

Roma 09.06.2011

Prot. n° 35022

Allegati : 1

Rif. nota n. 1715 del 07.02.2011

Prot. n°

Alla Direzione regionale Lombardia

MILANO

All'Ufficio provinciale di Brescia

BRESCIA

E, p.c.

Alla Direzione centrale
Pubblicità immobiliare e affari legali
Ufficio Indirizzo e coordinamento
pubblicità immobiliare
SEDE

Oggetto: Bonifica di siti contaminati – Comunicazione di cui all'art. 251 del D.Lgs. 152/2006 – Onere reale e privilegio speciale ex art. 253 del D.Lgs. 152/2006 – Chiarimenti in materia catastale.

Con riferimento ai chiarimenti richiesti dagli uffici in indirizzo circa la corretta interpretazione delle disposizioni normative contenute negli articoli 251 e 253 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (*T.U. in materia ambientale*) e, in particolare, della loro possibile applicazione in materia catastale e di pubblicità immobiliare, questa Direzione centrale esprime le opportune osservazioni limitatamente alle tematiche catastali di cui ai punti nn. 1 e 2 della nota n. 1715 del 07.02.2011, trasmessa dalla Direzione regionale, rimandando ogni valutazione per i rimanenti punti alla competente Direzione centrale Pubblicità immobiliare e affari legali, che legge per conoscenza.

Le problematiche su cui viene chiesto il parere riguardano gli effetti, sotto il profilo catastale, della "comunicazione" trasmessa all'Ufficio tecnico erariale (ora Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio) di siti a rischio di contaminazione di cui all'art. 251 del D.Lgs. 152/2006.

L'articolo in esame, al 2° comma, stabilisce che, se all'esito di un'analisi di rischio (di solito effettuata da tecnici dell'Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici) dovesse emergere che un determinato sito sia a rischio, perché si è riscontrato un superamento dei livelli di contaminazione delle matrici ambientali, questa "situazione" deve essere riportata dal certificato di destinazione urbanistica, nonché dalla cartografia e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del comune, e poi (semplicemente) "comunicata" all'Ufficio tecnico erariale competente.

Dalla lettura della disposizione in esame, quindi, non si evincono elementi che facciano presupporre una ulteriore e successiva attività da parte degli Uffici territoriali, né si rinvencono altre disposizioni normative, organizzative ed operative che prevedano ulteriori adempimenti.

Inoltre, per quanto riguarda la prospettata opzione di annotare in catasto la suddetta "situazione", al fine di portare a conoscenza dei terzi la condizione del bene, si ritiene che si tratti di una formalità non indispensabile. Infatti, gli adempimenti posti a carico dei comuni, e cioè di riportare "la situazione di superamento delle concentrazioni di rischio" nel certificato di destinazione urbanistica, nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale (PRG), sono di per sé sufficienti a tutelare i terzi e quindi a garantire la necessaria trasparenza nell'ambito della circolazione dei beni. Detta soluzione risulta coerente con le disposizioni di cui all'articolo 30 del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380 (*T.U. in materia edilizia*) che prevede, tra l'altro, l'obbligo, a pena di nullità, di allegare il certificato di destinazione urbanistica a tutti gli atti tra vivi stipulati sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi ai terreni.

Pertanto, questa Direzione centrale è dell'avviso che, al momento, occorre semplicemente limitarsi a prendere atto della trasmissione delle comunicazioni di cui all'art. 251 del D.Lgs. 152/2006, senza alcun obbligo di annotazione negli atti catastali, come peraltro già reso noto a tutti gli Uffici con nota di questa Direzione, prot. n. 25679 del 05.04.2008, che ad ogni buon fine si allega alla presente.

Si coglie l'occasione, inoltre, per evidenziare che le comunicazioni trasmesse agli Uffici provinciali debbono essere oggetto di valutazione con riferimento ai seguenti profili di natura estimale:

- a) valutazione della redditività dei terreni, ai fini di una eventuale revisione parziale o generale degli estimi di catasto terreni;
- b) valutazione relativa al trattamento delle richieste di variazione culturale di cui all'art. 30 del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con decreto del

Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che, come recentemente richiamato nella circolare n. 3 del 15 marzo 2011 (prot. n° 17054), possono riguardare oltre che la variazione della qualità, anche la classe attribuita.

In conclusione, tenuto conto delle osservazioni e precisazioni sopra esposte, questa Direzione centrale invita gli Uffici in indirizzo, per quanto di loro competenza, ad attenersi alle indicazioni contenute nella presente nota.

IL DIRETTORE CENTRALE

(Franco Maggio)

