



**Agenzia del
Territorio**



**Ufficio provinciale di Modena
Banca Dati Integrata
Attività 2009 - 2010**

Modena, 7 aprile 2010

Pasquale Carafa

I temi della presentazione

- I processi che agiscono sulla banca dati integrata
- Il comma 36 MD - FR
- Revisione del classamento delle unità F3/F4
- Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale

I processi che agiscono sulla banca dati integrata

I processi che agiscono sulla banca dati integrata

Oltre al quotidiano ed ordinario aggiornamento della banca dati catastale

(atti Pregeo , Docte, Docfa, Voltura)

hanno assunto ruolo rilevante per il perfezionamento della stessa banca dati i:

processi di revisione del classamento di singole unità immobiliari e di
accatastamento degli immobili non dichiarati in Catasto

(interventi su catasto terreni e catasto fabbricati da finanziaria 2007)

Processi che determinano aggiornamento:

(comma 36)

- Denunce di nuova costruzione per tutti gli *immobili mai dichiarati in Catasto* in applicazione dell'art. 2, comma 36 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge n. 286 del 24/11/2006;
- Denunce di nuova costruzione urbana per tutti gli *immobili già iscritti al Catasto terreni con qualità di fabbricato rurale che hanno perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali* in applicazione dell'art. 2, comma 36 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge n. 286 del 24/11/2006;

Processi che determinano aggiornamento:
(azione dell'ufficio – iniziativa ente locale)

- *Variazioni del classamento di immobili urbani*, già censiti in categoria F3/ F4, i quali sono divenuti abitabili o agibili all'uso;
- *Notifiche pervenute dai Comuni* a seguito del disposto dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004;

(ulteriori) processi che determinano aggiornamento :

- Revisione del classamento per intere microzone richiesta dai Comuni in applicazione dell'art. 1, comma 335, della legge 311/2004;
- Riclassamento di immobili urbani già censiti nelle categorie del gruppo "E" ad eccezione delle E/7 ed E/8 in applicazione dell'art. 2, comma 40 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge n. 286 del 24/11/2006;

Il comma 36 MD - FR

L'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge n. 286 del 24/11/2006, riporta: "L'Agenzia del territorio [omissis] individua i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano dichiarati al Catasto. [omissis] rende nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati [omissis] e provvede a pubblicizzare [omissis] il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale [omissis]. Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta [omissis], gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni [omissis] e a notificarne i relativi esiti".

Publicazione del Comunicato dell’Agenzia del territorio nella Gazzetta Ufficiale (per la provincia di Modena)

per immobili mai dichiarati : n.285, del 7 dicembre 2007

per fabbricati ex rurali: n.300, del 28 dicembre 2007
n. xxx, del 30 dicembre 2008

gli elenchi sono stati resi disponibili per 60 gg. presso Albo pretorio comunale e presso le sedi dell’Agenzia; risultano ancora consultabili sul sito dell’Agenzia

Comma 36 – sequenza eventi: 2°atto

I soggetti titolari di diritti reali sugli immobili iscritti al Catasto terreni e presenti nelle liste pubblicate provvedono:

entro **7 mesi** dalla pubblicazione del Comunicato dell’Agenzia del territorio nella *Gazzetta Ufficiale*

a dichiarare le unità immobiliari all’Agenzia del territorio

(in alternativa)

a segnalare i fabbricati erroneamente individuati

Comma 36 – sequenza eventi: 3°atto

l'Agenzia del territorio
(al termine dei 7 mesi dalla pubblicazione)

*procede alle **azioni di surroga**
nei confronti delle titolarità inadempienti*

(con imposizione degli oneri connessi all'aggiornamento d'ufficio)

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

l'Agenzia del territorio *(dal luglio 2007)* ha avviato
ulteriore campagna informativa
in merito alle posizioni *mai dichiarati* ed *ex rurali*

con l'intento di:

- sensibilizzare l'utenza sulle problematiche (invio segnalazioni);
- favorire l'adempimento spontaneo nei casi dovuti (contenere azioni di surroga)

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

(com'è avvenuta – come avviene)

con trasmissione a tutti i titolari di diritti reali, di :

preavviso di accertamento

(per i fabbricati inseriti negli elenchi dei *mai dichiarati*)

richiesta notizie + avviso di sopralluogo^(*)

