



Agenzia del  
Territorio



## “I fabbricati rurali ed i fabbricati non dichiarati al catasto”

Gli aspetti tecnici normativi, le procedure di  
accertamento, la prassi

Modena, 7 aprile 2010

Salvatore Scarpino



# I temi della presentazione

- Il contesto
- Il catasto Italiano
- I fabbricati rurali
- I fabbricati non dichiarati
- Le procedure di accertamento

## *Il contesto*

- Da diversi anni l'Agenzia del Territorio è chiamata a contribuire in misura rilevante ad *azioni di contrasto all'evasione ed all'elusione fiscale in campo immobiliare*
- Di recente l'Agenzia ha apportato delle modifiche al proprio Regolamento di Amministrazione, assumendo tra l'altro, nell'attuazione dei compiti istituzionali, questa specifica missione: *"contribuire all'equità del sistema impositivo ed al contrasto all'illegalità, operando in stretta collaborazione con le istituzioni nazionali, comunitarie e gli enti locali, per favorire lo sviluppo di un sistema integrato di conoscenza del territorio"*

- Nel contesto individuato, coerentemente con gli atti di indirizzo per il conseguimento degli *obiettivi di politica fiscale*, l'Agenzia, anche per il *triennio 2010-2012*, conferma il suo impegno nel *recupero della base imponibile* derivante da situazioni catastali non aggiornate, definendo tra le proprie linee strategiche anche *gli interventi volti a garantire l'equità fiscale*

- In tale ambito proseguiranno le iniziative finalizzate all'incremento delle attività di controllo, quali le verifiche di *sussistenza dei requisiti di ruralità e della presenza di fabbricati non dichiarati in catasto*
- Il perseguimento di questo obiettivo si fonda sulla *cooperazione dell'Agenzia del Territorio con vari enti istituzionali*: Agenzia delle Entrate, Guardia di Finanza, Agea, Comuni, Camere di Commercio, ed utilizza *l'integrazione di diverse procedure e tecnologie di intervento*, quali verifiche amministrative, telerilevamento e fotoidentificazione, incrocio informatico di ortofoto digitali (Agea) e di mappe catastali

- Il conseguimento di tale obiettivo costituisce un importante risultato in direzione della *qualità e della coerenza del dato catastale*, nonché un valido strumento innovativo di *semplificazione e di equità fiscale*
- Per il pieno successo risulta determinante l'intervento delle *categorie professionali*, nonché delle *organizzazioni di categoria*

# *Il catasto italiano*

- Le attività di controllo, da parte dell'Agenzia del Territorio, finalizzate alle verifiche di *sussistenza dei requisiti di ruralità e della presenza di fabbricati non dichiarati in catasto*, sono state disposte con il *D.L. n. 262/2006* convertito, con modificazioni, nella *L. n. 286/2006* ed emendate dalla *L. n. 296/2006*
- Al fine di fugare alcuni giustificati *"timori"* derivanti anche da un'incompleta conoscenza della materia, occorre procedere ad una breve illustrazione dell'attuale *struttura del catasto italiano*, così come delineata dalle significative novità introdotte dall'*art. 9 della L. n. 133/1994*

□ *Art.9, comma 1, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 convertito dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133*

“ Ai fini di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il ministero delle finanze provvede al censimento di *tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali* e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel *catasto edilizio urbano*, che assumerà la denominazione di *catasto dei fabbricati*.

L'amministrazione finanziaria provvede inoltre alla *individuazione delle unità immobiliari* di qualsiasi natura che *non hanno formato oggetto di dichiarazione al catasto*. Si provvede anche mediante *ricognizione generale del territorio* basata su informazioni derivanti da rilievi aerofotografici”

## SITUAZIONE PRIMA DELLA LEGGE N. 133/94

CATASTO TERRENI

Terreni

Fabbricati Rurali

Porzioni Rurali

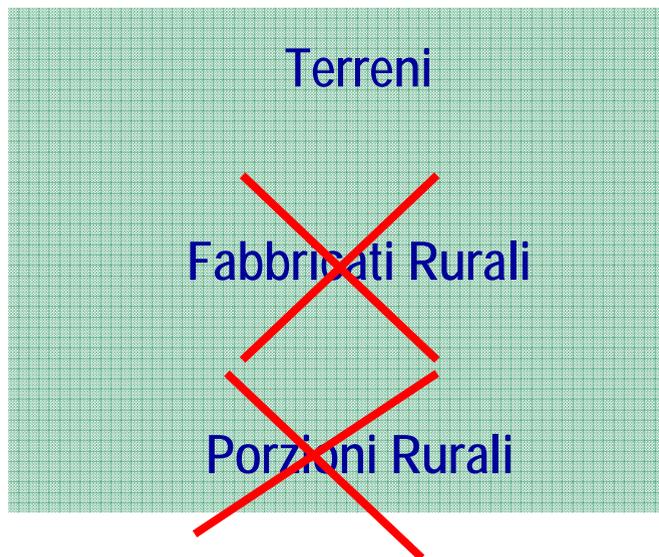
CATASTO EDILIZIO URBANO

Immobili Urbani

Aree Urbane

Lastrici Solari

## PREVISIONI DELLA LEGGE N. 133/94



## PREVISIONI DELLA LEGGE N. 133/94

CATASTO TERRENI

Terreni

CATASTO DEI FABBRICATI

Immobili Urbani

Aree Urbane

Lastrici solari

Fabbricati Rurali

Porzioni Rurali

## STRUTTURA ATTUALE DEL CATASTO ITALIANO

CATASTO TERRENI

Terreni

Fabbricati rurali  
(residuali)  
Porzioni rurali  
(residuali)

CATASTO DEI FABBRICATI

Fabbricati

Aree Urbane

Lastrici solari

MONDO SCONOSCIUTO AL CATASTO

Fabbricati non dichiarati

- La costituzione del catasto dei fabbricati ha sancito la *piena autonomia* tra il *profilo catastale* (costituzione dell'inventario completo) ed il *profilo fiscale* (esenzione o imposizione sulla base delle redditività oggettive, comunque riportate in catasto)
- La *rendita* attribuita al fabbricato rurale deve intendersi come un elemento indicativo della *potenzialità reddituale autonoma* dell'edificio
- Il *reddito dominicale* del terreno è *comprensivo* anche della *redditività* delle *costruzioni rurali asservite*

### □ *Il problema dell'ICI per i fabbricati rurali*

- Con la *circolare n. 117 del 24 settembre 2008 l'ANCI Emilia Romagna*, sulla base di alcune interpretazioni del *D.Lgs n. 504/1992*, che ha istituito l'ICI, e di alcune sentenze della Corte di Cassazione, giungeva alla conclusione che *“anche i fabbricati rurali sono soggetti ad ICI, in quanto iscritti o iscrivibili nel catasto fabbricati”*
- Al fine di risolvere definitivamente il problema posto è intervenuto il legislatore mediante *un'interpretazione autentica della norma*

□ *Art.23, comma 1-bis D.L. n. 207/2008, convertito dalla L. n.14/2009*

*“ Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (statuto del contribuente), l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche *iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati*, per le quali *ricorrono i requisiti di ruralità* di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni ”*

☐ *Art.23, comma 1-bis D.L. n. 207/2008, convertito dalla L. n.14/2009*

La portata del disposto dell'art. 23 della L. 14/2009 equivale a dire che ai fini fiscali *“vedere un fabbricato che ha i requisiti sanciti dall'art. 9 della L.133/1994 è come immaginare di vedere un prato!!”*(\*)

*(\*) Efficacia metafora tratta da un intervento di G.P. Tosoni – fiscalista e giornalista de Il Sole 24 Ore*

- *L'esenzione dall'ICI per i fabbricati rurali: destinazione o accatastamento*
  
- Assodato e risolto il problema sollevato dalla circolare n. 117 del 24 settembre 2008 dell'ANCI Emilia Romagna, *alcune sentenze della Corte di Cassazione*, fra le quali la più significativa la *n. 18565 del 7 luglio 2009*, hanno posto un nuovo problema legato alla diatriba tra *destinazione o accatastamento* dei fabbricati rurali *ai fini dell'esenzione dall'ICI*

### □ *Sentenza n. 18565 del 7 luglio 2009 della Corte di Cassazione*

- Le sezioni unite civili della Corte di Cassazione con suddetta sentenza, depositata il 21 agosto 2009, hanno fra l'altro ritenuto determinante il *mero accatastamento* delle unità immobiliari ai fini del *riconoscimento della ruralità* e quindi dell'*esclusione dall'ICI* come previsto dall'art. 23 della L. n. 14/2009
- Secondo tale sentenza, le *abitazioni* e gli *immobili strumentali alle attività agricole* debbono essere classificati negli atti catastali, rispettivamente e necessariamente, nelle categorie *A/6 (Abitazioni di tipo rurale)* e *D/10 (Immobili strumentali all'agricoltura)*, per acquisire l'esenzione dall'ICI

