



COMMISSIONE CATASTO INTERCOLLEGIALE
MACERATA E CAMERINO

COMUNICATO 2016.01

(10 FEBBRAIO 2016)

● CIRCOLARE ADE 2E DELL'1 FEBBRAIO 2016

IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE, L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE ELIMINA L'IMU SUGLI "IMBULLONATI" ... E NON SOLO.

Escono dal calcolo della rendita catastale i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo, ovvero i cosiddetti "imbullonati". È questa l'innovazione che la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati di categoria D ed E, ovvero le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare. Dal 1° gennaio 2016, come chiarisce la circolare 2/E, nel processo estimativo di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione. Del pari, sono esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi. Per le unità già censite è possibile presentare atti di aggiornamento (entro il 15 giugno 2016 per avere effetto retroattivo al 1° gennaio 2016) non connessi alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, solo per rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta.

Ma la suddetta circolare mette mano anche all'attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC) apportando una vera e propria rivoluzione nel sistema del classamento delle pertinenze abitative.

Al punto 3.3.1 si prevede che *"in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa. Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC"*.

Le indicazioni "di norma" e "è da ritenersi" provocheranno controversie e ricorsi a causa delle molteplici interpretazioni che verranno assunte, auspichiamo quindi precisi chiarimenti.

COMMISSIONE CATASTO INTERCOLLEGALE MACERATA E CAMERINO

● **DocFa 4.00.3**

LA NUOVA RELEASE DEL SOFTWARE OBBLIGATORIA DAL 1° APRILE 2016

È già online la nuova versione DocFa 4.00.3, con le relative istruzioni operative.

La nuova versione deve essere obbligatoriamente utilizzata, a partire dal 1° febbraio 2016, per gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano finalizzati alla rideterminazione della rendita catastale per scorporo degli impianti. Per tutte le altre dichiarazioni, in via transitoria, è consentito utilizzare anche la versione precedente (4.00.2) del software DocFa, fino alla fine del mese di marzo 2016.

Di seguito vengono descritte le nuove funzionalità presenti nella versione 4.00.3.

- × *Si introduce la tipologia di documento da utilizzare per le dichiarazioni di variazione di unità immobiliari, censite nei gruppi “D” ed “E”, per esclusivo scorporo dalla rendita catastale di componenti impiantistiche:
“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, Legge 208/15”.*
- × *I documenti prodotti sono solo in formato PDF/A, sia per l’invio telematico che per la presentazione allo sportello. Nel documento, ottenuto attraverso la funzione di export, sono inserite le immagini delle schede planimetriche e tutte le informazioni alfanumeriche tramite annotazioni di testo. Il professionista, presa visione del documento così prodotto, vi appone la propria firma elettronica e lo invia al servizio telematico del territorio, ovvero, lo presenta allo sportello dell’Ufficio provinciale di competenza.*
- × *Nelle variazioni per presentazione di planimetria mancante è richiesta l’acquisizione dei poligoni e la compilazione del modello D con l’indicazione della sola categoria.*
- × *Nelle dichiarazioni di nuova costruzione, vengono gestite le “Entità tipologiche” da associare alla singola unità immobiliare (“CF” per le costruzioni di fabbricato, “AL” per le aree libere, “AC” per le aree coperte, “SI” per le superfici interrate, “SE” per le unità riportate sulle acque, sulle strade e in sopraelevazione).*
- × *Per le unità immobiliari censibili nelle categorie “D” ed “E”, nei dati di classamento, dopo il dato della categoria catastale, dovrà essere inserita anche l’informazione della “Destinazione d’uso”.*
- × *Nei quadri di acquisizione dati degli intestati e dati del dichiarante, si aggiunge un campo per l’inserimento dell’indirizzo di posta elettronica certificata.*

FONTE WWW.GEOLIVE.ORG