

Risposta n. 306

OGGETTO: Interpello articolo 11, comma a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

Criteria di determinazione della superficie catastale di un immobile, ai fini del calcolo del tributo TARI.

Articolo 1, commi 645 e 646, della legge n. 147/2013

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, in relazione al tributo TARI, riferisce che il DPR n. 138/1998, all'articolo 3, stabilisce che la superficie catastale degli immobili del gruppo "R", nel quale rientra l'immobile di cui il richiedente è proprietario, è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) omissis.

L'istante riferisce che in quest'ultima fattispecie rientra l'unità immobiliare di cui è proprietario.

La visura catastale dell'immobile in argomento indica una superficie totale, escluse aree scoperte (balconi, terrazze, ecc), di mq 171; pertanto l'istante ritiene che la superficie catastale dell'immobile sia data da:

- mq 171, come risultanti dalla visura catastale;

- mq 25,911 risultanti dalla misurazione dei balconi presenti nell'immobile stesso: tale superficie viene computata al 30% e, pertanto, la superficie valida è pari a mq 7,773, arrotondata a mq 8.

Da quanto sopra, l'istante ritiene che la superficie catastale sia pari a mq 179, di cui, ai sensi dell'articolo 1, comma 646, della legge n. 14712013, ribadito nel Regolamento "Imposta unica comunale Iuc - componente Tari", emesso dall'Agenzia delle Entrate, va calcolato l'80% corrispondente alla superficie assoggettabile alla TARI.

Nel caso specifico, si ritiene che sia pari a mc 143,2, quindi, 143.

Tanto rappresentato, si chiede, ai sensi dell'art. 11, Legge 27 luglio 2000, n. 212, di indicare, nei tempi e modi prescritti, un parere riguardo i criteri di determinazione della superficie catastale di un immobile, ai fini del calcolo del tributo TARI.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che il calcolo della TARI da parte del Comune di XXX debba essere effettuato su una superficie catastale di mq 143, a fronte di quella attualmente computata di mq 172.

Pertanto ritiene di dover adottare il seguente comportamento: presentare ricorso alla Direzione Provinciale, quando l'Ufficio Tributi del Comune di XXX, più volte sollecitato, avrà adempiuto agli obblighi previsti dall'art. 2 della legge n. 241/1990 e s.m.i., il cui termine è già abbondantemente scaduto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'istante, proprietario dell'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano, Comune di XXX, foglio x, particella y, subalterno 0, nella sua istanza produce una dimostrazione analitica delle *superfici parziali* che concorrono a determinare

la *superficie catastale* totale dell'immobile, lamentando un'errata applicazione delle disposizioni contenute nell'*Allegato C* al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 1381.

A seguito di verifica dell'atto di aggiornamento catastale DOCFA (prot. n. 352938 del 10 luglio 2012), con il quale l'immobile sopra identificato è stato dichiarato al Catasto Edilizio Urbano, si conferma che le *superfici parziali* dichiarate in tale atto determinano una *superficie catastale* totale dell'immobile conforme a quella presente negli atti catastali e pari a 191 mq.

Ciò che, invece, si evince dalla dimostrazione che il contribuente produce con la sua istanza, è la mancata considerazione, da un lato, di parte dei "*balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare*" (tra i quali ricade anche il portico ubicato a piano terra) e, dall'altro, della "*superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile*" (nel caso di specie il giardino), i cui contributi alla *superficie catastale* totale dell'immobile devono essere determinati secondo le previsioni di cui ai punti *c)* e *d)* dell'art. 1, paragrafo "*Criteri per i gruppi «R» e «P»*", del citato *Allegato C*.

Nello specifico, l'istante indica in 25,91 mq la superficie dei balconi presenti nell'immobile, mentre dalla planimetria presente agli atti la superficie relativa a balconi, terrazze e simili risulta essere pari a 51 mq (con contributo ponderato alla *superficie catastale* totale pari a 10 mq), ed omette completamente di considerare la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che, agli atti, risulta essere pari a 757 mq (con contributo ponderato alla *superficie catastale* totale pari a 10 mq).

