

Il sistema di accatastamento dei beni immobili nella competenza funzionale dell'agenzia del territorio: la nuova procedura docfa

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

di Vito Amendolagine

Sommario:

- 1)Premessa: brevi cenni generali sull'accatastamento dei beni immobili esistenti sul territorio italiano.
- 2)Qualche riferimento storico sull'<istituzionalizzazione> del sistema catastale italiano.
- 3)Modalità di ricerca per l'individuazione dell'immobile.
- 4)Il libero accesso all'archivio informatico catastale.
- 5)Modalità di classificazione e registrazione dei beni immobili ed elementi di valutazione della Rendita catastale.
- 6)La Rendita catastale: tipologia.
- 7)La Rendita catastale: criteri di definizione ed individuazione.
- 8)Le diverse tipologie di superfici: catastale, commerciale, abitabile.
- 9)Gli elementi identificativi dell'immobile sul territorio: breve esposizione sistematica degli elementi ed operazioni di registrazione.
- 10)Le nuove categorie catastali.
- 11)Brevi osservazioni sulla procedura Docfa.
- 12)Considerazioni in merito ai principali criteri innovatori introdotti con la procedura Docfa 3 ed il decentramento degli uffici catastali attuato a seguito del Dpcm 19/112/2000.

1) Premessa: brevi cenni generali sull'accatastamento dei beni immobili esistenti sul territorio italiano. L'amministrazione dispone di tre differenti archivi elettronici, a loro volta, riferiti a tre diverse forme di Catasto: Terreni, Fabbricati e Geometrico, il quale ultimo, dispone delle mappature numerate e digitali, aggiornate dall'1.1.1989.

A livello UE, il Catasto italiano è conforme per struttura e finalità al modello "fiscale" e non "giuridico". La differenza tra le due forme di Catasto - le uniche previste a livello comunitario - è sostanziale, atteso che quello "fiscale" ha la mera funzione di certificare ed attribuire la titolarità dei redditi imponibili sul piano fiscale a favore di un determinato soggetto (persona fisica o giuridica), ma non anche la correlata funzione di certificarne la proprietà od un'altro diritto reale, in quanto, tale prerogativa, è riservata al Catasto conforme al tipo "giuridico".

2) Qualche riferimento storico sull'<istituzionalizzazione> del sistema catastale italiano.

Una prima forma di regolamentazione legislativa del Catasto risale alla L.876/1939 istitutiva del Catasto geometrico particellare.

Tuttavia, le prime concrete attività di "mappamento" del territorio iniziarono nel 1941 per il Catasto Terreni, e, nel 1962 per il Catasto Urbano, a seguito dell'emanazione del D.P.R. n. 1.142/1949.

Successivamente, da un sistema caratterizzato da un lavoro svolto in forma e modalità prettamente manuali, si è passati al metodo "meccanografico" che consente un celere disbrigo delle interrogazioni catastali.

3) Modalità di ricerca per l'individuazione dell'immobile.

Presso lo sportello del locale ufficio dell'Agenzia del Territorio l'istanza diretta a conoscere l'individuazione di un cespite immobiliare, afferente al Catasto terreni, può essere effettuata - alternativamente o congiuntamente - per nominativo o per identificativo catastale riferito alla mappatura già esistente in archivio.

Identico discorso vale per il Catasto Urbano, con la sola specificazione che i predetti dati (nominativo od identificativo catastale) vengono utilizzati anche per l'esecuzione di visure e di certificazioni planimetriche.

Tali istanze, possono essere assolte direttamente allo sportello per via telematica, così come sull'intero territorio nazionale, attraverso il locale Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.).

4) Il libero accesso all'archivio informatico catastale.

