



## **ACCATASTAMENTO DELLE OPERE DI EDILIZIA LIBERA**

*(D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 5)*

### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 4/2015)<sup>1</sup>**

*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*



Da settimane viene trasmesso lo spot televisivo istituzionale "**Campagna di comunicazione. E' casa tua, decidi tu**", ad opera della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti: ([https://www.youtube.com/watch?v=C6\\_YurOMIek&feature=youtu.be](https://www.youtube.com/watch?v=C6_YurOMIek&feature=youtu.be)).

In tale spot vi sono riportate sei affermazioni, tutte ed ognuna di esse assolutamente non veritiere, ingannevoli e fuorvianti, che meritano un serio ed approfondito commento, se non altro per dovere di chiarezza nei confronti dell'utenza:

1. *"Prima, quando pensavi di ristrutturare la tua casa...tra il dire e il fare c'era sempre di mezzo il mare...";*
2. *"Oggi non più. Se vuoi ristrutturare casa, dividerla per farne due o unire due case attigue, farlo è più semplice e veloce";*
3. *"Comunichi i lavori al Comune e inizi subito";*
4. *"Hai meno documenti da presentare";*
5. *"Non paghi più contributi di costruzione";*
6. *"...e all'accatastamento ci pensa il Comune".*

La presente DTO riguarda l'ultima di tali affermazioni.

Con successive DTO si procederà a commentare anche le altre cinque affermazioni.

Inoltre sul sito del governo, alla pagina [www.casa.governo.it](http://www.casa.governo.it), si leggeva, fino a pochi giorni or sono:

**"Ricordati quando saranno finiti i lavori di inviare la comunicazione di fine lavori al comune, questa comunicazione ti fa risparmiare la procedura di accatastamento che altrimenti resta a carico del proprietario".**

Tale passaggio è stato successivamente eliminato e ora non compare più (!?).

<sup>1</sup> *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa non riveste alcun carattere normativo e/o regolamentare.*

Questa campagna di (dis)informazione, per come è stata confezionata e per come viene proposta, induce nell'utenza le seguenti illusorie aspettative, che, nella realtà concreta delle cose, non hanno alcun fondamento:

1. per le opere di manutenzione straordinaria che possono comportare anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari residenziali, non occorre più l'ausilio e l'opera di un professionista abilitato ai fini dell'accatastamento delle stesse;
2. sempre per tali opere, per conto dell'interessato, all'accatastamento ci pensa il Comune al posto del professionista;
3. ancora per tali opere, non occorre più alcuna spesa per le procedure catastali, ovvero l'accatastamento è gratuito.

In tal senso appare molto più veritiero e corretto il contro spot realizzato dal Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Bologna, che val la pena visionare:

[https://www.youtube.com/watch?feature=player\\_embedded&v=Eu50xtvXiXo](https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=Eu50xtvXiXo).

Come ha fatto osservare ancora il Collegio: "*Gli spot televisivi trasmessi dal Governo per «informare» i cittadini sulla semplificazione in materia edilizia apportata dal c.d. «Sblocca Italia» sono imprecisi e fuorvianti e se fossero spot commerciali probabilmente se ne parlerebbe come «pubblicità ingannevole»*".

Si fa presente inoltre che con una nota inviata al presidente del Consiglio, ai ministri delle Infrastrutture e dell'Economia, al viceministro all'Economia, ai presidenti delle commissioni VI di Camera e Senato, al direttore e al vicedirettore dell'Agenzia delle Entrate, il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Maurizio Savoncelli, esprime il timore che, a fronte dell'introduzione della suddetta semplificazione, "*si possa ingenerare un disallineamento dei dati, con conseguenti ritardi nell'aggiornamento della banca dati catastale e l'inopportuna vanificazione delle disposizioni contenute nell'articolo 19, comma 4 del decreto-legge n. 78/2010, convertito in legge n. 122/2010 per quanto riguarda la dichiarazione in catasto dei fabbricati non censiti. Inevitabili, inoltre, le ripercussioni negative anche sulla riforma del catasto appena avviata...un eventuale nuovo arretrato nell'aggiornamento catastale potrebbe causare – avverte il presidente dei geometri – un allungamento dei tempi di compravendita immobiliare, qualora la planimetria presente in catasto non sia conforme allo stato reale dell'immobile...A corollario, un effetto che va nella direzione opposta a quella auspicata dalla semplificazione: i cittadini – oltre a non poter gestire direttamente la pratica di variazione catastale – potrebbero avere difficoltà anche solo nel seguirne la tracciabilità a causa di ostacoli "fisiologici": la mancanza di dialogo tra due amministrazioni – Comune e Agenzia delle Entrate – deputate a svolgere ruoli e funzioni differenti*".

