

Aggiornamento catastale per gli interventi di attività edilizia libera

11 Settembre 2017

A partire dal **29 agosto 2017** (entrata in vigore della Legge 124/2017 – legge sulla concorrenza) chi esegue interventi di attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del Dpr 380/2001 (ossia senza la presentazione di alcun titolo/comunicazione) è tenuto, nei casi in cui la legge lo preveda, a presentare direttamente, se necessario, i relativi atti di aggiornamento catastale.

Preliminarmente occorre evidenziare che la norma interviene su una precedente norma abrogata, modificandola, causando non pochi problemi interpretativi. Riteniamo comunque utile informarvi supponendo che la volontà del legislatore, sia pure con un intervento legislativo discutibile, sia quella di ripristinare la norma già abrogata (comma5 art. 6 dpr 380/01). Occorre poi evidenziare che in Sicilia l'art. 6 è stato recepito con modifiche e che pertanto si nutrono perplessità sull'applicabilità del nuovo comma 5 dell'art. 6 (in sicilia comma4 dell'art. 6 per come recepito con modifiche).

L'art. 6 al comma 5 prevedeva:

5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, e' valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed e' tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Questa norma era stata introdotta dal DI 133/2014 convertito in Legge 164/2014, ma da subito aveva creato dei problemi applicativi in quanto la documentazione necessaria per l'accatastamento/variazione catastale deve seguire determinati schemi che non corrispondono in genere con quelli utilizzati per i progetti edilizi

L'articolo 1, comma 172, della Legge 124/2017 ha sostituito (o meglio reintrodotto) il comma 5 dell'articolo 6 del Dpr 380/2001 prevedendo che spetti direttamente all'interessato presentare nei casi previsti dalle vigenti disposizioni gli eventuali atti di aggiornamento catastale.

La Legge 124/2017 (modificando il comma 5 dell'articolo 6 “una norma abrogata”) ha, quindi, reintrodotto l'obbligo a carico dei soggetti interessati di presentare i relativi atti di aggiornamento catastale con riferimento agli interventi di edilizia completamente libera (come modificati dal D.lgs. 222/2016).

Si ricorda che il D.lgs. 222/2016 ha:

- eliminato la CIL e ricondotto i relativi interventi tra quelli completamente liberi (ora previsti

dall'articolo 6 del DPR 380/2001);

- introdotto un nuovo articolo (art. 6bis del Dpr 380/2001) relativo alle opere che sono invece soggette a CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata).

In riferimento agli interventi soggetti a CILA rimane fermo quanto già previsto dalle modifiche apportate dal D.lgs. 222/2016 ossia che spetta all'amministrazione comunale di procedere all'inoltro tempestivo all'Agenzia delle entrate solo nel caso in cui la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale.

La legge 124/2017 ha, inoltre, previsto una disposizione transitoria (comma 173) finalizzata a disciplinare l'aggiornamento dei dati catastali per gli interventi edilizi "già attivati" alla data di entrata in vigore del presente provvedimento prevedendo che il mancato adempimento entro 6 mesi dalla medesima data comporta l'applicazione delle sanzioni previste per le violazioni in materia di accatastamento.

In particolare, la norma fa riferimento agli interventi edilizi richiamati all'articolo 6, comma 5, del Dpr 380/2001 nel testo vigente prima dell'entrata in vigore del provvedimento in esame e cioè quello che faceva riferimento all'aggiornamento catastale d'ufficio ove necessario.

Sul punto si evidenzia che in considerazione del fatto che la norma richiamata non è più in vigore dall'11 dicembre 2016 (entrata in vigore del D.lgs. 222/2016) bisognerà far riferimento agli interventi richiamati dal comma 5 dell'articolo 6 prima che questo venisse abrogato dal citato decreto.

In breve

Attività completamente libera (Articolo 6 Dpr 380/2001)	Se la legge prevede l'aggiornamento catastale spetta all'interessato presentare direttamente entro 30 giorni dal momento in cui le mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari si sono verificate, ai sensi dell'articolo 34- <i>quinquies</i> , comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4.
Interventi soggetti a CILA (Articolo 6bis del Dpr 380/2001)	L'aggiornamento catastale può essere eseguito d'ufficio dall'amministrazione comunale solo se la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale.