

Oggetto: *la circolare n.3/2006 dell'Agenzia e la legge urbanistica n.31/2003 della regione Emilia-Romagna*

Come già espresso in sede di Commissione Interprofessionale presso l'Agenzia di Modena ed anche in altre occasioni, riporto alcune considerazioni riproposte all'attualità dalla circolare 3 del 11.04.2006 prot.28334.

In particolare mi sembra utile rifarsi all'allegato alla suddetta circolare, che opportunamente sintetizza la casistica.

DENUNCE DI NUOVE COSTRUZIONI

Per le nuove costruzioni il termine decorre dalla data in cui *“l'immobile è divenuto agibile o comunque utilizzato per l'uso per il quale è stato costruito”*.

Per precisione il comma primo dell'art.28 del R.D.L. 13 aprile 1939 n.652 recita (come di fatto riportato alla pagina 2 della circolare) *“ sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati”*.

Semberebbe evidente il riferimento all'abitabilità (per i fabbricati di abitazione) o alla agibilità ed utilizzabilità per i fabbricati destinati ad usi diversi dall'abitazione e quindi non abitabili.

In forza dell'art.21, comma 6, e dell'art.22, comma 6, della L.R. 25/11/2003 n.31, l'immobile diviene nella pratica ad ogni effetto utilizzabile (ufficialmente conforme alle norme edilizie ed agibile) trascorso il termine di giorni novanta dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.

La norma di cui all'art.28 del R.D.L. 13 aprile 1939 n.652 prevedeva che i fabbricati dovevano essere dichiarati *“entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello....”* che ora diviene *“ entro trenta giorni dal momento ...”*

Quindi la denuncia di accatastamento deve avvenire entro **giorni centoventi (90+30) dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.**

La data di fine lavori (art.25 DPR 6/06/2001 n.380, comma 1) può essere antecedente di giorni quindici (15) alla presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità.

Quindi per l'articolo 34-quinquies del D.L. 10/01/2006 n.4, convertito con Legge 9/03/2006 n.80, la denuncia di accatastamento deve essere presentata *all'Agenzia del Territorio*, a seconda della data di fine lavori, **entro un periodo compreso tra i centoventi giorni (120) ed i centotrentacinque giorni (135) dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.**

Ritengo quindi giuridicamente contestabile il termine di giorni trenta dalla data di fine lavori fissato dall'Ufficio di Modena.

D'altro canto la stessa L.R. 25/11/2003 n.31, al comma 1 lettera a), impone che la domanda del certificato di conformità edilizia e agibilità sia corredata dalla richiesta di accatastamento.

Pertanto per tale L.R. 31/2003, ed in forza dell'art.25 DPR 6/06/2001 n.380, comma 1, la denuncia di accatastamento andrebbe presentata, *allo sportello unico per l'edilizia*, **entro giorni quindici (15) dalla data di fine lavori.**

Si ritiene contestabile il termine di giorni quindici dalla data di fine lavori, sottolineando ancora una volta che, al momento, gli sportelli unici dei comuni non accettano e liquidano denunce di accatastamento.

Appare del tutto evidente la contraddizione tra le citate norme, peraltro tutte efficaci ed imposte al cittadino utente.

Chi fa le leggi dello stato ignora del tutto le leggi regionali.

Chi fa le leggi regionali ignora del tutto le leggi nazionali ed i regolamenti dei comuni.

Il termine “ignora” forse andrebbe meglio completato con “ e se ne frega”.
Risultato: siamo tutti molto confusi!

La forbice temporale, seppur così ristretta (per il comune giorni 15 nel caso della LR n.31/2003) prevede, genericamente, obbligo della presentazione della richiesta di accatastamento che, come sottolineato dal Direttore dell’Agenzia, per ampliamenti e nuove costruzioni comporta anche il tipo mappale.

Non si fa cenno alcuno all’esito positivo della medesima, quindi si lascia qualunque margine per eventuali sospensioni tra la prima presentazione ed il definitivo inserimento in atti (in teoria per “l’approvazione” del DOCFA potrebbero trascorre anche più dei centoventi giorni).

La cosa può complicarsi ulteriormente se si vogliono considerare cantieri che operano con unico titolo abilitativo su più corpi di fabbrica. In tali evenienze si dovrà far frequente ricorso a fine lavori parziali.

