



*Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio*

La dichiarazione presso il Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati iscritti come «rurali» presso il Catasto dei Terreni

Incontro informativo con gli Ordini Professionali

Il Catasto dei Fabbricati

Il Catasto dei Fabbricati (C.d.F.) rappresenta l'evoluzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

Per evoluzione, però, non si intende che il C.d.F. ha sostituito, come se fosse un nuovo catasto urbano, il N.C.E.U.: il passaggio dall'uno all'altro è infatti riconducibile solamente a nuove disposizioni normative in materia di accatastamento dei fabbricati.

Mentre il N.C.E.U., risalente al 1939 (Legge 13 aprile 1939, n.652), inventariava le costruzioni urbane ma non quelle rurali, il C.d.F., invece, istituito con D.L. 30 dicembre 1993 n.557, convertito con la legge L.133/1994, si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali.

Il C.d.F., perciò, non sostituisce il N.C.E.U. ma lo integra e ne estende la competenza.

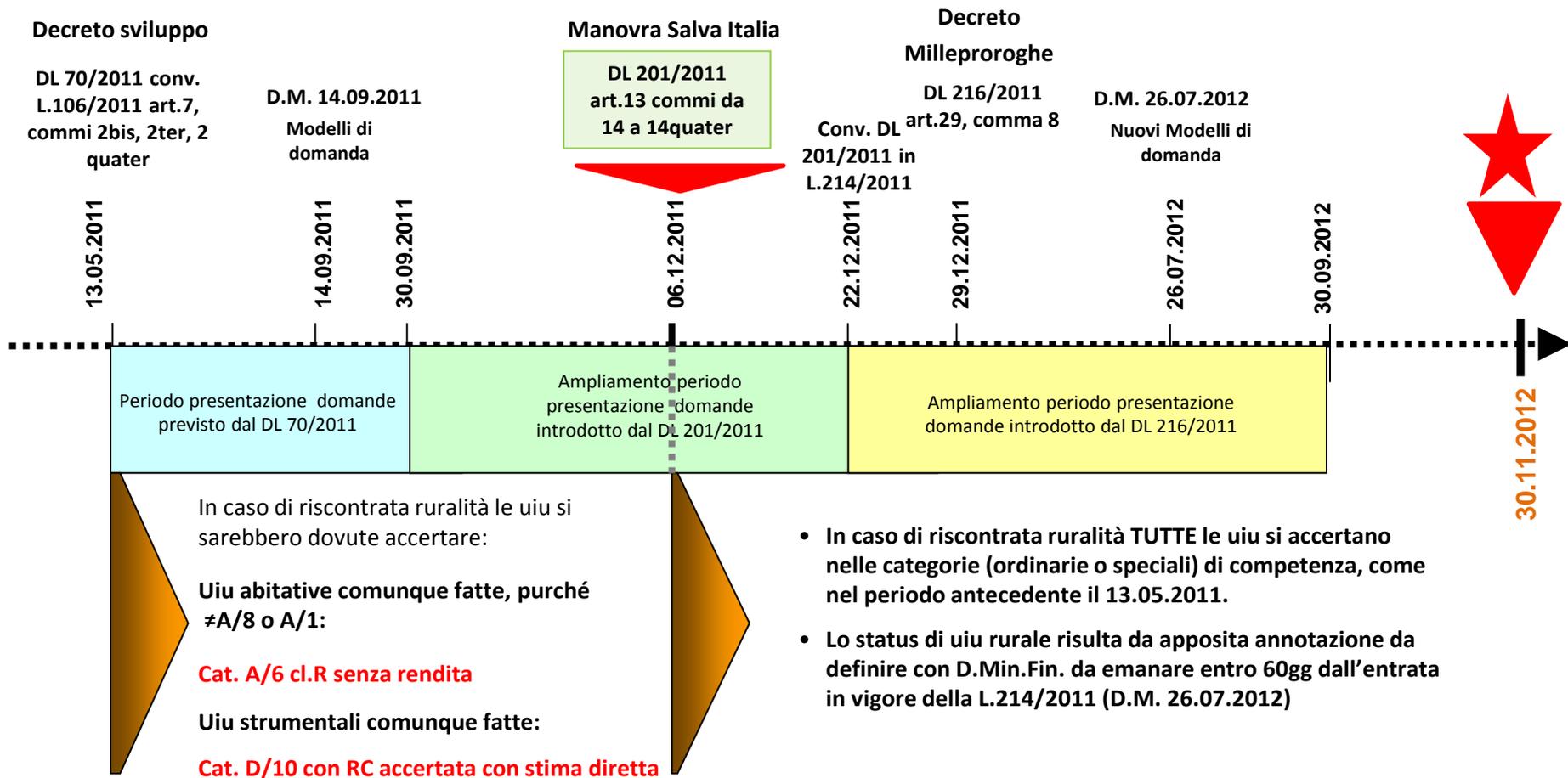
Istituzione del Catasto dei Fabbricati

Art.9, comma 1, D.L. n.557/1993 convertito col Legge n.133/1994

«Al fine 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.»

Le norme più recenti sulla dichiarazione dei fabbricati rurali



Decreto-legge del 06/12/2011 n. 201 – Art.13

Adempimenti a carico dei possessori

14-ter. I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, **con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012**, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

- Dichiarare tutti i fabbricati iscritti al NCT che siano “**unità immobiliari**” ai sensi del DM 28/1998

Adempimenti a carico dei Comuni

14-quater. Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, **l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio**, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai Comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. **In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311**, salva l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

- Accertare l'IMU in via provvisoria, sino all'accatastamento
- Attivare i procedimenti ex c.336, art.1, Legge 311/2004

La Circolare 2/2012



CIRCOLARE N. 2/2012

PROT. n. 39096

ENTE EMITTENTE:

Direzione centrale Catasto e cartografia

OGGETTO:

Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater* del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012

1. Le modifiche relative al censimento dei fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità

L'articolo 1, comma 1, del "Decreto" prevede che "ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione".

Ai sensi del comma 2 dello stesso articolo "ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali, diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione"³.

Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni richiamate in premessa, la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali attraverso la suddetta annotazione, indipendentemente dalla categoria attribuita.

2. Le domande di ruralità di cui all'art. 13, comma 14-bis, del decreto legge n. 201 del 2011

2.1. Presentazione delle domande di ruralità sulla base del "Decreto"

Il "Decreto" ha sostituito, seppur riprendendone in parte i contenuti, il precedente decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011- emanato in vigore dell'articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater, del decreto legge n. 70 del 2011 – e ha disciplinato *ex novo* le modalità di presentazione delle domande di cui trattasi, nonché, in generale, le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità per i fabbricati interessati.

Nello specifico, le domande devono essere presentate entro il **30 settembre 2012**⁶, sia con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che a quelle strumentali all'esercizio dell'attività agricola, censite al CEU, ad eccezione di quelle che risultano già accertate in categoria D/10. Le domande e le relative autocertificazioni sono redatte in conformità agli allegati A, B e C al "Decreto".

Per la presentazione delle domande sono stati predisposti specifici modelli: il modello A, per la domanda di iscrizione in catasto del requisito di ruralità, e i modelli B e C per le correlate autocertificazioni.

A tale proposito, si rammenta che l'autocertificazione deve contenere la dichiarazione che l'immobile possiede i requisiti di ruralità a decorrere dal quinquennio antecedente alla presentazione delle domande (cfr. art. 2, comma 4, del "Decreto").

3. Le dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione

Come previsto dall'art. 2, comma 5, del "Decreto", i fabbricati di nuova costruzione ed oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, sono dichiarati in catasto secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 (procedura "Docfa"), allegando l'autocertificazione in cui il richiedente dichiara la sussistenza dei requisiti di ruralità, redatta su modelli conformi a quelli allegati al "Decreto" e sottoscritta come indicato nel precedente paragrafo 2.

Si precisa, al riguardo, che l'obbligo di presentare la dichiarazione, con le modalità di cui al suddetto decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 1994, permane anche per tutte le unità immobiliari che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita (cfr. art. 2, comma 6, del "Decreto").

Al fine delle previste dichiarazioni, sono state apportate modifiche al programma "Docfa", ai relativi applicativi connessi alla trasmissione telematica e alla registrazione, come descritte al successivo paragrafo 6.

Il professionista incaricato, nel redigere la dichiarazione, utilizza la specifica "tipologia di documento" indicata nell'allegato 3 e indica nel campo: "Note relative al Documento e Relazione tecnica" l'elenco delle autocertificazioni¹² e di ogni ulteriore documentazione allegata.

Si evidenzia, inoltre, che per gli immobili strumentali all'attività agricola, censiti in una delle categorie del gruppo D, diverse dalla D/10, per i quali si richieda l'attribuzione della categoria D/10 in relazione alla sussistenza dei requisiti di ruralità, è possibile utilizzare la procedura Docfa "semplificata" descritta nell'allegato tecnico, unito alla presente circolare (cfr. all. 3).

4. Ulteriori fattispecie

Ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del "Decreto", per le unità che perdono i requisiti di ruralità e non hanno subito modifiche tali da comportare un diverso classamento e rendita, rispetto a quelli già iscritti negli atti catastali, il soggetto obbligato presenta apposita richiesta¹³ (cfr. all. 2) all' "Ufficio" entro il termine di 30 giorni da quello in cui l'unità immobiliare ha perso i requisiti.

In tal caso, è apposta negli atti catastali, in corrispondenza della UIU interessata, la seguente annotazione: "Cancellazione, a seguito di richiesta prot. n. del, dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità apposta in data".

Analogamente, è prevista la presentazione di una specifica richiesta per le unità immobiliari già censite al CEU, con classamento e rendita, che acquisiscano i requisiti di ruralità, senza che per le stesse varino la categoria, la classe e gli altri dati reddituali (cfr. all. 1).

Atti di aggiornamento Docfa

Dichiarazione di Nuova Costruzione (NC)

Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37, D.L.n. 262/06

- Utilizzata per la dichiarazione di fabbricati iscritti al Catasto Terreni (di seguito CT) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ai sensi dell'art. 2, comma 36 o 37 del D.L.n.262/2006.
- Nel quadro D della dichiarazione deve essere specificato se la dichiarazione è resa ai sensi del comma 36 oppure del comma 37, nel modo di seguito indicato:

- **comma 36**: le particelle del CT sono inserite in apposite liste pubblicate in Gazzetta Ufficiale e consultabili sul sito dell’Agenzia (www.agenziaentrate.it seguendo il percorso *Home - Servizi online - Servizi catastali e ipotecari - Servizi catastali e ipotecari senza registrazione - Ricerca fabbricati ex rurali*) ed è necessaria l’indicazione della data di perdita dei requisiti di ruralità. In relazione tecnica (Quadro D) si dovrà riportare la seguente dicitura: “*accatastamento di **fabbricato ex rurale** per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal **xx/xx/xxxx**”*; quest’ultima data dovrà essere la stessa di quella dichiarata “ultimazione dei lavori” del Quadro A;

- **comma 37**: riguarda invece i casi di perdita dei requisiti di ruralità dell'abitazione principale, legati alla mancata iscrizione dell'imprenditore agricolo nel registro delle imprese, di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993. In relazione tecnica (Quadro D) si dovrà riportare la seguente dicitura: “*dichiarazione di **abitazione ex rurale** per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal **xx/xx/xxxx**”;* quest'ultima data dovrà essere la stessa di quella dichiarata “ultimazione dei lavori” del Quadro A.

- Nel caso di fabbricato ex-rurale non rientrante nelle casistiche sopra riportate, l'accatastamento dovrà avvenire, previa verifica dell'inclusione dello stesso nell'elenco dei fabbricati mai dichiarati, in modalità ordinaria.

Dichiarazione Fabbricato Rurale resa ai sensi del DM 26/07/2012 (Fabbricato di nuova costruzione per il quale sussistono i requisiti di ruralità)

- Utilizzata quando l'avente diritto dichiara unità immobiliari di nuova costruzione costituenti unità immobiliari per le quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 2, commi 5 e/o 7 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012.
- Alla dichiarazione sono da allegare una o più autocertificazioni redatte in conformità ai modelli B (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o C (per le unità immobiliari urbane ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegate al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Dichiarazione Fabbricato Rurale art.13, comma 14-ter, del D.L.n.201/2011 (Fabbricato di nuova costruzione)

- Utilizzata per dichiarare al CEU immobili, già censiti al CT come fabbricati rurali, che mantengono i requisiti di ruralità. Sono esclusi quei fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 (vedasi par. 2.2 e 2.3). Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello B e/o C di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012. Per tale casistica il termine ultimo di presentazione dell'atto di aggiornamento è scaduto il **30 novembre 2012**

Dichiarazione di Variazione (DV)

Dichiarazione Fabbricato Rurale resa ai sensi del DM 26/07/2012

- Viene utilizzata qualora si tratti di unità immobiliari urbane già censite, per le quali necessita la presentazione di variazione catastale e contestualmente si voglia dichiarare o riconfermare la ruralità del bene, ovvero qualora si tratti di unità immobiliari urbane già censite in una delle categorie del gruppo D, diversa dalla categoria D/10, e si voglia solo dichiarare la ruralità del bene (c.d. *Docfa "Semplificato"* di cui all'allegato 3 alla Circolare n.2/T del 7 agosto 2012, che prevede la contestuale selezione della causale "*Richiesta ruralità*").
- **In entrambi i casi** per le annotazioni si utilizzeranno i modelli B e/o C allegati al citato Decreto e tutta la documentazione atta al riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

Dichiarazione Fabbricato Rurale art.13, comma 14-ter, del D.L.n.201/2011

- Utilizzata per dichiarare al CEU immobili, già censiti al CT come fabbricati rurali, che mantengono i requisiti di ruralità e contestualmente si variano unità già censite al CEU. Sono esclusi quei fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n.28 (vedasi par.2.2 e 2.3). Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello B e/o C allegate al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.
- Per tale casistica il termine ultimo di presentazione dell'atto di aggiornamento è scaduto il **30 novembre 2012**

Art.2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Unità immobiliare

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.

3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1.

Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Art.3 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28

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'accenuato livello di degrado;
 - c) lastrici solari;
 - d) aree urbane.
3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, **non costituiscono oggetto di inventariazione** i seguenti immobili:
 - a) *manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq.*
 - 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 mc;*
 - 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.

l'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

336. 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 i 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 decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è 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.

Gli immobili rurali oggetto di intervento

Codifica catastale	Cod	Descrizione in chiaro	Partita speciale	Mappale
FABBR PROMIS	278	Fabbricato Promiscuo	1	Intero
FABBR RURALE	279	Fabbricato rurale		Intero
FR DIV SUB	281	Fabbricato rurale diviso in subalterni	3	Intero
PORZ ACC FR	284	Porzione da accertare di fabbricato rurale		Subalternato
PORZ DI FR	287	Porzione di fabbricato rurale		Subalternato
PORZ RUR FP	288	Porzione rurale di fabbricato promiscuo		Subalternato

Codifica catastale	Cod	Descrizione in chiaro	Partita speciale	Mappale
FA DIV SUB	277	Fabbricato da accertare diviso in subalterni		Intero
FABBR PROMIS	278	Fabbricato Promiscuo	1	Intero
FABBR RURALE	279	Fabbricato rurale		Intero
FABB DIRUTO	280	Fabbricato diruto		Intero
FR DIV SUB	281	Fabbricato rurale diviso in subalterni	3	Intero
EU	282	Ente Urbano		Intero
FU D'ACC	283	Fabbricato urbano da accertare		Intero
PORZ ACC FR	284	Porzione da accertare di fabbricato rurale		Subalternato
PORZ ACC FU	285	Porzione da accertare di fabbricato urbano		Subalternato
PORZ DI FA	286	Porzione di fabbricato da accertare all'urbano		Subalternato
PORZ DI FR	287	Porzione di fabbricato rurale		Subalternato
PORZ RUR FP	288	Porzione rurale di fabbricato promiscuo		Subalternato
PORZ DI FU	290	Porzione di fabbricato urbano		Subalternato

Gli «oggetti rurali» da accertare nella provincia di L'Aquila

Regione	Ufficio	B.4+B.5	B.4+B.5 da trattare nel 2017	B.4+B.5 da non trattare nel 2017	T
ABR	Chieti	34.773	30.419	4.354	
	L'Aquila	40.175	36.005	4.170	
	Pescara	12.358	10.615	1.743	
	Teramo	12.779	11.587	1.192	
BAS	Matera	12.078	11.241	837	

COMUNE	B4	B5	TOT
ACCIANO	242	562	804
AIELLI	309	156	465
ALFEDENA	41	52	93
ANVERSA DEGLI ABRUZZI	105	145	250
ATELETA	216	63	279
AVEZZANO	198	360	558
BALSORANO	334	383	717
BARETE	107	140	247
BARISCIANO	249	793	1042
BARREA	34	45	79
BISEGNA	28	61	89
BUGNARA	142	152	294
CAGNANO AMITERNO	270	405	675
CALASCIO	27	97	124
CAMPO DI GIOVE	15	39	54
CAMPOTOSTO	305	235	540
CANISTRO	42	25	67
CANSANO	25	77	102
CAPESTRANO	173	205	378

