ILLEGITTIME LE NUOVE RENDITE CATASTALI A LECCE

In questi giorni, molti cittadini leccesi, nel richiedere le misure catastali, hanno scoperto presso l'Agenzia del Territorio che la rendita dei loro appartamenti è aumentata del 20%.

Oltretutto, la conferma di tale aumento è stata data dal Direttore dell'Agenzia Regionale del Territorio Fulvio Panetta.

Secondo me, la revisione automatica di aumento delle rendite catastali è totalmente illegittima perché non sono state assolutamente rispettate le particolari procedure previste dalla legge.

Infatti, il legislatore ha previsto le seguenti procedure.

1. Il Comune può chiedere all'Agenzia del Territorio la classificazione di immobili il cui **classamento** risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari ed aventi medesime caratteristiche e l'Agenzia del Territorio procede, prioritariamente, alle operazioni di verifica degli immobili segnalati dal Comune (art. 3, comma 58, L. n. 662 del 23/12/1996).
2. Il Comune può chiedere la **revisione parziale del classamento** delle unità immobiliari site in microzone comunali per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'ICI si discosta **significativamente** dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali; in questo caso, l'Agenzia del Territorio, esaminata la richiesta del Comune, attiva il procedimento revisionale (art. 1, comma 335, L. n. 311 del 30/12/2004 – Legge Finanziaria 2005).
3. In ogni caso, per la determinazione del **classamento**, l'Agenzia del Territorio deve sempre rispettare la procedura che consiste nel riscontrare **con sopralluogo** per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella delle categorie e classi prestabilite per la zona censuaria, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo (artt. 61-62 e 64 della L. n. 1142/1949).
4. Il Comune, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i **classamenti catastali** per intervenute variazioni edilizie, **può richiedere ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento**. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro 90 giorni dalla notificazione, l'Agenzia del Territorio provvede, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del **classamento** delle unità immobiliari segnalate,

notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita (art. 1, comma 336, L. n. 311/2004 cit.).

In base alle suddette specifiche procedure, è facile constatare che il Comune di Lecce si è avvalso soltanto della possibilità di richiedere all'Agenzia del Territorio non la revisione delle tariffe catastali ma semplicemente la revisione di quello che tecnicamente viene denominato classamento.

Nonostante la specifica richiesta, l'Agenzia del Territorio di Lecce, con il riclassamento delle microzone uno e due, intende trasformare le attribuzioni che le sono consentite sul riclassamento in una vera e propria revisione automatica delle tariffe d'estimo (**non autorizzata né dal Comune né dalle specifiche norme sopracitate**), coinvolgendo, caso unico in Italia, il 95% del patrimonio immobiliare del territorio comunale.

In definitiva, l'Agenzia del Territorio di Lecce non può e non deve assolutamente aumentare automaticamente le rendite nella misura forfettaria del 20%, non solo perché tale procedura non è assolutamente prevista dalle sopracitate disposizioni di legge ma, **soprattutto, perché l'iniziativa deve essere presa soltanto dal Comune di Lecce quando lo riterrà opportuno, alle condizioni tassativamente previste dal comma 336 della L. n. 311/2004 (citata al n. 4).**

Infine, le nuove rendite producono effetto fiscale a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire l'omessa presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune.

Tutte le notifiche relative alle revisioni catastali sono impugnabili alla competente Commissione Tributaria Provinciale entro 60 giorni dalla notifica.

Lecce, 24 novembre 2012

Avv. Maurizio Villani

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione
www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it