(per i fabbricati inseriti negli elenchi degli *ex rurali*)

^(*) l'avviso di sopralluogo per ex rurali consegue al mancato riconoscimento di uno o più requisiti di ruralità ;

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

preavviso di accertamento (comma 36-MD)

in oggetto: identificativo dell'immobile al catasto terreni

nel testo:

- referimento alla** G.U. (pubblicizzazione)
- invito alla** trasmissione di eventuale segnalazione d'incongruenza (è riportato un termine di 30 gg. – **importante**)
- viene rammentato** l'obbligo di esercizio dell'azione (di surroga) dell'Ufficio in caso di mancato adempimento
- referimento al** provvedimento del Direttore per il computo degli oneri da addebitare in caso di avvio del procedimento di surroga (**importante**)
- richiesta di** comunicare affidamento d'incarico

allegati + documentazione fotografica

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

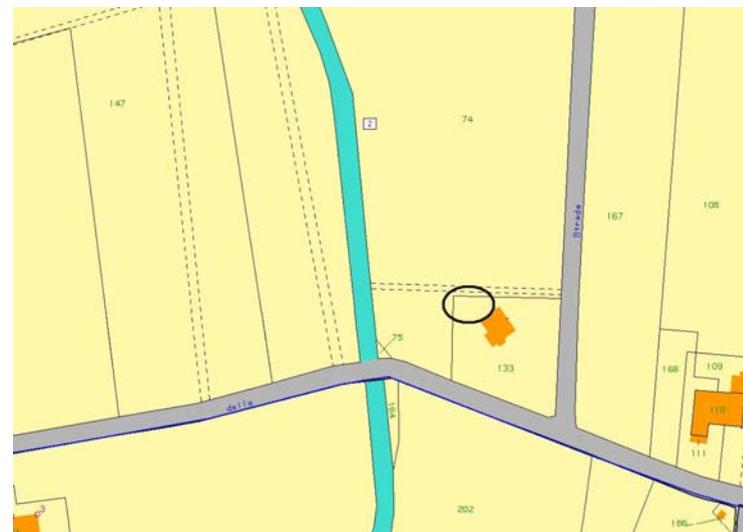
allegati al “preavviso di accertamento”

DICHIARAZIONE di AFFIDAMENTO d' INCARICO PROFESSIONALE

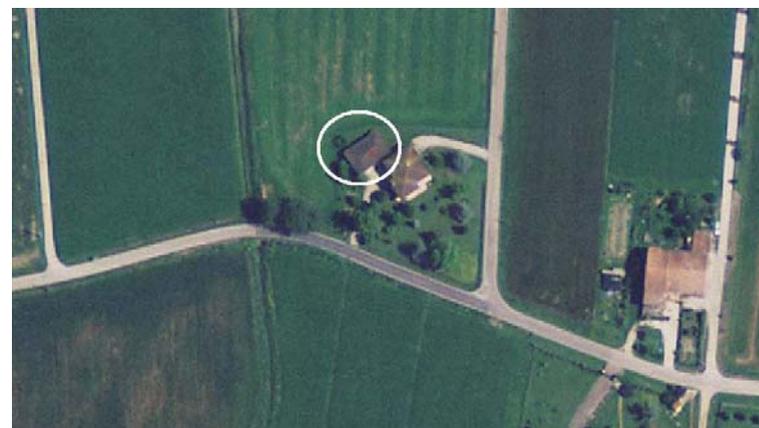
MODELLO di SEGNALAZIONE d'INCONGRUENZA

PROSPETTO dei CASI d'INCONGRUENZA

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale



Documentazione fotografica m.d.



Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

richiesta notizie (comma 36-FR)

in oggetto: identificativo dell'immobile al catasto terreni

nel testo:

- referimento alla** G.U. (pubblicizzazione)
- invito alla** trasmissione di eventuale segnalazione d'incongruenza (ad esempio, per immobili già dichiarati al catasto urbano o da tempo demoliti), o di rendere dichiarazione di persistenza dei requisiti di ruralità
- viene rammentato** l'obbligo di esercizio dell'azione (di surroga) dell'Ufficio in caso di mancato adempimento
- referimento al** provvedimento del Direttore per il computo degli oneri da addebitare in caso di avvio del procedimento di surroga
- richiesta di** comunicare affidamento d'incarico

allegati

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

allegati alla "richiesta notizie"

DICHIARAZIONE di AFFIDAMENTO d' INCARICO PROFESSIONALE

MODELLO di SEGNALAZIONE d'INCONGRUENZA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA di ATTO NOTORIO
per la PERSISTENZA dei REQUISITI di RURALITA'

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

Comunicazione di azione di surroga (comma 36-MD-FR)

in oggetto: identificativo dell'immobile al catasto terreni

nel testo:

- riferimento al “preavviso di sopralluogo” già inoltrato
- riferimento al provvedimento del Direttore per il computo degli oneri da addebitare in caso di avvio del procedimento di surroga (importante)
- viene indicata la data certa alla quale è prodotto sopralluogo per il rilievo preliminare alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale
- si rammenta che, fino ai tre giorni precedenti la data certa, è possibile produrre autonomamente gli atti di aggiornamento in Catasto

è trasmessa mediante raccomandata A/R

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

importante:

L'Ufficio provvede alla predisposizione dell'atto di aggiornamento catastale, così come previsto dalla legge, con addebito di sanzioni, oneri e spese a carico dei titolari inadempienti.

Oneri e spese sono calcolati in relazione a quanto stabilito dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del territorio, pubblicata in G.U. .

La (prima) determinazione del 13/08/07, pubblicata nella G.U. n. 196 del 24/08/07, è **modificata ed integrata** dalla (successiva) del 29/09/09, pubblicata nella G.U. n. 232 del 06/10/09, che introduce ulteriori voci di spesa

Comma 36 – azione dell'ufficio provinciale

Determinazione del 29/09/09 - pubblicata nella G.U. n. 232 del 06/10/09

Elementi per la contabilizzazione degli oneri

(da corrispondere oltre le sanzioni, i tributi e gli interessi moratori dovuti)

A.1. Spese generali e di notifica delle comunicazioni: € 150,00

Nota prot. 57707 del 30/10/2009 – Direzione Centrale cartografia e catasto

...(è dovuto) il recupero degli oneri sostenuti dall'ufficio anche in caso di totale adempimento di parte, se successivo all'avvio del procedimento d'ufficio. Per avvio del procedimento d'ufficio si intende l'inoltro, mediante raccomandata A/R, dell'avviso di sopralluogo delle operazioni tecniche

Comma 36 – attività 2009/2010

(dati relativi a tutta la provincia di Modena)

totale posizioni "comma 36-MD"

(come da pubblicazione G.U. del 07/12/07)

14.784

totale posizioni "comma 36-FR"

(come da pubblicazione G.U. del 28/12/07)

(come da pubblicazione G.U. del 30/12/08)

4.322

Comma 36 – attività 2009/2010

“coma36-MD” - dettaglio azioni condotte:
(dati complessivi al 31 dicembre 2009)

invio preavvisi di sopralluogo 3.372

a cui si devono sommarsi ulteriori 398 comunicazioni di avvio azioni di surroga
(avviso di sopralluogo con data certa)

ricezione segnalazioni utenza 4.157

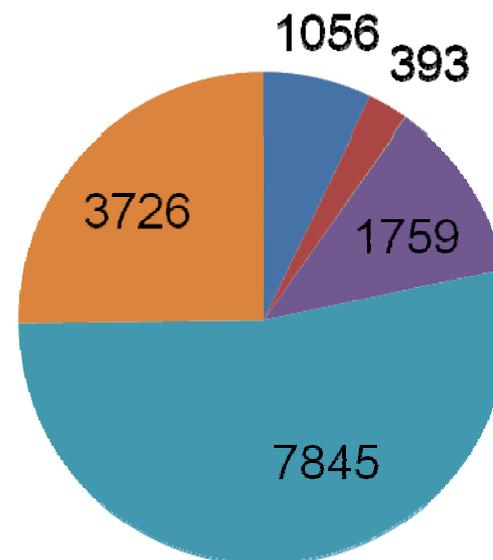
(con 836 segnalazioni pervenute nel corso del secondo semestre 2008)

(nota: ulteriori 780 segnalazioni pervenute dal 01/01/2010 al 15/03/2010)

