



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale Modena

Modena, 20 luglio 2005

Prot. n° 5535

Allegati 1

Rif. nota del

Prot. n°

All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Modena

P.le Boschetti, 8 Modena

Al Collegio dei Geometri della Provincia di
Modena

Via Scaglia Est, 144 Direzionale Diamante
Modena

Al CUP Comitato Unitario Professioni

P.le Boschetti, 8 Modena

All'Ordine degli Architetti della Provincia di
Modena

P.le Boschetti, 8 Modena

Al Collegio dei Periti Agrari della Provincia di
Modena

Corso Vittorio Emanuele, 113 Modena

All'Ordine dei Dottori Commercialisti

Via Emilia Est 25, Modena

Al Consiglio Notarile di Modena

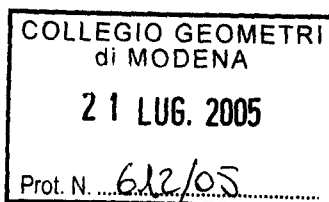
Corso Canalgrande 71, Modena

Al Collegio Provinciale Agrotecnici

Via Diana 7, Modena

All'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori
Forestali della Provincia di Modena

P.le Boschetti, 8 Modena



Oggetto: Sanzioni per violazione di norme catastali.

Come è noto, per la violazione di talune norme catastali sono previste sanzioni pecuniarie regolate da diversi dispositivi di legge. L'Agenzia del Territorio è intervenuta nella materia con la circolare n. 2 del 2002 e, da ultimo, con la lettera circolare n. 17628 del 07/03/2005.

Lo scrivente ha avuto modo di affrontare le problematiche connesse alle sanzioni di cui sopra nel corso di un recente convegno organizzato dal Collegio dei Geometri della Provincia di Modena. Proprio in tale occasione è maturata la necessità di questa nota che ha lo scopo di fare il punto sulla situazione nell'interesse di tutti gli attori coinvolti.

In tal senso è stata elaborata una tabella, che si allega, in cui sono state riepilogate le principali irregolarità sanzionabili, la normativa ad esse collegata, gli importi minimi e massimi delle sanzioni e la possibilità o meno di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso (vedi § 3.1).

1 – Controllo del rispetto dei termini previsti

In pratica, si ritiene utile sottolineare che le violazioni delle norme catastali possono essere catalogate come segue:

1.1 - quelle correlate alla mancata o ritardata presentazione in catasto di specifici atti di aggiornamento (docfa, tipi mappali, domande di volture, planimetrie, ecc.);

1.2 - quelle correlate all'errata redazione di atti di aggiornamento (docfa, domande di volture, tipi mappali, tipi di frazionamento, tipi particellari, planimetrie, ecc.).

Nei casi di cui al punto 1.1, la constatazione dell'avvenuta violazione consiste, quasi sempre, nel verificare se l'atto di aggiornamento catastale è stato presentato entro il termine assegnato dalla legge. Per queste violazioni, rilevabili sia dall'Ufficio, in sede di accettazione dell'atto o in sede di controllo successivo (in particolar modo per le planimetrie errate o mancanti), che dal professionista incaricato dal proprietario, è possibile invocare da quest'ultimo l'istituto del ravvedimento operoso (v. il citato § 3.1).

Per le violazioni di cui al punto 1.2., rilevabili dall'ufficio prevalentemente in occasione dei controlli successivi alla fase di accettazione, è comunicato un invito a regolarizzare l'atto entro un termine utile (in genere 30 gg.), trascorso il quale senza che l'interessato vi abbia adempiuto viene irrogata la sanzione mediante la redazione di un atto di constatazione (vedi § 3.2), in caso contrario la sanzione non viene ovviamente irrogata. Vi è un solo caso in cui l'irregolarità è comunque sanzionata anche se il proprietario è stato invitato ad eliminarla, ed è quello della planimetria mancante. Evidentemente, in questo caso l'entità della sanzione sarà commisurata in base alla solerzia dimostrata dall'interessato nell'adempire all'invito.

Per quanto attiene ai termini stabiliti dalla legge per assolvere alle norme catastali, si fa presente che nel caso di dichiarazioni di nuova costruzione o di denunce di variazione (DOCFA), di norma, la data entro cui presentare l'atto è il 31 gennaio dell'anno successivo:

- a quello in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati;
- a quello in cui si è verificata la perdita dei requisiti di ruralità.

Per le opere realizzate che rientrano nel campo di applicazione del condono edilizio di cui al DL n. 269/2003 non è stato ancora chiarito se il termine per presentare in comune la documentazione per ottenere la sanatoria edilizia (31/10/2005 fissato dal DL 282/2004) sia valido anche per la presentazione in catasto della dichiarazione o della denuncia. Stante questa incertezza, è stato deciso di non applicare sanzioni in attesa di istruzioni in merito solo se il proprietario o il legale rappresentante della società proprietaria dichiara, nel campo relazione del DOCFA, che le opere eseguite rientrano nel condono edilizio previsto dal D.L. 30.09.2004 n. 269.

In generale, si ritiene utile precisare che per semplificare le operazioni di controllo, sia in fase di accettazione dell'atto che in quella del successivo controllo di merito:

- basta assumere, nel caso di esecuzione di opere, che rientrino o meno nel campo di applicazione del più volte citato condono edilizio, l'anno della loro ultimazione, che deve essere indicato nel mod. 1NB – parte II – quadro B per le nuove costruzioni e nel mod. D1 – quadro B per le variazioni di costruzioni già censite. Ciò è valido sia per le unità immobiliari urbane che per quelle rurali:
- basta dichiarare, nel caso delle unità immobiliari che hanno perso i requisiti di ruralità, l'anno della perdita dei predetti requisiti nel quadro relazione del DOCFA, mentre l'anno di realizzazione del fabbricato deve essere sempre dichiarato nel mod. 1NB – parte II – quadro B. E' opportuno ricordare che il termine per dichiarare al catasto urbano le costruzioni non più rurali è scaduto il 31/12/2001; pertanto, dal 1° gennaio 2002, per tutte le dichiarazioni di questi fabbricati sono irrogate le previste sanzioni, salvo che l'anno in cui si è verificata la perdita dei requisiti di cui trattasi non sia successivo al 31/12/2001 e la relativa dichiarazione sia stata presentata entro il 31 gennaio dell'anno dopo a quello della perdita dei requisiti medesimi. A questo scopo si ritiene utile sottolineare che in mancanza dell'indicazione dall'anno della perdita dei requisiti di ruralità tali dichiarazioni saranno sempre sanzionate.
- basta assumere, nel caso del tipo mappale, la data di ultimazione del fabbricato o delle opere, dal momento che il termine da rispettare per la presentazione in catasto del tipo mappale è di sei mesi dalla predetta data. In questo caso è utile che nella relazione tecnica, che fa parte integrante del libretto delle misure del PREGEO 8.0, sia dichiarata la data di ultimazione della costruzione.

2 – Irregolarità commesse dopo l'1.1.2005 – Effetti del condono edilizio - Favor rei per le altre irregolarità commesse prima dell'1.01.2005 se non rientranti nel campo di applicazione del condono edilizio.

2.1 - Si richiama l'attenzione di codesti enti sulle irregolarità per mancata o ritardata dichiarazione di nuova costruzione o denuncia di variazione di fabbricati urbani e rurali commesse dopo l'1/1/2005. Tali violazioni sono attinenti:

- a lavori ultimati nell'anno 2004;
- alla perdita di requisiti di ruralità o a qualsiasi altra mutazione avvenute nello stesso anno 2004

le cui dichiarazioni o denunce di variazione dovevano essere presentate in catasto entro il 31/01/2005.

L'importanza di questo richiamo è connessa alla disposizione dell'art. 1 – comma 338 della legge 31/12/2004 n. 311 (legge finanziaria per l'anno 2005), che ha modificato gli importi delle sanzioni stabiliti in precedenza, elevandoli a € 258 (minimo) ed a € 2.066 (massimo).

2.2 - Per le opere rientranti nell'ultimo condono edilizio, è stata già rilevata l'incertezza esistente sul termine di accatastamento, che – come detto - potrebbe essere corrispondente a quello del 31.10.2005 (cfr. D.L. 29.11.04 n. 282, convertito con modificazioni con la legge 27.12.04 n. 307) previsto per la presentazione in comune della documentazione necessaria per ottenere la sanatoria edilizia. Pertanto, per le denunce catastali che saranno presentate a partire dall'1.11.2005 sarà in ogni caso irrogata la prevista sanzione (minimo € 258 e massimo € 2.066) se fosse accertata la violazione del termine di presentazione corrispondente all'anno di realizzazione delle opere, mentre per le denunce presentate in catasto entro il 31/10/2005, munite della richiesta dichiarazione nel campo relazione del DOCFA, l'irrogazione della sanzione è sospesa in attesa di istruzioni in merito.