CAPISTRELLO	185	78	263
CAPITIGNANO	114	79	193
CAPORCIANO	28	113	141
CAPPADOCIA	73	149	222
CARAPELLE CALVISIO	59	193	252
CARSOLI	387	329	716
CASTEL DEL MONTE	24	66	90
CASTEL DI IERI	33	235	268
CASTEL DI SANGRO	170	199	369
CASTELLAFIUME	34	15	49
CASTELVECCHIO CALVISIO	82	331	413
CASTELVECCHIO SUBEQUO	95	135	230
CELANO	353	693	1046
CERCHIO	69	52	121
CIVITA D'ANTINO	206	89	295
CIVITELLA ALFEDENA	8	17	25
CIVITELLA ROVETO	532	232	764
COCULLO	116	242	358
COLLARMELE	82	36	118
COLLELONGO	116	100	216

COLLEPIETRO	21	37	58
CORFINIO	74	84	158
FAGNANO ALTO	135	330	465
FONTECCHIO	87	162	249
FOSSA	53	120	173
GAGLIANO ATERNO	72	171	243
GIOIA DEI MARSII	266	147	413
GORIANO SICOLI	18	111	129
INTRODACQUA	138	192	330
L'AQUILA-L'AQUILA	363	458	821
L'AQUILA-ARISCHIA	184	394	578
L'AQUILA-BAGNO	163	355	518
L'AQUILA-CAMARDA	368	1035	1403
L'AQUILA.PAGANICA	281	753	1034
L'AQUILA.-PRETURO	280	551	831
L'AQUILA-ROIO	142	235	377
L'AQUILA-SASSA	192	384	576
LECCE NEI MARSII	219	68	287
LUCO DEI MARSII	60	104	164
LUCOLI	195	374	569

MAGLIANO DE' MARSII	75	15	90
MASSA D'ALBE	90	77	167
MOLINA ATERNO	53	111	164
MONTEREALE	455	281	736
MORINO	712	184	896
NAVELLI	119	468	587
OCRE	63	153	216
OFENA	171	154	325
OPI	28	19	47
ORICOLA	32	25	57
ORTONA NEI MARSII	391	323	714
ORTUCCHIO	28	19	47
OVINDOLI	193	234	427
PACENTRO	86	240	326
PERETO	44	26	70
PESCASSEROLI	23	68	91
PESCINA	95	118	213
PESCOCOSTANZO	34	20	54
PETTORANO SUL GIZIO	287	154	441
PIZZOLI	730	836	1566
POGGIO PICENZE	94	193	287

PRATA D'ANSIDONIA	78	219	297
PRATOLA PELIGNA	103	267	370
PREZZA	282	253	535
RAIANO	84	73	157
RIVISONDOLI	18	12	30
ROCCA DI BOTTE	87	67	154
ROCCA DI CAMBIO	46	61	107
ROCCA DI MEZZO	86	237	323
ROCCA PIA	13	67	80
ROCCACASALE	124	182	306
ROCCARASO	81	41	122
SAN BENEDETTO DEI MARSI	40	31	71
SAN BENEDETTO IN PERILLIS	50	109	159
SAN DEMETRIO NE' VESTINI	130	296	426

SAN PIO DELLE CAMERE	92	299	391
SAN VINCENZO VALLE ROVETO	500	319	819
SANT' EUSANIO FORCONESE	81	170	251
SANTE MARIE	298	229	527
SANTO STEFANO DI SESSANIO	105	221	326
SCANNO	139	38	177
SCONTRONE	116	133	249
SCOPPITO	94	177	271
SCURCOLA MARSICANA	92	96	188
SECINARO	87	135	222
SULMONA	154	197	351
TAGLIACOZZO	352	399	751
TIONE DEGLI ABRUZZI	249	315	564
TORNIMPARTE	332	625	957
TRASACCO	90	97	187
VILLA S. LUCIA D. ABRUZZI	34	148	182
VILLA SANT'ANGELO	30	80	110
VILLALAGO	57	38	95
VILLAVALLELONGA	62	124	186
VILLETTA BARREA	20	8	28
VITTORITO	75	138	213
	17026	23065	40088

Le fattispecie interessate dai procedimenti accertativi e le dichiarazioni da presentare in catasto

documenti da presentare a:	CT		CEU			Esito della dichiarazione in Catasto (CT: Catasto Terreni CEU: Catasto Edilizio Urbano)
	Mod.26	Tipo mappale	Docfa	Richiesta Ruralità	Relazione tecnica e Autodichiarazione	
Fattispecie						
Fabbricato utilizzato od utilizzabile ancora rurale						CEU: Classamento ordinario con annotazione di ruralità
Fabbricato utilizzato od utilizzabile che ha perso la ruralità						CEU: Classamento ordinario
Fabbricato demolito con sedime rimesso a coltura						CT: Qualità di coltura praticata sul terreno
Fabbricato demolito con sedime in abbandono						CT: Area di fabbricato demolito
Fabbricato degradato/rudere (non perimetrabile e/o con mura con h < 1 m)						CT: Area di Fabbricato demolito o Fabbricato diruto
Fabbricato degradato/rudere (perimetrabile e con mura > 1 m)						CT: Area di Fabbricato demolito o Fabbricato diruto
Fabbricato degradato/rudere (perimetrabile e con mura > 1 m)						CEU: Categoria F/2



LEGENDA

Obbligatoria (la omessa presentazione viene sanzionata)



Non obbligatoria ma che influenza la ruralità fiscale degli altri fabbricati aziendali



