



INDICAZIONI DI MASSIMA PER GLI ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICAZIONE DEGLI ELENCHI DI FABBRICATI NON PRESENTI IN MAPPA O CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI RURALITA'

1 - PREMESSA

La recente normativa finalizzata al completo censimento dei fabbricati ha stabilito che l'Agenzia del Territorio proceda all'individuazione:

- dei fabbricati non dichiarati in Catasto, anche sulla base delle informazioni fornite dall'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA);
- dei fabbricati già iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità;

richiedendo "ai titolari di diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701"

La suddetta normativa prevede, in particolare, che l'Agenzia pubblichi nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, un comunicato con l'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati o di ampliamenti di costruzioni che non risultano dichiarati in catasto e la presenza di immobili per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità.

Si specifica che l'identificazione dei fabbricati mai dichiarati è avvenuta attraverso un'attività di foto-identificazione da immagini territoriali, condotta in collaborazione con AGEA, e successivi processi "automatici" di incrocio con le banche-dati catastali. Trattandosi di elaborazioni massive, si potrebbero essere verificate delle incoerenze nell'individuazione delle particelle riportate negli elenchi pubblicati, con inclusione – in qualche caso – di immobili già censiti in catasto.

Si specifica altresì che l'identificazione dei fabbricati ex rurali è avvenuta attraverso:

- l'incrocio dei soggetti intestatari in catasto, con le basi dati relative alla iscrizione al Registro delle imprese (per gli immobili ad uso abitativo, il requisito è previsto dal comma 37 dell'art. 2 del DL 3/10/2006 n. 262, convertito - con modificazioni - in legge 24 novembre 2006, n. 286);
- l'esclusione automatica di immobili a presunto uso non abitativo.

Le liste delle particelle iscritte al Catasto terreni, sulle quali risultano fabbricati non dichiarati in catasto ovvero fabbricati dichiarati in catasto che hanno perso i requisiti di ruralità, sono disponibili per almeno 60 giorni successivi alla pubblicazione del relativo comunicato in G.U. e sono consultabili:

- sul sito internet di quest'agenzia attraverso un apposito sistema per la ricerca di tali fabbricati
 - per i fabbricati non dichiarati
 - http://www.agenziaterritorio.it/servizi/cittadino/fabbricati_non_dichiarati.htm
 - per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità
 - <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/cittadino/FabbricatiExRurali/index.htm>;
- presso la sede di ciascun Comune interessato;
- presso le sedi degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio territorialmente competenti sui comuni interessati.

2. Ricerca in catasto dei fabbricati non dichiarati o ex rurali: informazioni necessarie

Per consultare sul sito internet sopra precisati le liste delle particelle sulle quali risultano i fabbricati di cui trattasi è necessario accedere all'apposita pagina per la ricerca e indicare:

- la provincia di interesse
- il comune catastale

Una volta impostata e avviata la ricerca si ottiene l'elenco di tutte le particelle del Comune che rientrano nella situazione indicata e per ognuna di esse l'eventuale data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto e la data di pubblicazione in G.U. del Comunicato dell'Agenzia del territorio a cui fare riferimento.

È possibile limitare il numero dei risultati della ricerca indicando anche i dati censuari quali foglio, sezione, numero e denominatore (dati non obbligatori da fornire)

Per stampare i risultati utilizzare la funzione di stampa del proprio browser.

3. Adempimenti di parte richiesti

I soggetti titolari di diritti reali sulle particelle iscritte al Catasto terreni presenti nelle liste pubblicate devono provvedere a dichiarare i fabbricati presenti su esse al Catasto Edilizio Urbano entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del comunicato nella G.U. riportato in corrispondenza della particella interessata.

Si precisa, infatti, che a seguito di cambiamenti nello stato di terreni, avvenuti per edificazione di una stabile costruzione da considerarsi immobile urbano i possessori dell'immobile hanno l'obbligo di presentare denuncia di edificazione di nuova costruzione urbana in catasto. La denuncia deve essere predisposta a firma di un tecnico abilitato alla redazione degli elaborati tecnici occorrenti.

Lo stesso adempimento è richiesto qualora un fabbricato censito al catasto terreno abbia perso i requisiti di ruralità.

4. Il mancato adempimento

Qualora i soggetti interessati non presentino le dichiarazioni al catasto edilizio urbano entro la scadenza dei 90 predetti giorni, gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono, in surroga del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso, all'accatastamento attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 e alla notifica i relativi esiti.

5. Particolari situazioni che non comportano adempimenti di parte

I soggetti titolari di diritti reali sui terreni nei quali risultano presenti fabbricati o ampliamenti di costruzioni non dichiarati in Catasto non sono tenuti ad alcun adempimento nei casi in cui:

- il fabbricato/ampliamento sia già censito al catasto edilizio urbano
- l'accatastamento dell'immobile sia avvenuto successivamente alla pubblicazione del comunicato in G.U.
- il fabbricato identificato è stato demolito
- il fabbricato è un rudere;
- la tipologia di fabbricato non richieda accatastamento in quanto rientranti nella casistica di cui all'art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 (vedi 6. Normativa di riferimento) ovvero immobile ad uso strumentale quale stalla, magazzino agricolo, sede dell'attività agricola, agriturismo, ecc.;

- non esista alcun fabbricato sul terreno indicato.

In questi casi è opportuno inviare una specifica segnalazione a quest'Ufficio, che può essere compilata secondo il modello scaricabile dal sito di dell'Agenzia del territorio, attraverso il servizio postale, al n. di fax 059214717 o all'indirizzo email up_modena@agenziaterritorio.it. Il "modello di segnalazione anomalie" è disponibile altresì presso quest'Ufficio Provinciale e presso ogni comune interessato.

6. Normativa di riferimento

- Decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006 - comma 36 art. 2 - convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n.286, come sostituito dal comma 339 dell'articolo 1 della legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)
- D.M. 2 gennaio 1998 n. 28, articolo 3 del Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale:

Art. 3. - Immobili oggetto di censimento.

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.
2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:
 - a. fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
 - b. costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
 - c. lastrici solari;
 - d. aree urbane.
3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di censimento i seguenti immobili:
 - a. manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
 - b. serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
 - c. vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
 - d. manufatti isolati privi di copertura;

- e. tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;
- f. manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.

- D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 - articolo 2 del Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali

7. Elenco dei comunicati dell'Agenzia del Territorio pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana

- Pubblicazione dell'elenco dei comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati non dichiarati in catasto", Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 10 agosto 2007.
- Pubblicazione dell'elenco dei comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati non dichiarati in catasto", Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 26 ottobre 2007
- Pubblicazione dell'elenco dei comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati non dichiarati in catasto", Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 7 dicembre 2007
- Pubblicazione dell'elenco dei comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati non dichiarati in catasto", Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 28 dicembre 2007
- Pubblicazione dell'elenco dei comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità", Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 28 dicembre 2007

Modena, 10 gennaio 2008

IL DIRETTORE
(Luigi del Monaco)