

Il tecnico dovrà valutare la combinazione degli interventi

I professionisti

Lavori come il cappotto in abbinata con altre opere devono essere ben valutati

Ernesto Baragetti

L'insieme delle norme, circolari e prassi che regolano l'attività di qualificazione e classamento delle unità immobiliari urbane trova, nell'ormai prossima attività di compliance in avvio da parte dell'agenzia delle Entrate, la piena e concreta possibilità di risposta ai quesiti che riguarderanno l'attività del tecnico esperto in materia catastale.

La materia catastale si identifica per concetti di tipo massivo, in grado di aderire per macro tipologie all'intero panorama immobiliare. Da qui ne scaturisce tutto un ordine di considerazioni (e analisi), che con il medesimo grado di adattamento deve consentire al tecnico di formulare ogni tipo di valutazione.

Dovendo sintetizzare quindi, la determinazione 16 febbraio 2005 e le circolari 10/2005 e 1/2006 dell'allora agenzia del Territorio sviluppano in successione il correlare la necessità di aggiornamento catastale alla tipologia di intervento edilizio e, in una serie di casistiche, delineano in modo chiaro il livello di rilevanza della trasformazione edilizia intervenuta sull'unità immobiliare.

Non è possibile però prevedere l'esistenza di griglie di raffronto o altre forme di schematizzazione in grado di supplire e sostituire l'imprescindibile valutazione del tecnico esperto, che caso per caso le affronterà. L'analisi non potrà infatti non considerare prima di tutto la precisa contestualizzazione che l'attività di compliance avrà lo scopo di intercettare (gli incrementi di rendita sfuggiti) e quindi collocare l'intero quadro degli interventi realizzati in confronto con

le possibili ricadute in tal ambito.

È il caso del cappotto termico, che autonomamente si può considerare che non determini alcuna variazione tipologica o qualitativa all'unità immobiliare capace di influire sulla rendita ma al tempo stesso, con la stessa autonoma realizzazione, determina un incremento della superficie catastale. Il tecnico dovrà, quindi, in questo specifico caso formulare al proprio committente lo scenario complessivo dell'analisi svolta e percorrere la scelta che si riterrà più aderente agli interessi della proprietà.

Lo stesso cappotto termico potrebbe trovare invece, in una combinazione di interventi, analoga o differente valutazione. Si pensi alla sostituzione dei soli serramenti (intervento che in autonomia si considererebbe di manutenzione ordinaria e di fatto, quindi, anch'esso non contemplabile tra quelli che determinano l'obbligatoria necessità a variare l'unità per incremento di redditività) ed anche la contestuale sostituzione della caldaia con analoga tipologia (trattandosi di adeguamento tecnologico funzionale, subirebbe lo stesso ordine di analisi).

In stretta analisi tutti questi interventi, quindi, potrebbero non concorrere a determinare alcuna necessità di aggiornamento, ma il tecnico non potrà esimersi dal valutare l'insieme anche di quelle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare in esame (o del fabbricato di consistenza più estesa), così determinanti in questo ambito.

Consiglio nazionale dei geometri

© RIPRODUZIONE RISERVATA