Dichiarazione non obbligatoria da poter rendere, in alternativa, al CT o al CEU (Cat.F/2)



Dichiarazioni alternative

Le fattispecie interessate dai procedimenti accertativi e le dichiarazioni da presentare in catasto

Poiché buona parte del patrimonio immobiliare da accertare è costituito da fabbricati in disuso, fatiscenti e/o ridotti allo stato di rudere, è bene rammentare che **nel caso tali fabbricati siano «individuabili» e «perimetrabili»** con mura aventi altezza > 1 m, i titolari dei diritti reali possono procedere legittimamente e alternativamente:

- alla denuncia presso il Catasto Terreni, tramite Mod.26 od apposita comunicazione, della variazione della natura dell'immobile da **Fabbricato Rurale** a **Fabbricato diruto**

oppure

- alla dichiarazione presso il Catasto Edilizio Urbano, tramite regolare accatastamento della costruzione (Tipo mappale Pregeo e Docfa), proponendone l'attribuzione alla Cat. F/2 (unità collabente)

Un richiamo alle norme regolamentari e di prassi riferite alla dichiarazione delle «unità collabenti» Cat. F/2

L'art. 3, comma 2, del D.M. 02/01/1998, n. 28, relativo agli immobili oggetto di censimento, dispone che ai soli fini della loro identificazione - ai sensi del successivo art. 4 in base al quale “A ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, è attribuito un identificativo catastale” - **possono formare oggetto di iscrizione in catasto**, tra l'altro, **le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado**. In questi casi non viene attribuita la rendita catastale, ma viene prevista semplicemente la descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

PRESUPPOSTI PER L'ISCRIZIONE AL C.E.U.

Nella **Nota della Direzione catasto e cartografia dell'Agenzia delle entrate 30/07/2013, n. 29439** viene precisato che l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia **perso del tutto la sua capacità reddituale** ma che risulti comunque **individuabile** e **perimetrabile**. La nota chiarisce in proposito che si considerano **non individuabili** e **non perimetrabili**, le costruzioni ed i manufatti che siano:

- ⊕ **privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;**
- ⊕ **delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.**

LA DENUNCIA AL C.E.U. DEGLI IMMOBILI DA ATTRIBUIRE ALLA CAT.F2

Occorre fare riferimento alle modalità semplificate per la denuncia delle **costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria** di cui all'art. 7 del D.M. 28/1998, ed all'art. 6, comma 1, lettera c) del medesimo decreto, secondo il quale tali modalità possono essere utilizzate, tra l'altro, per ***“le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas”***.

Pertanto il professionista che predispose la dichiarazione, dopo aver presentato il Tipo Mappale, deve produrre la denuncia Docfa di N.C. allegando:

- ⊕ una specifica **relazione** riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture ed allo stato di conservazione del manufatto, accompagnata da idonea documentazione fotografica;
- ⊕ una **autodichiarazione** resa dal proprietario attestante l'assenza degli allacciamenti alle reti del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica.

Alcuni esempi

È ammessa l'iscrizione al
C.E.U. (Cat. F/2)



NON è ammessa l'iscrizione al
C.E.U. (Cat. F/2)



Alcuni esempi

È ammessa l'iscrizione al
C.E.U. (Cat. F/2)



NON è ammessa l'iscrizione al
C.E.U. (Cat. F/2)



Non bisogna fare confusione tra:

Fabbricati inagibili/inabitabili:

Il cui stato di inagibilità/inabitabilità sia recuperabile attraverso interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Il fabbricato va attribuito alla Categoria/classe di competenza, sulla base delle sue caratteristiche ordinarie. Lo stato di inagibilità/inabitabilità incide sulla determinazione delle basi imponibili delle imposte immobiliari.

Immobili Collabenti:

Il cui stato di inagibilità/inabitabilità sia associato a dissesti statici tali da non consentirne il recupero tramite soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (occorrono radicali interventi di ristrutturazione)

Il fabbricato va attribuito alla Categoria F/2 (purché individuabile e perimetrabile) e la sua rendita catastale si azzera.

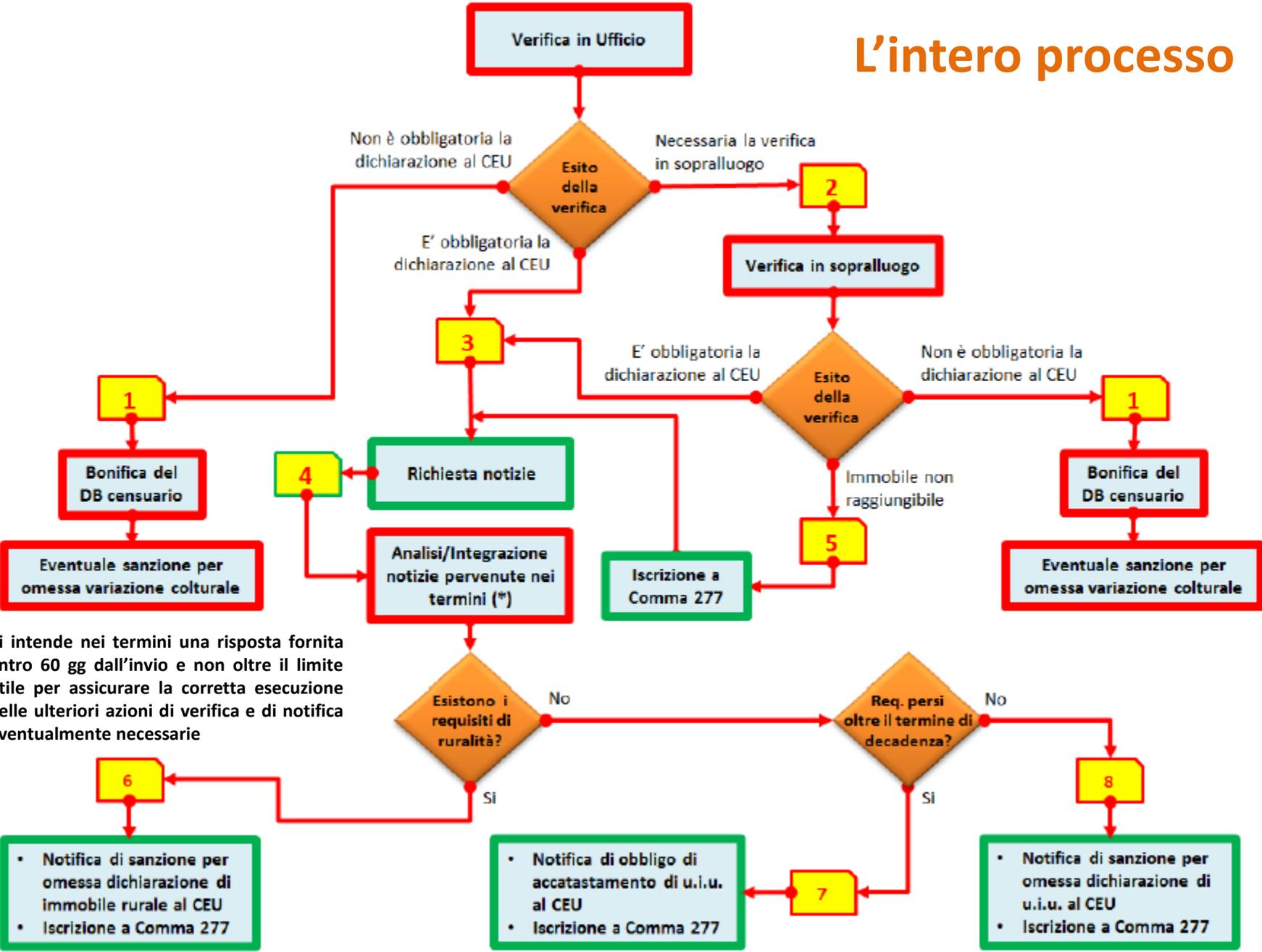
Il processo di accertamento

Salvo i casi che risultino risolvibili a tavolo (riscontrabili tramite SIT del Catasto, ortofoto aeree, google maps ecc.) o tramite verifiche in sopralluogo di tipo speditivo, i soggetti titolari di diritti reali sui fabbricati iscritti presso il CT, riscontrati positivamente presso l'Anagrafe Tributaria, saranno raggiunti da un **avviso bonario**, trasmesso (prevedibilmente) a mezzo di raccomandata a/r.

Il contribuente interessato:

- ⊕ **viene informato** dell'esito delle verifiche effettuate dall'Ufficio (ricorrenza dell'obbligo alla presentazione dell'accatastamento);
- ⊕ **Viene invitato** a riscontrare l'avviso bonario entro 60 giorni;
- ⊕ **Viene informato** che, in caso di mancato riscontro, sarà aperto nei suoi confronti un procedimento ex comma 277, art.1, Legge 244/2007;
- ⊕ Nel caso in cui non ricorra l'obbligo all'accatastamento, **viene invitato** a segnalare la fattispecie in cui rientra il fabbricato, tramite **l'apposito stampato** già disponibile sul sito web dell'Agenzia o attraverso i servizi telematici del **Contact Center**

L'intero processo



(*) Si intende nei termini una risposta fornita entro 60 gg dall'invio e non oltre il limite utile per assicurare la corretta esecuzione delle ulteriori azioni di verifica e di notifica eventualmente necessarie