Pertanto, il presidente dei geometri chiede al Governo di intervenire con urgenza per cancellare il provvedimento normativo e di tagliare la slide inserita nello spot recante la titolazione "*e all'accatastamento ci pensa il comune*".

Inoltre, secondo Confedertecnica, la Confederazione Sindacale Italiana delle Libere Professioni Tecniche, lo spot del Governo "*fornisce informazioni illusorie e sbagliate, raccontando una realtà ancora in divenire e sulla quale diversi sono gli aspetti che contestiamo*".

L'art. 17, comma 1, lettera c), della Legge 11.11.2014, n. 164, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge del 12.09.2014, n. 133 (c.d. "*Sblocca Italia*") ha, tra l'altro, modificato il comma 5, dell'articolo 6, del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Il testo della norma in commento, prima di tali modifiche, era il seguente:

*"Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80".*

Con il Decreto Legge del 12 settembre, venne introdotta una prima modifica, ovvero la seguente:

*"Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate".*

Con la legge di conversione del Decreto Legge, dell'11 novembre, il testo del comma è stato nuovamente modificato, definitivamente, come di seguito:

*"Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate".*

In primo luogo si fa rilevare come il passaggio dal testo previgente a quello definitivamente modificato, e prima ancora a quello del Decreto Legge ancora da convertire, ha ristretto il campo di applicazione delle opere soggette ad accatastamento.

Infatti nel testo del TUE previgente all'entrata in vigore del Decreto Legge era obbligatorio che l'interessato provvedesse all'accatastamento di tutte le opere di attività edilizia libera (*"Riguardo agli interventi di cui al presente articolo..."*) previste dall'articolo 6 del TUE, laddove ovviamente le opere fossero influenti sulle caratteristiche catastali dell'immobile, ovvero:

1. quelle di cui al comma 1 (quelle completamente liberalizzate, senza quindi la necessità di alcun titolo edilizio o comunicazione):
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. quelle di cui al comma 2 (ovvero quelle soggette a preventiva Comunicazione di Inizio dei Lavori, asseverata o meno – si rammenta che in Emilia Romagna, in forza di quanti disposto dall'articolo 7 della L.R. n. 15/2013, esiste solo la CIL asseverata):
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Nel testo invece introdotto prima dal Decreto Legge e poi convertito, l'obbligo di accatastamento vige solo per le opere di cui al comma 2, dell'articolo 6.

Tuttavia tale comma 2 stato modificato dall'art. 17, comma 1, lettera c), del Decreto Legge convertito, in particolare alle lettere a) ed e-bis), ovvero per gli interventi che, nella disciplina statale, sono soggetti a CIL asseverata.

L'elencazione di opere del nuovo comma 2 è quindi il seguente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

In particolare, gli interventi più rilevanti, anche ai fini delle necessarie variazioni catastali, sono quelli di cui alla lettera a), ovvero quelli di manutenzione straordinaria.

La definizione di manutenzione straordinaria è stata anch'essa modificata dal Decreto Legge convertito (art. 17, c. 1, lett. a), ed il suo campo di applicazione ampliato (a discapito della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, che ha invece ristretto il proprio campo di applicazione).