La recente informatizzazione degli archivi catastali attuata a seguito del D.P.R. del 10.7.1991 n.305, rende possibile l'accesso alle informazioni ed ai documenti memorizzati a qualsiasi soggetto, oltre che alla stessa p.a. (della quale fa parte lo stesso Catasto, rectius: l'Agenzia del Territorio, dipendente funzionalmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Pertanto, secondo una visione evolutiva dell'attività di consultazione, l'art.9 della L.133/1994 prevede la possibilità di effettuare visure e certificazioni catastali presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio, rientrante nella giurisdizione territoriale del Comune di riferimento.

5) Modalità di classificazione e registrazione dei beni immobili, ed elementi di valutazione della Rendita catastale.

Il sistema italiano di classificazione e registrazione dei soggetti (siano quest'ultimi persone fisiche o giuridiche) intestatari di diritti reali immobiliari - riformato dal D.P.R. del 23.3.1998 n.138 e dalla L.133/1999 - poggia essenzialmente sul censimento dei beni immobili, basato su un triplice criterio:

cartografico;

classamento;

reddituale;

A sua volta, l'unità immobiliare - sia essa composta da un'intero fabbricato, o da una singola porzione dello stesso - è identificata da una numerazione, rispondente ad un duplice ordine di criterio, basato sugli identificativi catastali e censuari.

I primi sono costituiti da tre numeri (numero di foglio, numero del mappale, e del subalterno) la cui combinazione fornisce l'identificazione precisa di una determinata "parte" del territorio nel quale è posto l'immobile.

I secondi, sono degli indici, nel cui novero sono compresi:

- 1) zona censuaria
- 2) categoria
- 3) classe
- 4) consistenza
- 5) rendita catastale

Tale criterio, consente di “valorizzare” l’immobile, inteso quale fonte produttiva di reddito imponibile.

Nell’esaminarli partitamente, si osserva che la zona censuaria è unica, se il Comune è limitato e territorialmente omogeneo, diversamente, si suddivide in zone.

La categoria, è l’elemento sulla cui scorta si distingue l’unità immobiliare presa in esame; si compone di cinque classi (A,B,C,D,E, a loro volta suddivise in categorie a destinazione ordinaria (A,B,C,) o speciale (D,E). Tali categorie, come detto in seguito, sono state riclassificate a seguito dell’emanazione del D.P.R. 138/1998.

La classe attribuita, concerne il grado di redditività, che varia a seconda dell’importanza assunta sia in relazione alle condizioni dell’immobile in sé considerate, sia in rapporto al territorio nel quale è sito il predetto cespite.

Per ogni categoria, esistono ovviamente diverse classi di merito.

La consistenza contraddistingue l’estensione dell’immobile sul territorio.

Per ottenere la rendita catastale, sarà quindi sufficiente moltiplicare la consistenza per la tariffa pertinente alla corrispondente categoria e classe di riferimento dell’unità immobiliare considerata.

L’ente “istituzionale” deputato alla raccolta e conservazione delle informazioni pertinenti alle predette voci, è denominato Catasto, attualmente, meglio noto come Agenzia del Territorio, al quale è altresì demandata ogni operazione in tema di valutazione e stima degli immobili, sia a fini pubblicistici (espropriazione) che privatistici (certificazione di congruità del valore attribuito dai contribuenti privati).

In passato, il Catasto, era solito attribuire delle rendite che era solito definirsi “presunte” in attesa dell’assegnazione “definitiva”.

In pratica, con tale sistema, poteva verificarsi, di fatto, una notevole “discrepanza” tra la situazione reale e quella presunta, con la pesante conseguenza a carico dell’utente, di dover effettuare cospicui versamenti a conguaglio, maggiorati di sanzioni ed interessi di legge in caso di avvenuto riscontro di maggiori importi a versarsi, o, di contro, di doversi eventualmente sobbarcare il travagliato e faragginoso iter per conseguire il rimborso delle somme pagate in eccesso nel caso di minori importi da corrispondersi.

Tale situazione, era notoriamente originata dalla consistente mole di lavoro arretrato che si era accumulata nel corso dei pregressi decenni, prima del poderoso “lifting” recentissimamente operato in sede di radicale riforma dell’Istituto, a seguito della quale, è nata l’Agenzia del Territorio, la cui gestione è oggi prerogativa dei Comuni territorialmente competenti.