Considerato che, ai sensi dell'art. 3, paragrafo "*Criteri per i gruppi «R» e «P»*", del citato *Allegato C*, la somma dei contributi ponderati dei "*vani accessori a servizio indiretto dei vani principali*" (pari a 44 mq), dei "*balconi, terrazze e simili*" (pari a 10 mq) e della "*area scoperta o a questa assimilabile*" (pari a 12 mq) non può superare il 50% della superficie dei "*vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali*" (pari a 127 mq), la *superficie catastale* totale dell'unità immobiliare in esame risulta essere pari a: $127 \text{ mq} + 50\% \text{ di } 127 \text{ mq} = 191 \text{ mq}$.

Si coglie, comunque, l'occasione per rappresentare che, qualora un contribuente riscontrasse errori nei dati catastali dei propri immobili, ed in particolare nel calcolo della superficie catastale, può richiederne la correzione presentando una richiesta di rettifica all'Ufficio Provinciale- Territorio competente, utilizzando, a tal fine, l'apposito modello pubblicato sul sito internet dell'Agenzia.

Infine, relativamente al tema della superficie assoggettabile alla TARI, si ritiene opportuno rappresentare quanto segue.

La formulazione originaria dell'art. 1, comma 645, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 prevedeva che: *“Fino all'attuazione delle disposizioni di cui al comma 647, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla TARI è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati.”*

Tale comma è stato successivamente integrato dall'art. 2, comma 1, lettera d-*bis*) del decreto-legge 6 marzo 2014, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 2 maggio 2014, n. 68, con il seguente secondo periodo: *“L'utilizzo delle superfici catastali per il calcolo della TARI decorre dal 1° gennaio successivo alla data di emanazione di un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, previo accordo da sancire in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che attesta l'avvenuta completa attuazione delle disposizioni di cui al comma 647”.*

A sua volta, il citato comma 647 prevede, sotto un primo profilo, che vengano attivate tra Comuni e Agenzia delle Entrate le procedure per l'interscambio dei dati relativi alla superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte in catasto e corredate di planimetria.

Tali disposizioni sono state attuate con provvedimento del Direttore dell'Agenzia 29 marzo 2013, pubblicato in pari data nel sito internet dell'Agenzia stessa, ai sensi del comma 361 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2007, n. 244, recante le *“Modalità di interscambio tra l'Agenzia delle Entrate e i Comuni*

dei dati inerenti la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte nel catasto edilizio urbano, ai sensi dell' articolo 14, comma 9, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214”.

Sotto altro profilo, il suddetto comma 647, prevede che: *“Nell’ambito della cooperazione tra i comuni e l’Agenzia delle entrate per la revisione del catasto, vengono attivate le procedure per l’allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, al fine di addivenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla TARI, pari all’80 per cento di quella catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138”.*

Tali ultime disposizioni non risultano ancora completamente attuate, considerato anche che, in tema di revisione del catasto, non è stata emanata la relativa norma di attuazione della legge 11 marzo 2014, n., 23 e, quindi, non è stato possibile emanare il Provvedimento del Direttore previsto al secondo periodo del comma 645.

Pertanto, all’attualità, per espressa previsione del più volte richiamato comma 645, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto Edilizio Urbano assoggettabile alla tassa sui rifiuti (TARI) è costituita da quella calpestable dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati.

Quanto alle attività di accertamento della TARI, il successivo comma 646, prevede che: *“... il comune, per le unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, può considerare come superficie assoggettabile alla TARI quella pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138”.*

Con riferimento al caso in esame si richiama l'articolo 6 del Regolamento del Comune di XXX per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC) Parte I – Tassa sui rifiuti (TARI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 22 maggio 2014.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente