

# *I fabbricati rurali*



## I fabbricati rurali

- ❑ Il ***presupposto necessario*** affinché un fabbricato possa definirsi ***fabbricato rurale*** è che possieda tutti ***i requisiti per il riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali***
- ❑ I ***requisiti di ruralità*** sono stabiliti ***dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557*** convertito, con modificazioni, dalla ***legge 26 febbraio 1994, n. 133***

**Novità di rilievo dell'*art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557:***

➤ ***Istituzione del catasto dei fabbricati (comma 1)***

➤ ***Modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale (comma 2)***

➤ ***Requisiti per il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali (commi da 3 a 9)***

## I fabbricati rurali

□ ***L'impianto originario*** del disposto dell'***art. 9*** è stato nel tempo ***più volte modificato***, dalle seguenti norme:

- ✓ ***Art. 2 del D.P.R. 139/98***
- ✓ ***Art. 37 del D.L. 262/06***
- ✓ ***Art. 42-bis del D.L. 159/07***
- ✓ ***Art.1 della L. 244/07 (legge finanziaria 2008)***

## I fabbricati rurali

### *Requisiti per la ruralità ai fini fiscali*

✓ ***Fabbricati destinati all'edilizia abitativa*** (art. 9 L.133/94, **comma 3**)

✚ ***Requisiti soggettivi***

✚ ***Requisiti oggettivi***

✓ ***Fabbricati strumentali all'attività agricola*** ( art. 9 L.133/94, **comma 3-bis**)

✚ ***Requisiti oggettivi***

## I fabbricati rurali

- ❑ Con la ***circolare n. 7 del 15 giugno 2007***, l'Agenzia del Territorio ha ritenuto rappresentare in forma organica la ***principale normativa*** relativa ai ***criteri per il riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali***

## I fabbricati rurali

❑ Prima della legge 133/94 i *fabbricati rurali* e le loro *porzioni* erano censiti al *Catasto Terreni*:

- ✓ *con rappresentazione in mappa*
- ✓ *con l'assegnazione della destinazione di FR o Porz. Rur.*
- ✓ *senza alcuna rappresentazione planimetrica*
- ✓ *senza l'indicazione della categoria catastale*
- ✓ *senza l'attribuzione di rendita catastale*

## I fabbricati rurali

- ❑ Ai fini catastali assumono particolare rilevanza le disposizioni del ***Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28*** che contiene il ***“Regolamento recante norme in materia di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”***

## I fabbricati rurali

- ❑ Il ***Decreto Ministeriale n. 28/98***, entrato in vigore in data ***11 marzo 1998***, ha previsto ***procedure unificate*** indistintamente ***per tutte le costruzioni*** di nuova costruzione ovvero oggetto di variazione, denunciate al ***Catasto dei Fabbricati***
- ❑ Fino al ***1° luglio 2001*** è stato possibile, in deroga, denunciare ancora al Catasto Terreni con le tradizionali modalità (***mod. 26 o mod. 6***), le costruzioni rurali non denunciate al catasto Terreni alla data dell'11 marzo 1998, ma ***preesistenti alla stessa data***

# I fabbricati rurali

## *Situazione attuale*

**CATASTO TERRENI**

**Terreni**

**Fabbricati Rurali  
(Residuali)**

**Porzioni Rurali  
(Residuali)**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

**Immobili Urbani  
Aree Urbane  
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali  
Porzioni Rurali**



***Le novità del Decreto Sviluppo***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ Inaspettatamente, con *l'art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Decreto Sviluppo)*, convertito con modificazioni dalla *legge 12 luglio 2011, n. 106*, sono state introdotte *nuove disposizioni* in tema di *classamento dei fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità*

## Le novità del Decreto Sviluppo

- In sostanza la norma ***recepisce l'orientamento*** della ***Corte di Cassazione***, secondo cui i ***benefici fiscali*** connessi alla ruralità degli immobili sono ***subordinati all'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10*** ai fabbricati, rispettivamente, ad uso ***abitativo*** ovvero ***strumentali*** all'attività agricola (cfr. C. Cass., SS.UU., n. 18565 e n. 18570 del 21 agosto 2009)