6) La rendita catastale: tipologia.

Premesso che il collegato fiscale alla L.21.11.2000 n.342, all’art. 75 ha previsto che le rendite catastali già attribuite o modificate hanno efficacia nei confronti del contribuente solo a far data dalla comunicazione a quest’ultimo, con esclusione di qualsiasi sanzione, anche per interessi, sulle differenze dovute per le maggiori imposte eventualmente accertate, sia a titolo di Ici che di Irpef, attualmente, le rendite catastali, sono classificabili in tre distinte tipologie di ordini:

- 1) non attribuite, o determinate solo a partire dall’1.1.2000.

In tale ipotesi, dovrà comunque provvedersi alla comunicazione della rendita determinata al contribuente, a mezzo del servizio postale o attraverso lo strumento previsto per la notifica degli atti giudiziari. Nel termine di 60 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione, è possibile esperire l'opposizione avverso le risultanze attribuite dall'Ufficio dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale competente per territorio. In attesa della definizione del contenzioso, si continuerà quindi ad utilizzare la rendita presunta.

In alternativa, potrebbe utilizzarsi la procedura "Docfa" per denunciare l'attribuzione o variazione della rendita, la quale, decorsi 12 mesi dalla comunicazione al Catasto, ove non rettificata da quest'ultimo, diventa definitiva.

2) Attribuite, pubblicate ma non comunicate al contribuente: è il caso in cui, la rendita pur essendo attribuita in data antecedente rispetto all'1.1.2000, non è mai stata comunicata dall'ufficio al contribuente, di concerto, in caso di affissione, con la pubblicazione sull'ex Albo Pretorio (oggi del Tribunale) nel Comune competente per territorio.

Se la rendita "presunta" risultava inferiore rispetto a quella "definitiva", il contribuente doveva pertanto versare la differenza a conguaglio, senza interessi e sanzioni, appena richiesta dall'Ufficio.

Si noti bene che, in tale caso, la "richiesta" del Comune, era considerata <equipollente> alla comunicazione ut supra indicata.

3) non pubblicate, nel qual caso, diventa effettiva a partire dall'inoltro della comunicazione al contribuente, il quale, entro 60 giorni la può opporre dinanzi alla competente Commissione Tributaria.

Una precisazione importante ai fini della tempestiva salvaguardia dei diritti dell'utenza: ove al contribuente pervenga direttamente la sola comunicazione concernente la richiesta di pagamento dell'Ici da parte del Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile, la stessa, deve considerarsi sostitutiva ad ogni effetto di legge, della comunicazione della rendita catastale;

Si noti altresì che, almeno in teoria, è possibile evitare la strada del "contenzioso" stimolando l'attività dell'Ufficio svolta in regime di <autotutela> attraverso un'istanza di rettifica dei dati già accatastati, sfruttando così la possibilità di effettuare le opportune e necessarie modifiche con maggiore celerità, saltando le fastidiose e variegate "pastroie" burocratiche.

7) La rendita catastale: criteri di definizione ed individuazione.

Sull'argomento, è opportuno precisare che, da ultimo, è stato previsto l'obbligo per il contribuente intestatario dell'unità immobiliare di recente costruzione, - o sulla quale, risulta comunque effettuata una profonda modifica della consistenza - di incaricare un professionista per il disbrigo della procedura volta all'individuazione della rendita catastale pertinente alla singola proprietà di riferimento, mediante la rappresentazione geometrica della singola unità immobiliare, comprensiva delle eventuali pertinenze accessorie (planimetria catastale).

La suddetta attività procedimentale, - basata sull'utilizzo del programma informatico denominato "Docfa" - consiste in una elaborazione, (realizzata su floppy disk o cd-rom) secondo alcuni criteri predeterminati dall'Agenzia del Territorio, attraverso i quali si addivene al calcolo automatico della rendita catastale.