Comma 36 – attività 2009/2010

“comma 36-MD” - dettaglio risultati al 31/12/2009:

- **adempimento spontaneo**
- **aggiornamento di parte**
- **aggiornamento d'ufficio (5 pos.)**
- **evaso senza aggiornamento**
- **ancora da trattare**
- **in trattazione**



Comma 36 – attività 2009/2010

“comma 36-FR” - dettaglio azioni condotte:
(dati complessivi al 31 dicembre 2009)

invio richieste informazioni 2.587

invio avviso di sopralluogo 825

a cui si devono sommarsì ulteriori 175 comunicazioni di avvio azioni di surroga
(avviso di sopralluogo con data certa)

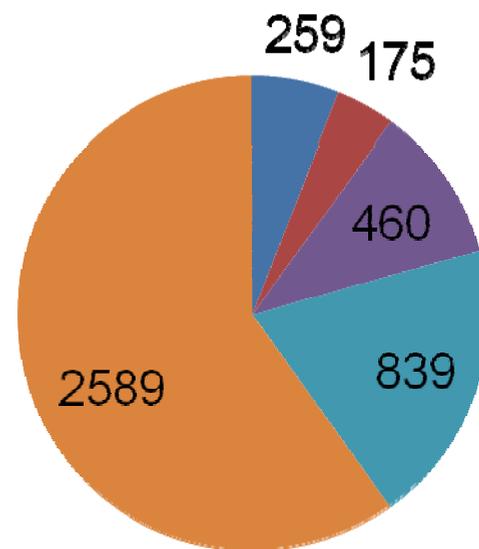
ricezione segnalazioni utenza 1.559

(nota: ulteriori 525 segnalazioni pervenute dal 01/01/2010 al 15/03/2010)

Comma 36 – attività 2009/2010

“comma 36-FR” - dettaglio risultati al 31/12/2009:

- **adempimento spontaneo**
- **aggiornamento di parte**
- **aggiornamento d'ufficio (0 pos.)**
- **evaso senza aggiornamento**
- **ancora da trattare**
- **in trattazione**



Comma 36 – attività 2009/2010

“comma 36-MD” - programmazione anno 2010

invio preavvisi di sopralluogo	6.773
ricezione segnalazioni utenza	300
(quantità già superata da n. 780 segnalazioni pervenute nell'anno 2010)	

a fronte di tale attività (e di quanto già operato nel 2009) è atteso:

n. u.i. risolte per adempimento indotto	2.500
n. u.i. risolte per adempimento d'ufficio	30
n. u.i. evase senza aggiornamento	300
<u>totale posizioni MD da risolvere nel 2010:</u>	<u>2.829</u>

Comma 36 – attività 2009/2010

“comma 36-FR” - programmazione anno 2010

invio richieste informazioni	556
invio preavvisi di sopralluogo	1.925
ricezione segnalazioni utenza	385
(quantità già superata da n. 525 segnalazioni pervenute nell'anno 2010)	

a fronte di tale attività (e di quanto già operato nel 2009) è atteso:

n. u.i. risolte per adempimento indotto	509
n. u.i. risolte per adempimento d'ufficio	30
n. u.i. evase senza aggiornamento	385
<u>totale posizioni FR da risolvere nel 2010:</u>	<u>924</u>

Revisione del classamento delle unità F3/F4

Revisione del classamento delle unità F3/F4

D.C.C.C.P.I. nota prot.39114 del 25/05/2006

- *... il censimento delle unità immobiliari nelle categorie F3/F4 ha lo scopo di soddisfare esclusivamente finalità civilistiche (individuazione del bene per la cessione o costituzione di diritti, iscrizioni ipotecarie, ecc.) ...*
- *... il censimento rappresenta, di norma, un momento transitorio per le unità immobiliari interessate in quanto, a loro completamento o piena definizione, le stesse devono formare oggetto di denuncia di variazione, con lo scopo di acquisire gli ulteriori elementi utili ai fini censuari (planimetria, attribuzione dei dati metrici e costruttivi) per l'attribuzione del classamento e della rendita catastale ...*
- *... si ritiene fisiologica una permanenza nella categoria F/4 non superiore a 6 mesi*
- *... si ritiene fisiologica una permanenza nella categoria F/3 non superiore a 12 mesi*