### □ *Sentenza n. 18565 del 7 luglio 2009 della Corte di Cassazione*

- Nell'esprimere *non poche perplessità* sul *decisum* delle sezioni unite civili della Corte di Cassazione, che esprime un'interpretazione poco convincente, non possiamo che *confermare le disposizioni* contenute nelle circolari *n. 96/T del 9 aprile 1998* e *n. 7 del 15 giugno 2007*, ai fini dell'attribuzione della categoria alle unità immobiliari aventi i requisiti di ruralità ai fini fiscali
- Quanto sopra viene ribadito in piena coerenza con quanto sostenuto di recente da parte dell'Agenzia del Territorio, con la *nota del 26 febbraio 2010 n. 10933*, inviata ad alcune Confederazioni agricole

- Le unità immobiliari destinate ad *edilizia abitativa* saranno classate nella *categoria ordinaria* più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti (*A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/9, A/11*)
- Ai sensi del *comma 3, lettera e) dell'art. 9 della L. 133/94*, sono escluse le categorie *A/1 (abitazioni di tipo signorile)* ed *A/8 (abitazioni in ville)*, come pure sono esclusi gli immobili aventi le *caratteristiche di lusso* previste dal *decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969*

- Le unità immobiliari funzionali ad *attività produttiva* saranno censite :
  - Nelle *categorie ordinarie (C/2, C/3, C/6, C/7)* nel caso di costruzioni rurali con *caratteri tipologici ordinari* e non costituenti articolati compendi immobiliari ad uso agricolo. In tale caso le classi da assegnare sono quelle più consone alle capacità reddituali delle stesse, di norma quelle *inferiori*
  - di norma nella *categoria speciale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)*, sempreché le caratteristiche di destinazione e tipologiche delle singole costruzioni e del compendio immobiliare siano tali da *non consentire*, senza radicali trasformazioni, una *destinazione diversa* da quella agricola per la quale sono state originariamente costruite

- In sostanza, i *requisiti necessari e sufficienti* per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono *soddisfare* quanto previsto *all'art. 9, commi 3 e 3-bis, della L. n. 133/1994* e sono *del tutto indipendenti dalla categoria attribuita* al medesimo immobile.

## *I fabbricati rurali*

## *La normativa di riferimento*

- Art. 9 della L. 133/94
- Art. 2 del D.P.R. 139/98
- Art. 2, comma 37, del D.L. 262/06
- Art. 42-bis del D.L. 159/07
- Art.1 della L. 244/07 (legge finanziaria 2008)

- ❑ *Fabbricati destinati all'edilizia abitativa* (art. 9 L.133/94, comma 3)
  - ❑ Requisiti soggettivi
  - ❑ Requisiti oggettivi
  
- ❑ *Fabbricati strumentali all'attività agricola* ( art. 9 L.133/94, comma 3-bis)
  - ❑ Requisiti oggettivi

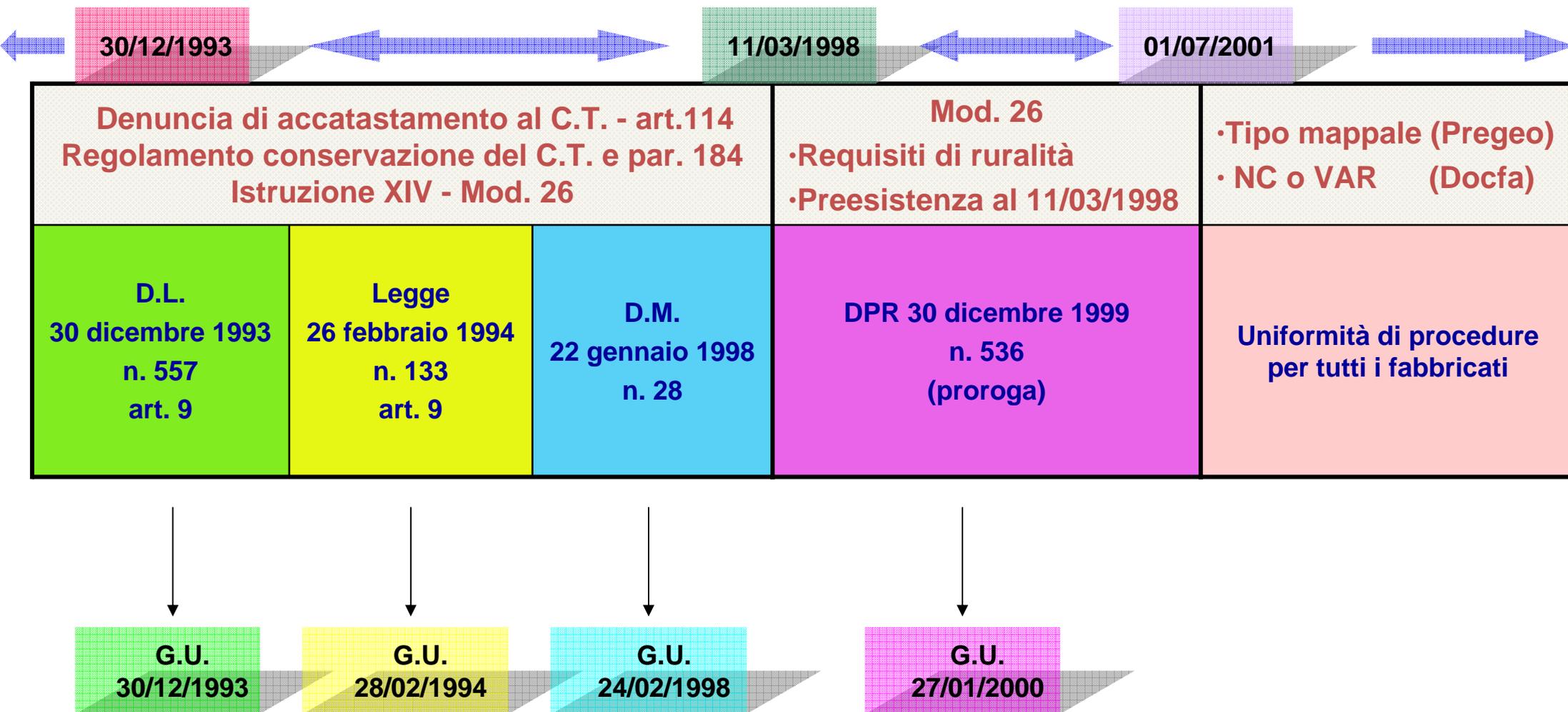
## □ *Criteria di individuazione*

- L'Agenzia del territorio ha individuato i fabbricati mediante una fase di *accertamento* massiva, attraverso *incroci* con altre banche dati (ottenuti anche con il supporto della Guardia di Finanza) o utilizzando le informazioni fornite da *soggetti pubblici* nell'ambito dei loro compiti istituzionali
- In particolare sono state utilizzate le informazioni relative all'iscrizione dei soggetti titolari degli immobili oggetto di accertamento al *Registro delle imprese* (sezione agricoltura) per le persone fisiche e al *Registro IVA* per attività agricole per le persone giuridiche

## *L'accatastamento dei fabbricati rurali*

- Successivamente all'entrata in vigore del regolamento di cui al D.M. n. 28/98 (*11 marzo 1998*) sono state unificate, *indistintamente per tutte le costruzioni* di nuova edificazione ovvero oggetto di variazione, le procedure per la *denuncia dei fabbricati* (urbani e rurali) al Catasto dei Fabbricati

# L'accatastamento dei fabbricati rurali



## Le procedure catastali

PREGEO

ORDINARIO

MODESTA ENTITA' (Nei casi di cui all'art. 6 del DM 28/98))

DOCFA

LA PROCEDURA E' UNICA

IN USCITA DAL C.F. (VAR)

DEMOLIZIONE DI FABBRICATI

IN ENTRATA AL C.F. (NC)

NUOVE COSTRUZIONI

FABBRICATI CENSITI AL C.T. SENZA REQUISITI

PORZIONI CENSITE AL C.T. SENZA REQUISITI

FABBRICATI ESISTENTI NON DICHIARATI

IN ENTRATA AL C.T.

AREE DERIVANTI DA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI

E' INIBITA OGNI DENUNCIA DI FABBRICATO

IN USCITA DAL C.T. (NC)

FABBRICATI CENSITI AL C.T. SENZA REQUISITI

PORZIONI CENSITE AL C.T. SENZA REQUISITI

# *L'accatastamento dei fabbricati rurali: Casi*

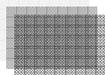
<b>Casistica</b>	<b>Adempimenti</b>	<b>Fonte normativa</b>
FR esattamente descritto 	Nessun adempimento	D.M. n. 28/98
FR ante 11/03/1998 non rappresentato 	Nessun adempimento	D.P.R. n. 139/98, art. 1 Nota n. 18259 del 6/03/08
FR ante 01/07/2001 non rappresentato 	Nessun adempimento	D.P.R. n. 536/99 Nota n.18259 del30/04/09
Fabbricato ante 4.11.1969 esattamente descritto al CF 	Nessun adempimento	L. 679/69 art. 8 Nota n. 18259 del 6/03/08
Fabbricato post 4.11.1969 esattamente descritto al CF 	Tipo mappale (Pregeo)	L. 679/69 art. 8 Nota n. 18259 del 6/03/08
Fabbricato censito al CF che diventa rurale ai fini fiscali 	Nessun adempimento	D.M. n. 28/98 D.P.R. n. 139/98, art.1
Fabbricato censito al CF con D/10 che perde i requisiti di ruralità 	Variazione (Docfa)	Circolare n. 7/2007

<b>Casistica</b>	<b>Adempimenti</b>	<b>Fonte normativa</b>
FR da accatastare	Tipo Mappale (Pregeo) Accatastamento (Docfa)	DM 28/98 D.P.R. n. 139/98, art. 1
FR da accatastare per variazione oggettiva	Tipo Mappale (Pregeo) Accatastamento (Docfa)	DM 28/98 , art. 9
FR che perde i requisiti	Tipo Mappale (Pregeo) Accatastamento (Docfa)	DM 28/98 , art. 9
Mutazione nello stato di diritto di FR	Nessun adempimento	DM 28/98 , art. 27
Demolizione totale di FR	Mod. 26	Nota n. 14063 del 22/02/05
Subalterno rurale che passa al CF	Accatastamento (Docfa)	Nota n. 34902 del 15/05/06

## Fabbricato

- avente i requisiti di ruralità
- rappresentato in mappa compiutamente
- inserito esattamente nell'archivio censuario del C.T.