E' utile sottolineare come nonostante tale procedura comporti altresì l'indicazione di notizie scritte specifiche riferite al Comune, (zona censuaria, stabile, piano, interno, orientamento e scala di rappresentazione, foglio, particella, subalterno) le modifiche interne all'immobile, che non comportino variazioni alle proporzioni dello stesso, attualmente, non sono più riportate nella planimetria, nella quale,

potrebbe risultare quindi omessa anche una pertinenza accessoria.

In definitiva, l'acquirente, per evitare di incorrere in spiacevoli "sorprese" - magari scoperte a "cose fatte" - dovrà necessariamente riferirsi anche ad altre fonti per conoscere lo stato reale della complessiva posizione edilizia dell'immobile.

In sintesi, l'attività di accatastamento dei beni immobili, assume lo scopo precipuo di definire il valore costituente la base imponibile, e, quindi, il limite di operatività del successivo prelievo fiscale.

Tale valore, viene definito "rendita catastale" per le case e "reddito dominicale" per i terreni.

Con riferimento alla rendita catastale, gli immobili vengono considerati in <gruppi>, in relazione ai quali, quelli di interesse per l'utente, sono contraddistinti dalle lettere "A" e "C".

Il singolo <gruppo> preso in esame nel singolo caso specifico, assume poi una significativa divisione interna in "categorie" in relazione alla tipologia ed al relativo classamento dell'immobile considerato.

In parallelo, è opportuno citare l'esistenza del criterio basato sulla suddivisione del territorio in c.d. "zone censuarie" in uso nei grandi centri abitati, nei quali, esiste una notevole sproporzione di stima, a seconda del sito specifico ove è localizzato l'immobile, se ad esempio, ricompreso in una zona centrale o periferica, ovvero, in una zona di grande pregio storico.

In definitiva, dall'individuazione del classamento, zona censuaria e categoria, è possibile determinare il valore unitario di un'immobile, ricompreso nella corrispondente tariffa denominata "estimo catastale".

Infatti, la determinazione della rendita catastale, si realizza compiutamente moltiplicando il valore corrispondente riportato nella tariffa, per il numero della consistenza del cespite, espressa alternativamente in vani (immobili destinati ad uso abitazione od ufficio) o metri quadri dello stesso (per il gruppo ricompreso nella lettera "C" negozi, depositi, box).

8) Le diverse tipologie di superfici: catastale, commerciale, abitabile.

Con riferimento a tali forme di superfici, una particolare attenzione merita quell'aspetto dell'orientamento di base della riforma, che, assume a parametro di riferimento, non la quantità di reddito producibile da un determinato immobile, bensì, il valore di mercato espresso a prezzi correnti.

Infatti, posto che il mercato immobiliare adopera come metro di misura la superficie commerciale espressa generalmente in metri quadri, notoriamente, le imprese immobiliari prendono in considerazione, a fini commerciali, la superficie complessiva del cespite, comprensiva anche dei muri perimetrali, in ragione del 100% se non confinanti con altre unità immobiliari, diversamente nella misura del 50% ove, appunto, confinanti con altre proprietà.

Assumono infine, un rilievo specifico, la superficie di balconi o terrazze, mediamente calcolata al 50% - nonché delle eventuali pertinenze, in una quota variabile tra il 5% ed il 25% rispetto al valore complessivo dell'immobile - e, la stessa comproprietà delle parti comuni, valutate attraverso una complessiva maggiorazione del valore delle superfici dell'unità immobiliare nella misura del 4-5%.

Per quanto attiene alla superficie abitabile prevista dal D.M. dei LL.PP. del 10.5.1977, la stessa, costituisce un valido criterio-guida nella quantificazione del costo - inerente gli edifici di nuova costruzione - da corrisondersi al Comune, ed è altresì rilevante, in sede di determinazione della superficie complessiva dell'immobile, comprendendo in essa quella riservata ai servizi, accessori, balconi, cantine, solai, calcolati in ragione del 60% della loro superficie.

