

FEDERAZIONE DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI UMBRIA

organizza l'evento formativo

**LA VALUTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI
CENSITI NELLE CATEGORIE D ed E**

*Le novità della Legge di Stabilità 2016 in vigore dal 1 Gennaio 2016
Corrette informazioni per una corretta attività professionale !*

**Venerdì 04 Marzo 2016
dalle 15:00 alle 19:00**

**Aula 2 - DSA3
Borgo XX Giugno, 72
Perugia**

Docente: Antonio Pierri

***LA VALUTAZIONE CATASTALE
DEGLI IMMOBILI CENSITI NELLE
CATEGORIE SPECIALI “D” ED “E”.
Dopo la legge di stabilità 2016***

Prof. Antonio Pierri

Ed. 01 Rev. 02 del 04/03/2016

LEGGE DI STABILITÀ 2016

Modifiche o interpretazione della norma !?

Art. 1 comma 21 Legge n.208 /2015 ridefinisce le componenti immobiliari oggetto della stima diretta delle unità a destinazione speciale e particolare

“tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”.

CIRCOLARE N. 2/E AGENZIA ENTRATE

Art. 1 comma 21 Legge n.208 /2015 non si configura come norma di interpretazione autentica dell'art. 10 della L 1249/1939. e pertanto non ha effetto retroattivo.

Prevede comunque (art. 1 comma 22) la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri

Per garantire tale facoltà nella nuova procedura Docfa 4.00.3 è stata introdotta una nuova tipologia di variazione denominata “**Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1 comma 22 L.n. 208/2015**” a cui è associata la rideterminazione della rendita che comparirà in banca dati con analogo causale

Dichiarazione ai sensi dell'art. 1 com. 22 L. 208/2015

Istruzioni operative Agenzia Entrate 01 02 2016

L'unità immobiliare urbana oggetto di tale tipologia di variazione mantiene immutato il proprio identificativo catastale originario.

Pertanto, per la compilazione del *Quadro B – Dati generali del Modello D*:

➤ nella Sezione "Tipo mappale" non è necessario indicare alcun dato di protocollo e data (la variazione non è, infatti, connessa ad alcun intervento che comporta una variazione di rappresentazione dell'immobile nella mappa catastale);

➤ nella Sezione "*Unità Immobiliari*" dovrà essere indicata una sola unità immobiliare urbana in *variazione*;



Unità immobiliari	
in soppressione	n. <input type="text"/>
in variazione	n. <input type="text" value="1"/>
in costituzione	n. <input type="text"/>

➤ nella Sezione "*Unità derivate*" dovrà essere indicata una sola unità immobiliare urbana a destinazione *speciale e particolare*;



Unità derivate	
a destinazione ordinaria	n. <input type="text"/>
speciale e particolare e categorie F	n. <input type="text" value="1"/>
beni comuni non censibili	n. <input type="text"/>

- nella Sezione "*Causale di Presentazione*" non dovrà essere indicata nessuna delle causali presenti.

La causale del documento sarà generata automaticamente dall'applicativo quando viene selezionata la specifica Tipologia di documento della sezione successiva



- nella Sezione "*Tipologia di documento*" dovrà essere indicata la specifica tipologia denominata "*Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*"



- ✓ Non sono possibili variazioni di sagoma/consistenza/ distribuzione
- ✓ Non sono possibili variazioni di categoria all'interno del gruppi D o E
- ✓ E' compatibile solo una variazione di rendita in diminuzione

Le nuove componenti costituenti l'unità Immobiliare per la stima catastale (dopo la L n. 208/2015)

- C1 Il suolo (“area coperta” e “area scoperta” di pertinenza catastale) *Valore di mercato*;
- C2 **“Costruzioni” compresi gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono qualità e utilità;**
(Costo di costruzione a nuovo)
- C3 – Componenti impiantistiche di varia natura funzionali ad uno specifico processo produttivo; (da non valutare)**
- C4 – Spese Tecniche
- C4 – Oneri concessori e di urbanizzazione
- C6 – Oneri finanziari.
- P - Profitto Normale -**

Il Sistema dei costi deve fare riferimento **all'epoca censuaria (biennio 1988/89)** e della localizzazione dei beni (**residenziale commerciale, industriale, rurale**)

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono qualità e utilità

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

La valutazione e la stima deve essere limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato delle componenti senza prendere in considerazione l'eventuale sovradimensionamento delle stesse

Componenti impiantistiche di varia natura funzionali ad uno specifico processo produttivo

“Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”.

