

Dossier Casa Sicura.

Il Sole **24 ORE**

# NORME E TRIBUTI

Dagli impianti a norma ai sistemi antifurto.

Lunedì 5 giugno con Il Sole 24 ORE.



a pag. 21 **PROFESSIONI.** La lente dell'Antitrust sulle tariffe minime dei veterinari

a pag. 22 **PREVIDENZA.** L'Inps sollecita modifiche al legislatore per prevenire gli indebiti

a pag. 23 **GIUSTIZIA.** Accordo tra i ministri europei sullo scambio di prove tra gli Stati

**FISCO LOCALE** ■ Sono in fase di attuazione le norme di riordino dei classamenti che porteranno all'incremento del prelievo comunale

## Il Catasto innalza l'Ici in quattro mosse

All'agenzia del Territorio la regia delle iniziative più rilevanti

ROMA ■ Agenzia del Territorio sempre più impegnata nel riordino immobiliare e nella lotta all'evasione. Negli ultimi tre anni sono stati varati numerosi provvedimenti: da ultimo, pochi giorni fa, la revisione delle tariffe d'estimo di ben 904 Comuni. E il più delle volte si tratta di misure destinate ad avere ripercussioni sulle imposte (in particolare l'Ici) dovute dai proprietari che si troveranno a pagare di più, oltre che per l'integrazione delle tariffe, anche nel caso di revisione dei classamenti, di classamento di immobili commerciali inseriti nelle grandi strutture e di nuovi classamenti di immobili ristrutturati.

superiore al 35% rispetto alla media di tutte le altre, in riferimento al valore catastale riferito al biennio censuario 1988-89. Attualmente, solo pochi Comuni (circa 80) hanno chiesto la revisione, ma il Territorio ha autorizzato per il momento solo tre (Milano, Ferrara, Casale Monferrato). Ancora nessun intervento è però stato fatto.

**Revisione dei classamenti di unità ristrutturate o di cui è cambiata la destinazione.** La norma è contenuta nell'articolo 1, comma 335 della legge 311/04. Ci sono poi le circolari 10 del 4 agosto 2005 e 1 del 3 gennaio 2006. I Comuni hanno da tempo iniziato a compilare gli elenchi delle unità che hanno subito opere di ristrutturazione, integrazione di servizi o cambio di destinazione, invitando tutti i possessori a presentare le dichiarazioni di variazione al Catasto. L'Agenzia ha invitato a emettere avvisi bonari prima di allarmare i proprietari. Quasi tutti i Comuni hanno già trasmesso agli uffici pro-

vinciali dell'agenzia i primi elenchi delle unità su cui intervenire, ma solo pochi uffici hanno cominciato ad operare.

**Nuovi parametri per la determinazione delle superfici imponibili ai fini Tarsu.** In gioco sempre l'articolo 1 della legge 311/2004, ma con il comma 340, e la circolare 13 del 7 dicembre 2005. La Finanziaria 2005 si è infatti occupata anche delle nuove modalità per il calcolo dell'imponibile della tassa rifiuti solidi urbani, ora Tia (tassa di igiene ambientale). Si è stabilito che la superficie imponibile deve corrispondere all'80% di quella catastale, che comprende le murature, mentre quella imponibile ai fini dell'imposta è al netto dei muri.

L'Agenzia ha già predisposto il materiale informatico da fornire ai Comuni, con tutte le avvertenze e criteri per la sua interpretazione, la modulistica e le istruzioni fornite proprio con la circolare 13/06, a cui è allegata una serie di esemplificazioni. Solo le amministrazioni meno

organizzate hanno trovato differenze notevoli.

**Nuove istruzioni per l'accatastamento dei fabbricati.** Con la circolare 4/2006 l'Agenzia ha chiarito i criteri per l'assegnazione delle categorie alla unità del gruppo speciale (D), particolare (E) e ordinario (B), per particolari tipologie di immobili. Si tratta, fra l'altro, di ipermercati con servizi di ristoro, outlet composti da negozi autonomi, porti turistici, stazioni di rifornimento con annessi officine. La circolare dispone che gli edifici con requisiti di ruralità siano accatastati in categoria A (4-3-7) se abitativi, con le pertinenze in C/2, C/3, C/7, mentre i fabbricati non abitativi e gli agriturismi dovranno essere censiti nella categoria D/10.

**Modello digitale per l'edilizia.** Sarà avviato entro 8 mesi dall'approvazione della legge. In sostanza, approvando il progetto, vengono verificate, approvate e acquisite anche le dichiarazioni catastali, che ovviamente saranno inserite nell'archivio censuario, non appena la costruzione sarà ultimata.