2.3 - Le violazioni dei termini catastali che si sono verificate prima dell'1.1.2005, fatta eccezione per le opere rientranti nel condono edilizio di cui al DL 269/2003, sono sanzionabili, invece, con gli importi in vigore prima di tale data (*favor rei*), variabili da un minimo di € 10 ad un massimo di € 103.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla tabella allegata.

3 – Modalità di definizione della controversia

Per sanare l'irregolarità sono previste due modalità: una con il ravvedimento operoso, l'altra con l'atto di contestazione.

3.1 - Il ravvedimento operoso si verifica quando non è stato rispettato un termine assegnato dalla legge ed il trasgressore o un suo incaricato si rivolge spontaneamente allo sportello catastale e segnala la commessa irregolarità. Ciò deve avvenire entro un anno dalla data di scadenza del termine violato .

Si distinguono due situazioni: la prima quando il trasgressore si ravvede entro il 90° giorno dal termine scaduto (in questo caso l'importo minimo della sanzione stabilito dall'Ufficio si riduce ad 1/8), la seconda si verifica quando il ravvedimento avviene dal 91° giorno all'anno (in questo secondo caso la sanzione minima si riduce ad 1/5).

3.2 – La contestazione mediante apposito provvedimento, si verifica trascorso l'anno dalla data dell'avvenuta irregolarità, ovvero negli altri casi in cui l'irregolarità non è connessa ad un termine temporale stabilito dalla legge (vedi punto 1.2).

L'atto di contestazione deve essere notificato alla persona fisica che ha commesso o concorso a commettere la violazione, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge 18/12/1997, n. 472. E' bene sapere che l'atto di contestazione non viene redatto se l'importo della sanzione è inferiore a € 16,52.

Nel caso di definizione della controversia entro 60 gg. dalla data della notifica dell'atto la sanzione stabilita dall'Ufficio si riduce ad 1/4.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 7 della citata legge n. 472/1997, tali importi sono modificabili in aumento nelle seguenti situazioni:

- gravità della violazione accertata e personalità, condizioni economiche e sociali del trasgressore;
- recidiva violazione nei tre anni precedenti (aumento fino alla metà della sanzione).

4 – Importi accessori

Oltre alla sanzione, che non produce interessi, sono dovuti anche:

- nel caso di ravvedimento operoso, gli interessi giornalieri sui soli tributi vigenti al momento del ravvedimento. Gli interessi maturati sono relativi ai giorni intercorrenti dalla data della violazione alla data di presentazione dell'atto di aggiornamento;
- nel caso di atto di contestazione, gli interessi per ogni semestre compiuto sui soli tributi vigenti al momento della presentazione dell'atto di aggiornamento. In questo caso gli interessi maturati sono relativi ai semestri compiuti intercorrenti dalla data della violazione alla data di presentazione dell'atto di aggiornamento. In aggiunta è dovuto, inoltre, l'eventuale aumento sanzione ai sensi del citato art. 7 della legge n. 472/1997 e le spese di notifica.

5 – Modalità di versamento delle sanzioni

Il versamento delle sanzioni può essere effettuato:

- a) nel caso di ravvedimento operoso
 - direttamente presso uno degli sportelli catastali di quest'Ufficio
 - o in contanti
 - o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Modena";
- b) nel caso di verbale di contestazione

- direttamente presso uno degli sportelli catastali di quest'Ufficio, presentando copia dell'atto di contestazione,
 - o in contanti
 - o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Modena";
- a mezzo del servizio postale inviando assegno circolare non trasferibile intestato a "Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Modena" ed allegando alla lettera di accompagnamento copia fotostatica dell'atto di contestazione.

6 – Memorie difensive e ricorso alla Commissione tributaria provinciale

Qualora il trasgressore non intenda addivenire alla definizione agevolata della controversia (v. § 3.2), potrà produrre deduzioni difensive a questo Ufficio ai sensi dell'art. 16, comma 4, del D.Lgs. 472/97, ovvero, nel termine di sessanta giorni dalla notificazione del verbale, proporre ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Modena, ai sensi dell'art. 18, comma 1, nel D.Lgs. 472/97 nonché delle disposizioni sul processo tributario contenute nel decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546 e successive modifiche ed integrazioni.

A tale riguardo il contribuente deve:

- intestare il ricorso in bollo alla Commissione Tributaria Provinciale;
- notificare il ricorso all'Ufficio Provinciale che ha emesso il provvedimento spedendolo all'Ufficio stesso, senza busta, per raccomandata con avviso di ricevimento, oppure tramite l'Ufficiale giudiziario, oppure consegnandolo all'impiegato addetto dell'Ufficio il quale ne rilascia ricevuta.

