



Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani  
Delegazione Piemontese

---

**Accatastamento fabbricati rurali**  
**Nota Uncem con i chiarimenti giunti dall'Agenzia delle Entrate**

**In Piemonte, servizi dedicati dell'Agenzia per i cittadini proprietari**

**Uncem** ha sollevato nel mese di agosto diverse problematiche, segnalate da molti Sindaci e privati cittadini, in merito al censimento al Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali tuttora censiti al Catasto dei Terreni.

**Uncem** ha incontrato l'Agenzia delle Entrate, nelle sedi di Roma e di Torino, analizzando con i vertici dell'Agenzia le suddette problematiche. Il 2 ottobre, a Torino, presso la Direzione regionale del Piemonte, si è tenuto un importante incontro che ha chiarito le caratteristiche che devono possedere **gli immobili per i quali sussiste l'obbligo di accatastamento**. Di seguito i principali punti di attenzione per i proprietari, stilati in collaborazione con i tecnici dell'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*\*

Rientrano fra gli immobili da accatastare tutti quelli dotati di autonomia funzionale e reddituale, non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano. In tal caso, è obbligatorio procedere all'accatastamento dell'immobile, con l'ausilio di un tecnico abilitato.

Gli immobili che **non rientrano nell'obbligo di dichiarazione** sono invece quelli elencati all'art. 3, comma 2 e 3, del Decreto Ministeriale 29 febbraio 1998, n. 28, e cioè:

- 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 (collabenti);
- lastrici solari e aree urbane.
- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- 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 mc;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Inoltre, non sono soggetti all'obbligo di dichiarazione i fabbricati diruti (ruderi).

L'assenza dell'obbligo di dichiarazione dovrà essere segnalata all'Ufficio dell'Agenzia che ha trasmesso l'avviso bonario, utilizzando il modello cartaceo appositamente predisposto ed allegato all'avviso medesimo oppure il canale telematico disponibile sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (*Servizi online - Servizi catastali e ipotecari - Servizi catastali e ipotecari senza registrazione - Fabbricati rurali - Ricerca particelle*).

E' necessario segnalare all'Ufficio con le medesime modalità anche il caso in cui sul terreno in precedenza occupato da fabbricati rurali sia praticata una coltivazione.

In tali casi, **non riscontrandosi alcuna violazione dell'obbligo dichiarativo al Catasto Edilizio Urbano, non verrà contestata alcuna sanzione.**

Nel caso in cui risulti invece sussistente l'obbligo di accatastamento del fabbricato rurale (**termine scaduto il 30 novembre 2012**, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011), si procederà alla contestazione della prevista sanzione (min € 1.032,00), salvo che l'Ufficio non riceva, in tempo utile, l'atto di aggiornamento (Docfa, oltre al precedente Pregeo) e il contestuale pagamento della sanzione in misura ridotta, così perfezionandosi il ravvedimento operoso (1/6 del minimo, pari ad € 172,00).

La mera segnalazione della perdita dei requisiti di ruralità non è condizione sufficiente a regolarizzare la posizione catastale e si rende comunque necessario presentare un atto di aggiornamento (Docfa). Si ricorda, infatti, che l'obbligo di accatastamento sussiste **in ogni caso** per i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta. In tal caso l'Ufficio verificherà la data dichiarata di perdita dei requisiti, al fine di valutare i presupposti della potestà sanzionatoria.

Si ricorda che tale potestà decade il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione (ex art. 20 comma 1 del DL 472/97).

A beneficio dei professionisti incaricati, si segnala che, ai fini dell'accatastamento Docfa è stato previsto l'utilizzo della tipologia "*Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06*". Nella dichiarazione i professionisti dovranno indicare, nel campo "data ultimazione lavori", la data in cui si è verificato il "caso d'uso", specificando tale evento nelle "note relative al documento e relazione tecnica" (cd. "caso d'uso": trasferimento di diritti reali, mutazione nello stato giuridico del bene o perdita dei requisiti di ruralità ai fini fiscali).

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che il fine ultimo dell'attività è quello di pervenire alla definitiva bonifica della banca dati in modo da realizzare il necessario e completo censimento al Catasto Edilizio Urbano del patrimonio immobiliare esistente sul territorio nazionale.

\*\*\*\*

In occasione dell'incontro tenutosi presso la Direzione Regionale del Piemonte, il Direttore regionale ha infine anticipato una iniziativa che sarà avviata a partire dal prossimo mese di novembre in concomitanza con l'invio delle sanzioni.

Tale iniziativa prevede l'attivazione di sportelli, presidiati da personale tecnico qualificato e specificamente formato, presso le sedi sub-provinciali di Pubblicità Immobiliare delle provincie di Torino (**Ivrea, Pinerolo e Susa**) e Cuneo (**Alba, Mondovì e Saluzzo**), per migliorare la comunicazione istituzionale, limitare il disagio e favorire l'accesso alle informazioni da parte dei cittadini coinvolti, soprattutto in tema di sanzioni e di possibilità di accesso all'istituto dell'autotutela.

**L'apertura straordinaria di detti sportelli, che saranno attivi fino a cessate esigenze, è prevista presso le sedi indicate tutti i lunedì ed i mercoledì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00 a partire da lunedì 6 novembre.**

Restano comunque operativi i servizi di *front-office* di tutti gli Uffici provinciali - Territorio, i cui orari ed indirizzi sono disponibili sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito gli indirizzi degli Uffici provinciali - Territorio del Piemonte:

**Alessandria** - Via Arnaldo da Brescia 19  
**Asti** - Via Giuseppe Bocca 12  
**Biella** - Via Amendola 9/11  
**Cuneo** - Via San Giovanni Bosco 13B  
**Novara** - Via Tornielli 14  
**Torino** - Via Guicciardini 11  
**Verbania** - Corso Europa 30  
**Vercelli** - Via Duomo 2

**Uncem** - d'intesa con Agenzia delle Entrate - invita i Sindaci e gli Amministratori locali a dare la massima diffusione a questo avviso al fine di intercettare il maggior numero di cittadini interessati.

**Torino, 13 ottobre 2017**