

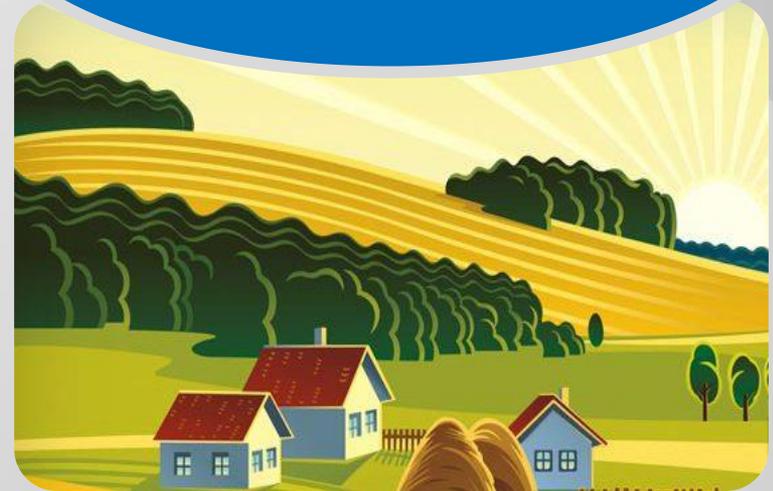


Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Fabbricati rurali «censiti al Catasto Terreni» da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano

Roma, 9 febbraio 2017

Le attività relative ai
«fabbricati rurali»





Il Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 – art. 13, comma 14-ter (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) prevede:

*«**comma 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.»*



Qualora i **fabbricati rurali non siano stati dichiarati nei termini previsti dall'art. 13, comma 14-ter** (entro il 30 novembre 2012), del decreto legge n. 201 del 2011, si **applicano** le **sanzioni** richiamate al **comma 14-quater**, tenendo conto delle modifiche in precedenza introdotte dall'art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (da € 1.032 a € 8.264)

*«**comma 14-quater.** ... 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.»*



La **Legge 30 dicembre 2004, n. 311** (Legge finanziaria 2005) prevede:

*«Art. 1 - Comma 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 ... 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.»*



**Se il Comune non ha avviato un procedimento (ex comma 336),
l'Agencia pianifica e avvia le attività previste dalla:**

Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), che prevede:

«Art. 1 - Comma 277. Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agencia 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'Agencia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, **a carico dei soggetti inadempienti**, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.»



II CNGeGL

con circolare del 04/11/2016 – prot. n° 15086 – spedita a tutti i Presidenti dei Collegi d'Italia chiedeva agli stessi di dare la più ampia diffusione ai propri iscritti della predetta circolare per il beneficio dell'istituto del **ravvedimento operoso** che riduceva l'importo compreso tra € 1.032,00 ed € 8.624,00 ad un importo di € **172,00** (pari ad 1/6 del minimo) qualora i proprietari procedevano all'iscrizione al Catasto Edilizio Urbano, prima che si attivasse l'Agenzia delle Entrate.



Fabbricati rurali da accatastare al Catasto Edilizio Urbano

Gli immobili rurali

Gli immobili rurali sono censiti al Catasto Terreni con le seguenti destinazioni:

Codice	Codifica	Descrizione
278	FABB PROMIS	Fabbricato promiscuo
279	FABB RURALE	Fabbricato rurale
281	FR DIV SUB	Fabbricato rurale diviso in subalterni
284	FR DIV SUB	Porzione da accertare di fabbricato rurale
287	PORZ DI FR	Porzione di fabbricato rurale
288	PORZ RUR FP	Porzione rurale di fabbricato promiscuo



Fabbricati rurali da accatastare al Catasto Edilizio Urbano

1

Individuazione di unità immobiliari censite al Catasto Terreni come fabbricati rurali

2

Verifica autonomia funzionale e reddituale

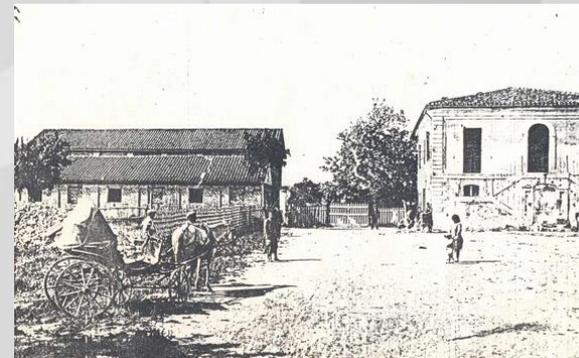
3

Attivazione delle procedure di cui all'art. 1, comma 277, della legge 244 /2007

Aggiornamento banca dati catastale

Al fine di disporre di informazioni attendibili, la DCCCPI, nel **luglio 2015**, ha avviato una **indagine** finalizzata ad allineare i dati presenti nelle banche dati censuarie alla realtà territoriale. In particolare, si sono analizzate, in alcuni comuni campione di ogni provincia, **le unità immobiliari censite al Catasto Terreni con destinazione rurale**.

L'esito della sperimentazione ha rilevato che **gli immobili rurali da censire al CEU, mediamente, ammontano a circa il 40%** del totale delle unità immobiliari.



1

Gli Uffici dell'Agenzia stanno controllando **circa 1,8 milioni di immobili rurali residui, ancora censiti nelle banche dati**, per verificare se gli stessi **presentano autonomia funzionale e reddituale**.

Se i dati della sperimentazione verranno confermati, saranno individuati circa **720.000 immobili** che presentano tali condizioni e pertanto **devono essere accatastati al CEU**.

