

## **Circolare n. 5/2012 dell'Agencia del Territorio (prot. 48402 del 09/10/2012)**

La circolare 5/2012 (prot. 48402 del 09/10/2012) ha per scopo quello di fornire chiarimenti relativamente al corretto classamento degli immobili vincolati ai sensi del D.L.G.S. 42/2004 (già Legge 490/99 e Legge 1089/1939). Lo scopo principale di detta circolare è quindi quello di evidenziare che l'assoggettamento al regime vincolistico di un immobile non influisce sull'operazione di accertamento catastale dell'immobile stesso quindi non ne condiziona l'attribuzione della categoria catastale. In particolare il testo cerca di chiarire i dubbi emersi sull'attribuzione della categoria A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) quale diretta conseguenza dell'intervenuto riconoscimento dell'interesse culturale del cespite.

Nel punto 2) la circolare riporta ciò che il decreto legislativo n. 42/2004 definisce come "criteri e modalità" per l'individuazione e la tutela dei beni culturali.

Il riconoscimento dell'interesse culturale di un bene, ai fini della relativa tutela, avviene quindi, a seconda della natura del soggetto che ne ha la titolarità, mediante l'adozione dei seguenti provvedimenti:

*- la "verifica", qualora il bene sia di proprietà di amministrazioni, di enti pubblici ovvero di persone giuridiche private senza fine di lucro;*

*- la "dichiarazione" dell'interesse culturale, ove il bene sia di proprietà privata.*

La circolare evidenzia che lo stesso Codice prevede, all'articolo 128, la perdurante efficacia delle notifiche effettuate a norma della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico), nonché della normativa successiva ivi specificata.

Non cita invece tutte le notifiche effettuate precedentemente alla Legge 1089/1939 che non sono state trascritte e che quindi vengono "escluse" dal chiarimento.

Al punto 3) viene invece ribadito il processo di accertamento catastale delle u.i. riconosciute di interesse culturale (Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano - D.P.R. 1142/1949 art. 6).

*"La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse".*

Il processo avviene in maniera ordinaria (comparazione con le unità tipo) per le categorie dei gruppi A, B e C mentre per le categorie dei gruppi speciali e particolare D ed E tramite stima diretta.

La circolare sottolinea anche che l'operazione di accertamento catastale, ed in particolare l'attribuzione di una determinata categoria, va effettuata sia tenendo conto della destinazione di ciascuna unità immobiliare, così come risultante dalle caratteristiche proprie, che del contesto territoriale ed urbanistico in cui la stessa risulta inserita.

Citando quindi dalla circolare:

*"l'attribuzione della categoria catastale va effettuata, esclusivamente, sulla base della destinazione e delle caratteristiche, costruttive e tipologiche, proprie dell'unità immobiliare, a prescindere dall'intervenuto riconoscimento o meno dell'interesse culturale."*

si evince che non può esserci una connessione fra il vincolo apposto dalla Soprintendenza ed una specifica attribuzione di categoria catastale, ovvero non sarà una specifica categoria catastale a

determinare la condizione vincolistica dell'immobile oggetto di accertamento.

Riepilogando:

- *se un immobile viene dichiarato di interesse culturale e sottoposto al regime vincolistico previsto dalla normativa in esame, lo stesso, a prescindere dalla sussistenza del vincolo, mantiene l'inquadramento nella categoria catastale corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso, che, quindi, non corrisponde "necessariamente" alla categoria A/9;*
- *nella categoria A/9, invece, saranno inquadrabili soltanto gli immobili che presentano le particolari caratteristiche costruttive e tipologiche, coerenti con quelle specificatamente previste per tale categoria, indipendentemente dalla sussistenza del vincolo di interesse culturale.*

INDICAZIONI PER L'ANNOTAZIONE:

Al punto 4) la circolare espone la procedura con la quale verrà inserita negli atti catastali l'annotazione indicante l'esistenza del vincolo più volte citato, *"nell'ottica di rappresentare compiutamente le peculiari caratteristiche del bene e in considerazione delle implicazioni che la questione riveste in ambito fiscale"*. Procedura che, per semplicità, qua sotto viene riportata:

*[omissis] si precisa che, nella domanda per l'annotazione in catasto dell'interesse culturale dell'immobile, da presentare in coerenza con le previsioni dell'art. 44 del citato Regolamento, devono essere indicati anche gli estremi della trascrizione nei registri immobiliari del relativo provvedimento di dichiarazione o di verifica.*

*Per tali immobili, verrà pertanto iscritta negli atti catastali la seguente annotazione: "Immobile riconosciuto di interesse culturale, ai sensi del DLgs n. 42 del 2004 - Nota di trascrizione del xx/xx/xxxx, Reg. gen. n xxxxxx."*

*L'annotazione, peraltro, potrà apporsi esclusivamente laddove, nel provvedimento con cui viene riconosciuto l'interesse culturale del bene, l'unità immobiliare sia univocamente individuata con i relativi dati di identificazione catastale.*

*Qualora manchi tale specifica individuazione, si ritiene che gli interessati possano fare riferimento al procedimento previsto dal comma 3 del citato articolo 128 del Codice, in base al quale "In presenza di elementi di fatto sopravvenuti ovvero precedentemente non conosciuti o non valutati, il Ministero [rectius: Ministero per i Beni e le Attività Culturali] può rinnovare, d'ufficio o a richiesta del proprietario, possessore o detentore interessati, il procedimento di dichiarazione dei beni che sono stati oggetto delle notifiche di cui al comma 2, al fine di verificare la perdurante sussistenza dei presupposti per l'assoggettamento dei beni medesimi alle disposizioni di tutela".*

*Analogamente, si procede ogniqualvolta l'identificativo catastale dell'immobile venga variato in seguito alla presentazione di dichiarazione di variazione per fusione o divisione, ovvero ampliamento.*

*Con riferimento alle precedenti considerazioni, si evidenzia che l'annotazione dell'interesse culturale non potrà essere associata ad immobili censiti in catasto senza attribuzione di rendita.*

*Di contro, l'annotazione sarà riportata (tecnicamente "traslata") d'ufficio, a seguito delle variazioni eseguite direttamente dall'Agenzia del Territorio, sulla base delle disposizioni vigenti, ovvero per gli aggiornamenti degli atti del catasto che non implicano la variazione degli identificativi catastali.*

Da quanto sopra descritto emerge quindi che il professionista dovrà:

- verificare la corrispondenza tra i dati catastali riportati nella trascrizione e quelli attuali (procedere alla richiesta di cui al comma 3 art. 128 del Codice dei Beni Culturali nel caso in cui detti dati non siano specificati);
- verificare la corrispondenza del vincolo sia se trascritto presso la Conservatoria dei R.I. che se imposto con legislazione precedente al 1939;
- procedere alla richiesta di annotazione di esistenza del vincolo presso l'A.D.T., ovvero vigilare sulla corretta trasposizione ("d'ufficio" o meno) dell'annotazione a seguito di variazione intercorsa.