Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale – Territorio

Agli:
Ordini e Collegi Professionali della Provincia di Genova
Loro Sedi

Associazioni di Categoria degli Agricoltori
Loro Sedi

E p.c.:

All'Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale Liguria
- Area di Staff
- Ufficio Attività Immobiliari

GENOVA

Copia predisposta ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 82/2005 – Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005

OGGETTO: Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano (articolo 13, commi 14-ter e 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201) – Ulteriori chiarimenti operativi

Premessa

Come noto, l'articolo 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201[1] ha disposto l'obbligo di iscrizione al Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni; iscrizione che doveva completarsi entro il termine del 30 novembre 2012[2].

[1] 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.

[2] Per le unità immobiliari interessate dagli eventi sismici del maggio 2012 il termine è stato prorogato al 31 maggio 2013.

Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa
AGE.AGEDP-GE.REGISTRO UFFICIALE.0173244.05-10-2017-U

In merito la Direzione Centrale Catasto e Cartografia, con nota prot. 197617 del 27/09/2017, indirizzata agli Uffici periferici, ha fornito ulteriori indicazioni e chiarimenti operativi in ordine alle attività connesse agli obblighi dichiarativi:

- azioni da porre in essere successivamente all'invio degli avvisi bonari;
- riscontri da effettuare;
- predisposizione degli atti di contestazione.

Questi chiarimenti ed innovazioni operative incidono anche sull'attività che le parti interessate (i titolari di diritti reali su tali immobili) debbono o possono mettere in atto per evitare o mitigare, nei casi che lo consentono, i provvedimenti sanzionatori e le eventuali azioni in surroga da parte dell'Ufficio.

Attività di verifica da parte dell'Ufficio

Nell'ambito delle attività di verifica sui predetti immobili, l'Agenzia ha provveduto, a far data dal 30/06/2017, ad inviare, ai soggetti interessati presenti in Anagrafe Tributaria, degli avvisi bonari con richiesta di notizie in merito ai fabbricati rurali che, a seguito delle indagini condotte al tavolo[3], non sono stati preventivamente esclusi[4].

In questi casi la proprietà poteva, e può tuttora, provvedere, a seconda dei casi, a:

- comunicare[5] che non è necessario procedere alla denuncia al Catasto Fabbricati in quanto l'immobile o risulta già correttamente denunciato e censito al Catasto Fabbricati oppure ricade in una delle fattispecie per cui non sussiste l'obbligo di accatastamento fornendo, possibilmente, ogni utile elemento a dimostrazione di tale stato;
- rivolgersi ad un tecnico professionista per procedere alla denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile.

Qualora la parte non provveda in tal senso l'Agenzia presuppone che l'immobile sia tuttora presente ed in condizioni tali da consentirne l'utilizzo e sussista, quindi, l'obbligo di denuncia al Catasto Fabbricati; si presupporrà inoltre che il fabbricato possedesse, alla data del 30 novembre 2012, i requisiti di ruralità e verranno, quindi,

[3] Consultazioni delle banche dati catastali, utilizzo delle ortofoto Agea, Google Maps e, ove presente, Street View.

[4] Perché già censiti al CATASTO FABBRICATI o demoliti o in evidente stato di inutilizzabilità.

[5] Tramite compilazione e recapito dello stampato di segnalazione trasmesso unitamente alla richiesta di informazioni oppure mediante l'apposito form presente nel sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (*Cosa devi fare - Aggiornare dati catastali e ipotecari - Fabbricati rurali - Servizio online "Fabbricati rurali – Ricerca particelle" – Compila ed invia una segnalazione*).

predisposti, nei tempi utili ad evitare la prescrizione dell'attività sanzionatoria[6], gli atti di contestazione e la contestuale iscrizione dell'immobile a *"comma 277"*[7].

E' previsto che la predisposizione e la notifica dei suddetti atti di contestazione avverrà a partire dal mese di novembre. La postalizzazione avrà carattere massivo e sarà realizzato con il sistema SIN (Servizio Integrato Notifiche).

Differimento dei termini degli atti sanzionatori

Con le nuove disposizioni in oggetto è stata data la possibilità al tecnico professionista di comunicare all'Ufficio (anche tramite posta certificata all'indirizzo e-mail: dp.genova@pce.agenziaentrate.it) l'impegno da parte della proprietà a regolarizzare l'immobile e di aver all'uopo ricevuto incarico per la predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento necessari. Il tecnico potrà, contestualmente, richiedere la sospensione dell'avviso di accertamento per un tempo sufficiente a produrre tali atti di aggiornamento. Per quest'ultima finalità non è sufficiente la mera comunicazione di aver ricevuto incarico dalla parte.[8]

Si evidenzia, inoltre, che ciò non eviterà l'atto d'accertamento ma che, questo, verrà semplicemente posticipato ed avverrà in concomitanza con gli ultimi invii previsti per queste fattispecie; ciò, beninteso, nel caso in cui nel frattempo la parte non abbia provveduto alla regolarizzazione dell'immobile.

---

[6] Per tali fattispecie la sanzione per la mancata o ritardata denuncia al CATASTO FABBRICATI si prescrive il 01/01/2018.

[7] Infatti il pagamento della sanzione non esime i soggetti titolari di diritti reali sull'immobile dall'obbligo della denuncia al CATASTO FABBRICATI e, quindi, l'Ufficio procederà, a partire dal 2018, ad avviare l'accertamento ai sensi dell'art. 1, comma 277, della Legge n. 244/2007.

[8] Si riporta integralmente la parte della nota sopramenzionata relativa a tale fattispecie:

b. E' stato comunicato l'impegno a regolarizzare l'immobile.

In questo caso, l'Ufficio modifica la tipologia di sospensione attribuita all'immobile (da tipo 4 a tipo 6, cui conseguirà l'invio dell'atto di contestazione)4.

c. E' stato comunicato l'impegno a regolarizzare l'immobile e contestualmente è stata presentata la richiesta, da parte del professionista incaricato, di sospendere l'avviso di accertamento per un tempo sufficiente a produrre gli atti di aggiornamento catastale.

In questo caso, l'Ufficio modifica la tipologia di sospensione attribuita all'immobile (da tipo 4 a tipo 8).

Per gestire tale fattispecie, alla sospensione di tipo 8 è stata attribuita una nuova funzione – diversa da quella illustrata negli allegati alle note prot. n. 212675 del 1° dicembre 2016 e prot. n. 34824 del 16 febbraio 2017 – per cui anche gli immobili con tale tipo di sospensione saranno interessati dall'invio automatizzato degli atti di contestazione per omessa dichiarazione al CEU di immobili rurali.

La peculiarità di tale fattispecie è data dal fatto che, per gli immobili cui è stata attribuita detta sospensione, l'invio degli atti di contestazione avverrà in concomitanza con l'ultimo degli invii previsti *per gli immobili cui è stata assegnata la sospensione di tipo 6, salvo che vi sia stata la prescritta regolarizzazione5.*

Sanzioni

Nella nota della Direzione Centrale sono inoltre fornite ulteriori indicazioni in merito all'applicazione delle sanzioni per la ritardata od omessa denuncia al Catasto Fabbricati.

Come già illustrato in premessa, il termine ultimo per la dichiarazione al Catasto Fabbricati dei Fabbricati Rurali era, per la nostra provincia, il 30 novembre 2012.

Appare pertanto chiaro che se l'immobile possedeva e/o possiede tuttora i requisiti di ruralità l'attuale censimento al Catasto Fabbricati è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste non essendo decorsi i termini per la prescrizione delle stesse[9]; anche i fabbricati che avevano perso i requisiti di ruralità dopo il 01 dicembre 2011 sono soggetti alla sanzione.

In tali casi il professionista può, in occasione della presentazione della pratica DocFa, richiedere il ravvedimento operoso con riduzione ad 1/6 della sanzione minima prevista (1032,00 €) corrispondente ad € 172,00 per la pratica Docfa.

Si evidenzia che è necessario, per evitare il conseguente atto di contestazione, che il professionista richieda, in tale momento, anche il ravvedimento operoso per la ritardata presentazione del documento Pregeo.

Per quanto riguarda gli immobile che avevano perso i requisiti di ruralità prima del 02 dicembre 2011 la sanzione per la mancata denuncia al Catasto Fabbricati è prescritta e quindi non sarà oggetto di contestazione; è comunque necessario che il professionista, nella redazione del Docfa, si attenga alle procedure meglio descritte in seguito.

Fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità

A parziale modifica delle indicazioni a suo tempo fornite dall'Ufficio, è stata modificata la casistica che il tecnico professionista deve indicare nella redazione del DocFa nel caso in cui il fabbricato rurale abbia perso i requisiti di ruralità.

D'ora in poi la tipologia di documento da utilizzare è: "*Fabbricato ex rurale – art.2 comma 36 o 37, DL 262/06"*[10].

Come data di fine lavori dovrà essere indicata la data in cui l'immobile ha perso i requisiti di ruralità, ed è ***necessario specificare***, nelle "note relative al documento e

[9] «L'atto di contestazione … ovvero l'atto di irrogazione, devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione (omissis)» (art. 20 comma 1 del D.Lgs n. 472/1997). Per i fabbricati che al 30 novembre 2012 avevano i requisiti di ruralità il termine di decadenza è quindi il 31 dicembre 2017.

[10] La tipologia sinora utilizzata "Dichiarazione ordinaria" non pregiudica comunque le attività di controllo dell'Ufficio risultando similari i criteri di estrazione delle dichiarazioni da verificare.

relazione tecnica" di cui al quadro D del DocFa, che il riferimento temporale è relativo a tale perdita, ***descrivendo sinteticamente le circostanze che lo hanno causato***.
Se la data di fine lavori indicata è antecedente al termine decadenziale la stessa procedura presente in Sister inibisce la possibilità di richiedere il ravvedimento operoso essendo prescritta l'azione di contestazione da parte dell'Ufficio.

Fabbricati in possesso del requisito di ruralità

Per questi immobili, la tipologia di documento da utilizzare rimane: "*Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2011"*.
Come data di fine lavori dovrà essere indicata la data del 30/11/2012 (termine ultimo stabilito per la denuncia al Catasto Fabbricati).
In questi casi, come già detto, l'immobile risulta in sanzione ed è pertanto possibile richiedere il ravvedimento operoso.

Inerzia della parte

Nel caso in cui i soggetti interessati - a seguito dell'invio, da parte dell'Ufficio, dell'avviso bonario - non abbiano inviato alcuna segnalazione o, in alternativa, non abbiano provveduto alla denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile, a partire dal mese di novembre è previsto, come già illustrato in precedenza, l'invio dell'atto di contestazione e, partire dal prossimo anno, per gli immobili per cui non si è provveduto alla loro regolarizzazione si attiverà automaticamente l'azione in surroga.

Si resta a disposizione per gli ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari e per concordare, compatibilmente con i ristretti margini temporali, eventuali iniziative di approfondimento e sensibilizzazione dell'utenza rappresentata da Codesti spettabili Ordini ed Associazioni di Categoria

IL DIRETTORE
Salvatore Trapani*
Firmato digitalmente

*firma su delega del Direttore Provinciale Teodoro Landi

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Genova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Finocchiaro Aprile,1 - 16121 Genova - Tel. +39 0105548111
e-mail: dp.Genova.uptGenova@agenziaentrate.it - pec: dp.genova@pce.agenziaentrate.it