FRANCO GUAZZONE

### Interventi a tutto campo

Gli adempimenti relativi al Catasto in attuazione delle ultime disposizioni di legge

Oggetto (norma di legge)	Compiti dei Comuni	Compiti della direzione dell'agenzia del Territorio	Compito degli uffici provinciali dell'agenzia del Territorio
Revisione classamenti di talune zone (articolo 1, comma 335 della legge 311/2004)	● Controllare i valori di mercato e chiedere la revisione del classamento all'Agenzia	● Approvare la revisione con decreto ● Emettere le disposizioni per gli uffici	● Provvedere alla revisione del classamento e notificare ai possessori la nuova rendita
Revisione del classamento di unità sottoposte a lavori di ristrutturazione o cambio di destinazione (articolo 1, comma 336 della legge 311/2004)	● Esaminare le pratiche edilizie degli ultimi anni ● Verificare se sia stata presentata variazione ● Inviare l'eventuale invito al proprietario di presentazione della variazione entro 90 giorni		● Verificare la denuncia presentata ● Provvedere all'eventuale rettifica ● Inviare la notifica della nuova rendita
Determinazione delle superfici imponibili ai fini Tarsu (ora Tia) (articolo 1, comma 340 della legge 311/2004)	● Esaminare i dati informatici relativi alle superfici catastali e determinare la superficie imponibile, non inferiore all'80% di quella catastale ● Richiedere la planimetria mancante	● Predisporre le procedure informatiche per formare i file con le superfici catastali da inviare ai Comuni	● Reperire dall'archivio le superfici calcolate in modo digitale da ciascuna delle unità presenti in archivio e formare un apposito file in base alle disposizioni della direzione, da trasmettere ai Comuni
Nuove istruzioni per il classamento delle unità immobiliari speciali, particolari e ordinarie (circolare 4/2006)	● Individuare la presenza nelle grandi strutture di unità autonome in base alle licenze di commercio rilasciate dal Comune ● Inviare i concessionari a presentare la denuncia al Catasto entro 90 giorni		● Accettare le denunce e procedere alla loro eventuale rettifica ● Provvedere alla notifica delle rendite rettifiche ● Affrontare l'eventuale contenzioso
Istituzione del modello Unico digitale per l'edilizia. Invio ai Comuni delle denunce catastali presentate dal 1° gennaio 2006 (articolo 34-quinquies della legge 80/2006 - in vigore dal 12 marzo 2006)	● Verificare le denunce trasmesse dall'ufficio del Territorio e segnalare online le eventuali incongruenze riscontrate rispetto ai dati comunali (destinazione, dimensione, tipologia di costruzione, eccetera)	● Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge, deve emanare il regolamento delle procedure per l'invio online ai Comuni delle denunce catastali presentate dal 1° gennaio 2006 ● Entro 8 mesi dall'entrata in vigore della legge, sentita la conferenza Stato-città, deve stabilire le modalità tecniche e operative per l'istituzione del modello Unico digitale per l'edilizia	● Inviare online ai Comuni copia delle denunce presentate dal 1° gennaio 2006 ● Esaminare le segnalazioni comunali e provvedere, eventualmente, alla rettifica della rendita proposta ● Inviare notifica al contribuente della rendita rettificata
Integrazione delle tariffe di 904 Comuni (provvedimento del 12 maggio 2006)	● Individuare unità censite in categorie diverse dalla destinazione effettiva, o mai acquisite nelle grandi strutture, mediante il controllo delle licenze edilizie e commerciali, poi segnalarle al Territorio		● Verificare gli elenchi forniti dai comuni e attribuire le giuste categorie e classi ● Inviare le notifiche ai possessori

L'esempio degli estimi / L'integrazione delle tariffe

## Modifiche salate alla categoria «ufficio»

Con l'integrazione delle tariffe d'estimo, ci sarà un sensibile incremento del carico fiscale nel passaggio da abitazione a ufficio. In 904 Comuni, l'Agenzia del Territorio ha provveduto (con provvedimento del 12 maggio 2006) all'integrazione del quadro delle categorie e delle classi catastali avendo accertato l'esistenza di unità immobiliari con una destinazione finora sconosciuta al Catasto oppure con caratteristiche influenti sul loro reddito notevolmente diffusi da quelle proprie delle categorie e classi prestabilite per il Comune medesimo (si veda «Il Sole-24 Ore» del 31 e del 3 maggio). Per categoria catastale si intende la ripartizione degli edifici a seconda della loro natura (abitativa, commerciale, industriale, eccetera); per classe si intende la differenziazione degli edifici di una data categoria a seconda del loro maggiore o minor pregio.