Oggi tali interventi sono così definiti, dalla lettera a), del comma 1, dell'art. 3 del TUE:

*"interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".*

Ciò premesso il Decreto Legge convertito stabilisce quindi che la Comunicazione di Inizio Lavori valga anche ai fini delle necessarie variazioni catastali, eliminando dunque l'adempimento che prima era a carico dell'interessato e sostituendolo con la comunicazione che dovrà essere fatta direttamente dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'Agenzia delle Entrate/Territorio.

Il comma 6 dell'articolo 7 della L.R. n. 15/2013, introdotto dall'art. 52 della L.R. 20.12.2013, n. 28, in proposito stabilisce che l'esecuzione delle opere di cui al comma 4 (ovvero quelle soggette a CIL – sempre asseverata) comporta l'obbligo della trasmissione allo Sportello Unico per l'Edilizia della copia degli atti di aggiornamento catastale.

Per cui dopo le modifiche introdotte dallo Sblocca Italia lo SUE non si limita a ricevere, alla conclusione delle opere, gli *"atti di aggiornamento catastale"* già presentati ed approvati all'Agenzia del Territorio, ma provvede direttamente a trasmettere all'Agenzia delle Entrate/Territorio la CIL così come presentata, senza l'allegazione di alcuno specifico atto necessario all'aggiornamento catastale, per la messa in atto degli opportuni adeguamenti catastali necessari, a cura dell'Agenzia stessa.

Come noto, una variazione nello stato degli immobili urbani, che influisce sul classamento o sulla consistenza (fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.), e che può essere oggi eseguita con CIL, deve essere dichiarata in Catasto.

La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avveniva prima, almeno fino alla entrata in vigore delle nuove disposizioni del DL, con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato.

I professionisti, a tale scopo, possono utilizzare il software Docfa - Documenti Catasto Fabbricati, per compilare il modello accertamento della proprietà immobiliare urbana. I professionisti possono presentare il documento per via telematica con la piattaforma Sister, che prevede l'abilitazione al servizio presentazione documenti, oppure presso l'ufficio provinciale competente per territorio, anche su appuntamento che si può prenotare online.

L'Agenzia può effettuare i dovuti controlli e attivare eventuali rettifiche d'ufficio, notificate ai soggetti intestatari.

Dal 12 settembre 2014 non *dovrebbe* essere più così. Dovrebbe infatti, nelle intenzioni del legislatore nazionale, essere lo SUE ad inviare all'Agenzia delle Entrate/Territorio copia della CIL presentata (e solo questa, senza quindi l'ulteriore allegazione di altra documentazione specifica necessaria alle variazioni catastali conseguenti).

E' del tutto evidente che questo comporta un problema di merito, oltre che organizzativo. Il problema di merito risiede nel fatto che spetta allo SUE giudicare se le opere previste dalla CIL comportano o meno aggiornamenti catastali, con la conseguenza della creazione di numerosi possibili contenziosi. In sostanza, alla faccia della semplificazione, si coinvolge nella materia fiscale (propria dell'Agenzia delle Entrate/Territorio) un organismo terzo, lo Sportello Unico per l'Edilizia, che non ha e non ha mai avuto alcuna competenza in materia, non dispone degli strumenti necessari e neppure delle relative professionalità.

Oltretutto rimane del tutto misterioso sapere chi provvede, quando e come al pagamento dei diritti catastali. O se questi esistono ancora.

Non solo, ma questa significativa modifica comporta necessariamente la modifica al modello unificato regionale della CIL, approvato con D.G.R. n. 993 del 07.07.2014, che prevede la trasmissione, a cura del committente e del direttore dei lavori, degli atti di aggiornamento catastale in allegato alla comunicazione di fine dei lavori della CIL, la quale, necessariamente, dovrà anch'essa essere modificata, rispetto a quella approvata con la citata D.G.R.