L'agenzia delle entrate continua a interpretare la norma :

Indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale sono da escludere dalla stima tutte quelle componenti di natura essenzialmente impiantistica che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile un'utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno.

Dichiarazione ai sensi dell'art. 1 com. 22 L. 208/2015

Circolare n. 2/E 2016 Agenzia Entrate

Per i documenti di aggiornamento concernenti la rideterminazione della rendita per scorporo di componenti impiantistiche, ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, in fase di accettazione sono altresì previsti, da parte degli Uffici Provinciali-Territorio, ulteriori e specifici controlli di coerenza della documentazione prodotta, riguardanti, in particolare, la rappresentazione planimetrica, il classamento e la rendita catastale proposti.

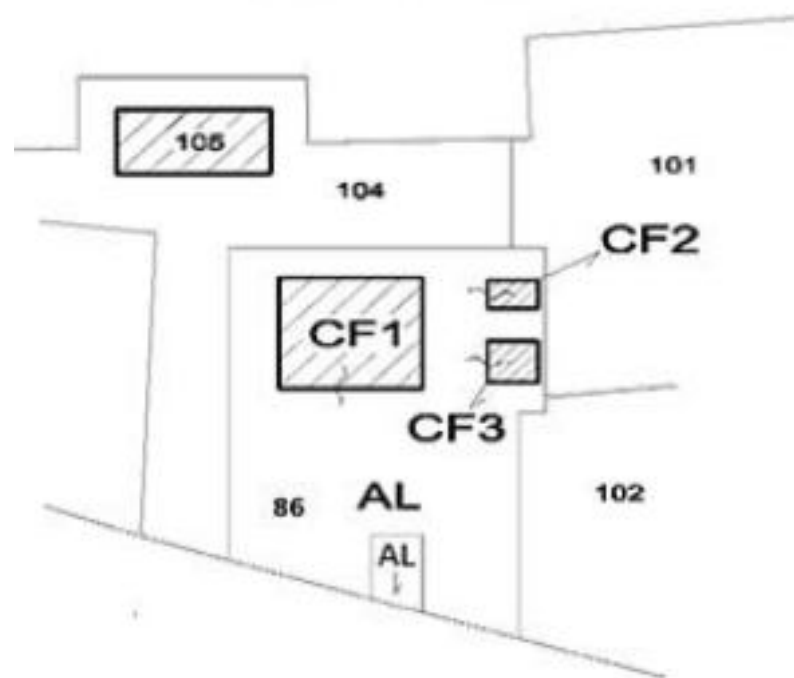
Dichiarazione ai sensi dell'art. 1 com. 22 L. 208/2015 e possibile solo se determina è' compatibile solo una variazione di rendita in diminuzione (*vedi istruzioni operative*) ma non esclude o preclude a priori da parte dell'Agenzia il controllo e un nuovo accertamento della rendita catastale proposta.

Non bisogna lasciare spazio ad accertamenti in ordine alla rendita proposta (procedura di valutazione giustificata e documentata).