In pratica, la superficie abitabile, è l'equivalente della superficie calpestabile dell'unità immobiliare, escludendo i muri perimetrali, pilastri, soglie, vani di finestre e porte, scale, balconi.

9) Gli elementi identificativi dell'immobile sul territorio: breve esposizione sistematica degli elementi ed operazioni di registrazione.

Preliminarmente, deve segnalarsi fin d'ora, che, nel prossimo futuro, assumerà un rilievo sempre maggiore la suddivisione del territorio in "micro-zone" nell'ottica di una crescente aderenza del risultato dell'attività di rilevazione dei dati, rispetto all'andamento delle valutazioni commerciali, che, all'interno di una stessa zona cittadina, può variare sensibilmente da un quartiere ad un'altro, ma anche da un'edificio all'altro.

In tale contesto, si rende allora indispensabile esplicitare - sia pure per sommi capi - i concetti di "partita" e "certificato catastale", rispettivamente definiti quali documento riepilogativo delle proprietà e dei diritti spettanti ad un determinato soggetto, e, certificato attestante la posizione geografica e giuridico-fiscale dell'immobile.

In realtà, tali risultanze risultano ampiamente anacronistiche, ove si consideri che uno stesso soggetto può comparire in diverse partite catastali, così come per conoscere il reale "status" giuridico - pregresso ed attuale - di un'immobile è necessario recarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ove si potrà consultare l'elenco cronologico delle trascrizioni a favore/contro un determinato soggetto.

Fin qui abbiamo disquisito del sistema di "registrazione" dei beni immobili diversi dai terreni, i quali ultimi, sono censiti con un sistema distinto dai primi.

In merito, occorre infatti precisare che il Catasto terreni, si identifica sostanzialmente, in una "mappatura" cartografica dell'intero territorio nazionale, le cui singole aree di riferimento, vengono frazionate in altrettante particelle irregolari, rappresentanti delle quote ideali di territorio, di cui sono titolari uno o più soggetti determinati.

Ritornando ai generali criteri identificativi di un cespite immobiliare, gli stessi, sono integrati dall'indicazione dei pertinenti riferimenti topografici e trigonometrici.

Un'altro importante elemento, necessario per l'identificazione dell'immobile, è costituito dalla particella, la quale, è composta da un riferimento alfanumerico, che viene riportato in ogni atto di trasferimento della titolarità del bene, in quanto, tale menzione, unitamente alla descrizione del numero di foglio della mappa nel quale è ricompresa la predetta particella, ne consente, appunto, l'esatta individuazione.

E' opportuno chiarire altresì che, mentre la cartografia rispecchia fedelmente la situazione giuridica concernente il singolo bene, non altrettanto può dirsi per la rappresentazione in riquadri irregolari disegnati sulla mappa.

Per ogni particella, sono desumibili due diverse tipologie di reddito: dominicale ed agrario.

Il primo (dominicale) inerisce al valore intrinseco del terreno, il secondo (agrario), invece, a quello aggiunto, derivante dalla coltivazione dello stesso.

10) Le nuove categorie catastali.

La normativa tecnica di definizione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione urbanistica ordinaria pubblicata sulla G.U. del 12.5.1998, a seguito dell'introduzione del sistema gestionale Docfa 3, introduce nuove categorie catastali, in sostituzione delle precedenti, mediante nuovi raggruppamenti, in cinque categorie, di cui tre a destinazione ordinaria e due a destinazione speciale.