Il processo di accertamento

RICERCA LOCALITÀ RICERCA CATASTO AMBITI IMPORTA RICERCA AVANZATA STORICO

Mappa Satellite Chiudi

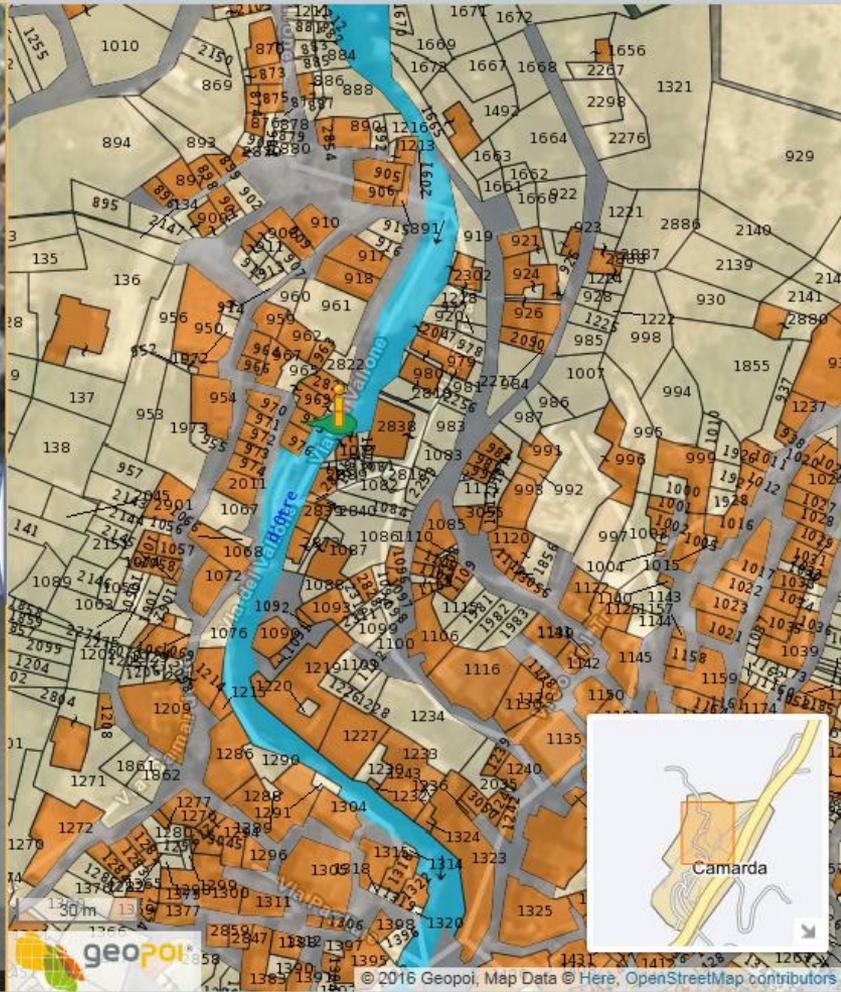


Google
Immagini ©2017, DigitalGlobe Termini e condizioni d'uso Segnala un errore nella mappa

Camarda, Abruzzo
Data Immagine: 2011-11



Google
© 2017 Google Termini e condizioni d'uso Segnala un problema



geoportal



Camarda

WGS84 ETRF2000 - Lat: 42.392108 Long: 13.493446

Il processo di accertamento

Riassumendo: le azioni dell'Ufficio provinciale Territorio di L'Aquila

- ➊ **VERIFICA** dei circa 36.000 immobili “rurali” ancora censiti presso il Catasto Terreni per accertare se questi presentino autonomia funzionale e reddituale e, pertanto, debbano essere dichiarati al Catasto Edilizio Urbano, tramite verifiche a tavolo o in sopralluogo esterno speditivo
- ➋ **INVIO DI UN AVVISO BONARIO** agli intestatari degli immobili per i quali sia stata verificata la ricorrenza dell'obbligo dell'accatastamento, con invito a regolarizzare la loro posizione catastale
- ➌ **ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI SURROGATORI** previsti dall'art.1, comma 277, L. 244/2007, nei confronti dei soggetti inadempienti

Il processo di accertamento

Riassumendo: cosa deve fare il contribuente

- **Se non è previsto l'obbligo di accatastamento**

PUO' segnalare la **circostanza** all'Ufficio Provinciale – Territorio,

- Con l'apposito **modello di segnalazione** disponibile sul sito web dell'A.d.E , allegando –se possibile- una o più foto del fabbricato

- Inviando una segnalazione tramite Contact Center

- **Se è previsto l'obbligo di accatastamento**

DEVE dichiarare il fabbricato al Catasto Edilizio Urbano (Pregeo – Docfa – eventuale richiesta ruralità)

Se la dichiarazione avviene prima dell'accertamento dell'Ufficio, può beneficiare dell'istituto del “ravvedimento operoso”, fruendo di una notevole riduzione della eventuale sanzione.

A titolo esemplificativo, le sanzioni si possono ridurre da un importo compreso tra € 1.032 e € 8.264 ad un importo di € 172 (pari ad 1/6 del minimo edittale)

- **Se il fabbricato è stato demolito e la sua area è adesso coltivata**

DEVE dichiarare il fatto al Catasto Terreni (Mod.26)

Tutti i soggetti raggiunti dall'avviso bonario sono comunque tenuti a fornire un riscontro, a seconda dei casi, tramite una segnalazione o una dichiarazione in Catasto

Il processo di accertamento

Come inoltrare una segnalazione all'Ufficio:

- ✚ **Utilizzando l'apposito modello reso disponibile sul sito web dell'A.d.E :**
a cui si suggerisce di allegare una o più foto del fabbricato

www.agenziaentrate.gov.it



- ✚ **Inviando una segnalazione tramite Contact Center :**

www.agenziaentrate.gov.it



SEGNALA

che l'immobile rurale:

- è un fabbricato già censito al Catasto Edilizio Urbano con il seguente identificativo:

Comune	Sezione	Sez. Urb.	Foglio	Mappale	Denominatore	Subalterno

- è un fabbricato per il quale non è obbligatorio l'accatastamento al Catasto Edilizio Urbano, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

- fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione
- costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado ⁽²⁾

- è un fabbricato per il quale non è previsto l'accatastamento al Catasto Edilizio Urbano, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale
- manufatti isolati privi di copertura
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

- è un fabbricato nella condizione di rudere ⁽³⁾

- è un terreno

- sul quale non è mai esistito un fabbricato
- sul quale era presente un fabbricato che è stato demolito

ed è attualmente:

- coltivato
- non utilizzabile a scopo agricolo

Luogo e data _____

Firma _____

Al Sindaco del Comune di
SANTO STEFANO DI SESSANIO

Prot. n.

Allegati: 1

Oggetto: *Fabbricati rurali censiti al Catasto terreni da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano(art.13, commi 14-ter e 14-quater del Decreto legge 6 dicembre 2011, n.201)*

Premesso che:

L'art. 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201¹ al commi 14-ter, ha stabilito l'obbligo, entro il 30 novembre 2012, di dichiarare al catasto edilizio urbano (CEU) i fabbricati rurali censiti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 e con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701".

Inoltre, lo stesso articolo 13, al comma 14-quater, prevede che nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni

(di seguito CEU) mediante l'avvio del processo di aggiornamento ai sensi dell'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, provvedendo all'applicazione delle previste sanzioni per l'omessa dichiarazione al CEU dell'immobile rurale.

Si ricorda, in proposito, che anche le attività dirette a favorire l'adempimento spontaneo e a verificare l'assolvimento degli obblighi dichiarativi sono riconducibili agli obiettivi istituzionali dell'Agenzia al fine di *'migliorare la qualità e della completezza delle banche dati catastali e la prosecuzione dell'azione di emersione degli immobili non registrati in catasto'*.