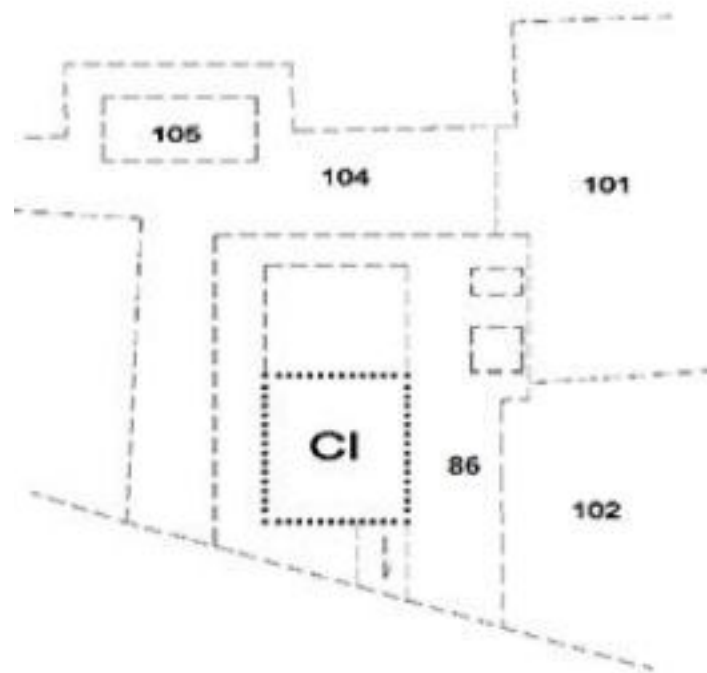
Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili: Entità Tipologiche relative alle costruzioni ed alle aree

- *CF – Costruzione di fabbricato - Alle CF nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1 – CF2 ...)*
- *AL – Area Libera (F1 – BCNC – Posti auto)*
- *AC – Area Coperta (tettoie tensostrutture ecc)*
- *CI – Costruzione Interrata (linea puntinata)*
- *CS – Costruzione sovrastante (acque e strade)*

