

## ■ CENSIMENTO FABBRICATI RURALI AL CATASTO EDILIZIO

Si riporta qui di seguito il provvedimento in data 9.2.2007, con il quale l'Agenzia del territorio ha definito le modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, in attuazione delle disposizioni introdotte dall'art. 2, commi 36-38, della L. 24.11.2006, n. 286 [BLT n. 12/2006], come modificate dal comma 339 dell'articolo unico della L. 27.12.2006, n. 296 [BLT n. 1/2007].

### Riepilogo della disciplina in vigore

Le sopra citate disposizioni hanno introdotto nuove modalità per l'accertamento in catasto dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ovvero dei fabbricati non dichiarati. Dette nuove modalità operano essenzialmente in due direzioni:

1. fabbricati per i quali sono venuti meno i requisiti di ruralità a seguito del disposto di cui al comma 37 dell'art. 2 della L. 286/2006: il comma 37 in commento ha aggiunto tra i requisiti richiesti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali l'obbligo per i titolari di rivestire la qualifica di imprenditore agricolo. I fabbricati che hanno perso i requisiti in conseguenza della sopra descritta modifica normativa devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, a cura dei titolari di diritti reali, entro il 30.6.2007;
2. immobili in tutto o in parte non dichiarati al catasto o che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quelli di cui al punto 1: per queste fattispecie il comma 36 dell'art. 2 della citata L. 286/2006, come modificato dal comma 339 dell'articolo unico della L. 296/2006, ha stabilito una procedura che permette all'Agenzia del territorio di individuare gli immobili in questione e richiedere ai titolari, attraverso la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale e sul proprio sito Internet degli elenchi, la presentazione di atti di aggiornamento entro 90 giorni dalla data della pubblicazione.

In caso di inadempienza delle disposizioni richiamate ai punti 1 e 2 è data facoltà all'Agenzia del territorio di agire d'ufficio, addebitando i relativi oneri ai titolari. Le rendite catastali in tal modo dichiarate o attribuite producono effetti fiscali a far data dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, ovvero, in assenza di tale indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione degli elenchi come sopra illustrato.

### Modalità tecniche ed operative per l'attuazione

L'art. 1 del provvedimento attuativo di seguito riportato precisa che ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o le porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le condizioni previste dall'art. 9, commi 3, 4 e 5, della L. 133/1994. Inoltre ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole anche a seguito di mutazione delle caratteristiche oggettive e di destinazione d'uso dell'immobile, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 3-bis, della citata L. 133/1994. Il testo dell'art. 9, commi 3, 3-bis, 4 e 5, della L. 133/1994, è riportato in nota al provvedimento.

Il provvedimento inoltre disciplina le attività di accertamento nonché quelle di aggiornamento d'ufficio del catasto. In particolare è previsto lo scambio di informazioni tra l'Agenzia del territorio e l'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), che consentirà il confronto tra le informazioni relative ai fabbricati censiti come rurali, nonché la fotoidentificazione di tutti gli altri immobili non presenti in catasto.

Le modalità per l'attuazione del suddetto scambio di informazioni sono quelle già individuate dal provvedimento del 29.12.2006 (disponibile sul nostro sito Internet, alla sezione «I testi della normativa»), con il quale era stata disciplinata la trasmissione da parte dell'Agea all'Agenzia del territorio delle dichiarazioni di variazione culturale e delle informazioni relative ai fabbricati, ai sensi del comma 35 dell'art. 2 della citata L. 286/2006. Dette dichiarazioni devono contenere, ai sensi del citato provvedimento del 29.12.2006, una sezione dedicata ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola, con l'indicazione, tra l'altro, degli identificativi catastali dei fabbricati, della destinazione d'uso degli immobili e delle generalità del dichiarante e degli utilizzatori.

Segnaliamo inoltre che il comma 7 dell'art. 3 del provvedimento prevede che le dichiarazioni catastali presentate dai soggetti obbligati secondo quanto sopra illustrato saranno anche trasmesse dall'Agenzia del territorio ai comuni territorialmente competenti, ai fini della verifica della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in possesso dei comuni stessi.

Per quanto riguarda infine gli oneri che saranno addebitati ai titolari delle unità immobiliari interessate dalle disposizioni in commento in caso di procedimento d'ufficio, l'art. 6 del provvedimento dispone che si applicano quelli previsti dalla determinazione dell'Agenzia del territorio in data 30.6.2005, recante «Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti, per le ipotesi di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311» (disponibile sul nostro sito Internet, alla sezione «I testi della normativa»).

#### **Prov. Agenzia Territorio 9 febbraio 2007**

Definizione delle modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.

(In vigore dal 21.2.2007)

(G.U. 20.2.2007, n. 42)

Il direttore dell'Agenzia del territorio

Visto il regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, concernente l'«Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano»;

Visto il decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni e integrazioni, concernente ulteriori interventi correttivi per la finanza pubblica;

Visto il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, concernente il «Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari»;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, e successive modificazioni, concernente il «Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662»;

Visto il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, recante il «Codice dell'amministrazione digitale» e successive modificazioni;

Visto l'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, che ha introdotto nuove modalità per l'accertamento in catasto dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ovvero non dichiarati, e ha previsto l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, per stabilire le modalità tecniche e operative;

dispone

#### Art. 1. - *Ambito di applicazione*

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni, sono oggetto del presente provvedimento i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano, in tutto o in parte, dichiarati al catasto.

2. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o le porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le condizioni previste dall'art. 9, commi 3, 4 e 5, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 (1).

3. Ai fini fiscali, deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole anche a seguito di mutazione delle caratteristiche oggettive e di destinazione d'uso dell'immobile, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 (1).

#### Art. 2. - *Adempimenti di parte*

1. I fabbricati per i quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali a seguito del disposto dell'art. 2, comma 37, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, devono essere dichiarati, dai titolari di diritti reali, al catasto edilizio urbano entro il 30 giugno 2007. In tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'art. 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

2. Gli immobili che non risultano dichiarati in tutto o in parte al catasto ovvero i fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quelli di cui al comma 1, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, a cura dei soggetti titolari di diritti reali.

3. In mancanza di adempimento di parte si applicano le disposizioni di cui all'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

#### Art. 3. - *Attività di accertamento massive*

1. Gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio individuano i fabbricati di cui all'art. 1 sulla base degli elementi acquisiti direttamente, anche attraverso incroci con altre banche dati, ovvero resi disponibili dai soggetti pubblici nell'ambito dei loro compiti istituzionali. In particolare sono utilizzate le informazioni desumibili da ortofoto, sovrainposte e georiferite rispetto alla cartografia catastale, per identificare i fabbricati non dichiarati, in tutto o in parte, in catasto ovvero quelli per i quali risultano modificate le caratteristiche per essere censiti ancora quali fabbricati rurali.

2. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1 sono utilizzate, in particolare, le informazioni fornite dall'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA), derivanti da verifiche amministrative, da fotoidentificazione e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate, nonché quelle fornite dai soggetti interessati dalle richieste di contributi agricoli, a partire dall'anno 2007, rese ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 33, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262.

3. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1 sono, altresì, utilizzate informazioni rese disponibili dall'Agenzia delle entrate e dai comuni.

4. Le modalità operative per l'interscambio informativo con l'AGEA, nell'ambito delle attività di cui al comma 2, sono quelle stabilite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 29 dicembre 2006, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 4 del 5 gennaio 2007.

5. L'Agenzia del territorio fornisce all'AGEA i fogli di mappa aggiornati e l'elenco dei fabbricati, suddivisi per comune, presenti in catasto terreni, al fine di avviare, attraverso l'attivazione del rapporto convenzionale previsto dall'art. 2, comma 6, del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 29 dicembre 2006, il controllo delle informazioni fornite, ai sensi dell'art. 3, comma 2, relativamente ai fabbricati censiti come rurali, nonché la fotoidentificazione di tutti gli altri fabbricati non presenti in catasto.

6. L'Agenzia del territorio, entro tre mesi dall'emanazione del presente provvedimento, rende disponibile l'elenco degli immobili presenti in catasto terreni quali fabbricati, comprensivi dei dati relativi agli intestatari catastali:

all'Agenzia delle entrate, per l'elaborazione dei dati utili per il riscontro dei requisiti desumibili dalle risultanze delle dichiarazioni annuali presentate dai contribuenti e risultanti in anagrafe tributaria;

ai comuni, per il territorio di competenza, per le verifiche sull'effettivo stato e destinazione d'uso degli stessi immobili.

7. Le dichiarazioni catastali presentate dai soggetti obbligati, relative agli immobili di cui trattasi, sono rese disponibili dall'Agenzia del territorio ai comuni territorialmente competenti, ai fini dei controlli sulle caratteristiche oggettive dell'immobile, nell'ambito delle forniture di cui all'art. 34-*quinques*, comma 1, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4.

#### Art. 4. - *Forme di pubblicità delle attività di accertamento massive*

1. Le risultanze delle attività di verifica periodica su larga scala, finalizzate all'individuazione degli immobili non dichiarati in catasto e dei fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno subito modifiche delle caratteristiche oggettive o perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, sono pubblicizzate con le modalità di cui all'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262.

#### Art. 5. - *Attività di aggiornamento d'ufficio*

1. Qualora gli interessati non abbiano presentato nei termini previsti le dichiarazioni catastali di cui all'art. 2, decorsi novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui all'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, in surroga del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso, agli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

2. Nei casi di mancato o tardivo adempimento di parte si applica la sanzione prevista dall'art. 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, per le violazioni degli articoli 20 e 28 dello stesso regio decreto-legge n. 652 del 1939.

#### Art. 6. - *Oneri per l'aggiornamento d'ufficio*

1. Per l'aggiornamento d'ufficio eseguito ai sensi dell'art. 5 si applicano gli oneri previsti dalla determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio 30 giugno 2005, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 153 del 4 luglio 2005.

#### Art. 7. - *Entrata in vigore*

1. Il presente provvedimento sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

## NOTE

► (1) Si riporta il testo dell'art. 9, commi 3, 3-bis, 4 e 5 della L. 26.2.1994, n. 133, recante «Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994», nel testo coordinato con le modifiche introdotte dal D.P.R. 139/1998 e dalla L. 286/2006:

Art. 9. - Istituzione del catasto dei fabbricati  
(Omissis)

3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, sempreché tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

4. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

5. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

(Omissis)