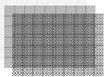
Nessun adempimento



## Fabbricato

- avente i requisiti di ruralità
- inserito ante 11/03/1998 nell'archivio censuario del C.T.
- non rappresentato in mappa

Nessun adempimento



## Fabbricato

- avente i requisiti di ruralità
- inserito ante 01/07/2001 nell'archivio censuario del C.T.
- esistente alla data del 11/03/1998
- non rappresentato in mappa

Nessun adempimento

## Fabbricato esattamente descritto al CF

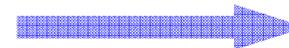
Fabbricato ante 4 novembre 1969

- senza i requisiti di ruralità
- inserito esattamente nell'archivio censuario del C.F.
- non rappresentato in mappa

Nessun adempimento

# L'accatastamento dei fabbricati rurali

04/11/1969



## Tipo Mappale

- Obbligo di denuncia del cambiamento nello stato dei terreni per avvenuta edificazione
- Obbligo di allegare un tipo mappale riportante la rappresentazione grafica dell'avvenuta variazione

Legge

1 ottobre 1969

n. 679

art. 8

G.U.

20/10/1969

Fabbricato post 4 novembre 1969

- senza i requisiti di ruralità
- presente nell'archivio censuario del C.F.
- non rappresentato in mappa

Tipo mappale (Pregeo)



## Fabbricato

- presente nell'archivio censuario del C.F.
- rappresentato in mappa
- acquisisce i requisiti di ruralità

Nessun adempimento

## Fabbricato

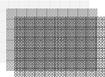
- presente nell'archivio censuario del C.F.
- rappresentato in mappa
- censito nella categoria speciale D/10
- che perde i requisiti di ruralità

Variazione per cambio di destinazione (Docfa)

## Fabbricato

- avente i requisiti di ruralità
- non rappresentato in mappa
- non presente nell'archivio censuario del C.T.

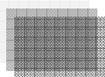
- Tipo mappale (Pregeo)
- Accatastamento (Docfa)



## Fabbricato

- avente i requisiti di ruralità
- rappresentato in mappa
- inserito nell'archivio censuario del C.T.
- con variazione nello stato fisico

- Tipo mappale (Pregeo)
- Accatastamento (Docfa)



## Fabbricato

- rappresentato in mappa
- inserito nell'archivio censuario del C.T.
- che perde i requisiti di ruralità

- Tipo mappale (Pregeo)
- Accatastamento (Docfa)

## Fabbricato

- avente i requisiti di ruralità
- rappresentato in mappa compiutamente
- inserito esattamente nell'archivio censuario del C.T.
- con mutazione nello stato di diritto

Nessun adempimento



## Fabbricato

- rappresentato in mappa compiutamente
- inserito esattamente nell'archivio censuario del C.T.
- che viene demolito totalmente
- con l'area di risulta che rimane al C.T.

Presentazione di Mod. 26

## Demolizione totale di FR

- *nota n. 14063 del 22 febbraio 2005 della DC CCPI*
- Se il fabbricato risulta ancora *censito al Catasto Terreni*, in qualità di fabbricato residuale, la variazione derivante dalla demolizione viene formulata tramite *modello 26*; in questo caso si provvederà ad inserire l'annotazione *“particella variata internamente per demolizione di fabbricato”*
- Se il fabbricato risulta censito al *Catasto dei Fabbricati* o l'area di sedime dello stesso debba *passare dal C.T. al C.F.*, la demolizione va denunciata tramite *tipo mappale* (in deroga e con proposta di aggiornamento). Inoltre, va presentata apposita denuncia Docfa per la soppressione dei subalterni identificativi della/e unità demolita/e



## Porzione rurale

- inserita esattamente nell'archivio censuario del C.T.
- definita nella sua geometria (esistenza del mod. 6)
- senza variazioni intervenute
- che perde i requisiti di ruralità

Accatastamento della singola unità (Docfa)

### □ *nota n. 34902 del 15 maggio 2006*

- Nel caso di dichiarazione al Catasto dei Fabbricati di una *porzione rurale*, qualora la stessa sia definita in Catasto Terreni anche nella sua geometria (presenza di un *mod. 6* con la suddivisione in subalterni) e *non abbia subito variazioni*, è possibile la dichiarazione della singola unità
- Diversamente, poiché l'immobile ha subito una *variazione* o, comunque, *non è nota* in catasto la *geometria* dei singoli subalterni, *tutte le unità* derivate *devono essere dichiarate* al Catasto Fabbricati ai sensi dell'art. 9 del D.M. n.28/98

□ *Art. 1 , comma 277, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (finanziaria 2008)*

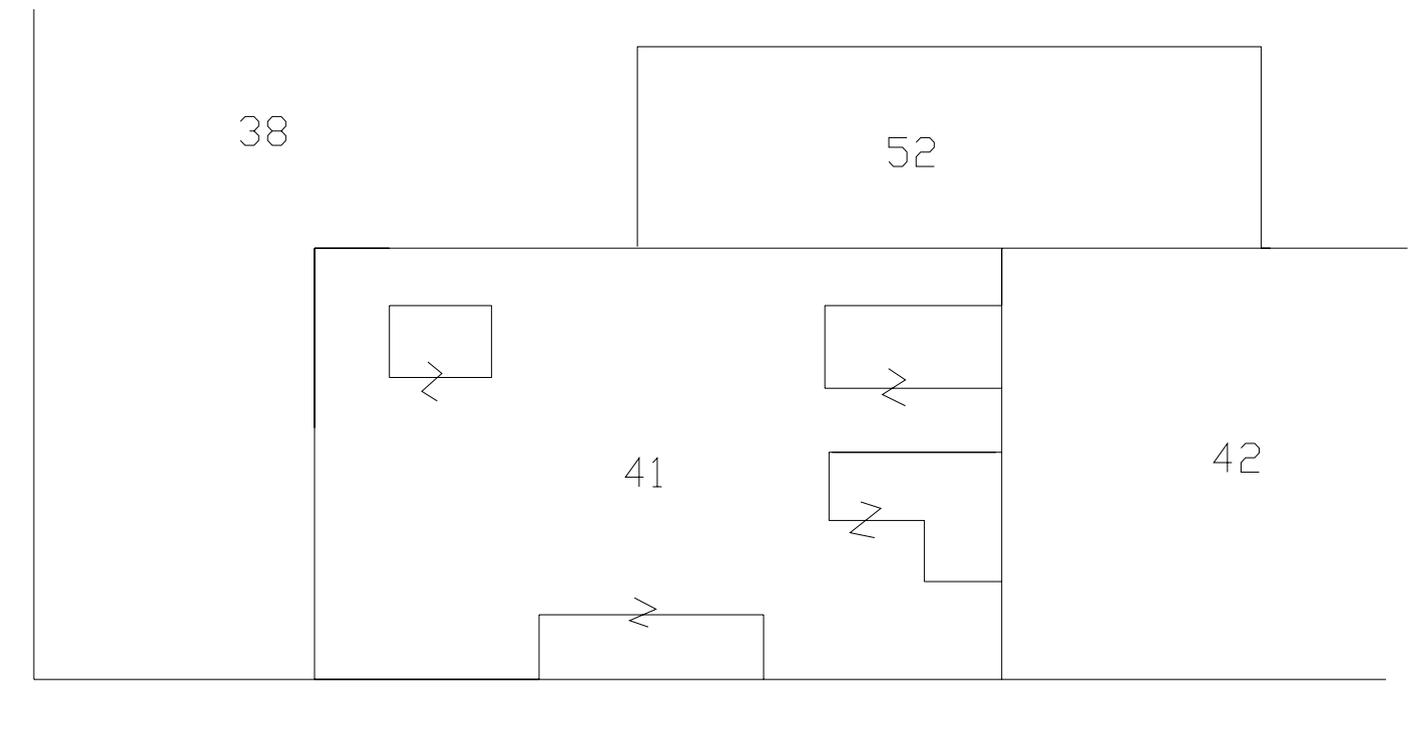
- Gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, qualora rilevino la *mancata presentazione* degli *atti di aggiornamento catastale* da parte dei soggetti obbligati, *ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari.*
- Nel caso in cui questi ultimi *non ottemperino* entro il termine di *novanta giorni* dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli Uffici dell'Agenzia *provvedono d'ufficio*, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, *con applicazione*, a carico dei soggetti inadempienti, degli *oneri stabiliti*

# *L'accatastamento dei fabbricati rurali: Esempi*

## Esempio n. 1: Centro aziendale

- ❑ *Centro aziendale* costituito da più corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive e di destinazione non omogenee, diverse dalle abitative o comunque non suscettibili di utilizzazioni diverse da quelle per le quali furono originariamente costruiti, salvo radicale trasformazione
- ❑ Trattasi di *un'unica unità immobiliare* da censire nella *categoria speciale D/10*

# Esempio n. 1: Centro aziendale

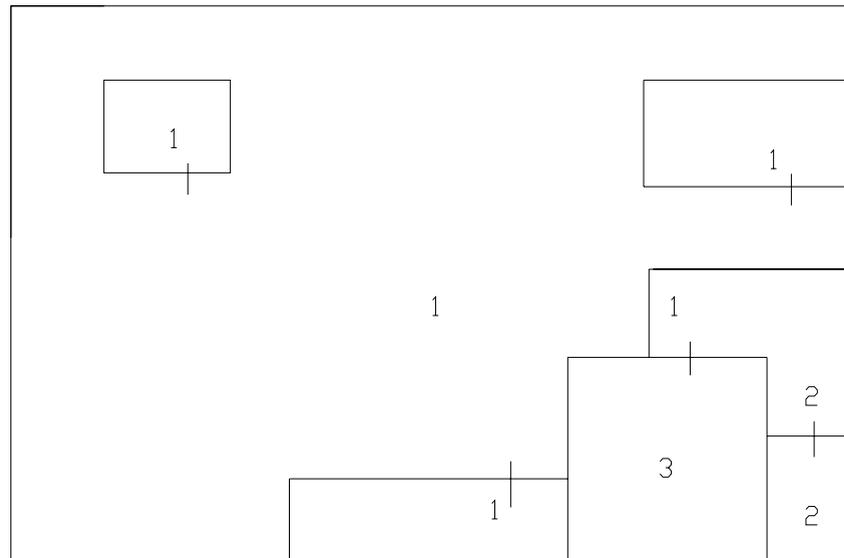


## Esempio n. 2: Centro aziendale con abitazione

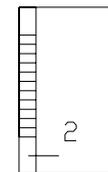
- ❑ *Centro aziendale* costituito da *annessi agricoli* (categoria speciale) ed *abitazione* (categoria ordinaria)
- ❑ L'unità immobiliare identificata dal *sub. 1 (annessi agricoli)* verrà censita nella *categoria speciale D/10*
- ❑ L'unità immobiliare identificata dal *sub. 2 (abitazione)* verrà censita nella *categoria A (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11)*
- ❑ *Il sub. 3* identifica *un'area cortiliva comune* al sub. 1 ed al sub. 2

## Esempio n. 2: Centro aziendale con abitazione

<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>
<i>1</i>	<i>D/10</i>
<i>2</i>	<i>A</i>
<i>3</i>	<i>B.C.N.C.</i>



Piano Terra

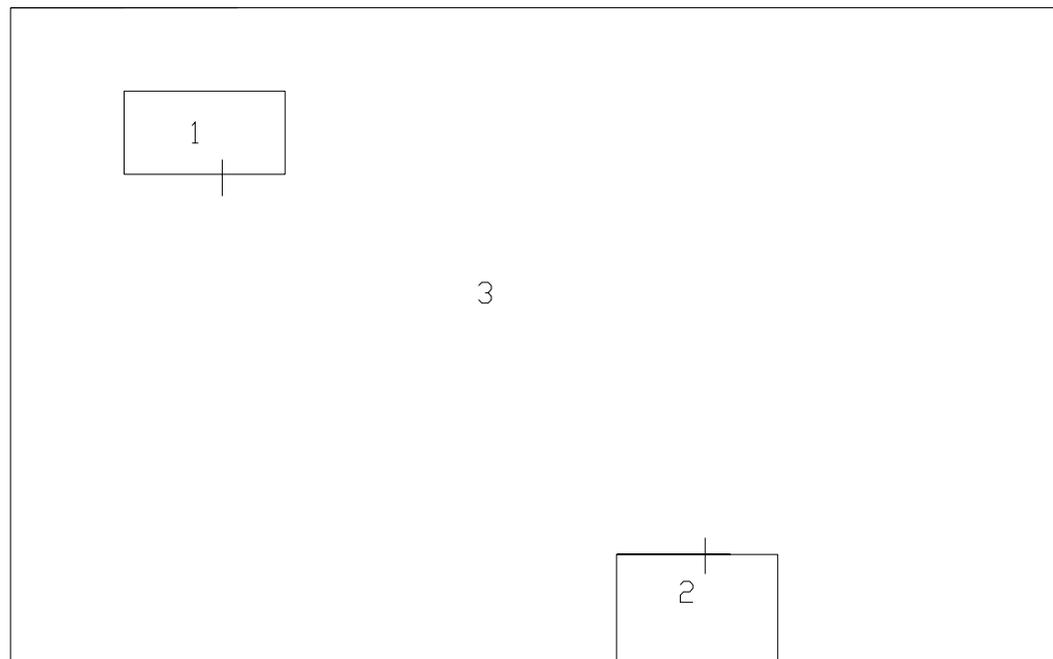


Piano Primo

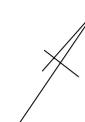


- ❑ Costruzioni rurali con caratteri tipologici ordinari (categoria ordinaria)
- ❑ L'unità immobiliare identificata dal *sub. 1 (magazzino)* verrà censita nella *categoria C/2*
- ❑ L'unità immobiliare identificata dal *sub. 2 (abitazione)* verrà censita nella *categoria A (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11)*
- ❑ *Il sub. 3* identifica *un'area cortiliva comune* al sub. 1 ed al sub. 2

<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>
<i>1</i>	<i>C/2</i>
<i>2</i>	<i>A</i>
<i>3</i>	<i>B.C.N.C.</i>



Piano Terra



## Esempio n. 4: Abitazione con sottotetto

### □ *ISTRUZIONE II<sup>^</sup>: ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO*

■ *Appendice "C" – Massime relative al computo della consistenza catastale*

■ *Soffitta – solaio*

➤ Il così detto solaio o *soffitta*, cioè il locale sottotetto, *é escluso* dal computo della *consistenza*, quando *non é praticabile*

➤ Un locale della stessa specie ma *praticabile*, se è *accessorio esclusivo* di una sola unità immobiliare va computato come *¼ di vano utile*, se è invece *comune a più unità immobiliari* va computato nell'*aumento percentuale* della consistenza delle singole unità, *salvo sempre l'esistenza di regole speciali adottate in conformità di usi locali*

➤ Nel caso di un singolo solaio *diviso in vani*, *ciascun singolo vano* va computato come *accessorio esclusivo o comune*, a seconda dei casi

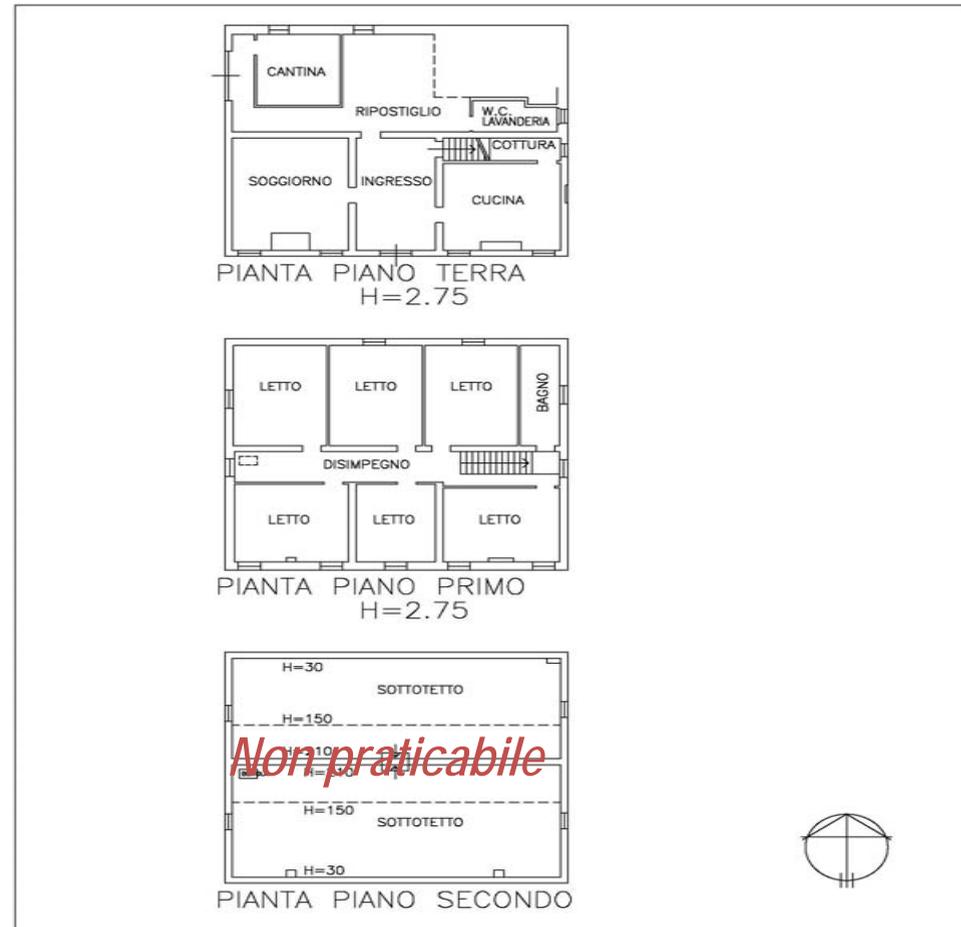
## Esempio n. 4: Abitazione rurale con sottotetto