2



Nei casi previsti, l'Agenzia **attiva le procedure per la presentazione degli atti di aggiornamento**, al fine di allineare gli atti del Catasto con lo stato di fatto.

Tali procedure riguardano:

- Accatastamento al CEU dei Fabbricati rurali censiti al CT
- Aggiornamento delle particelle censite al CT con destinazione rurale, **ma che hanno variato tale destinazione** (ad es. per demolizione del fabbricato rurale)



Fabbricati rurali da accatastare al Catasto Edilizio Urbano

Se l'Agenda riscontra per l'immobile l' **Obbligo della dichiarazione al CEU**

(immobile che ha *autonomia funzionale e reddituale*) e l'immobile non è stato già interessato da una richiesta di aggiornamento da parte del Comune (*ai sensi dell'art. 1, comma 336, delle legge 30 dicembre 2004, n. 311*), procede come segue:

a. entro il **2017** applica le **sanzioni** previste dall'articolo 2, comma 12, del d.lvo 23/2011 per il mancato/ritardato accatastamento.

Inoltre:

a. attiva le **procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 244/2007**, richiedendo ai soggetti interessati che entro 90 giorni provvedano alla regolarizzazione degli immobili;

b. in caso di inadempienza, pone in essere gli **adempimenti sostitutivi** che la legge attribuisce all'Ufficio.

Trascorsi 90 giorni dalla notifica ai soggetti interessati della richiesta di dichiarazione al CEU, negli atti catastali dell'immobile viene posta l'annotazione: **Per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge n. 244 del 2007.**



Fabbricati rurali da accatastare al Catasto Edilizio Urbano

Se l'Agenda riscontra per l'immobile che **Non esiste l'obbligo della dichiarazione al CEU**

Nel caso in cui **non si verificano i presupposti** previsti per l'individuazione dell'unità immobiliare, si procede nella variazione d'ufficio della destinazione presente in atti censuari del CT, attribuendo il codice 280 "*fabbricato diruto*", o il codice 271 "*area di fabbricato demolito*", ovvero quello più coerente con lo stato di fatto.

In tale circostanza, i titolari dei diritti reali hanno la facoltà di dichiarare detti cespiti al CEU, in categoria F/2-unità collabenti, nell'ipotesi in cui siano verificati entrambi i seguenti requisiti:

- unità immobiliare priva totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai
- unità immobiliare delimitata da muri che non abbiano altezza di un metro

Una particolare attenzione merita il trattamento dei **fabbricati promiscui**, le cui porzioni rurali sono rimaste iscritte al CT. In tale evenienza, è **opportuno procedere al sopralluogo**, al fine di valutare se per l'immobile, considerato unitariamente, sono verificate le condizioni previste per l'iscrizione al CEU.



Fabbricati rurali da accatastare al Catasto Edilizio Urbano

Modalità di coinvolgimento dei soggetti inadempienti

L'Agenzia delle Entrate provvederà:

1. Entro il 2017 a **notificare gli atti** di contestazione e irrogazione delle sanzioni.
2. Entro il 2018 ad **iscrivere a ruolo** le somme accertate e non versate dai soggetti destinatari degli atti di contestazione.
3. A partire dal 2018 ad **attivare i procedimenti** cosiddetti di «surroga» per l'aggiornamento degli atti del catasto.

Pare utile rammentare che i soggetti inadempienti hanno facoltà di usufruire del «ravvedimento operoso», prima della notifica dell'atto di contestazione, con riduzione della sanzione fino ad 1/6 del minimo edittale.



• ESEMPIO 1

- Sulla particella 2421 insiste un fabbricato già censito a partita 1.
- La particella 2420 derivata dal precedente frazionamento risulta al catasto terreni come qualità residua «Fabbricato Rurale» cod. 279.
- Nel caso in cui non si verificano i presupposti previsti per l'individuazione dell'unità immobiliare, il tecnico professionista, con l'ausilio della procedura **Docte**, provvede a dichiarare la qualità di coltura effettivamente praticata, ovvero la destinazione più appropriata, per esempio attribuendo il codice 280 «Fabbricato diruto» o il cod. 271 «Area di fabbricato demolito», ovvero quello più coerente con lo stato di fatto.



Fig. 1



• ESEMPIO 2

- Un fabbricato rurale è stato censito al catasto terreni con 3 subalterni rurali mediante la predisposizione del modello 6.
- La particella intera è censita con la destinazione «Fabbricato rurale diviso in subalterni» con cod. 281 ed i 3 subalterni sono censiti con destinazione «Porzione di fabbricato rurale» con cod. 287 in partita ordinaria..
- Qualora il tecnico professionista ottenga l'incarico da un solo committente a censire al catasto urbano ad esempio il solo sub. 1, può sollecitare i titolari dei diritti reali che gravano sugli altri subalterni a procedere all'accatastamento. Nel caso in cui si provvede alla dichiarazione al catasto urbano del solo sub. 1, la particella verrà allibrata a partita speciale 1 e la stessa dovrà essere variata in «Fabbricato promiscuo» con cod. 278.
- I rimanenti subalterni rurali rimarranno al catasto terreni, con una nuova destinazione «Porzione rurale di fabbricato promiscuo» cod. 288 e i relativi intestatari saranno oggetto della comunicazione da parte dell'Ufficio riportante l'invito ad accatastare e, in caso di inosservanza, saranno destinatari dell'atto di contestazione riportante la sanzione per mancata dichiarazione al CEU.



Grazie per l'attenzione

**Le attività relative ai
«fabbricati rurali»**

