

# CITTÀ DI BIELLA



## ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 264 DEL 24.08.2015

---

OGGETTO: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE - VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CLASSAMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 336 DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 1004 N. 311 E DELL'ART. 3 COMMA 58 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996 N. 662 – ATTO INDIRIZZO

---

L'anno duemilaquindici il ventiquattro del mese di agosto alle ore 15,00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

		PRESENTE	ASSENTE
CAVICCHIOLI MARCO	SINDACO	X	
PRESA DIEGO	VICE SINDACO	X	
GAIDO GIORGIO	ASSESSORE	X	
ZAGO FULVIA	ASSESSORE	X	
BARRESI TERESA	ASSESSORE	X	
VARNERO VALERIA	ASSESSORE	X	
LA MALFA STEFANO	ASSESSORE		X
SALIVOTTI FRANCESCA	ASSESSORE	X	

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro DONINI.

### IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE - VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CLASSAMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 336 DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 1004 N. 311 E DELL'ART. 3 COMMA 58 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996 N. 662 – ATTO INDIRIZZO**

---

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso:

- che la legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Legge Finanziaria 2005), all'art. 1 commi 336 e 337 ha previsto quanto di seguito specificato:

a) *“I Comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento di cui al Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, gli uffici provinciali dell’Agenzia del Territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell’Agenzia del Territorio provvedono, con oneri a carico dell’interessato, alla iscrizione in catasto dell’immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.*

*Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell’art. 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 1249, e successive modificazioni”;*

b) *“Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del Comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dall’1 gennaio dell’anno successivo alla data cui far riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dall’1 gennaio dell’anno di notifica della richiesta del Comune”;*

- che l’art. 3, comma 58, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 (legge finanziaria 1997), prevede la partecipazione dei Comuni all’ordinaria attività di accertamento fiscale in collaborazione con le strutture dell’Amministrazione finanziaria. In tale ottica, il Comune può chiedere all’Agenzia del Territorio la classificazione di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche. L’Ufficio tecnico erariale procede prioritariamente alle operazioni di verifica degli immobili segnalati dal comune;
- che il Direttore dell’Agenzia del Territorio, con provvedimento del 16 febbraio 2005 (in G.U. n. 40 del 18 febbraio 2005), previo concerto della Conferenza Stato Città e Autonomie Locali, come previsto dal successivo comma 339 della stessa, ha esplicitato le linee guida inerenti le modalità tecniche ed operative per l’attuazione dell’art. 1, comma 336, della L. 311/2004;

Ritenuto:

- che l’operazione promossa dal comma 336 della Legge finanziaria 2005, abbia lo scopo di riallineare il classamento catastale e la conseguente rendita alle situazioni di fatto

esistenti, al fine di conseguire obiettivi di equità fiscale, attraverso il recupero di fenomeni di elusione ed evasione fiscale in quanto:

- ✓ una corretta attribuzione di categoria e di classe ha lo scopo di pervenire ad una perequata valutazione della redditività ritraibile dalle singole unità immobiliari e di definire una corretta inventariazione tipologica edilizia del patrimonio immobiliare;
- ✓ l'adeguamento delle rendite alla realtà comporterà anche un aggiornamento delle basi imponibili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), dando così la possibilità all'Amministrazione comunale di reperire risorse attraverso un'azione fiscalmente perequativa;
- che tali incongruenze derivano dalla inadeguata capacità di aggiornamento delle classificazioni catastali, prodottasi nell'arco di un lungo periodo di tempo, anche in assenza di comportamenti espressamente volti all'elusione fiscale da parte dei cittadini contribuenti;
- che pare opportuno ricordare al riguardo che in base alle procedure di accatastamento si considerano nella categoria A5 – *Abitazioni di tipo ultrapolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi*, nella categoria A4 – *Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili*, e nella categoria A/3 - *Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*.
- che Il gruppo F comprende invece edifici che non sono UIU, in quanto senza reddito e non censibili nelle categorie ordinarie, a questo gruppo appartengono la categoria F/3 – Unità in corso di costruzione e la categoria F/4 – unità in corso di definizione

Premesso inoltre:

