

Urbanistica

Porte e tramezzi, la lieve modifica non richiede variazioni catastali

di Antonio Iovine

31 Ottobre 2023

Per alcune ristrutturazioni la comunicazione può non essere necessaria

La presentazione di una variazione catastale a seguito di lavori edilizi o di cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare già censita è un importante adempimento (sanzionabile) di natura catastale e fiscale, giacché sono molteplici le imposizioni immobiliari che per il calcolo della base imponibile fanno riferimento alla rendita catastale (tra le più significative Imu, Imposta di registro, Irpef immobili a disposizione). Per accedere al beneficio di alcune agevolazioni fiscali, viene richiesto che si sia provveduto al corretto assolvimento degli adempimenti in materia di catasto. Inoltre, senza aggiornamento catastale non si può ottenere perfino l'agibilità, a seguito di interventi edilizi. In ultimo, ma non certamente per importanza, occorre ricordare come una non corretta conformità tra rappresentazione della planimetria depositata in catastale rispetto allo stato di fatto può rendere l'atto di acquisto di una unità immobiliare nullo. Alla base dell'adempimento, da assolvere entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori c'è la disposizione dell'articolo 17, lettera b) del regio decreto n. 652/1939, che impone la variazione ogni qualvolta intervenga una mutazione nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe. Nel tempo si sono susseguite disposizioni di prassi tra cui la circolare del ministero dei Lavori pubblici del 30 luglio 1985 n.3357/25 (adempimenti per il condono edilizio), laddove si precisa il concetto che alcune variazioni nello stato dell'unità immobiliare possono non avere rilevanza ai fini della determinazione della consistenza e dell'assegnazione del classamento. Ad esempio, le lievi modifiche interne come lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità non hanno rilevanza catastale, come pure la sostituzione di pavimenti, infissi, rifacimento bagni, adeguamento impianti o, più in generale, l'esecuzione di opere di ordinaria o straordinaria manutenzione. Diversamente, quando si operi una redistribuzione degli spazi interni, si aprano nuove finestre in vani che ne erano privi, si doti l'unità immobiliare di ulteriori servizi igienici, o infine si modifichi l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze, occorre provvedere alla dichiarazione in catasto. Con la lettera circolare n. 3/3405 del 14 ottobre 1989 della direzione generale del Catasto, questo concetto espresso dalla circolare dei Lavori pubblici è stato confermato, disponendo perfino il rifiuto di accettazione di variazioni catastali ininfluenti sulla rendita catastale. Infine, con la circolare dell'agenzia del Territorio. n. 3 del 10 agosto 2010 è stato confermato che non sussiste l'obbligo di presentazione della planimetria aggiornata, nei casi di modifiche non incidenti nell'attribuzione della categoria o della classe, e dunque nell'attribuzione della rendita; viene, comunque, precisato che è fatta salva la facoltà di presentazione della nuova planimetria anche per modifiche non influenti sulla rendita. Un solco oggettivamente dirimente, sull'esistenza o meno dell'obbligo di presentazione di una variazione, è stato tracciato dalla circolare n. 1T/2006 dell'agenzia del Territorio nella quale si precisa l'esistenza dell'obbligo in caso di interventi che comportino una miglioria di almeno il 15% del valore/reddito con riferimento al periodo economico 1988-89.

