

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

**CONSULENZA
ON-LINE GRATUITA**

SANATORIA CATASTALE

- 1 -



www.annaaltiniarchitetto.it

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:
**CONSULENZA
ON-LINE GRATUITA**

SANATORIA CATASTALE

- 2 -



QUESITO DELLA COMMITTENZA

"Nel '99 ho presentato in Comune la pratica di variazione di destinazione d'uso di un immobile, da uso di civile abitazione a locale artigianale. Il Comune ha approvato la variazione, però io non ho mai fatto fare la variazione al Catasto.

Posso fare la variazione per cambio di destinazione d'uso ora (da abitazione a locale artigianale)? Devo pagare una sanzione?"

RISPOSTA

Il termine ultimo per regolarizzare la situazione degli immobili non censiti in catasto, o che, pur censiti, sono stati oggetto di variazioni non dichiarate all'agenzia del Territorio ma autorizzate con pratiche edilizie, era stato fissato al **30 aprile 2011** dall'art. 2 comma 5-bis del D.L. n. 225/2010 convertito in L. 10/2011.

Fino ad allora i proprietari di tali fabbricati (o gli aventi diritto sugli stessi), dovevano presentare la **dichiarazione di aggiornamento catastale** in caso di ampliamento, **cambiamento della destinazione d'uso** (come nel Suo caso), o in tutti i quei casi in cui le modifiche, anche interne, avessero comportato una **variazione della rendita catastale** (ad es. il numero dei vani).

Gli aggiornamenti, effettuati dopo il termine per la sanatoria, sono sanzionabili; MA se le **modifiche** sono state **autorizzate** ed **effettuate da oltre 5 anni**, allora la **sanzione è prescritta (*)**.

A tal proposito, si rammenta che, secondo la Legge 9 marzo 2006 n. 80 di conversione del D.L.4/2006 all'art. 34-quinquies, il termine per la presentazione delle dichiarazioni in catasto relative le variazioni di destinazione d'uso di unità immobiliari già censite, è pari a trenta giorni dalla data in cui esse si sono verificate. Nel Suo caso,

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

CONSULENZA ON-LINE GRATUITA

SANATORIA CATASTALE

- 3 -

quindi, i trenta giorni partivano dall'ottenimento dell'approvazione Comunale. Se dalla scadenza dei trenta giorni sono passati 5 anni senza aver ricevuto nessun atto di irrogazione dall'Agenzia del Territorio a seguito dell'accertata violazione, allora il diritto alla riscossione da parte dell' Ente si considera decaduto.

(Esempio: Approvazione Comunale: 1°giugno 1999. Entro il 30 giugno 1999 obbligo di regolarizzare la variazione di destinazione d'uso del catasto dei fabbricati. Oltre il 30 giugno 1999 e fino al 31 dicembre 2004 l'inadempienza si considera ancora sanzionabile. Se in questo arco di tempo non è stato notificato alcun atto di contestazione da parte dell'Ente, oltre il 31 dicembre 2004 il diritto alla riscossione della sanzione si considera prescritto).

Tuttavia, quanto sopra detto non esime dall'obbligo di aggiornamento della propria

situazione catastale presso l'Agenzia del Territorio competente sia perché, a seguito della normativa introdotta, a partire dal **primo luglio 2010 (**)** non è più possibile vendere un immobile non censito in catasto o difforme al deposito, per cui l'immobile risulterebbe anche senza mercato, ma anche perché a seguito della variazione **d'uso catastale** si dovrà richiedere al Comune in cui ricade il locale il **Certificato di agibilità** in cui è espressamente richiesta copia dell'avvenuta variazione di cui sopra e, nel Suo caso, anche il Nulla Osta igienico sanitario per l'inizio attività, da richiedere presso la ASL di appartenenza. Non ultimo è il pagamento dell'imposta patrimoniale che grava sugli immobili (la cosiddetta IMU) in cui, come prima cosa, va individuata la rendita catastale aggiornata, dato reperibile dai dati catastali (foglio, particella e subalterno) dell'immobile.



CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

**CONSULENZA
ON-LINE GRATUITA**

**SANATORIA
CATASTALE**

- 4 -



(*) Decreto Legislativo 18 dicembre 1997,
n. 472

***"Disposizioni generali in materia di
sanzioni amministrative per le
violazioni di norme tributarie, a norma
dell'articolo 3, comma 133, della legge
23 dicembre 1996, n. 662"***

art. 20 "Decadenza e prescrizione"

1. L'atto di contestazione (...), ovvero l'atto di irrogazione, devono essere notificati, a pena di decadenza, nel termine di cinque anni dalla commissione della violazione o nel diverso termine previsto per l'accertamento dei singoli tributi.

2. Se la notificazione e' stata eseguita nei termini previsti dal comma 1 ad almeno uno degli autori dell'infrazione o dei soggetti obbligati ai sensi dell'articolo 11, comma 1, il termine e' prorogato di un anno.

3. Il diritto alla riscossione della sanzione irrogata si prescrive nel termine di cinque

anni. L'impugnazione del provvedimento di irrogazione interrompe la prescrizione, che non corre fino alla definizione del procedimento.

(**) Testo coordinato del Decreto legge 31
maggio 2010, n. 78

***"Testo del decreto-legge 31 maggio
2010, n. 78 (in Supplemento ordinario
n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale serie
generale - n. 125 del 31 maggio 2010),
coordinato con la legge di conversione
30 luglio 2010, n. 122 (in questo stesso
supplemento ordinario, alla pag. 1),
recante: «Misure urgenti in materia di
stabilizzazione finanziaria e di
competitivita' economica".***

art. 19 "Aggiornamento del catasto"

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e

CONSULENZA ON-LINE

Sezione:

CONSULENZA ON-LINE GRATUITA

SANATORIA CATASTALE

- 5 -

relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili.

La mancata o errata indicazione dei dati catastali e' considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed e' punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

(Nel rispetto dei principi desumibili dal presente articolo, nei territori in cui vige il regime tavolare le regioni a statuto speciale e le province autonome adottano disposizioni per l'applicazione di quanto dallo stesso previsto al fine di assicurare il necessario coordinamento con l'ordinamento tavolare.)

Le informazioni proposte hanno un carattere puramente indicativo, in quanto basate sui dati generali forniti dall'utente.

L'utente è tenuto ad utilizzare le nozioni ricevute per soli fini conoscitivi. Il parere conferito non può essere considerato vincolante nè può essere in alcun modo riprodotto. ■

