniche per la determinazione delle consistenze.

L'individuazione della consistenza per l'applicazione delle tariffe vigenti deve necessariamente fare riferimento al paragrafo 15 dell'Istruzione II, della ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, che detta in modo specifico:

"... Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1) Sommando:

a) la superficie utile degli ambienti principali;

b) la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione - nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1 per la quale sono del 20%."

Ne deriva che il tecnico dichiarante deve procedere alla semplice somma delle superfici nette individuate nell'immobile oggetto di dichiarazione (utilizzando le opzioni di vano principale e accessorio indiretto presenti nel modello 1N, parte seconda), e conseguentemente apportare una detrazione od aumento alla consistenza stessa, per un ammontare massimo del 10%, al fine di tenere in debito conto quelle peculiari caratteristiche, non prese in considerazione per l'individuazione della classe. Si specifica che tale modalità operativa risulta possibile solo utilizzando l'opzione classamento proposto.

Di contro, la superficie dichiarata ai sensi del D.P.R. 138/98, deve essere individuata mediante le apposite funzionalità disponibili nella procedura Docfa che prevedono l'utilizzo dei poligoni. Ne consegue che per l'unità immobiliare, costituita da un deposito al piano terreno e da un fienile al piano primo, la consistenza è individuata sommando:

- la superficie lorda del piano terra, individuata come principale;
- la superficie lorda del piano primo, individuata come quella relativa ai locali accessori non comunicanti, nell'ipotesi che l'accesso a detto piano non sia direttamente possibile dal piano di campagna, ma con l'ausilio di mezzi mobili.

L'Ufficio in indirizzo che legge per conoscenza è invitato ad attenersi agli indirizzi sopra rappresentati ed a rettificare d'ufficio, qualora ne ricorrano le circostanze (dichiarazione già acquisita agli atti), le consistenze dell'unità immobiliare richiamata nell'istanza inoltrata dallo studio in indirizzo.

IL DIRETTORE CENTRALE
(Franco Maggio)