Nel ricorso il contribuente deve indicare: le proprie generalità, il proprio codice fiscale, il rappresentante legale se il ricorrente è una società o un ente, la residenza o la sede legale o il domicilio eventualmente scelto, l'Ufficio Provinciale contro cui ricorre, gli estremi dell'atto impugnato, i motivi del ricorso, le conclusioni cioè la richiesta che il contribuente rivolge alla Commissione Tributaria Provinciale.

E' opportuno che il contribuente alleghi al ricorso copia del provvedimento impugnato.

Entro 30 giorni dalla data della notifica del ricorso il contribuente deve costituirsi in giudizio, cioè deve depositare il proprio fascicolo presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale. Se il contribuente non deposita il proprio fascicolo nei tempi previsti perde il diritto di procedere nel ricorso.

Il fascicolo deve contenere: l'originale del ricorso se è stato notificato tramite Ufficiale giudiziario oppure la fotocopia del ricorso, sulla quale il contribuente dichiara che essa è conforme al ricorso originale già spedito per posta o consegnato; la fotocopia della ricevuta del deposito o della raccomandata con avviso di ricevimento; la fotocopia del provvedimento impugnato.

7 – Termine di decadenza

Corre l'obbligo di precisare che l'art. 20 del Decreto legislativo del 18.12.1997 n. 472 stabilisce che gli atti di contestazione di cui sopra devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione. A titolo esemplificativo, si fa presente che al 31/12 dell'anno in corso decadrà la possibilità di notificare atti di contestazione di sanzioni irrogabili per violazioni commesse nell'anno 2000.

8 - Conclusioni

Si prega di divulgare ai propri iscritti il contenuto di questa nota e di farsi partecipi della necessità delle dichiarazioni specificate al punto 1, ossia:

- negli appositi campi del DOCFA (mod. 1NB - parte II - quadro B, per le dichiarazioni di nuova costruzione e mod. D1 -quadro B, per le denunce di variazione di costruzioni già censite) deve essere indicato l'anno di realizzazione delle opere (urbane o rurali), sia nel caso di opere conformi sia nel caso di opere rientranti nel condono edilizio previsto dal D.L. 30.09.2004 n. 269;
- nel caso di dichiarazione di fabbricati oggetto di opere rientranti nel citato condono edilizio, il proprietario o il legale rappresentante della società proprietaria, deve dichiarare nel campo relazione del DOCFA che trattasi di opere rientranti nel campo di applicazione del condono edilizio previsto dal D.L. 30.09.2004 n. 269;
- nel caso di dichiarazioni di fabbricati ex rurali, il proprietario o il legale rappresentante della società proprietaria deve dichiarare, sempre campo *relazione* del DOCFA, l'anno della perdita dei requisiti di ruralità;
- nel caso di presentazione di tipi mappali il professionista redattore dell'atto deve dichiarare la data di ultimazione della costruzione nella relazione tecnica, parte integrante del libretto delle misure del PREGEO 8.0.

Si ringrazia per la collaborazione e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero occorrere.