In particolare dall'esame delle esplicitazioni allegate al programma informatico Docfa 3 si evince il nuovo schema delle categorie di seguito riportate:

1) immobili ordinari rientranti nel gruppo <R>

- R-1 fabbricati ad uso residenziale e promiscuo;
- R-2 ville;
- R-3 unità abitative dei luoghi;
- R-4 posti auto coperti e scoperti su aree private, e rimesse;

2) immobili ordinari ricompresi di gruppo <P>

- P-1 residenze collettive;
- P-2 immobili destinati ad uso sanitario;
- P-3 immobili destinati ad uso rieducativi;
- P-4 immobili destinati ad attività di tipo amministrativo nell'interesse collettivo;
- P-5 immobili destinati ad attività di interesse collettivo;

3) immobili ordinari rientranti nel gruppo <T>

- T-1 locali destinati ad attività commerciali e comunque diversa da abitazione;
- T-2 locali destinati ad uso deposito;
- T-3 immobili destinati ad uso ricreativo e sportivo;
- T-4 pensionati;
- T-5 spazi adibiti a parcheggi ;
- T-6 stalle;
- T-7 uffici e studi professionali;

4) immobili di tipologia speciale appartenenti al gruppo <V>

- V-1 stazioni di servizio adibite a trasporti;
- V-2 stabilimenti balneari ed assimilati;
- V-3 Fiere e mercati;
- V-4 immobilidestinati all'esercizio del Culto;
- V-5 Ospedali;
- V-6 impianti ricreativi e parchi di divertimento;
- V-7 immobili di interesse collettivo non ricompresi in altre categorie;

5) immobili speciali appartenenti al gruppo <Z>

- Z-1 immobili adibiti ad attività produttive;
- Z-2 immobili adibiti ad esercizio di attività agricole ed equiparate;
- Z-3 immobili adibiti ad attività terziarie di tipo commerciale;
- Z-4 immobili adibiti ad attività terziarie di tipo direzionale;

Z-5 immobili destinati alla ricezione;
Z-6 immobili adibiti a destinazione ricreativa non ricompresi
in altre categorie;
Z-7 stazioni di servizio per il rifornimento di carburante;
Z-8 posti barca;
Z-9 postazioni ancorate alla terraferma;
Z-10 immobili a destinazione residenziale o terziaria
non ricompresi in altre categorie.

11) Brevi osservazioni sulla procedura Docfa.

L'acronimo "Docfa" significa <Documenti Catasto Fabbricati> inerente ad una specifica attività - memorizzazione, archiviazione e consultazione - il cui fondamento, è individuabile nell'utilizzo di particolari supporti informatici e magnetici, per l'aggiornamento costante del Catasto Edilizio Urbano ex L. 24.3.1993 n.75 e D.M. Finanze del 19.4.1994 n.701.

La procedura qui considerata, consente di usufruire di alcuni importanti vantaggi, oggi ritenuti essenziali per le finalità istituzionali dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, è finalmente possibile procedere rispettivamente all'inserimento e determinazione in tempi relativamente brevi dei dati, e, del valore delle proprietà immobiliari, e, correlativamente, al calcolo ed all'attribuzione della rendita catastale, il cui compito, compete al tecnico incaricato dall'utente interessato.

In pratica, anche all'introduzione di tale sistema, si deve il graduale e costante smaltimento dell'enorme arretrato di lavoro accumulatosi negli uffici, tenuto conto della crescente centralità dell'utente, il quale, deve quindi incaricare un tecnico per l'elaborazione meccanografica dei dati, finalizzata alla redazione di un parere (classamento) mediante l'utilizzo di un'apposito software predisposto dall'Amministrazione finanziaria, al quale va quindi "consegnato" il risultato dell'elaborazione, presentandolo direttamente allo sportello territorialmente competente dell'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, il quale, a sua volta, dovrà inserirli nel proprio archivio informatizzato.

Si noti bene, che, il classamento, avviene secondo alcune regole codificate nel programma Docfa, che, a loro volta "frazionano" il territorio, considerando per ciascun tipo, le caratteristiche simili di altri immobili ricompresi nello stesso territorio.

