

Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

## **INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE DEGLI IMMOBILI IN VISURA CATASTALE E RIFLESSI AI FINI TARI**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Dal 9 novembre 2015, l'Agenzia delle Entrate offre un nuovo servizio per i proprietari di immobili rientranti nelle categorie catastali A, B e C mettendo a loro disposizione un dato finora visibile solo nelle applicazioni degli uffici comunali.

Infatti, nella visura catastale, oltre ai dati identificativi dell'immobile (Comune, sezione urbana, foglio, particella, subalterno) e ai dati di classamento (zona censuaria ed eventuale microzona, categoria catastale, classe, consistenza, rendita), dal 9 novembre 2015 sono contenuti anche la superficie catastale, calcolata come stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie della proprietà immobiliare indicata in visura non solo aiuterà e semplificherà gli adempimenti, ma servirà anche a mettersi al riparo da sgradite sorprese: controlli, contestazioni e accertamenti. In più, il contribuente potrà finalmente verificare la corrispondenza della tassa sui rifiuti con la somma dovuta.

Di seguito si riepiloga la normativa concernente la determinazione della superficie catastale degli immobili urbani e la tassazione dei rifiuti urbani.

### **NORMATIVA SULLA SUPERFICIE CATASTALE**

L'articolo 9, comma 11 del **Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557** ("Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994" in G.U. 30/12/1993 n. 305 convertito con modificazioni dalla Legge 26 febbraio 1994, n. 133, in G.U. 28/02/1994, n. 48) ha previsto che dal 1° gennaio 1997 le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sarebbero state determinate con riferimento:

- al metro quadrato, invece che al "vano utile" per uffici e abitazioni;
- al metro cubo per scuole, uffici pubblici, collegi eccetera.

Per determinare la superficie catastale, si considerano i criteri del **Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 (allegato C)**:

- per *vani principali e accessori diretti* (bagni, ripostigli, corridoi, ecc...) si conteggia l'area al 100% al lordo dei muri (interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.);
- per gli *accessori indiretti* (cantine, soffitte, ecc...) si conteggia l'area al 50% qualora essi siano comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non siano comunicanti.

A questa superficie si sommano:

- dal 30% al 15% della superficie dei balconi, terrazze e simili;
- dal 10% al 2% della parte dell'area scoperta a corredo.

Nelle visure catastali sono riportati due dati di superficie: la "totale" per gli effetti catastali e la "totale escluse aree scoperte".

### **CORREZIONE**

La pubblicazione della superficie catastale online permette, in ogni modo, di verificare che tale superficie corrisponda alla superficie calcolata secondo i parametri dettati dal Dpr 138/98.

Vito SARACINO  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

Nel caso in cui vengano riscontrate incongruenze o errori nelle informazioni presenti negli archivi catastali, è possibile effettuare la correzione attraverso:

- una pratica Docfa a correzione;
- inviare le proprie osservazioni attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate attraverso il servizio "correzione e rettifica dei dati catastali" presente nell'area riservata all'utente/cittadino.

Gli errori possono riguardare numerose casistiche:

- errori sulla persona a cui è intestato l'immobile;
- errori sui dati dell'immobile;
- segnalazione di incoerenza per un fabbricato non dichiarato.

### IMMOBILI NON DOTATI DI PLANIMETRIA

Gli immobili privi di planimetria sono di conseguenza privi anche del dato relativo alla superficie. In tal caso i proprietari possono presentare una dichiarazione di aggiornamento catastale con procedura Docfa per l'inserimento in atti della piantina catastale. La regolarizzazione è d'obbligo se si è intenzionati a vendere, come prescritto dall'art. 19, comma 14 del Decreto Legge 31/03/2010, n. 78 ("Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" in G.U. 31/05/2010, convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122, G.U. 30/07/2010, n. 176).



Visura storica per immobile senza intestati  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2015

Data: 11/11/2015 - Ora: 10.46.45 Fine  
Visura n.: T88494 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di xxxxxxxxxxxxxx ( Codice: xxxxxxxxxxxx)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 38 Particella: 491 Sub: 5

#### Unità immobiliare dal 10/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Serione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		38	491	5			A/3	3	13,5 vani	Totale: 313 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 302 m <sup>2</sup>	Euro 766,94	VARIAZIONE del 10/11/2015 n. 113349.1/2015 in atti dal 10/11/2015 (protocollo n. BA0320117) FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
Indirizzo		VIA xxxxxxxxxxx n. 47 piano S1-T-1-2											
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 38 particella 491 subalterno 4
- foglio 38 particella 491 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

### NORMATIVA SULLA TARI

Il comma 645 della **legge 27 dicembre 2013, n. 147** ("Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", Legge di stabilità 2014, in G.U. 27/12/2013 n. 302) prevede che per gli immobili a destinazione ordinaria delle categorie catastali A, B e C, la superficie imponibile ai fine della Tari "è costituita da quella *calpestable* dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti".

Tale criterio è utilizzato finché non saranno attuate le procedure di interscambio tra i Comuni e l'Agenzia delle Entrate previste dal comma 647, che disciplina la cooperazione per la revisione del catasto "al fine di addivenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla TARI pari all'80

# Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

per cento di quella catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al Dpr 138/1998." Pertanto solo dopo l'accordo Stato-città, la base della tassa sui rifiuti diventerà l'80% di quanto risulta dal Catasto.

Secondo il comma 646, inoltre, il Comune "può considerare come superficie assoggettabile alla TARI quella pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al Dpr 138/1998." Questo implica che, solo dopo l'accordo Stato-città, la base imponibile della TARI sarà costituita dalla superficie *catastale* ottenuta sulla base dei criteri del Dpr 23/03/1998 n. 138 (Allegato C).

Altresì, il **Decreto Legge 6 marzo 2014, n. 16** ("Disposizioni urgenti in materia di finanza locale, nonché misure volte a garantire la funzionalità dei servizi svolti nelle istituzioni scolastiche" convertito con modificazioni dalla Legge 2 maggio 2014, n. 68, in G.U. 5/5/2014 n. 102) stabiliva un periodo transitorio 2014-2015 che concedeva ai Comuni un margine di flessibilità del 50% dei coefficienti previsti per determinare la tassa sui rifiuti.

## **RIFLESSI FUTURI**

Ricostruito il quadro normativo, bisogna considerare che la semplice pubblicazione della superficie catastale è una novità ininfluente ai fini del calcolo della Tari 2015 che resta legata alla superficie calpestabile (secondo quanto disposto dal comma 645 della L. 27/12/2013 n. 147). Quindi nulla cambia per la base imponibile Imu, Tasi e imposta di registro sui trasferimenti immobiliari.

Inoltre, già in regime di Tarsu, l'articolo 70 del Dlgs 507/1993 prevedeva che, a decorrere dal 1° gennaio 2005, per gli immobili a destinazione ordinaria, la superficie di riferimento non poteva essere in ogni caso inferiore all'80% della superficie catastale, per cui alcuni Comuni hanno provveduto ad aggiornare le proprie banche dati. Dal momento che, secondo i commi 646 e 686 della legge 147/2013, restano ferme le superfici già dichiarate ai fini dei previgenti prelievi, attualmente, dopo dieci anni dall'introduzione del criterio dell'80%, nelle banche comunali vi sono contribuenti che pagano in base o alla superficie calpestabile o a quella catastale.

**Dott. Vito SARACINO**

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

[info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it)

[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)