IL DIRETTORE
Luigi Del Monaco

Elenco delle principali irregolarità catastali sanzionabili

Adempimento catastale	Tipologia Irregolarità	Termine massimo di presentazione previsto	Dichiarazioni richieste	Importo Sanzione		Ravvedimento Operoso		Definizione controversata entro 60 giorni dalla data di notifica dell'atto di contestazione (relazione art. 144 (*)	
				Minimo	Massimo	Entro 60 giorni dalla data della violazione (1/€)	Dal 61° giorno ed 1 anno dalla data della violazione (1/€)		
DOCFA	Omessa o tardiva dichiarazione di nuova costruzione o denuncia di variazione per fabbricati urbani e rurali (violazione commessa dopo il 31/01/2005)	Entro il 31/01 dell'anno successivo a quello della realizzazione delle opere (art. 28 R.D.L. 652/39)	Nessuna	€ 258,00	€ 2.066,00	€ 32,25	€ 51,60	€ 64,50	
	Omessa o tardiva dichiarazione di nuova costruzione o denuncia di variazione per fabbricati urbani e rurali (violazione commessa prima dell'1/01/2005, entrata in vigore della legge n. 311/2004)	Entro il 31/01 dell'anno successivo a quello della realizzazione delle opere (art. 28 R.D.L. 652/39)	Nessuna	€ 10,00	€ 103,00	€ 2,50	€ 2,00	€ 2,50	
	Omessa dichiarazione dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (violazione commessa dopo il 31/01/2005)	Entro il 31/01 dell'anno successivo per i fabbricati che hanno perso i requisiti (art. 28 R.D.L. 652/39)	Dichiarazione sul DOCFA (relazione) che trattasi di fabbricato ex rurale con indicazione dell'anno di perdita dei requisiti		€ 258,00	€ 2.066,00	€ 64,50	€ 51,60	€ 64,50
	Omessa dichiarazione dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (violazione commessa prima dell'1/01/2005)	Entro il 31/12/2001 per i fabbricati che avevano perso i requisiti prima di tale data e entro il 31/01 dell'anno successivo per i fabbricati che hanno perso i requisiti dopo il 31/12/2001 e prima dell'1/1/2004	Dichiarazione sul DOCFA (relazione) che trattasi di fabbricato ex rurale con indicazione dell'anno di perdita dei requisiti		€ 10,00	€ 103,00	€ 2,50	€ 2,00	€ 2,50
	Mancata presentazione di planimetria	Art. 7 R.D.L. 652/39 e art. 60 del DPR 1142/1949 (N.B. La planimetria può essere presentata spontaneamente o su invito dell'Ufficio. In entrambi i casi è irrogata la sanzione. Nel primo caso è applicabile il ravvedimento operoso.)	Nessuna	€ 10,00	€ 103,00	€ 2,50	€ 2,00	€ 2,50	

	Regolarizzazione di pratica DOCFA per errata redazione di planimetria	Entro il termine stabilito dall'invito a regolarizzare la violazione (art. 7 R.D.L. 652/39)	Nessuna	€ 10,00	€ 103,00			€ 2,50
TIPO MUNICIPALE	Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza della costruzione di fabbricati (urbani o rurali)	Entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere (art. 8 Legge 679/69)	Indicazione sul libretto delle misure (relazione tecnica) la data di ultimazione delle opere	€ 4,00	€ 61,00	€ 0,50	€ 0,80	€ 1,00
	Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza della perdita requisiti di ruralità	Entro 6 mesi dalla data della perdita dei requisiti ruralità (art. 8 Legge 679/69)	Indicazione sul libretto che trattasi di fabbricato ex rurale con indicazione della data della perdita dei requisiti	€ 4,00	€ 61,00	€ 0,50	€ 0,80	
TIPICI DI FRAZIONAMENTO E TIPI PARTICELLARI	Mancata presentazione od errata redazione di tipo di frazionamento e di tipo particellare	Entro il termine stabilito dall'invito a regolarizzare la violazione (Artt. 5, 6 e 7 DPR 26/10/1972 n. 650)	Nessuna	€ 4,00	€ 61,00			SA09
DOMANDE DI VOLTURE	Mancata o tardiva presentazione delle volture per i beni censiti al catasto terreni ed al catasto urbano	Entro 30 giorni dalla data di registrazione dell'atto di trasferimento. La regolarizzazione può essere effettuata spontaneamente o su invito dell'Ufficio. Nel primo caso è applicabile il ravvedimento operoso. Nel secondo caso la sanzione è irrogata trascorso il termine stabilito dall'invito all'eliminazione dell'irregolarità, non è applicabile il ravvedimento operoso (artt. 3 e 12 DPR 650/72)	Nessuna	€ 15,00	€ 61,00	€ 1,88	€ 3,00	€ 3,75

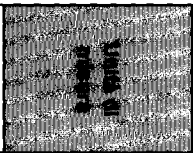
(*) A titolo indicativo è stato calcolato un importo della sanzione ridotta ad 1/4 basandosi sull'importo minimo tabellare. Ciò non toglie la possibilità di stabile caso per caso un importo della sanzione compreso tra il minimo ed massimo edittale.

Nota bene: INTERESSI

Ravvedimento operoso: gli interessi si calcolano sul numero di giorni intercorrenti dalla data dell'avvenuta irregolarità alla data di presentazione dell'atto.

Atto di contestazione: gli interessi si calcolano sul numero dei semestri compiuti intercorrenti dal 1° febbraio di ogni anno alla data di presentazione dell'atto.

Modena, 19 luglio 2005



Per unită
imobiliare

Per unită
imobiliare

Per unită
imobiliare

Per unită
imobiliare

Per unită
imobiliare

Per unità immobiliare
Per unità immobiliare
Per tipo mappale
Per tipo di frazionamento o tipo particolare
Per domanda di volture