Inoltre, al privato, compete altresì allegare un dettagliato computo metrico, al fine di individuare la quantificazione della singola unità immobiliare evidenziata nella denuncia catastale, tra le sei possibili differenti sottoelencate classi:

- A - vani principali ed accessori diretti;
- B - vani accessori indiretti comunicanti;
- C - vani accessori indiretti non comunicanti;
- D - balconi e terrazze comunicanti;
- E - balconi e terrazze non comunicanti;
- F - aree o spazi scoperti;

Il complesso delle predette classi (presenti in toto, od anche solo in parte nel singolo immobile), rappresenta la superficie catastale, la cui identificazione è obbligatoria.

In buona sostanza, solo i parametri oggettivi innanzi considerati sono soggetti ad una immediata verifica

comparativa da parte del tecnico interno all'amministrazione, per controllare la rispondente conformità o meno rispetto alle risultanze elaborate dal tecnico "privato".

Tale operazione, svolta dall'utente in regime sostanzialmente "privatistico", sia pure con il ricorso ad un adeguato supporto "tecnico", assume valore di definizione <provvisoria> della rendita catastale, proposta a fini fiscali, per quanto concerne l'attribuzione di un determinato reddito.

Successivamente, il personale tecnico appartenente all'Agenzia del Territorio, ha 12 mesi per recepire definitivamente, ovvero invalidare la rendita catastale, così come determinata dall'utente, rimanendo definitivamente acquisita in caso contrario.

Sostanzialmente, su tale punto, vige un criterio basato su una specie di silenzio-assenso da parte dell'Amministrazione.

Il sistema Docfa, nelle varie versioni evolutive considerate, consente quindi di individuare una rendita catastale "personalizzata" per ogni tipologia di immobile, anche sulla scorta di alcuni parametri oggettivi, che possono esemplificativamente riassumersi nell'identificazione e qualificazione dell'immobile, quale fonte produttrice di un determinato reddito, e, nella valutazione di precedenti atti pubblici riguardanti il predetto cespite.

Infatti, nel programma informatico, la "maschera" utilizzata, pone un questionario guidato, le cui risposte, sono di volta in volta necessarie per la prosecuzione ed ultimazione della procedura, nel cui contesto, deve essere fatta menzione anche della documentazione allegata, tra cui, in primis, dello schema planimetrico riproduttivo del rilievo dell'immobile.

In particolare, la tecnica adoperata per la raffigurazione dell'intera planimetria, consiste nella costituzione di un'apposito comparto (file) sul floppy disk o cd-rom già utilizzato.

Questa tecnica, viene definita rasterizzazione, e, permette la conservazione della planimetria nell'archivio informativo dell'Amministrazione, con l'indicazione specifica del tecnico privato che l'ha realizzata, della rendita catastale e dall'indicazione censuaria, oltre che del nominativo dell'intestatario.

E' importante segnalare, che, la procedura in esame, contempla anche l'esposizione dei progressi dati e fatti rilevanti catastalmente, fonte di responsabilità, per quanto concerne l'omesso od irregolare adempimento di alcune importanti formalità e denunce significative, raccolte su un supporto cartaceo, in quanto non archiviate, né censite, che, pertanto, esulano dall'archivio costituente la banca-dati informatica.

Ulteriore requisito di qualità, ravvisabile nel rapportare ed effettuare la registrazione dei dati, deriva dalla predisposizione di appositi dati metrici riferiti all'immobile, al fine di uniformare la superficie catastale convenzionale a quella utilizzata - come parametro di riferimento - nel settore immobiliare.

12) Considerazioni in merito ai principali criteri innovatori introdotti con la procedura Docfa 3 ed il decentramento degli uffici catastali attuato a seguito del Dpcm 19/112/2000.

La procedura Docfa 3 prevede alcune rilevanti esemplificazioni rispetto alle precedenti versioni, a cominciare dall'inoltro per via telematica dei dati concernenti le denunce di variazione e di nuova costruzione, con il fine di accelerare il processo di uniformazione dei dati identificativi catastali e censuari degli immobili presenti sull'intero territorio nazionale.