Ma non solo: con quanto stabilito dal DL Sblocca Italia prima che venisse convertito, occorre accatastare le modifiche sugli immobili ANCOR PRIMA DI REALIZZARLE! Infatti lo SUE avrebbe dovuto trasmettere al Catasto la CIL e NON la sua comunicazione di fine dei lavori. Tanto è vero che la nuova formulazione del comma 5 dell'articolo 6, fa riferimento alla norma generale di istituzione del catasto fabbricati e non più (come invece

accadeva nella formulazione precedente) a quella di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, che stabiliva che *"le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, di cui all'articolo 17 primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate"*. E non certo prima che si verifichino.

Se la formulazione del comma 5 fosse rimasta come nella prima stesura, quella del Decreto Legge, senza l'inserimento della formula *"laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori"* (peraltro con l'utilizzo di un avverbio del tutto inopportuno, meglio sarebbe stata la congiunzione *"qualora"*), si sarebbe verificata la paradossale ed assurda conseguenza di dover accatastare opere *"sulla fiducia"*, ovvero solo sulla presunzione ed intenzione di realizzarle, al netto di eventuali rinunce o varianti in corso d'opera, che avrebbero necessitato una ulteriore procedura di accatastamento.

La legge di conversione ha almeno corretto questa sorprendente sciocchezza, stabilendo che la CIL *"laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori"*, e solo in questo caso quindi, è valida anche ai fini dell'accatastamento. Almeno si richiede che le opere siano state effettivamente realizzate!

Tuttavia la Circolare Regionale sullo Sblocca Italia, PG.2014. 0442803, del 21.11.2014, afferma:

*"Particolarmente problematica appare la modifica introdotta dal numero 3) della lettera c), dell'art. 17 del DL convertito che parrebbe svincolare il soggetto interessato dall'obbligo di provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale: la nuova disposizione impone infatti all'amministrazione comunale di provvedere al tempestivo inoltro della CIL integrata dalla comunicazione di fine lavori all'Agenzia delle entrate (nuovo testo del comma 5 dell'art. 6 del T.U. edilizia).*

*Appare evidente tuttavia l'impraticabilità di tale nuova previsione, fin tanto che non saranno modificate le procedure di presentazione delle dichiarazioni per l'iscrizione o aggiornamento catastale e le informazioni ed elaborati richiesti dalla amministrazione del catasto.*

*Pertanto si ritiene che sia opportuno nella modulistica edilizia unificata continuare a richiedere agli operatori l'assolvimento degli obblighi di accatastamento, secondo le modalità attualmente disposte dall'amministrazione del Catasto, dovendosi però provvedere, in ottemperanza alla nuova previsione del comma 5 dell'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 anche all'invio a detta amministrazione di copia della CIL asseverata e della comunicazione di fine lavori".*

Che, evidentemente, non saprà che farsene.

Ovvero: la Regione chiede ai Comuni di provvedere comunque ad una incombenza che si sa già dall'inizio non avrà alcuna conseguenza ed utilità pratica.

Alla data di approvazione del Decreto Legge (11 novembre 2014) esistevano solo i moduli unificati regionali della CIL e della fine lavori CIL, in quanto quelli nazionali non erano ancora stati approvati.

Infatti a tale data, a livello statale erano stati approvati i soli moduli relativi al Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 12.06.2014, n. 67/CU).

Ci si sarebbe quindi aspettati che lo Stato, per dare un senso ed una pratica e concreta attuazione a quanto ha stabilito con lo Sblocca Italia in tema di accatastamento a cura del Comune, avrebbe provveduto, a breve, a definire i propri modelli nazionali di CIL e fine lavori CIL, considerando e disciplinando la questione dell'accatastamento.

E a dire il vero, dopo poco tempo lo Stato ha provveduto, con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 18.12.2014, n. 157/CU.