*Sottotetto non rappresentato*



## Esempio n. 4: Abitazione rurale con sottotetto

*Sottotetto rappresentato*



- ❑ L'articolo *34 – quinquies*, comma 2, del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, aggiunto in sede di conversione della legge 9 marzo 2006, n. 80 ha apportato delle *modifiche ai termini* di presentazione delle dichiarazioni in catasto

## I termini per l'accatastamento

- *Per effetto delle modifiche introdotte, è stato fissato in trenta giorni il termine per la dichiarazione in catasto di:*
- unità immobiliari di *nuova costruzione*
  - unità immobiliari che hanno subito *variazioni*
  - immobili che dalla categoria degli *esenti* passano a quelli *soggetti ad imposta*

## I termini per l'accatastamento

□ *Il termine di trenta giorni decorre dalla data in cui:*

- l'immobile è divenuto *agibile o comunque utilizzabile per l'uso* per il quale è stato costruito, per le *nuove costruzioni*
- le variazioni sono state *completate*, per le unità censite che hanno subito *variazioni*
- *i requisiti* per l'esenzione sono *venuti meno*

## I termini per l'accatastamento

### Termini per l'accatastamento

- ✓ Termine per l'accatastamento (variato con la legge 12/3/2006 n°80)

31 gennaio dell'anno successivo  
a quello in cui i fabbricati sono divenuti  
abitabili o servibili all'uso cui sono destinati

30 giorni  
dal momento in cui i fabbricati  
sono divenuti abitabili o idonei all'uso o hanno perso  
i requisiti di ruralità



12 marzo 2006

#### Data da cui decorre il termine

Data riportata nel DOCFA.

Salvo miglior accertamento dell'Ufficio o del Comune.

## I termini per l'accatastamento

- Si evidenzia che la riforma dei termini disposta dall'art. 34 – quinquies non coinvolge il termine di sei mesi previsto dall'art. 8 della L. 679/69, per la presentazione del *tipo mappale*
- Però, essendo il tipo mappale propedeutico agli adempimenti previsti per la pratica Docfa, il suddetto termine viene di fatto assorbito dalla nuova tempistica per la dichiarazioni al Catasto Fabbricati
- La verifica della eventuale sanzionabilità della presentazione tardiva del tipo mappale è effettuata dall'Ufficio, di norma, al momento della ricezione della pratica Docfa, nella quale viene comunque indicato il termine di *ultimazione dei lavori*
- Anche per l'ipotesi di tardiva presentazione del tipo mappale, resta ferma la possibilità di accedere all'istituto del *ravvedimento operoso* di cui al D. Lgs. 472/97

□ *Successione (nota n. 52145 del 12 luglio 2006 della DC CCPI)*

- Il *termine* entro cui, coloro che ereditano un edificio che perde i requisiti di ruralità a causa di *successione*, debbono procedere alla dichiarazione al Catasto dei Fabbricati, coincide con l'*accettazione espressa dell'eredità* di cui all'art. 475 del codice Civile, ovvero con la *presentazione della dichiarazione* di successione all'ufficio competente

### □ *Contratto di affitto (nota n. 52145 del 12 luglio 2006 della DC CCPI)*

- Nel caso di contratto di affitto di un fabbricato ad un *conduttore diverso* da quello preposto alla coltivazione del fondo rustico cui risulta annesso e, quindi, *estraneo alle attività agricole*, la perdita dei requisiti di ruralità si riscontra dal *giorno in cui decorre* il contratto stesso

### □ *Requisito di imprenditore agricolo*

*(art. 2, comma 38 D.L. 262/2006 ed art. 26 bis del D.L.248/2007)*

- Si ricorda che, relativamente ai fabbricati per i quali, *a seguito del disposto del comma 37*, sono venuti meno i requisiti di ruralità, il termine per l'accatastamento era scaduto in data *30 novembre 2007* ed è stato prorogato al *31 ottobre 2008*, con la decorrenza degli effetti fiscale dal *1° gennaio 2007*
- Resta implicito che tale termine *non vale* per la perdita dei requisiti per altre motivazioni

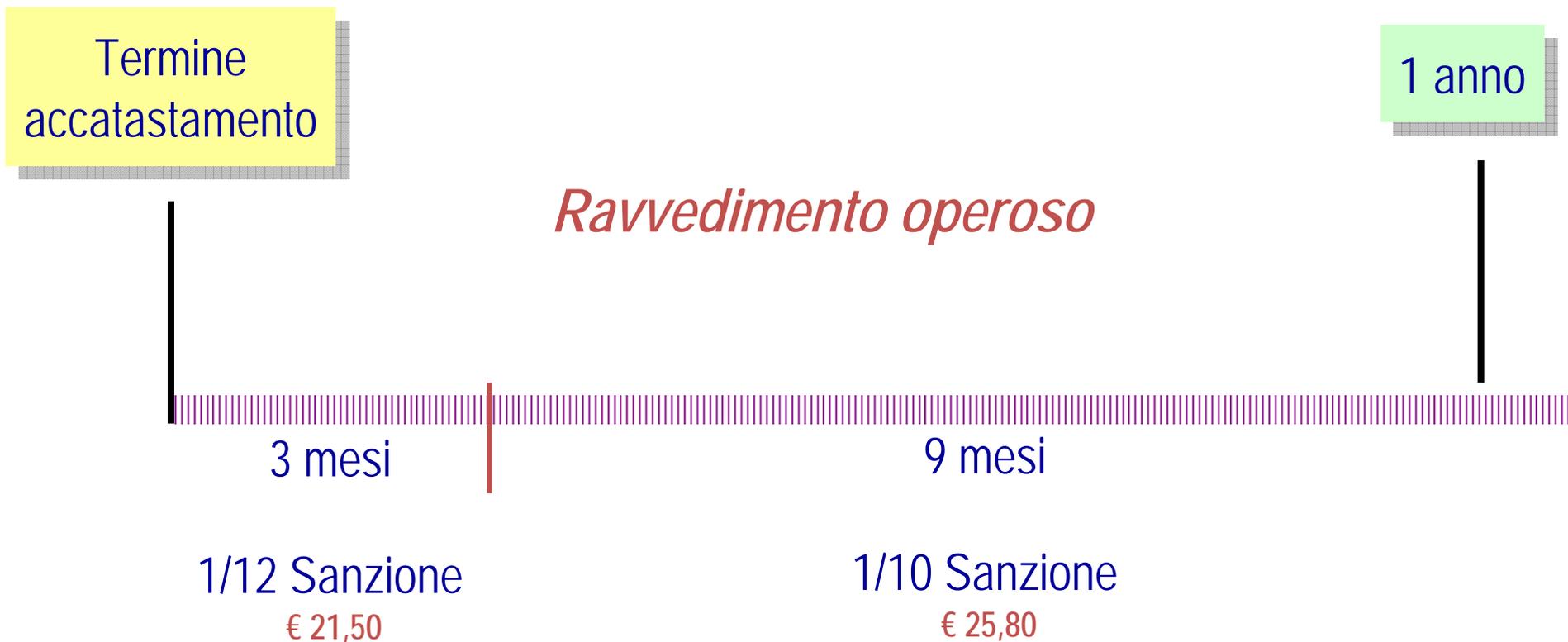
□ La mancata osservanza dei termini fissati comporta l'applicazione della *sanzione* stabilita tra il minimo di *euro 258,00* e il massimo di *euro 2.066,00*

- Tali importi rilevano per le violazioni commesse *successivamente al 1° gennaio 2005*, data di entrata in vigore della legge 311/2004
- E' fatta comunque salva la possibilità di applicare il *ravvedimento operoso* nei casi e con le modalità di cui all'art. 13 del D. Lgs. 472/97

# Le sanzioni per ritardata dichiarazione in catasto

## ☐ *Sanzioni per ritardato accatastamento*

*da € 258,00 a € 2.066,00*



## *I fabbricati non dichiarati al catasto*

## *I criteri per la selezione delle province oggetto di indagine*

- Province di interesse *Agea*
- Province di interesse dell'*Agenzia del territorio*
- Disponibilità di *orto immagini* ad alta risoluzione, del DTM, del DSM e di immagini all'infrarosso

### ▪ *Agenzia del territorio*

- fornisce ad Agea la cartografia vettoriale (nel sistema di riferimento Gauss-Boaga)

### ▪ *Agenzia del territorio ed Agea*

- acquisiscono sul mercato, ove non disponibili in Agea, prodotti ed ortofoto a colori di risoluzione 50 cm

### ▪ *Agea*

- sovrappone la cartografia catastale e le ortofoto ed esegue un "fine adjustment"
- Individua i fabbricati non presenti nella cartografia catastale
- fornisce l'elenco delle particelle con fabbricati non presenti nella cartografia catastale