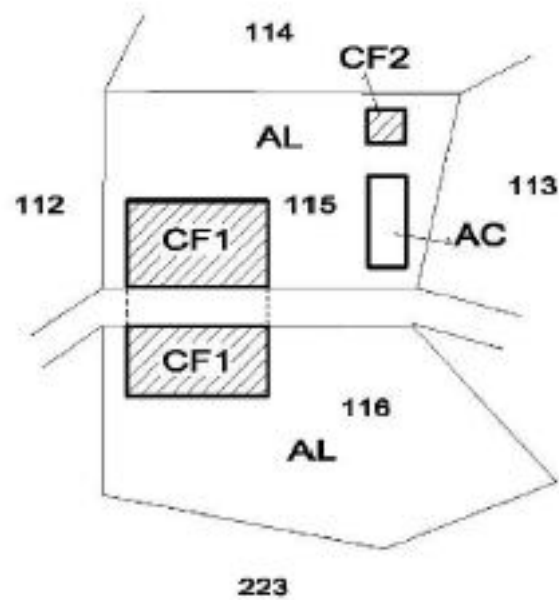
PIANO TERRA



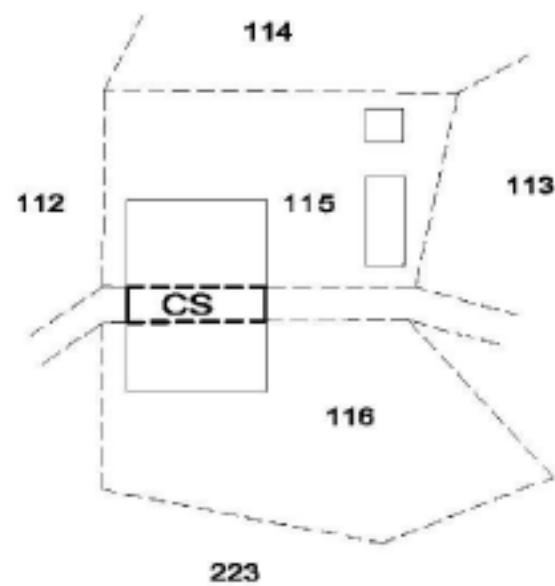
PIANI ENTROTERRA



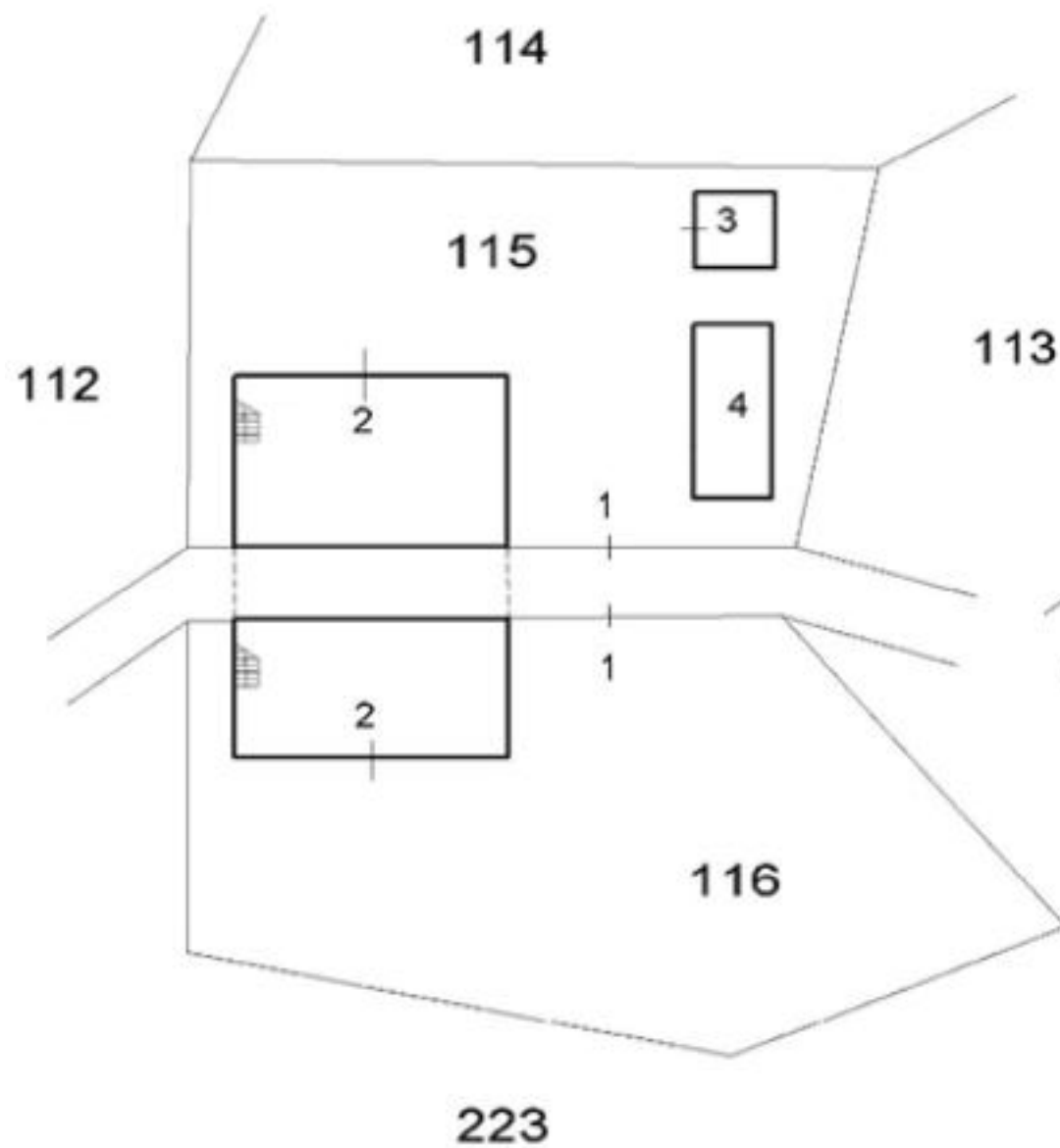
PIANO TERRA



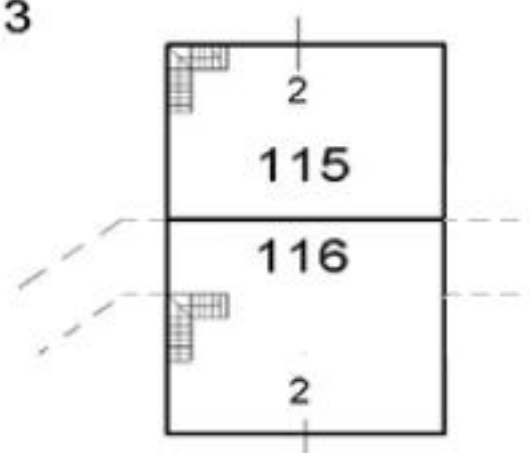
PIANI SOVRASTANTI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



DOCFA 4.00.3 E LA VALUTAZIONE DIRETTA

Con la procedura "DOCFA", la denuncia di UI in categorie speciali o di particolari di immobili di costruzione ante 1988 - 89 o realizzati in epoche storiche diverse non consente ancora di definire i parametri di stima se non in maniera estremamente sintetica.

H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €

- (3) *Richiamare i riferimenti planimetrici.*
- (4) *Inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se trattasi di costruzioni, "E" se trattasi di elementi strutturalmente connessi.*
- (5) *Descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimerne la consistenza. Esempi: Tettoia in ferro (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³); ecc.*
- (6) *I valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.*

Per evitare accertamenti e rettifiche della rendita proposta non coerenti o non sufficientemente motivate si consiglia di allegare alla pratica, in forma sintetica una relazione estimativa sul valore di costo del manufatto corredata da documentazione fotografica riportando sul tabulato Docfa solo il valore finale da utilizzare per il conteggio della rendita catastale.

Cassazione sentenza n.27008 del 02/12/2013

Nel caso di specie, relativo alla attribuzione di una rendita catastale per "stima diretta" l'ammontare della rendita stessa discende dal valore attribuito al bene. La mera indicazione di una diversa valutazione rispetto a quella proposta dal contribuente costituisce quindi il dispositivo dell'atto e non la motivazione, che deve (a somiglianza di quanto accade in caso di applicazione dell'imposta di registro) invece enunciare i criteri e gli elementi che determinano la mancata accettazione delle indicazioni del contribuente.

Costo di produzione di immobile a destinazione speciale

Denuncia di opificio (D/1) realizzato nel 1976		Entità tipologiche	Sup. catastale	Sup. Coperta	Valore di mercato 88 89	Valore Preziario 1988 89	Costo di costruzione	Costo di costruzione (1988 -89)	Deprezzamento per Obsolescenza		Valore costo deprezzato 2016
			m ²	m ³					Fisica	Funzionale	
C1	Costo dell'area (sedime + scoperta)		6.510		€ 10,00			€ 65.100,00	0%		€ 65.100,00
C2.1	Sistemazioni esterne aree scoperte	AL							0%	0%	-
	Parcheggi, area manovra, in cls bitum.		2.500		€ 11,36	€ 8,41	€ 21.019,80	11%	0%	€ 18.653,57	
	Verde privato		650		€ 5,16	€ 3,82	€ 2.484,16	0%	0%	€ 2.484,16	
	Recinzione in ferro con muretto per ml 260		260		€ 36,15	€ 26,75	€ 6.955,64	11%	0%	€ 6.172,64	
C2.2	Tettoie per autovetture	AC		150	€ 40,28	€ 29,81	€ 4.471,48	7%	5%	€ 3.967,01	
	Opificio industriale PT area produzione	CF		2.000	€ 113,62	€ 84,08	€ 168.158,37	7%	0%	€ 157.038,77	
	Uffici in aderenza alla zona produzione PT		300	€ 258,23	€ 191,09	€ 57.326,72	11%	10%	€ 45.786,03		
	Uffici in aderenza alla zona produzione P1°		300	€ 258,23	€ 191,09	€ 57.326,72	11%	10%	€ 45.786,03		
	Mensa - spogliatoi e servizi maestranze		150	€ 180,76	€ 133,76	€ 20.064,35	7%	0%	€ 18.737,58		
	Magazzino prodotti finiti		500	€ 129,11	€ 95,54	€ 47.772,26	7%	10%	€ 40.151,96		
Costo di costruzione sup. scoperte e coperte			3410	3.100			€ 124,38	€ 385.579,49	12%		€ 338.777,75
C3	Montacarichi portata 3 q.li, due fermate				€ 4.132		-				
	Pesa a ponte ml 14 x 3 portata 80 tonnellate				€ 10.329		-				
	n. 2 carroporti luce 15 m portata 10 tonnellate				€ 20.658		-				
	n. 1 carroporte luce 15 m portata 20 tonnellate				€ 15.494		-				
	Impianti stabilmente fissi						€ -			€ -	
C4	Spese Tecniche			338.777,75	7%	€ 7,65	€ 23.714,44	12,14%		€ 20.835,98	
C5	Oneri di urbanizzazione			385.579,49	5%	€ 6,22	€ 19.278,97	12,14%		€ 16.938,89	
C6	Oneri Finanziari (Allegato Tecnico II)			493.672,91	13,0%	€ 20,70	€ 64.177,48	10,54%		€ 57.414,84	
P	Profitto Normale (Allegato Tecnico II)			557.850,39	12,4%	€ 22,39	€ 69.396,59	10,54%		€ 62.083,99	
Costo di produzione complessivo a nuovo al 1988 - 1989							€ 194,69	€ 603.532,53	Costo deprezzato		€ 540.315,46
RENDITA CATASTALE PROPOSTA				2%	saggio di capitalizzazione	€ 12.070,65		€ 10.806,31			

Categorie gruppo O

GRUPPO O

Categorie di unità immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale ordinaria

- O/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
- O/2 – Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
- O/3 – Abitazioni tipiche dei luoghi
- O/4 – Uffici, studi e laboratori professionali
- O/5 – Cantine, soffitte e simili
- O/6 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli
- O/7 – Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili
- O/8 – Magazzini, locali da deposito e tettoie

Categorie gruppo S

- S/1 – Immobili unitamente ai connessi impianti per la produzione e trasformazione di energia
- S/2 – Immobili unitamente ai connessi impianti destinati ad attività estrattiva
- S/3 – Immobili unitamente ai connessi impianti destinati all'industria manifatturiera
- S/4 – Immobili unitamente ai connessi impianti per la logistica
- S/5 – Immobili unitamente ai connessi impianti ambientali
- S/6 – Immobili per attività direzionali
- S/7 – Immobili per attività commerciali
- S/8 – Immobili per l'istruzione
- S/9 – Immobili per l'attività dei servizi di alloggio
- S/10 – Immobili per attività creative, artistiche e di intrattenimento
- S/11 – Immobili unitamente ai connessi impianti sportivi, porti e aeroporti turistici o per voli non di linea
- S/12 – Immobili per sanità e assistenza sociale
- S/13 – Immobili militari e per la Pubblica Sicurezza e istituti di pena e di rieducazione
- S/14 – Immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola
- S/15 – Unità immobiliari residenziali e non residenziali non qualificabili nelle categorie ordinarie per la presenza di caratteristiche particolari
- S/16 – Costruzioni sospese o galleggianti stabilmente assicurate o collegate al suolo
- S/17 – Ripetitori di segnali audiovisivi e telefonici e di dati
- S/18 – Immobili speciali d'interesse pubblico

Gruppo S – Esempio di Sottocategorie

S/1 – Immobili unitamente ai connessi impianti per la produzione e trasformazione di energia

S/1-01 – Centrali termoelettriche

S/1-02 – Centrali idroelettriche

S/1-03 – Centrali eoliche

S/1-04 – Centrali fotovoltaiche

S/1-05 – Altre centrali per la produzione di energia da fonti rinnovabili

S/1-06 – Termovalorizzatori

S/1-07 – Stazioni di trasformazione elettrica AAT/AT e AT/MT

S/1-08 – Cabine di trasformazione elettrica MT/BT

Gruppo S – Esempio di Sottocategorie

S/7 – Immobili per attività commerciali

S/7-01 – Centri commerciali

S/7-02 – Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in edifici autonomi

S/7-03 – Immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio non classificabili in categoria ordinaria

S/7-04 – Immobili destinati ad attività fieristiche

S/7-05 – Autorimesse pluripiano e autosilos

S/7-06 – Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali e autolavaggi

Gruppo S – Esempio di Sottocategorie

S/3 – Immobili unitamente ai connessi impianti destinati all'industria manifatturiera

- S/3-01 – Industrie alimentari e del tabacco*
- S/3-02 – Industrie del tessile, dell'abbigliamento e del pellame*
- S/3-03 – Industrie del legno, dei prodotti in legno e sughero, della carta e della lavorazione di minerali non metalliferi*
- S/3-04 – Industrie chimiche, petrolchimiche e farmaceutiche, per la fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e per la rigassificazione*
- S/3-05 – Industrie metallurgiche, meccaniche e per la fabbricazione di macchinari e attrezzature, di prodotti di elettronica e ottica e di apparecchiature per uso domestico*
- S/3-06 – Capannoni non specializzati*