Fatto sta però che con tale Accordo:

1. sono stati approvati i modelli nazionali CIL e CILA, che NON CONTENGONO NESSUNA INDICAZIONE circa le modalità e le procedure di presentazione delle dichiarazioni per l'iscrizione e l'aggiornamento catastale. Il problema non viene neppure sfiorato!
2. NON E' STATO approvato il modello di fine dei lavori CIL (che invece esiste a livello regionale), per cui, essendo la produzione della fine dei lavori elemento essenziale (...*"laddove"*...), nelle intenzioni dello Sblocca Italia, per l'accatastamento, l'accatastamento stesso non si potrà mai effettuare con le nuove modalità, o meglio, lo si potrà fare (tentare di fare) solo in Regione Emilia Romagna, dove è obbligatoria la presentazione della fine dei lavori CIL per tutte le CIL.

Ma non solo, in data 12 gennaio 2015, il Ministro per la Semplificazione e Pubblica Amministrazione, unitamente al Presidente della Conferenza Stato Regione ed al Presidente dell'ANCI, con una nota congiunta, hanno sentito l'insopprimibile esigenza:

1. di ricordare ai Comuni ed alle Regioni che i nuovi moduli *"costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale"*;
2. che *"l'adeguamento della modulistica da parte delle Regioni e dei Comuni, (è) destinato ad avere un largo impatto su cittadini ed imprese"*;

3. che sulla base di quanto previsto dalla Legge e dell'Accordo "le Regioni adeguano entro 60 giorni (e cioè entro il 16 febbraio) la modulistica alle specifiche normative regionali e di settore...entro lo stesso termine i Comuni adeguano la modulistica in uso".

Oggi è il 16 febbraio...ed è del tutto impossibile procedere a dare concreta attuazione a quanto stabilito dal legislatore nazionale.

Pertanto:

1. lo SUE da oggi provvederà ancora ad utilizzare la modulistica CIL e fine lavori CIL predisposta dalla Regione, in quanto quella nazionale è del tutto identica ad essa;
2. provvederà ad inviare all'Agenzia delle Entrate/Territorio le CIL pervenute e riguardanti le opere di cui al comma 2, dell'articolo 6 del TUE, ma solo quelle che saranno anche integrate, e quando lo saranno, dalla comunicazione di fine dei lavori, la mancanza della quale non è sanzionata né dal comma 6 dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013, né dall'art. 16-bis della L.R. n. 23/2004.

Operazione del tutto inutile, che aggrava l'Agenzia di tutta una serie di documentazione della quale essa non saprà che farsene, ma che, per obbligo di legge, e richiamo espresso da parte della Regione, occorre comunque inviare.

La norma quindi, conclusivamente, non istituisce un obbligo ma attribuisce ai cittadini la facoltà di optare per la presentazione della "comunicazione di fine lavori" fino ad oggi non prevista per gli interventi soggetti ad edilizia libera, almeno a livello statale (TUE), mentre tale obbligo sussiste nella legislazione regionale dell'Emilia Romagna, art. 7, c. 6, L.R. n. 15/2013):

*"6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7".*

La presentazione di questo documento produrrà sicuramente l'obbligo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia di inviare tale comunicazione agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, operazione quest'ultima abbastanza indolore per le Amministrazioni Comunali (a meno che il criptico termine "inoltrata" non voglia significare che spetta al Comune effettuare la DVR – Denuncia di Variazione)

Ma secondo quali schemi procedurali l'Agenzia procederà alla fase di conservazione del catasto fabbricati?

Chi provvederà a redigere la nuova "planimetria catastale"?

Quali saranno i tempi per la pubblicazione dei nuovi dati di classamento e quali dati utilizzerà il cittadino ai fini delle imposte e dei tributi nel periodo transitorio dal momento della comunicazione di fine lavori al momento del ricevimento della notifica di avvenuta variazione dei dati di classamento?

Ma soprattutto, qualora venisse meno la stesura grafica della nuova planimetria, come ci si comporterà ai fini delle verifiche previste dall'articolo 19, comma 4 del D.L. n. 78/2010, convertito nella legge n. 122/2010?

Ed infine, chi provvederà, come e quando, al pagamento dei diritti catastali?

Castel San Giovanni, martedì 17 febbraio 2015



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



<sup>2</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.