### ▪ *Agenzia del territorio*

- esegue i controlli di qualità
- incrocia i dati forniti da Agea con le altre banche dati catastali (amministrativo-censuarie)
- enuclea le particelle con fabbricati già censiti (presenti negli archivi amministrativo-censuari)
- pubblica l'elenco delle particelle con fabbricati sconosciuti al catasto

## □ *Fotoidentificazione analogica*

metodologia manuale eseguita con sovrapposizione di

- *cartografia catastale vettoriale*
- *ortofoto a colori con risoluzione al suolo di 50 cm*

## □ *Fotoidentificazione analitica*

metodologia automatica eseguita con trattamento di

- *DTM e DSM*
- *immagini all'infrarosso*
- *cartografia catastale vettoriale*

con controllo manuale, nei casi di incoerenza, attraverso

- *ortofoto a colori con risoluzione al suolo di 50 cm*

## □ *Regole*

- Fabbricati con superficie > di 30 mq
- Fabbricati con altezza > 3 m (solo per foto identificazione analitica)

## □ *Criteri* per la fotoidentificazione analogica e per i controlli in quella analitica

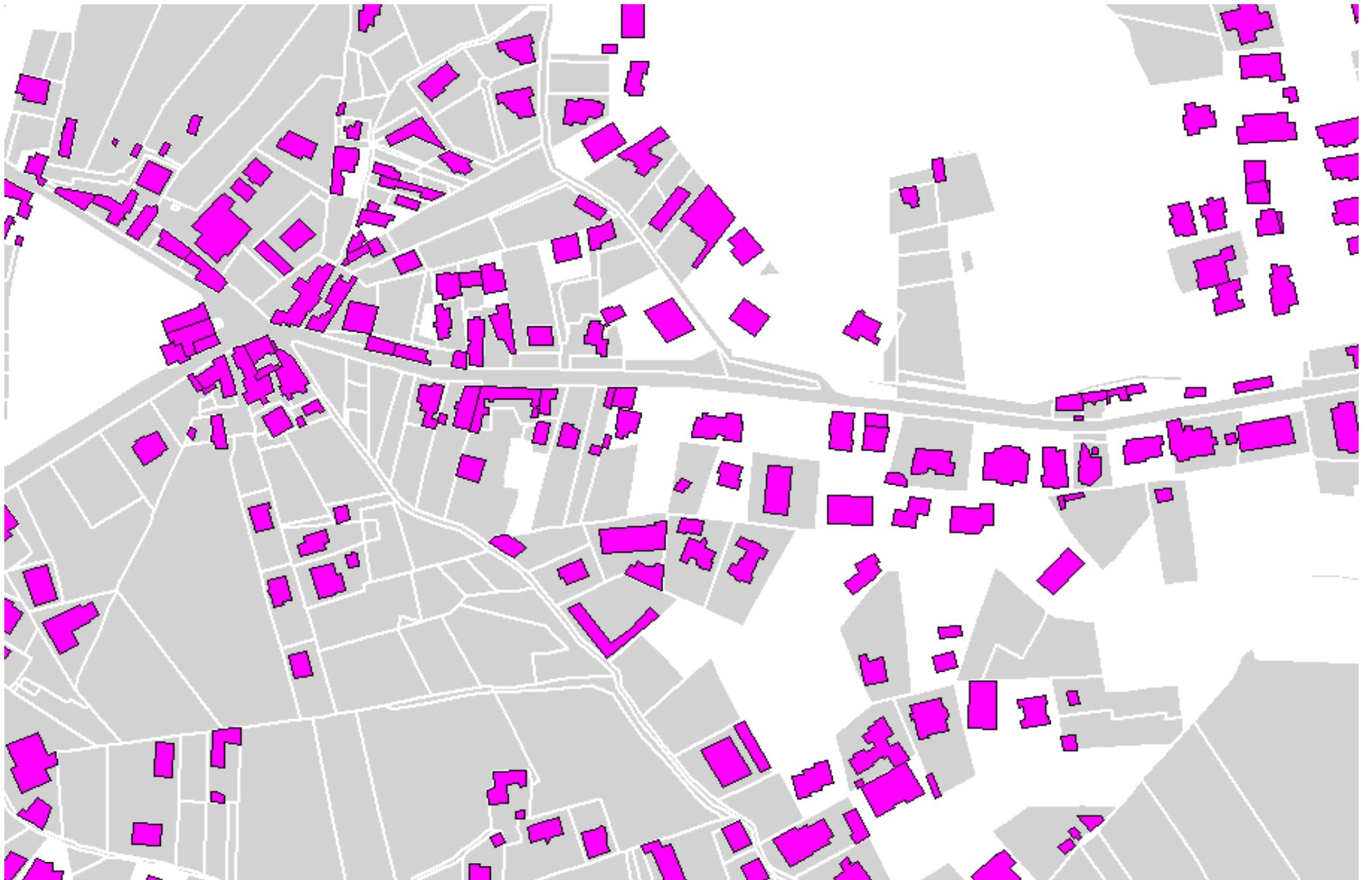
- Presenza di strada di accesso
- Ombra del fabbricato
- Forma e sagoma
- Le falde multiple del tetto o parte rialzate del tetto
- Il colore del tetto



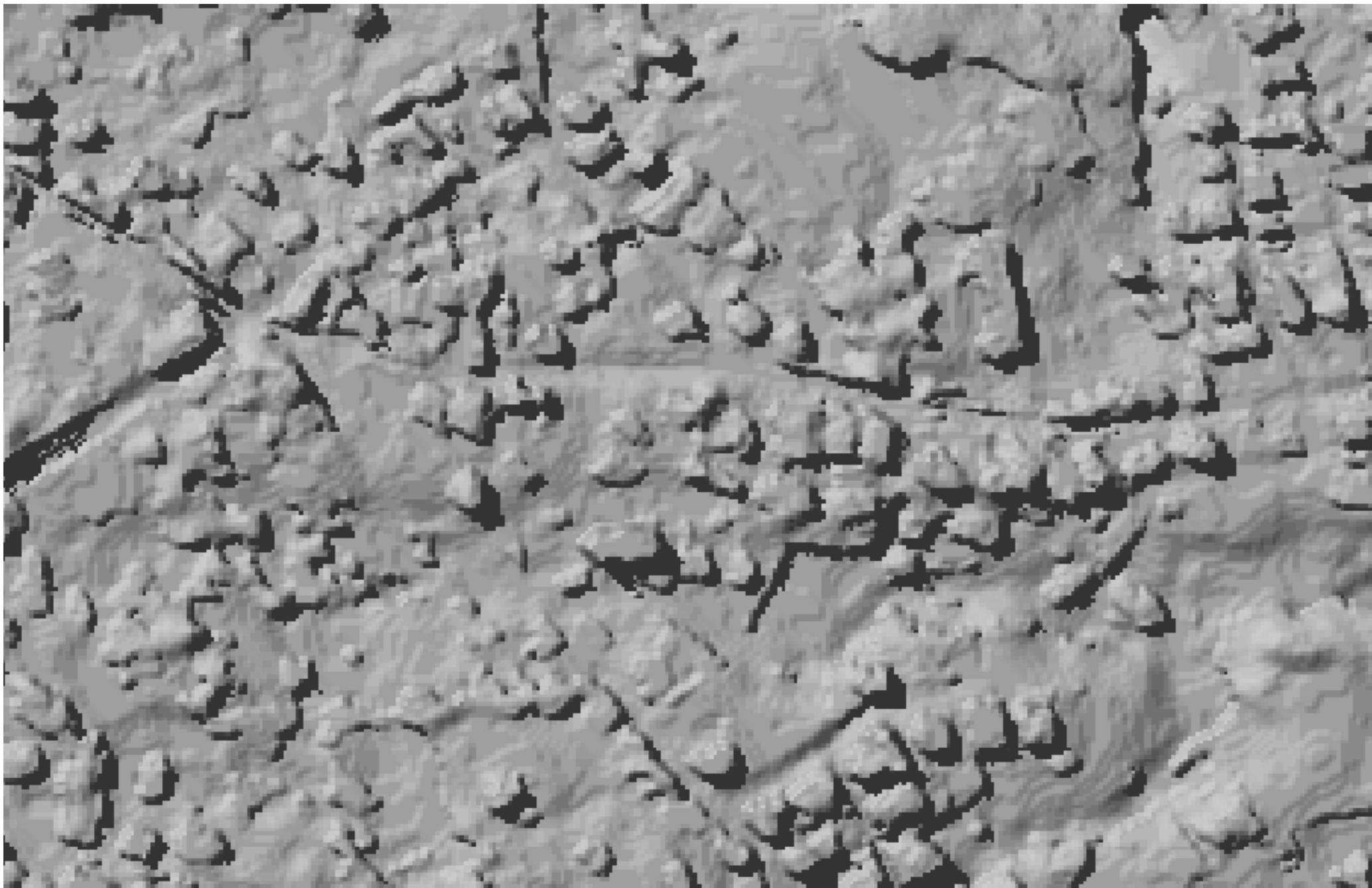
## Ortofoto digitale con risoluzione al terreno di 50 cm