Il fatto sarà ancor più eclatante per grossi complessi su molti piani, nei quali alcune unità non vendute saranno mantenute in corso di costruzione sino ai limiti consentiti dal titolo abilitativo, mentre altre, che devono essere “rogitate” prima, saranno definite anzitempo.

Le recenti disposizioni, al di là delle contraddizioni segnalate, potrebbero aver valido significato solamente se intendessero fermamente indicare ai costruttori che non potrà più continuare la babele edil-catastale, nella quale per esigenze economiche, senz’altro comprensibili ma non più accettabili, a volte si è costretti ad accatastare unità ben lungi dall’essere ad ultimazione dei lavori.

A come oggi stanno le cose, per consentire ai notai di operare in tempi strettissimi, sovente si deve procedere all’accatastamento di unità non appena sono realizzate le superfici definitive e le suddivisioni-destinazioni interne, ma prima che vengano ultimati molti lavori di finitura e di certo prima che le murature siano asciutte e salubri (come previsto nelle asseverazioni per la fine lavori). Quindi a volte si procede ad accatastamento prima della fine lavori.

Tuttavia la normativa citata, pone in limite “entro” un certo termine, ma non impone alcun obbligo di accatastare solamente “dopo” l’avvenuta fine dei lavori. Quindi non dovrebbe essere illecito accatastare prima che i muri siano asciutti e salubri. Anzi, se consistenza e destinazione corrispondono, dovrebbe essere un fatto positivo l’anticipata denuncia catastale.

In tali casi di certo viene rispettato il termine dei trenta giorni (siamo in anticipo), però non siamo in grado di riportare la data di fine lavori, perché è da venire e non la conosciamo.

Per non incorrere in rifiuti o sanzioni, quanto espresso al punto 5 della circolare 3/2006 potrebbe prevedere che, all’occorrenza, anziché la precisa data di fine lavori venga riportata una dichiarazione del tipo “ fine lavori di prossima asseverazione”.

DENUNCE DI VARIAZIONE

Le considerazioni espresse nell’esempio riportato alla pagina 3 dell’allegato B alla circolare n.1/2006 sono evidentemente condivisibili, anche se riesce poi difficile comprendere perché bagno e WC non siano differenziati nella procedura DOCFA.

Vorrei comunque significare che qualora la denuncia di variazione discenda da interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a titolo abilitativo (DIA) il ragionamento ci riporta alle considerazioni normative espresse per le nuove costruzioni, in quanto tali interventi sono interessati dai medesimi articoli della L.R. 31/2003.

PERDITA DEI REQUISITI PER L’ESENZIONE

Dovrebbe essere chiarito e meglio specificato il termine di presentazione di accatastamento di immobili rurali nel caso ad esempio di successione.

La denuncia di successione può essere prodotta nel termine di dodici mesi dalla morte del de cuius.

Essa però, in forza di retroattività, diviene efficace in atti dal momento del decesso.

Andrebbe precisato se i trenta giorni per la presentazione dell'accatastamento decorrono dalla data di registrazione (data certa) della denuncia di successione oppure dalla data della morte del de cuius (anch'essa data certa).

E' evidente che non vi è certezza del passaggio della proprietà sino a che non viene espressa l'accettazione dell'eredità.

Ciò risulta particolarmente evidente nei casi di valutazione condizionale del beneficio d'inventario. In certe situazioni potrebbe non esservi nemmeno l'immissione nel possesso temporaneo, in quanto il tutto viene gestito da un esecutore testamentario.

Addirittura potrebbero verificarsi casi nei quali il coltivatore lascia più eredi ed uno di essi è anch'esso coltivatore od imprenditore agricolo a titolo principale.

Se, in concordia, questo erede coltivatore mantiene il possesso del bene rurale sino alla divisione ed in tale sede liquida gli altri eredi, di fatto non è ravvisabile una cessazione dei requisiti per l'esenzione.

Pur rendendomi conto della complessità dell'argomento e della eterogenea vastità della casistica, ritengo assai importante chiarire a priori i punti esposti, onde evitare malintesi e fraintendimenti che potrebbero facilmente sfociare in aspro contenzioso.

Modena 18 aprile 2006

Geom. Francesco Gorrieri