



agenzia del
Territorio

Direzione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VERONA	
Protocollo N°	2508
Data	6 AGO. 2008

Verona, 06/08/2008

Prot. n° 9.150

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

Alle Categorie Professionali della provincia di Verona

LORO SEDI

Direzione Regionale per il Veneto

Alla VENEZIA

Oggetto: Accatastamento di fabbricati ex-ruALI E MAI DICHIARATI – Accatastamento immobili in cat. F – Applicazione eventuali sanzioni. Modalità e chiarimenti.

Per puntualizzare e fornire i necessari chiarimenti in merito alla corretta applicazione della normativa catastale concernente il regime sanzionatorio - con riferimento ai commi 36 e 37 art. 2 della legge 262/2006 per l'accatastamento dei fabbricati rurali e per quelli mai dichiarati, si rende necessario introdurre alcune lievi modifiche riferite alle modalità di presentazione dei relativi elaborati tecnici come di seguito precisato.

Il c. 36 art.2 della L. n. 262/2004 e successive modificazioni impone al contribuente di accatastare entro sette mesi dalla data di notificazione (decorrente dal 28 dicembre 2007) i fabbricati iscritti al Catasto Terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e i fabbricati non risultanti dichiarati in catasto (sette mesi decorrenti dal 7 dicembre 2007).

Lo stesso c. 36 prevede l'applicazione di sanzioni per le violazioni ai sensi dell'art. 28 del regio decreto-legge n. 652/39 e successive modificazioni.

Il c. 38 precisa che i fabbricati abitativi per i quali vengono meno i requisiti per la ruralità a seguito del disposto del comma 37 (mancanza del requisito soggettivo di essere imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese agricole) debbano essere dichiarati in catasto entro il 31 ottobre 2008.

Limitatamente a quest'ultimo caso (mancanza del requisito soggettivo di essere imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese agricole) e, sempre qualora

l'accatastamento avvenga comunque entro il termine del 31 ottobre 2008, è esclusa l'applicabilità di sanzioni catastali.

Tanto premesso si ribadiscono, le modalità di presentazione degli atti DOCFA.

Nel caso di accatastamento di nuova costruzione, si sottolinea la necessità, in particolare, che il professionista indichi nel quadro A del modello D del documento DOCFA, nel campo "**Tipologia del documento**" se trattasi di:

1. dichiarazione ordinaria
2. dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1 comma 336 Legge n. 311/2004
3. fabbricato ex-rurale - art. 2 comma 36 o 37 Legge n. 262/2006
4. fabbricato mai dichiarato - art. 2 comma 36 Legge n. 262/2006

Gli accatastamenti che rientrano nella fattispecie 1 sono soggetti a sanzione se presentati oltre 30 giorni dalla data in cui l'immobile è diventato abitabile o servibile all'uso.

Gli accatastamenti che rientrano nelle fattispecie 2, 4 e 3 comma 36 sono soggetti al pagamento della sanzione.

Gli accatastamenti che rientrano nella fattispecie 3 comma 37 non sono soggetti a sanzione solo se presentati entro il 31 ottobre 2008.

In generale per il pagamento della sanzione vale, naturalmente, sempre, il termine prescrittivo pari a 5 anni.

Tanto premesso, nel caso di accatastamenti di fabbricati ex rurali abitativi, si invitano, pertanto, in via collaborativa, i sigg. professionisti a specificare in relazione tecnica - come espressamente suindicato - se trattasi di accatastamento ai sensi del c. 36 o del c. 37 art.2 della Legge n. 262/2006.

Con l'occasione si ritiene di segnalare la rilevanza sotto il profilo della correlata responsabilità professionale, la corretta compilazione degli elaborati DOCFA alle ulteriori raccomandazioni di seguito evidenziate.

Ad ogni buon fine si considera poi utile riassumere conclusivamente in quali circostanze sussiste l'obbligatorietà di accatastamento per i fabbricati rurali

PRESENTAZIONE ELABORATI DOCFA - RACCOMANDAZIONI INTEGRATIVE.

- indicare in modo corretto la data da inserire nella relazione tecnica (nel caso di

nuova costruzione), o nel campo data del modello D (nel caso di variazione) e l'anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale da inserire nei quadri B del modello 1N parte I e II;

- controllare la coerenza tra la data inserita in relazione tecnica (nel caso di nuova costruzione), o nel campo data del modello D (nel caso di variazione) e l'anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale inseriti nei quadri B del modello 1N parte I e II.

Si ribadisce pertanto che le date da riportare negli elaborati corrispondono:

- per l'accatastamento di fabbricati ex-rurali: data in cui sono stati persi i requisiti di ruralità;
- per il fabbricato mai dichiarato: data in cui l'immobile è diventato abitabile o servibile all'uso;
- per il fabbricato accatastato ai sensi del comma 336 delle Legge n. 311/2004: data in cui l'immobile è stato oggetto di variazione o, nel caso di immobili mai dichiarati, data in cui l'immobile è diventato abitabile o servibile all'uso.

OBBLIGHI DI ACCATASTAMENTO PER I FABBRICATI RURALI

Relativamente all'accatastamento dei fabbricati rurali si riassumono di seguito i termini di obbligatorietà

- l'obbligo di dichiarare i fabbricati rurali di nuova costruzione al CU è previsto con decorrenza dal 11/03/1998 e sussiste anche in presenza di permanenza dei requisiti per la ruralità.

Le abitazioni sono classate nella categoria comunque più appropriata (es. A2-A3-A4) mentre i fabbricati ad uso strumentale all'attività agricola in categoria D10 (per complessi di una certa rilevanza), C2 (piccoli depositi) o C6 (piccole stalle).

- se un immobile rurale è stato accatastato al CT prima del 11/03/1998, non sono state apportate modifiche oggettive, non si sono verificati passaggi di proprietà e permangono i requisiti per la ruralità non c'è l'obbligo di accatastamento al CU.
- se un immobile rurale è stato accatastato al CT prima del 11/03/1998, ma successivamente sono state apportate variazioni (modifiche oggettive) oppure si sono verificati passaggi di proprietà — atti di compravendita e successioni ereditarie, usucapioni (modifiche soggettive), pur permanendo requisiti per la ruralità, è previsto l'obbligo di accatastamento al CU.
- in ogni caso, un fabbricato rurale mai denunciato né al CT né al CU, ovvero nel caso di perdita dei requisiti per la ruralità, deve essere censito al CT e al CU.

IMMOBILI CENSITI IN CATEGORIA 'F'

Si ritiene il caso di segnalare che tutti gli immobili appartenenti alla categoria F non sono sanzionabili, a meno di accertamento di uno stato diverso da parte dell'ufficio; più precisamente, se a seguito di sopralluogo di un'unità collabente (F2), l'ufficio verifica che la stessa risulta abitabile, la sanzione verrà in ogni modo applicata, così come per gli immobili in corso di costruzione o definizione.

(Il Direttore)
Salvatore Fusco
F.to FUSCO