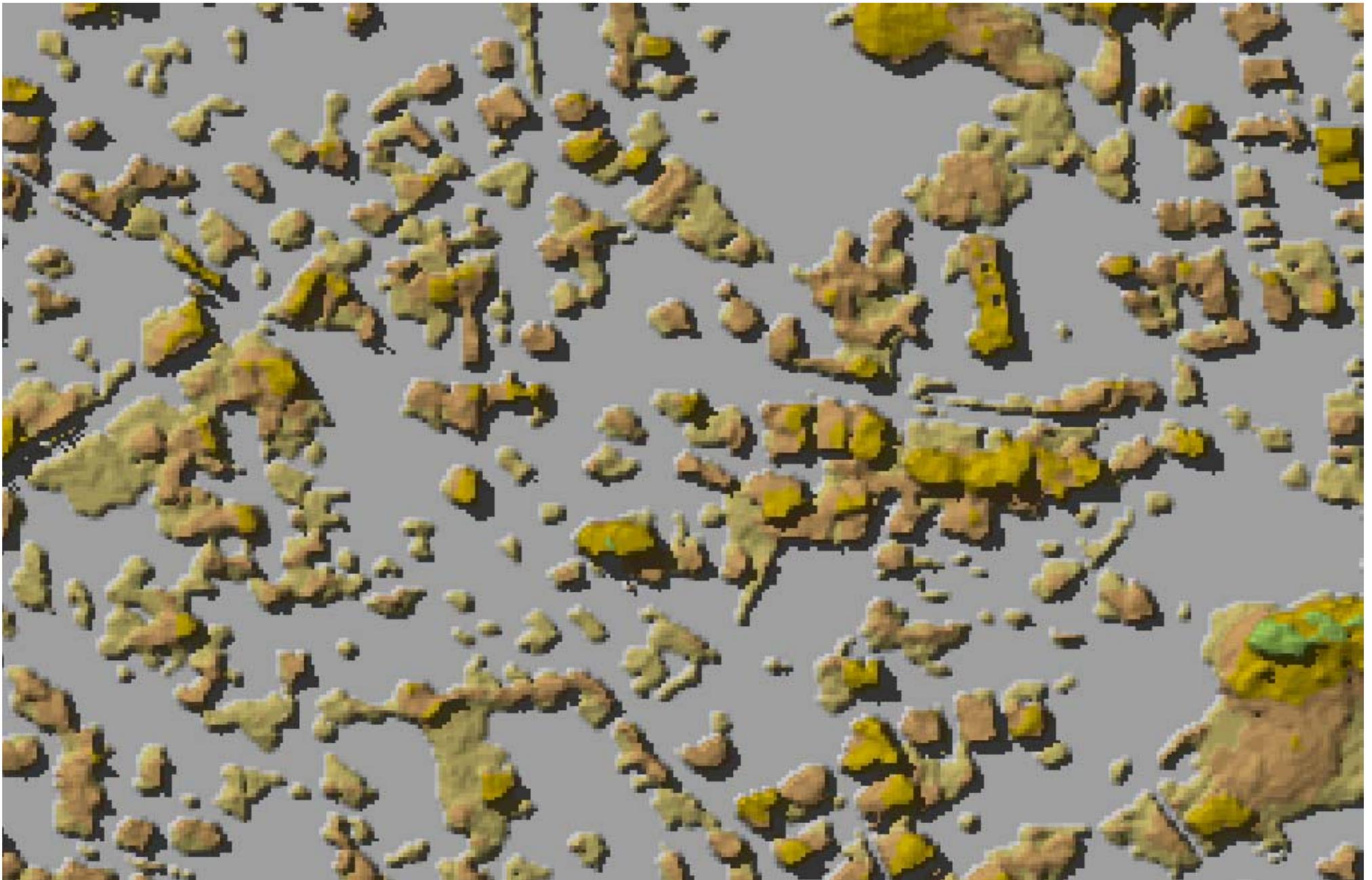
# Cartografia catastale in formato vettoriale



## Modello digitale della superficie o DSM



## Oggetti sovrastanti il terreno - differenza tra DSM e DTM



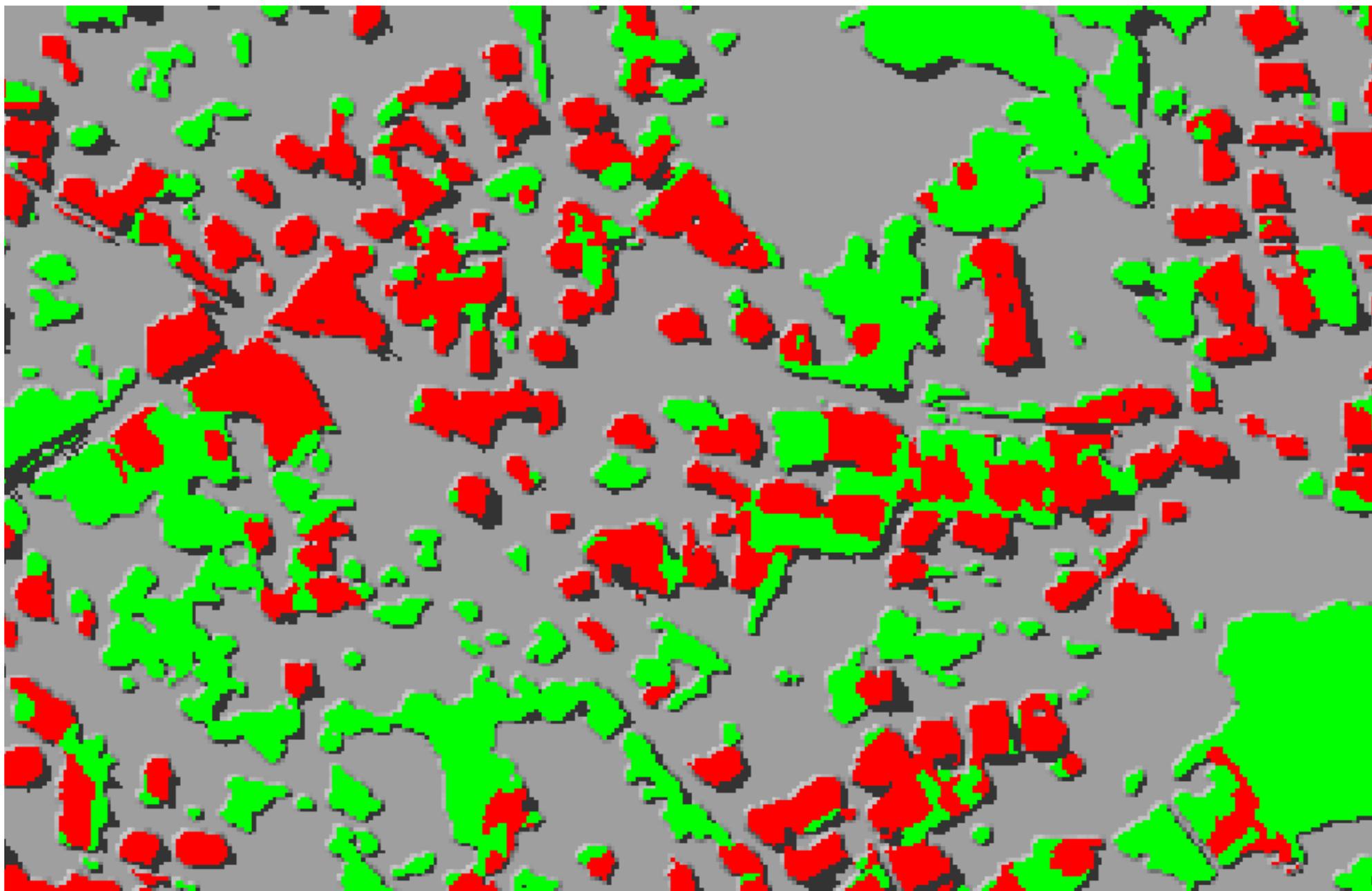
## Diapositiva 84

---

G1

Altezze degli oggetti sovramontanti il terreno

Gentili; 23/01/2008



G2

Classificazione degli oggetti

Gentili; 23/01/2008

# Centroidi degli edifici generati automaticamente dal DSM



## Diapositiva 86

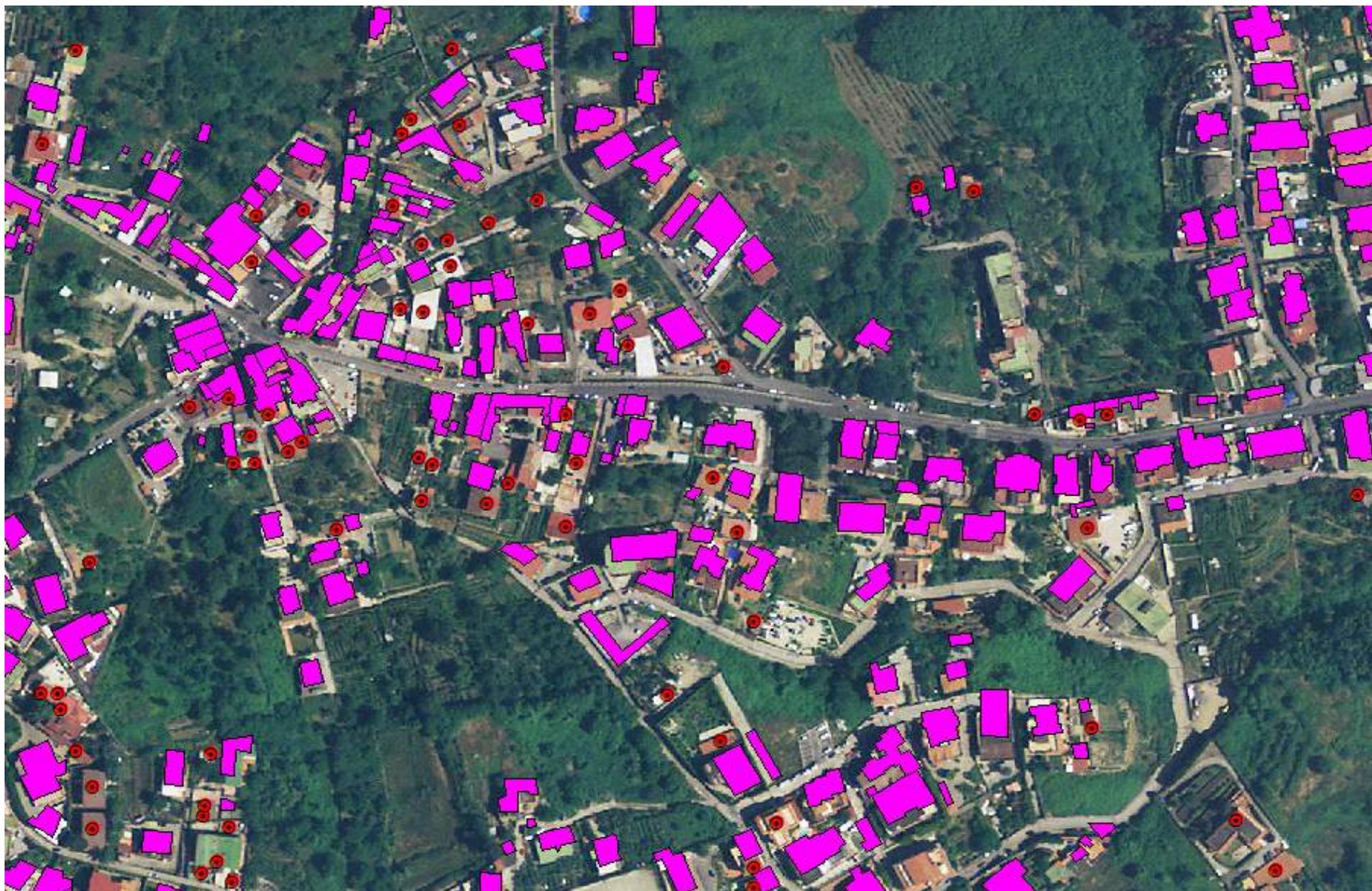
---

G3

Dal DSM classificato sono generati i centroidi di tutti gli edifici in esso rappresentati

Gentili; 23/01/2008

# Intersezione dei centroidi degli edifici con i fabbricati presenti in mappa ed eliminazione di quelli che intersecano



## Diapositiva 87

---

G4

DSM dell'area di interesse

Gentili; 23/01/2008

# Intersezione della mappa catastale con i centroidi dei fabbricati foto identificati ed individuazione automatica dell'identificativo catastale



## *Le procedure di accertamento*

## Il quadro normativo di riferimento

- *Art. 2 , comma 36, D.Lvo 3 ottobre 2006, n. 262*
  - convertito dalla L. 24 novembre 2006, n. 286
  - modificato dalla L. 27 dicembre 2006, n. 296
  - modificato dal D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 (*decreto milleproroghe*)
  
- *Introduzione di nuove modalità per l'individuazione e l'accatastamento:*
  - dei *fabbricati non dichiarati in catasto*
  - dei fabbricati che hanno *perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali*

- *L'universo delle costruzioni è articolato sostanzialmente nei seguenti insiemi:*
  - Costruzioni aventi *caratteri di ordinarietà* (art.2)
  - Costruzioni iscritti in catasto ai *solì fini della identificazione* (art.3)
  - Costruzioni e manufatti *marginali* (art.3)

□ *art. 3, comma 2, DM 2 gennaio 1998, n. 28*

- Ai soli fini della identificazione, *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 (F/3 – F/4)*;
  - b) Costruzioni *inidonee* ad utilizzazioni *produttive di reddito*, a causa dell'accentuato livello di *degrado (F/2)*;
  - c) *Lastrici solari (F/5)*;
  - d) *Aree urbane (F/1)*

□ *art. 3, comma 3, DM 2 gennaio 1998, n. 28*

- A meno di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, **non costituiscono** oggetto di inventariazione i seguenti immobili *manufatti* con superficie coperta *inferiore a 8 mq*;
  - a) *Serre* adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
  - b) *Vasche* per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
  - c) *Manufatti isolati* privi di copertura;
  - d) *Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili*, di altezza utile inferiore a *1,80 m*, purché di volumetria inferiore a *150 mc*;
  - e) *Manufatti precari*, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

□ art. 3, comma 4, DM 2 gennaio 1998, n. 28

- Le opere di cui ai punti *a) ed e)*, nonché quelle di cui al punto *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*

## Provvedimenti attuativi e collaborazioni attivate

- *Provvedimenti* del Direttore dell'Agenzia del territorio
  - del 29 novembre 2006
  - del 9 febbraio 2007
- *Convenzione* del 29 dicembre 2006 con Agea
- *Collaborazione* con Agenzia delle Entrate, Guardia di Finanza e ANCI
- *Scopo*
  - identificare i *fabbricati non dichiarati*, in tutto o in parte, in catasto attraverso l'uso di immagini territoriali ad alta risoluzione
  - Incrocio delle banche dati catastali con quelle della Anagrafe Tributaria e di InfoCamere per individuare fabbricati per cui è venuto meno il *requisito soggettivo per la ruralità*

- ❑ Cosa devono fare i proprietari degli *immobili ex rurali* che non sono in possesso dei requisiti

I soggetti titolari di diritti reali sugli immobili iscritti al Catasto terreni e presenti nelle liste pubblicate, devono provvedere a dichiarare le unità immobiliari all'Agenzia del territorio

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

30 dicembre 2008

28 dicembre 2007

### ❑ Cosa devono fare i proprietari degli immobili non dichiarati?

I *soggetti titolari* di diritti reali sulle particelle iscritte al Catasto terreni *presenti* nelle *liste pubblicate* devono *provvedere* a dichiarare i fabbricati o ampliamenti di fabbricati presenti su esse all'Agenzia del territorio, rivolgendosi ad un *professionista di loro fiducia*

15 dicembre 2009

30 dicembre 2008

28 dicembre 2007

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

10 agosto 2007

7 dicembre 2007

26 ottobre 2007



- Aderire entro i termini comporta **minori oneri** per le sanzioni e gli interessi sui tributi catastali evasi
- Aderire oltre i termini, con preavviso all'Agenzia del territorio, *può evitare l'intervento di surroga* della stessa
- Rivolgersi ad un tecnico di propria fiducia significa:
  - poter avere ogni *consulenza ed informazione* anche complementare
  - poter richiedere un *trattamento economico conveniente e minore* rispetto a quello dell'attività in surroga
- L'attività di surroga dell'Agenzia del territorio comporta:
  - *maggiori oneri* per la predisposizione delle dichiarazioni
  - *maggiori oneri* per le sanzioni

## L'attività di surroga da parte dell'Agenzia del territorio

- *Il mancato adempimento di parte* entro la scadenza dei *7 mesi* comporta che *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* dei relativi esiti
- Viene dato al soggetto *preavviso dell'attività di surroga* fissando la data del sopralluogo
- Il soggetto può informare che ha dato *incarico per la dichiarazione e della data di presentazione* che, se avviene prima della data di sopralluogo, interrompe l'attività di surroga

# *La campagna informativa*

## □ *L'azione informativa dell'Agenzia*

– Gli elenchi degli immobili interessati dalle attività di fotoidentificazione o di perdita dei requisiti di ruralità sono disponibili presso

- *Uffici provinciali dell'Agenzia*
- *Sito internet dell'Agenzia*
- *Albo pretorio dei Comuni*

I soggetti interessati rintracciano gli identificativi delle particelle in loro possesso da:

- *Atti di acquisto*
- *Dichiarazioni di successione*



The screenshot shows the website interface for the Agenzia del Territorio. At the top, there is a navigation bar with a search box and a menu with items: Personalizza, Novità, Documentazione, Servizi, Software, Modulistica, Agenzia, and Posta. Below the navigation bar is the logo of the Agenzia del Territorio and the slogan "Qualità ed equità". The main content area is divided into two columns: "Servizi di sportello" and "Servizi telematici". The "Servizi di sportello" column lists: Certificazioni catastali, Visure catastali, Ispezioni ipotecarie, and Certificazioni ipotecarie. The "Servizi telematici" column lists: Ispezioni ipotecarie on line, Dati catastali on line, Contact center (Rettifica dati catastali), Variazioni culturali, and Modulistica. A red box highlights the text "Fabbricati non dichiarati" and "Fabbricati ex rurali" at the bottom of the "Servizi di sportello" column. The footer of the page includes "Inizio pagina", "Indice A-Z", and "Ministero dell'Economia e delle Finanze".

SERVIZI  
CATASTALI



PER QUALCUNO LA CASA HA UN GRANDE VALORE

*GRAZIE DELL'ATTENZIONE!*