L'AGGIORNAMENTO NEI COMUNI	
BAROLO (AT)	SESTINO (AR)
<p>■ <b>Rendita catastale di una abitazione di 4 vani di categoria A/2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe 1 = 165,27; Classe 2 = 194,19; Classe 3 = 227,25</li> </ul> <p>■ <b>Rendita catastale di una abitazione di 4 vani di categoria A/3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe 1 = 82,64; Classe 2 = 97,10; Classe 3 = 113,62</li> </ul> <p>■ <b>Nuova rendita catastale di un ufficio di 4 vani:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe 1 = 454,48; Classe 2 = 499,92</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Irpef di abitazione di cat. A/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 194,19 x 5% = 203,90</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Ici di abitazione di cat. A/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 194,19 x 105 = 20.389,95</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile per l'imposta di registro di una abitazione di categoria A/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 194,19 x 126 = 24.467,94</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Irpef di un nuovo ufficio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 499,92 x 5% = 52,42</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Ici di un nuovo ufficio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 499,92 x 52,5 = 26.245,80</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile per l'imposta di registro di un nuovo ufficio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 499,92 x 63 = 31.494,96</li> </ul>	<p>■ <b>Rendita catastale di una abitazione di 4 vani di categoria A/2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe 1 = 237,57; Classe 2 = 278,89; Classe 3 = 330,54</li> </ul> <p>■ <b>Rendita catastale di una abitazione di 4 vani di categoria A/3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe 1 = 185,93; Classe 2 = 227,25; Classe 3 = 268,56; Classe 4 = 309,88</li> </ul> <p>■ <b>Nuova Rendita catastale di un ufficio di 4 vani:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe unica = 816</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Irpef di abitazione di cat. A/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 278,89 x 5% = 292,83</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Ici di abitazione di cat. A/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 278,89 x 105 = 29.283,45</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile per l'imposta di registro di una abitazione di categoria A/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe 2 = 278,89 x 126 = 35.140,14</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Irpef di un nuovo ufficio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe unica = 816 x 5% = 856,80</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile Ici di un nuovo ufficio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe unica = 816 x 52,5 = 42.840</li> </ul> <p>■ <b>Imponibile per l'imposta di registro di un nuovo ufficio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● di classe unica = 816 x 63 = 51.408</li> </ul>

uffici: in questi Comuni, evidentemente, venivano utilizzate come uffici unità immobiliari censite in altra categoria catastale (per lo più le categorie

abitative A/2 e A/3); ora, invece, queste unità immobiliari saranno coerenti sotto il profilo della corrispondenza tra la sola classificazione catastale e

il loro effettivo utilizzo. Quale sarà l'impatto che, in linea generale, il provvedimento del Territorio sortirà sotto il profilo del maggiore

o minore carico fiscale che scaturirà da questa operazione sia a livello di imposte sui redditi, sia di Ici, si di imposte sui trasferimenti? Per fare

un paragone, abbiamo preso ad esempio tre Comuni (uno al Nord, l'altro al Centro e l'ultimo al Sud), ipotizzando un'unità immobiliare di quattro vani catastali prima classificata nella categoria A/2 o nella categoria A/3 e ora invece classificata nella categoria A/10 e abbiamo provato a verificare le differenze. Ne è uscito il risultato esplicito nelle schede qui a fianco.

Ad esempio, nel Comune di Barolo, se si trasforma in ufficio un'abitazione A/2 di classe 2, si passa:

a) da un imponibile Irpef di 203,90 (abitazione) a un imponibile di 524,91 (ufficio);

b) da un imponibile Ici di 20.389,95 a un imponibile di 26.245,80;

c) da un'imponibile per le imposte di trasferimento di 24.467,94 a un'imponibile di 31.494,96.

ANGELO BUSANI

## Opzione sulla tutela

Tutela ampia per i proprietari di immobili che contesteranno l'attribuzione di una nuova rendita catastale sulla base dell'aggiornamento del disposto a norma del provvedimento dell'agenzia del Territorio del 12 maggio 2006. Da una parte, infatti, in caso di esito favorevole del ricorso da azionare in 60 giorni, sono assicurati i rimborsi delle maggiori imposte versate. E dall'altra è possibile — in alternativa al ricorso — chiedere, dopo la notifica dell'atto di attribuzione della nuova rendita, un riesame per eventuali vizi o errori degli uffici del Territorio.