LA CORRISPONDENZA

La corrispondenza tra le categorie catastali attuali e quelle ipotizzate dal progetto di riforma

Categoria attuale	Descrizione	Nuova categoria	Descrizione
A1	Abitazioni di tipo signorile	01	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
A2	Abitazioni di tipo civile	01/02	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari / Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
A3	Abitazioni di tipo economico		
A4	Abitazioni di tipo popolare		
A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare		
A6	Abitazioni di tipo rurale	02	Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
A7	Abitazioni in villini		
A8	Abitazioni in ville		
A9	Castelli e palazzi	S15	Unità immobiliari residenziali e non residenziali non qualificabili nelle categorie ordinarie per la presenza di caratteristiche particolari
A10	Uffici e studi privati	04	Uffici, studi e laboratori professionali
A11	Abitazioni tipiche dei luoghi	03	Abitazioni tipiche dei luoghi
C1	Negozi e botteghe	07	Negozi, laboratori artigianali e assimilabili
C2	Magazzini e locali deposito	05/08	Cantine, soffitte e simili / Magazzini, locali da deposito e tettoie
C3	Laboratori per arti e mestieri	07	Negozi, laboratori artigianali e assimilabili
C4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	S11	Immobili unitamente a connessi impianti sportivi
C5	Stabilimenti balneari e di acque curative	S10/S12	Stabilimenti balneari/stabilimenti termali
C6	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	S7/06	Autorimesse pluripiano e autosilos/Posti auto, locali per rimesse
C7	Tettoie chiuse e aperte	08	Magazzini, locali da deposito e tettoie
D1	Opifici	S3	Immobili e connessi impianti destinati a industria manifatturiera
D2	Alberghi e pensioni	S9	Immobili per attività servizi di alloggio
D3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	S10/S12	Immobili per attività creative, artistiche e di intrattenimento
D4	Casa di cura ed ospedali	S12	Immobili per sanità e assistenza sociale
D5	Istituti di credito, cambio e assicurazione	S6	Istituti di credito, cambio e assicurazione, uffici postali
D6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	S11	Immobili e impianti sportivi
D7	Fabbricati costruiti o adattati per esigenze industriali	S3	Immobili e impianti destinati a industria manifatturiera
D8	Fabbricati costruiti o adattati per esigenze commerciali	S7	Immobili per attività commerciali
D9	Edifici galleggianti o sospesi	S16	Costruzioni sospese o galleggianti
D10	Fabbricati per funzioni produttive connessi ad attività agricole	S14	Immobili strumentali ad esercizio attività agricola

Stime dirette: I presupposti di fondo

- Creazione di un sistema informativo oggi inesistente
- Approccio al costo: procedimento del costo di riproduzione deprezzato quello prevalente
- Costo tecnico di produzione e prezziari su base regionale da condividere con associazioni di categoria
- Costi indiretti: incidenza sul costo tecnico di costruzione specificata nell'allegato al decreto legislativo a meno di accordi con le categorie interessate
- Collaborazione con le associazioni di categoria

Le attività e gli attori della revisione del sistema catastale

ATTIVITA'	ATTORI
Funzioni statistiche per le UIU ordinarie	
• Campionamento	Agenzia Entrate / (eventualmente Comuni)
• Elaborazione	Agenzia Entrate / (SOSE)
• Controllo	Agenzia Entrate / Comuni
• Validazione	Commissioni Censuarie
• Pubblicazione funzione statistica	Agenzia Entrate
• Estensione caratteristiche allo stock (rilevazione delle caratteristiche quali-quantitative degli immobili ordinari, ovvero delle variabili che debbono essere inserite nella funzione statistica pubblicata)	Comuni, previa definizione Piano Operativo / (Rilevatori esterni, assunti a tempo determinato)
• Determinazione valore e rendita per UIU (applicazione della funzione statistica con le caratteristiche rilevate per ogni UIU)	Agenzia Entrate
Stime dirette	Agenzia Entrate / Professionisti esterni
Notifica presso Albo Pretorio e altri canali di comunicazione	Agenzia Entrate / Comuni