

## Immobili e Catasto



# IN VISURA I METRI QUA RETTIFICHE ANCHE ON

## In caso di errori dell'Agenzia autotutela con procedu

**Antonio Iovine**

Per ora non serviranno al fisco, ma i **metri quadrati catastali** sono certamente importanti per avere una misura degli immobili con standard uguali per tutti. L'accessibilità del dato non è proprio immediata (occorre registrarsi a Fisconline o a Entratel), ma in ogni caso sarà meglio verificarlo per poter correggere eventuali errori.

### Come nasce

L'introduzione del parametro del metro quadrato per il calcolo, ai fini catastali, della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria nasce dal Dl 557/93, che all'articolo 9, comma 11 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 e al metro cubo per scuole, uffici pubblici, collegi eccetera.

In realtà, dato che la riforma del catasto non c'è stata, la superficie letta sulle visure catastali non ha per ora alcun ruolo sull'entità della rendita catastale.

### La natura del dato

I criteri per la determinazione della superficie catastale sono stati definiti dal Dpr 138/98 (Allegato C) e a grandi linee si contengono l'area al 100% al lordo dei muri (fino ad uno spessore medio di 50 centimetri dei perimetrali e di 25 cm, se comuni con altra unità),

per i vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, corridoi eccetera), al 50%, per gli accessori indiretti (cantine, soffitte eccetera) qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti. A questa superficie si sommano una parte della superficie di balconi, terrazze e simili (dal 30 al 15%) e una parte dell'area scoperta a corrido (dal 10 al 2%).

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

### Il calcolo della superficie

Dal 1° gennaio 1997, con l'introduzione della procedura Docfa, per tutte le pratiche catastali in ingresso la superficie catastale è determinata dal tecnico di parte e verificata dall'ufficio.

### Rimediare agli errori

Chi riscontra una differenza tra la metratura catastale e quella reale (che va però calcolata da un tecnico professionista con i parametri del Dpr 138/98) ha due modalità per farla rilevare al catasto: una pratica Docfa a correzione, qualora il calcolo sia stato erroneamente eseguito dal tecnico di parte; inviare le proprie osservazioni, attraverso il sito web ufficiale, in caso di errore commesso dall'ufficio (l'agenzia delle Entrate ha fatto sapere che gli interessati potranno farlo in proprio ma è meglio farsi aiutare da un professionista). Una criticità per

### La prima notizia



### Sul Sole 24 Ore del Lunedì

L'altro ieri, sul Sole 24 Ore del Lunedì, è stata data la notizia che anticipava la novità dell'inserimento, nelle banche dati catastali consultabili direttamente dai contribuenti dei dati relativi alla metratura delle unità immobiliari accanto al dato della «consistenza» in vani

### PARADOSSI E INGIUSTIZIE

## In attesa della riforma

**U**n peso e due misure. Con il sistema attualmente vigente la rendita catastale, «madre» di quasi tutte le tasse sulla casa, è calcolata moltiplicando per il numero dei «vani» un valore fisso uguale per la singola categoria e classe catastale (la «tariffa d'estimo»). Ma il punto è che proprio i vani sono una grandezza poco definita e le ferree regole del Catasto conducono alle solite assurdità: in sostanza, una casa nello stesso stabile, con due camere da letto, un soggiorno, una cucina, un corridoio, un ripostiglio, due bagni e una cantina può avere una superficie di 110 metri quadrati ma anche, tranquillamente, di 125. Cioè

valere circa il 13-14% in più sul mercato. Ma non per il fisco, perché quelle case hanno ambedue una «consistenza» di 6,5 vani. Una differenza che in una compravendita pesa decine di migliaia di euro e che privilegia ingiustamente chi ha la casa «tagliata» meglio.

Questa è solo una delle tante sperequazioni (e nemmeno una delle peggiori) che affliggono il nostro sistema catastale, nato nel 1939, quando anche il mercato ragionava sui vani e non sui metri. Ora l'avvento del metro quadrato palesa l'ingiustizia ma tutto questo, senza la riforma del Catasto, resta senza alcun effetto. (Sa. Fo.)