- che l'art. 10 della legge 27 luglio 2000, n. 212 denominata Statuto del Contribuente ha stabilito che i rapporti tra Amministrazione e contribuenti debbano essere improntati ai principi di buona fede e di collaborazione;
- che è intenzione di questa Amministrazione mettere in atto interventi di revisione e di perequazione catastale con le modalità previste dalla Legge Finanziaria per l'anno 2005, n. 311 del 30.12.2004, e dalle circolari emanate dall'Agenzia del Territorio con riferimento agli immobili siti nel Comune di Biella, con lo scopo di perseguire intenti di equità fiscale e contestualmente ottenere il recupero di risorse per l'ente locale mediante l'incremento del valore imponibile degli immobili ai fini ICI/IMU;
- che a tal fine sarà anche necessario verificare la congruenza fra i provvedimenti edilizi disposti nel corso degli anni e le variazioni della rendita catastale attribuita agli immobili, attraverso complesse procedure di acquisizione e sistematizzazione degli atti relativi alle autorizzazioni edilizie stesse;
- che nel territorio del Comune di Biella sono presenti:
  - 11.414 immobili nella categoria A3
  - 4.897 immobili nella categoria A4
  - 601 immobili nella categoria A5
  - 123 immobili in categoria F3
  - 87 immobili in categoria F4

Per un totale di oltre 17.000 unità immobiliari potenzialmente oggetto di verifica

- che in considerazione della mole complessiva delle unità interessate alla manovra, dell'ingente numero degli atti autorizzativi interessati, la raccolta, sistematizzazione e controllo dei dati necessari all'espletamento delle attività di cui al citato comma 336, risulta particolarmente complessa ed onerosa;

Stante l'esigenza di promuovere in tempi brevi l'azione di regolarizzazione dei classamenti, risulta pertanto necessario definire un ordine di priorità ed impartire conseguentemente degli indirizzi operativi agli uffici comunali

Vista, infine, la circolare n. 7/2005 dell'Agenzia del territorio in data 4.7.2005, con la quale vengono analizzate le modalità operative di aggiornamento degli archivi catastali, a seguito del D.M. 19.4.1994, n. 701 (procedura DOCFA), ribadendo che il termine di dodici mesi previsti dalla normativa perché gli uffici procedano alla rettifica dei dati censuari iscritti in atti è ordinatorio e non perentorio, potendo pertanto gli stessi, a seguito di accurate verifiche, procedere alla rettifica degli stessi dopo tale termine;

Visti:

- ✓ Il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- ✓ Il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- ✓ La legge 27 dicembre 2002, n. 289;
- ✓ La legge 30 dicembre 2004, n. 311;

Con voti favorevoli, unanimi, palesi;;

## **DELIBERA**

1. di dare mandato ai Dirigenti del Settore Programmazione Territoriale e del Settore Finanziario affinché, ognuno per competenza pongano in essere le attività di cui all'art. 1 comma 336 legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Legge Finanziaria 2005) e all'art. 3, comma 58, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 (legge finanziaria 1997);
2. di stabilire, in considerazione della mole complessiva delle unità interessate alla manovra, dell'ingente numero degli atti autorizzativi interessati, che l'attività degli uffici si svolga secondo i seguenti indirizzi ed ordine di priorità:
  - verifica delle unità immobiliari censite nella categoria F3- F4, che risultino di fatto ultimate od utilizzate;
  - richiesta all'Agenzia del Territorio, attraverso l'utilizzo degli strumenti normativi di cui all'art. 3 – comma 58 legge n. 662/1996, di riclassificazione degli immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche, con particolare attenzione agli immobili classificati nelle categorie A5, A4 ed A3 che risultino:
    1. ubicati in zone di pregio
    2. di dimensioni notevoli in relazione alla categoria
  - verifica della sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, attraverso l'utilizzo degli strumenti

normativi di cui ai commi 335 e 336 della legge n. 311/2004, con particolare attenzione agli immobili classificati nelle categorie A5, A4 ed A3 che risultino:

1. ubicati in zone di pregio
  2. di dimensioni notevoli in relazione alla categoria
  3. oggetto di pratiche edilizie
-