Revisione del classamento delle unità F3/F4

(quanto sopra)

D.C.C.C.P.I. nota prot.2986 del 12/01/2007

avuto modo di verificare che, spesso, permangono nelle banche dati catastali censimenti nelle categorie fittizie F3/F4 per periodi temporali ben superiori a quelli ritenuti fisiologici, è attribuito agli uffici provinciali:

“il recupero di posizioni di unità immobiliari, attualmente dichiarate in categoria fittizia F3/F4, che abbiano avuto completa definizione successivamente alla loro ultima dichiarazione in catasto.”

Revisione del classamento delle unità F3/F4

come si attua il recupero di posizioni di unità immobiliari censite F3/F4

- costituzione della “banca dati” delle categorie F3/F4 *(è variabile nel tempo)*
- esame degli atti presenti in ufficio *(per la risoluzione di classamento fittizio derivante da anomala precedente lavorazione)*
- con l’invio, ai titolari di diritti reali, della richiesta di notizie in merito all’attuale classamento in categoria fittizia

richiesta notizie (categorie F3/F4)

in oggetto: identificativo dell'immobile al catasto fabbricati

nel testo:

- riferimento** all'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, (termine di 30 giorni per il censimento definitivo)
- invito alla** trasmissione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per attestare la permanenza della categ. fittizia, indicando il nominativo del tecnico responsabile della Direzione dei Lavori.
- viene rammentato** l'obbligo di esercizio dell'azione (di surroga) dell'Ufficio in caso di mancato adempimento
- riferimento al** provvedimento del Direttore per il computo degli oneri da addebitare in caso di avvio del procedimento di surroga

allegato: schema di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

Revisione del classamento delle unità F3/F4

unità immobiliari censite F3/F4 – logica di processo

(a seguito dell'inoltro della richiesta di notizie)
per le posizioni con dichiarazione sostitutiva pervenuta:

- si procede alla conferma della categoria fittizia con annotazione (non di stadio): "stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto notorio prot. n. ... del"
- è eseguita verifica dell'obbligo di variazione (*percentuale*)

Revisione del classamento delle unità F3/F4

unità immobiliari censite F3/F4 – logica di processo

(a seguito dell'inoltro della richiesta di notizie)
in assenza di risposta:

- è eseguita verifica dell'obbligo di variazione (con sopralluogo)
- si procede alla **conferma della categoria fittizia** con annotazione (non di stadio): *“stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del ...”*
- si procede ad **azione di surroga**, ai sensi *dell'articolo 1, comma 277, della legge 27 dicembre 2007, n. 244*

Revisione del classamento delle unità F3/F4

articolo 1, comma 277, della legge 27 dicembre 2007, n. 244

Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n.311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, **gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.**

Revisione del classamento delle unità F3/F4

“categorie F3/F4” - dettaglio azioni condotte:
(dati complessivi al 31 dicembre 2009)

invio richieste informazioni	1.124
invio avviso di sopralluogo	15

“categorie F3/F4” - risultati conseguiti:
(dati complessivi al 31 dicembre 2009)

n. u.i.u. confermate nel classamento fittizio	219
n. u.i.u. evase con aggiornamento indotto	216

Revisione del classamento delle unità F3/F4

“categorie F3/F4” attività anno 2010:

n. verifiche in sopralluogo	200
n. u.i.u. confermate nel classamento fittizio	100
n. u.i.u. evase con aggiornamento indotto	130

Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale art. 1, comma 336, della legge 311/2004

Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale

art. 1, comma 336, della legge 311/2004

“I Comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con il classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle finanze”. ...

Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale

art. 1, comma 336, della legge 311/2004

*... “La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, e' notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro **novanta giorni** dalla notificazione, **gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.**”*

Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale

art. 1, comma 337, della legge 311/2004

*“Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono **effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1 gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.**”*

Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale

comma 338 ... importi minimo e massimo della sanzione amministrativa ... sono elevati rispettivamente a euro 258 e a euro 2.066.

comma 339 Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio ... sono stabilite ... le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 336 e 337 (procedure per azione di surroga e determinazione spese ed oneri).

Aggiornamento ad iniziativa dell'ente locale