## Il dato disponibile per abitazioni, uffici, magazzini

# DRATI NLINE

ra web

### Dalla «visura» alla correzione degli errori

# 1

## LE CREDENZIALI

Per effettuare una visura catastale (e vedere quindi, tra l'altro, a superficie in metri quadrati) i privati devono dotarsi delle **credenziali d'accesso a Fisconline**. Complice il boom del 730 precompilato, i contribuenti abilitati sono già 4,5 milioni.

Il Pin Fisconline può essere chiesto presso gli **uffici territoriali delle Entrate** oppure

direttamente online, inserendo il proprio **codice fiscale** e l'importo del **reddito complessivo** dichiarato nel 2014: la prima parte del Pin viene subito resa disponibile, la seconda arriva per posta entro 15 giorni

# 2

## CONSULTAZIONE

Una volta entrati nel servizio Fisconline, bisogna selezionare dal menu a sinistra la voce **Servizi ipotecari e catastali**. Dal menu che si apre, bisogna scegliere e cliccare la voce **Consultazioni personali**. A questo punto il sistema visualizza il nome del contribuente che sta effettuando l'interrogazione: bisogna selezionarlo e cliccare

sul pulsante **Ricerca**. L'altra voce del menu iniziale, **Risultanze catastali**, consente di fare ricerche anche in base ad altri codici fiscali (ma in quel caso non appare la superficie)

# 3

## LOCALIZZAZIONE

Dopo aver lanciato la ricerca per contribuente, viene visualizzata una schermata che mostra la **lista delle Province** in cui risultano iscritti immobili intestati a quel soggetto e il numero delle unità per ognuna di esse. Cliccando su **Lista** si possono anche vedere i Comuni in cui si trovano le unità immobiliari con l'indicazione del catasto dei fabbricati o dei

territoriali. Da questa schermata la via più rapida per arrivare al dato della superficie in metri quadri elaborata dal catasto è selezionare la provincia e cliccare sul pulsante **Visura per soggetto**

# 4

## IL PDF

Una volta lanciata la visura per soggetto viene generato un file Pdf (su più pagine se gli immobili sono più di uno) contenente i dati catastali "classici" (sezione urbana, foglio, particella, eccetera). Qui appare anche la **Superficie catastale**, indicata come **Totale ed Escluse le aree scoperte**. È possibile vedere anche la planimetria, ma per farlo bisogna tornare alla videata

precedente e, anziché la Visura per soggetto, selezionare **Immobili** e poi, nella schermata seguente, **Visura planimetrica**

tale operazione di allineamento è attualmente costituita dal fatto che non è stata fissata una tolleranza tra superficie iscritta in Catasto e superficie misurabile in loco: è chiaro che il Catasto non può essere sommerso da milioni di richieste di correzione per pochi centimetri quadrati.

### Dati di superficie assenti

Per circa 3 mila unità immobiliare, l'Agenzia non dispone delle planimetrie catastali e non ha potuto eseguire il calcolo della superficie. Da anni si parla della possibilità di calcolare la superficie attraverso quella del vano medio di zona e di epoca di costruzione, ma finora non se ne è fatto alcunché. L'Agenzia fa sapere che i proprietari possono presentare una dichiarazione di aggiornamento catastale, con procedura Docfa, per l'inserimento in atti della planimetria catastale, si presume con il pagamento dei tributi (50 euro), oltre l'onorario del professionista (circa 500 euro). Si spera che ciò accada senza il rischio di vedersi lievitare la rendita presente in atti (che invece è correttamente calcolata su accertamento d'ufficio).

Attenzione: per le unità immobiliari oggetto di compravendita è necessaria la presenza della planimetria per attestare «la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie», come previsto dall'articolo 19, comma 14, del D.l. 78/2010.