**Riesame oppure ricorso contro l'attribuzione errata**

A seguito del provvedimento del 12 maggio, se l'Agenzia modificherà la categoria dell'immobile e attribuirà una rendita catastale, dovrà notificare il provvedimento al soggetto interessato. È probabile che la notifica non sarà effettuata in tempi brevi. L'avviso di classificazione di un immobile in una determinata categoria è comunque soggetto all'obbligo della motivazione. La Cassazione, con sentenza 12068 del 1° luglio 2004, ha stabilito che l'obbligo deve ritenersi osservato anche mediante la semplice indicazione della consistenza, della categoria e della classe dell'immobile, trattandosi di dati sufficienti a porre il contribuente nella condizione di difender-

si. L'obbligo di motivazione degli atti di natura tributaria è infatti finalizzato a garantire il diritto di difesa del contribuente. L'atto è impugnabile, per vizi propri, nel breve termine di decadenza di 60 giorni innanzi al giudice tributario. Se la rendita non viene impugnata diventa definitiva e incontestabile. In questo caso, al contribuente rimane solo la possibilità di presentare istanza di autotutela all'Agenzia per correggere eventuali vizi o errori contenuti nel provvedimento. Il riesame d'ufficio o su segnalazione del contribuente, come indicato nella circolare 11 del 26 ottobre 2005 della stessa Agenzia, consente di eliminare gli errori di inserimento dati oppure che derivano da erronee applicazioni dei principi dell'estimo catastale.

Il contribuente può chiedere, dunque, in sede giudiziale, la rettifica del provvedimento catastale. Se ottiene l'annullamento, anche parziale, del provvedimento, dovrà continuare a pagare i tributi sulla base della rendita contestata, che risulta iscritta in Catasto, fino a quando non verrà emanata una sentenza definitiva. La pronuncia, anche se favorevole al contribuente, non è esecutiva fino al momento in cui diventa definitiva e incontestabile. Se la rendita, però, è rettificata con sentenza passata in giudicato, il Fisco è obbligato a rimborsare, per gli anni d'imposta pregressi, i tributi pagati in misura maggiore rispetto al dovuto.

SERGIO TROVATO

La sentenza / Commissione regionale della Puglia

## L'Apt paga l'imposta per l'uso

Un'azienda di promozione turistica che fa uso di un complesso turistico alberghiero è obbligata al pagamento dell'Ici. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale della Puglia, prima sezione, con la sentenza 28 del 14 aprile 2006.

Un Comune aveva emanato un avviso di accertamento con il quale veniva richiesto all'Apt il pagamento dell'imposta relativamente a un complesso turistico alberghiero realizzato con il finanziamento della Cassa per il Mezzogiorno. L'utilizzo di questo immobile era stato concesso a titolo gratuito. L'azienda, però, contestava la pretesa tributaria in quanto non era né proprietaria né titolare di altro diritto reale di godimento. Il ricorso veniva accolto dalla Commissione tributaria provinciale di Bari.

Il Comune ricorreva in appello, sostenendo che, in epoca antecedente l'emanazione dell'accertamento, l'Apt aveva proposto un'azione, innanzi al giudice ordinario, per ottenere il riconoscimento del diritto di proprietà sul bene immobile, a titolo di usucapione. Titolo che, poi, non era stato riconosciuto dalla Cassazione poiché non si trattava di un possesso qualificato, ma di una semplice detenzione.

Per il giudice pugliese, invece, l'uso

dell'immobile fa sorgere in capo all'Apt la soggettività passiva Ici, in base all'articolo 3 del decreto legislativo 504/1992.

In realtà, il richiamo della sentenza della Cassazione fa emergere che l'immobile era semplicemente utilizzato dall'azienda. Pertanto, il possesso di fatto non può essere inquadrate giuridicamente come diritto d'uso. In base all'articolo 1021 del Codice civile, chi è titolare di questo diritto può servirsi della cosa che ne forma oggetto e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quello che è necessario ai bisogni personali. L'uso, quindi, è un diritto reale di godimento che attribuisce al titolare la facoltà di usare e godere della cosa, in modo diretto, per il soddisfacimento di un bisogno attuale e personale. Questo diritto viene costituito per contratto, per testamento o per usucapione.