Infatti, tutte le informative pervenute dagli uffici privati abilitati al compimento di tale tipologia di operazioni, confluiscono in un Centro, dotato di una banca-dati predisposta al raccoglimento delle informazioni sull'intero patrimonio immobiliare italiano.

In pratica, è possibile, almeno in linea di principio, avere l'aggiornamento in tempo reale degli eventi attinenti ad ogni vicenda traslativa e/o modificativa degli immobili, agevolata, da un lato, dall'attribuzione delle competenze gestionali agli enti locali (Regioni e Comuni) e, dall'altro, dalla possibilità di presentare agli uffici delle Agenzie del Territorio delle planimetrie la cui grafica è stata liberalizzata, essendo svincolata dai precedenti criteri (utilizzo della carta millimetrata verde).

Oggi, si effettuano i disegni su supporto cartaceo riprodotto su un file raster, od in alternativa, un disegno realizzato con il sistema della procedura C.A.D. od ancora, mediante un semplice file vettoriale.

Ulteriori esemplificazioni sono poi riscontrabili nell'esplicita previsione di due sole causali ai fini di una corretta presentazione della denuncia catastale, - considerate rispettivamente, denuncia di nuova costruzione e denuncia di variazione, la quale ultima, consente anche l'allegazione di una planimetria precedentemente omessa rispetto all'immobile considerato, senza doverla rifare, o comunque modificare - e, nell'ulteriore possibilità di calcolare immediatamente la superficie catastale, subito dopo la presentazione dell'anzidetta planimetria, mediante l'utilizzo della c.d. "procedura dei poligoni".

Quest'ultima, consiste essenzialmente nella sovrapposizione di uno schema grafico definito dal programma sulla base della tipologia del vano (principale, accessorio, pertinenziale) e, quindi, nella memorizzazione del risultato finale, al fine di uniformare la risultanza planimetrica così ottenuta, con quella già presente nel data-base dell'Amministrazione finanziaria.

In buona sostanza, la nuova procedura adottata, nelle sue fasi evolutive, dovrebbe consentire di apprendere in tempo reale ogni notizia concernente l'immobile intestato ad un determinato soggetto, (sia esso persona fisica o giuridica) evitando così da un lato, inutili lungaggini procedurali e burocratiche, attraverso la semplificazione - ed in alcuni casi, eliminazione - dei vari passaggi intermedi, e, dall'altro, valorizzando compiutamente l'apporto fornito in regime privatistico dalla stessa "utenza" che, ove adoperato in senso conforme alle normativa di legge vigente in materia, dovrebbe consentire di effettuare un notevole salto di qualità all'intero sistema catastale, nell'attività di rilevazione ed aggiornamento dei dati relativi al panorama immobiliare italiano, nel rispetto dello spirito innovativo manifestato dal Legislatore.

Aggiungasi che, il Dpcm 19/112/2000 nel determinare l'avvio della fase tendente all'attuazione del c.d. <decentramento> contempla, tra l'altro, la graduale e progressiva attrazione del Catasto nella competenza gestionale dei Comuni, ai quali, è quindi lasciata ampia delega per ogni attività volta ad attuare gli scopi innanzi esposti, contestualmente, ponendo le premesse, in linea di fatto, per l'avvio del processo di unificazione degli uffici del Catasto con le Conservatorie dei Registri Immobiliari presenti sul territorio.

Un'ultima piccola annotazione: la terminologia fin qui richiamata, attualmente, deve intendersi riferita ai nuovi Uffici dell'Agenzia del Territorio, quale nuova denominazione assunta dall'istituto in esame.

Per ogni informazione sul tema trattato, è immediatamente consultabile il sito internet: www.agenziaterritorio.it.

Vito Amendolagine

<https://www.diritto.it/sistema-accatastamento-dei-beni-immobili-nella-competenza-funzionale-dellagenzia-del-territorio/>