Pertanto, si sintetizzano nel seguito, le attività che l'Ufficio sta avviando:

- Verifica a tavolo o in sopralluogo di tutti gli immobili rurali ancora censiti al Catasto Terreni, per determinare se detti immobili presentano autonomia funzionale e reddituale e pertanto devono essere dichiarati al Catasto Edilizio Urbano;
- Gli intestatari catastali degli immobili per i quali l'Agenzia ha verificato l'obbligo di accatastamento o per i quali è necessario acquisire ogni utile informazione circa lo stato dell'immobile, l'avvenuta perdita o meno dei requisiti di ruralità, o eventuali loro eredi in caso di decesso degli intestatari, verranno informati o con un *avviso bonario* o con una lettera di *richiesta notizie*;
- Nei casi previsti e in assenza di adempimenti di parte, l'Agenzia attiverà le procedure per la registrazione degli atti di aggiornamento, al fine di allineare gli atti del Catasto con lo stato di fatto. Tali procedure riguardano:
 1. Accatastamento al CEU dei fabbricati rurali con o senza i requisiti di ruralità;
 2. Aggiornamento e bonifica della banca dati nei casi di disallineamento o di riscontro di eventuale duplicazione tra le p.lle censite al Catasto Terreni con quelle già accertate al Catasto Urbano;
 3. Applicazione delle previste sanzioni previste per i mancati aggiornamenti di parte, anche riferite alla mancata denuncia di variazione della qualità culturale.

Ai fini di ogni utile collaborazione da parte di codesta amministrazione, si chiede pertanto di voler dare la massima divulgazione sul proprio territorio al fine di voler incentivare gli adempimenti di parte. Ad ogni buon fine, si rende noto che sul sito dell'Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Aggiornare+dati+catastali+e+ipotecari/Fabbricati+rurali/Scheda+Info+Fabbricati+rurali/> sono disponibili tutte le informazioni utili al riguardo, nonché gli elenchi delle unità immobiliari che saranno oggetto di verifica e un *modello di segnalazione* per i contribuenti, che si rimette debitamente in allegato.

Appare utile precisare che nei casi in cui è previsto l'obbligo di accatastamento, qualora la dichiarazione venga resa dalla parte prima dell'accertamento dell'Ufficio, il contribuente può beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso, con notevole risparmio sulle sanzioni.

Il trasferimento dei diritti reali sui fabbricati censiti presso il Catasto dei Terreni come FR, Porz.FR, Porz.Rurale di F.P.



Si rammenta che l'art.19, comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n.78, che ha riformulato l'art.29 della Legge n.52/1985 aggiungendo il comma 1-*bis*, così recita:

*"1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.
1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."*

Rispetto al suddetto dettato normativo, il comma 14-*ter* dell'art.13 del D.L. 201/2011 implica che: i fabbricati ancora iscritti presso il Catasto Terreni come rurali, ad eccezione di quelli censiti come "Fabbricato diruto", **non possono ritenersi aggiornati dal punto di vista catastale e vanno perciò regolarizzati prima della stipula.**

Profili sanzionatori

I profili sanzionatori che interessano in questa sede attengono alle seguenti fattispecie:

1. Omessa o tardiva dichiarazione del fabbricato (utilizzabile) presso il C.E.U.

1.1 Fabbricati che abbiano conservato i requisiti di ruralità:

Termine per la dichiarazione: 30 novembre 2012

Sanzione compresa tra € 1.032,00 e € 8.264,00

1.2 Fabbricati che abbiano perso i requisiti di ruralità prima del 30 novembre 2012:

Termine per la dichiarazione: 30 giorni dall'evento che ha comportato la perdita dei requisiti

Eventuale sanzione compresa tra € 1.032,00 e € 8.264,00

1.3 Fabbricati che abbiano perso i requisiti di ruralità dopo il 30 novembre 2012:

Termine per la dichiarazione: 30 novembre 2012

Sanzione compresa tra € 1.032,00 e € 8.264,00

2. La omessa o tardiva presentazione della denuncia di variazione colturale (fabbricato rurale demolito con sedime rimesso a coltura)

Termine per la dichiarazione: 31 gennaio dell'anno successivo a quello della messa a coltura

Sanzione compresa tra € 250,00 e € 2.000,00

Profili sanzionatori

La **misura della sanzione irrogata** dipenderà innanzitutto dall'operosità dimostrata dal soggetto, considerata la natura e la consistenza del fabbricato da dichiarare.

Poiché essa può variare tra un minimo ed un massimo edittale, la sua graduazione dipenderà essenzialmente dalla fase procedimentale in cui verrà presentato l'accatastamento.

Rispetto al procedimento surrogatorio previsto dal comma 277, art.1, Legge n.244/2007, oltre alle sanzioni, verranno contestate al contribuente gli eventuali:

- Oneri istruttori;
- Oneri per il sopralluogo effettuato per il rilievo del fabbricato;
- Oneri, tributi e bolli per la redazione degli atti in surroga;
- Tributi connessi alla registrazione degli atti in surroga.

così come sino ad oggi stabiliti dal **provvedimento 29.09.2009 del Direttore dell'Agencia del Territorio**.

Profili sanzionatori

Accatastamento spontaneo
Prima di qualsiasi comunicazione dell'Ufficio



Adempimento spontaneo dopo l'avviso di
sopralluogo, a meno di una settimana dal
sopralluogo stesso



Accatastamento presentato dopo il
sopralluogo dell'Ufficio, prima della
registrazione degli atti di aggiornamento
redatti in surroga



Accatastamento redatto in surroga dall'Ufficio



Sanzioni

da € 1.032,00 a € 8.264,00



Oneri

Determinazione 29.09.2009 del Direttore A.d.T