In questo caso, non sembrerebbero ricorrere i presupposti per l'assoggettamento a imposizione. Del resto, l'articolo 3 del decreto legislativo 504/92 prevede che, oltre al proprietario dell'immobile, sono obbligati al pagamento del tributo anche il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione. Dal 1° gennaio 1998,

la soggettività passiva è stata estesa anche al proprietario, all'enfiteuta e al locatario finanziario, i quali sono tenuti al pagamento del tributo essendo titolari del relativo diritto reale di godimento. Inoltre, dal 1° gennaio 2001, soggetto passivo è anche il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti reali, poi, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite, in base all'articolo 540 del Codice civile. Non è soggetto al prelievo fiscale, invece, il nudo proprietario dell'immobile. Allo stesso modo, non sono obbligati al pagamento dell'imposta il locatario, l'affittuario e il comodatario, in quanto non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto di locazione, di affitto o di comodato. Che il semplice possesso non obblighi al pagamento dell'Ici lo ha chiarito la Cassazione (sentenza 18476 del 19 settembre 2005) a proposito del coniuge che risulti assegnatario dell'immobile, in caso di separazione. Se il giudice assegna a un coniuge l'abitazione della ex casa coniugale, il soggetto assegnatario non è tenuto al pagamento dell'imposta.

SE.TRO.



GIORNALE dell'UMBRIA

## Publicità e semplificazione nel nuovo Codice degli appalti pubblici

Perugia, 27 giugno 2006 - Sala Lippi - Unicredit Banca - Corso Vannucci, 39  
Orario lavori: 10.00-16.00

### Invito

Saluto iniziale  
Renato Messina  
Direttore Generale  
Il Sole 24 ORE System Comunicazione Pubblicitaria

Apertura dei lavori a cura del Moderatore  
Stefano Bellinzona  
Il Sole 24 ORE System Comunicazione Pubblicitaria

Il giornale dell'Umbria: veicolo informativo sull'impatto dei nuovi provvedimenti e sull'analisi del territorio  
Giuseppe Castellini  
Direttore de Il Giornale dell'Umbria

I profili generali  
Claudio Gallieri  
Magistrato della Corte dei conti  
Consigliere giuridico dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP.

L'impatto sul mercato delle direttive UE sugli appalti pubblici

- La tutela della concorrenza tra legislazione nazionale e legislazione regionale
- Il ruolo della giurisprudenza comunitaria e nazionale
- I profili generali del Codice degli appalti pubblici
- L'ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione del Codice

I fondamenti del procedimento: pubblicità, imparzialità e trasparenza  
Ignazio del Castello  
Magistrato della Corte dei conti

- Pubblicità e termini del procedimento
- I nuovi modelli di bandi e avvisi
- I requisiti dei partecipanti alle gare e gli avvalimenti
- Gli elenchi ufficiali di fornitori
- I nuovi criteri di valutazione dell'offerta: tutela dei disabili, esigenze sociali, requisiti ambientali
- Le norme in materia di sicurezza e condizioni di lavoro
- La problematica dei sottocriteri di aggiudicazione

L'obbligatorietà come occasione per comunicare  
Patrizia Di Mario  
Responsabile Enti Pubblici e Istituzioni  
Il Sole 24 ORE System Comunicazione Pubblicitaria

Le procedure innovative introdotte dal Codice e le conseguenze sul contenzioso  
Umberto Realforzo  
Magistrato del T.A.R., per il Lazio  
Presidente del Servizio di Controllo Interno del Ministero delle Comunicazioni

- L'accordo quadro
- Il dialogo competitivo
- Le aste elettroniche
- Il sistema dinamico di acquisizione
- Il risarcimento del danno in materia di appalti per mancato rispetto delle procedure di pubblicità, par condicio ed imparzialità

La partecipazione al convegno è gratuita fino ad esaurimento posti. Si prega di confermare l'adesione collegandosi all'indirizzo [www.assistentenzielenti.ilssole24ore.com/eventi](http://www.assistentenzielenti.ilssole24ore.com/eventi) oppure contattare il servizio clienti al n. 02 4587.020 entro il 23 giugno 2006.

Al termine del convegno verrà rilasciato ai partecipanti l'attestato di frequenza

Per ulteriori approfondimenti operativi sul nuovo Codice degli appalti non perda il 3° Forum Edilizia e Territorio che si terrà a Roma il 20 e 21 giugno 2006. Per informazioni: [www.formazione.ilssole24ore.com/ediliziaeterritorio](http://www.formazione.ilssole24ore.com/ediliziaeterritorio)

Servizio clienti  
Tel. 02 4587.020 Fax 02 4587.025  
[info@formazione.ilssole24ore.com](mailto:info@formazione.ilssole24ore.com)

In collaborazione con:



Il Sole 24 ORE Formazione  
Milano - via Monte Rosa, 91  
[www.formazione.ilssole24ore.com](http://www.formazione.ilssole24ore.com)