## Le novità del Decreto Sviluppo

- Ai sensi dell'art. 7-quater del decreto n. 70/2011 è stato emanato **il *Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, recante "Modalità applicative e documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati"***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- Alle unità immobiliari, per le quali sussistono i ***requisiti di ruralità*** di cui all'***art. 9 del D.L. n. 557/93***, sono attribuite le categorie catastali:
  - ✓ ***A/6*** alle unità immobiliari ad ***uso abitativo***
  - ✓ ***D/10*** alle unità immobiliari ***strumentali all'attività agricola***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- Viene istituita la **classe “R”, senza** determinazione della **rendita catastale**, per le unità immobiliari ad **uso abitativo** censite nella **categoria A/6**

## Le novità del Decreto Sviluppo

- Per le unità immobiliari *già censite al Catasto Fabbricati*, i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del Territorio una *domanda di variazione* di categoria catastale per l'attribuzione della categoria *A/6* o *D/10*, entro il *30 settembre 2011\**

*\*Poi differita al* **30 settembre 2012**

## Le novità del Decreto Sviluppo

- Alla domanda deve essere allegata un'**autocertificazione**, nella quale si dichiara che ***“l’immobile possiede, in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell’articolo 9 del D.L. n. 557/93”***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ L'autocertificazione viene resa ai sensi degli **articoli 46 e 47** del **DPR n. 445/2000**
- ❑ Sono applicabili le **norme penali** di cui all'**art. 76** dello stesso decreto

## Le novità del Decreto Sviluppo

- La domanda di variazione e le autocertificazioni **vanno redatte in conformità ai modelli “A”, “B”, “C”:**
  - ✓ **Allegato “A”** : domanda di variazione
  - ✓ **Allegato “B”** : dichiarazione sostitutiva per le **abitazioni**
  - ✓ **Allegato “C”** : dichiarazione sostitutiva per i **fabbricati strumentali**



## Le novità del Decreto Sviluppo

- La **domanda** di variazione, corredata della relativa **documentazione**, può essere inoltrata secondo le seguenti modalità:
- ✓ **consegna diretta all'ufficio**
  - ✓ **raccomandata postale A/R**
  - ✓ **fax, ai sensi dell'art. 38, comma 1 del DPR 445/2000**
  - ✓ **posta elettronica certificata**

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ Ogni ***indicazione*** utile alla presentazione della domanda di variazione è consultabile sul ***sito internet*** dell’Agenzia:

**[www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)**

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ La **domanda** di variazione può essere presentata:
  - ✓ ***direttamente dal titolare dei diritti reali***
  - ✓ ***tramite professionisti incaricati***
  - ✓ ***tramite Associazioni di categoria degli agricoltori***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ L'Agenzia rende disponibile sul *proprio sito internet* una *specificata applicazione*, che consente la compilazione della domanda con modalità informatiche
- ❑ L'applicazione permette anche la *stampa* della domanda, con l'attribuzione di uno *specifico codice identificativo*, a conferma dell'*avvenuta acquisizione* a sistema dei dati contenuti nella domanda di variazione

## Le novità del Decreto Sviluppo

- La domanda di variazione, ***compilata e stampata*** con la predetta applicazione, ***debitamente sottoscritta e corredata di tutta la documentazione prevista***, va inoltrata all'Agenzia ***entro e non oltre la data fissata per la scadenza 30 settembre 2012***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ L'Agenzia ha emanato la ***Circolare n. 6/2011***, recante le prime indicazioni relative agli adempimenti previsti dal decreto
- ❑ In data ***21 settembre 2011*** ha diramato il ***Comunicato*** per le ***modalità*** di presentazione delle domande
- ❑ In ***date successive*** sono stati emessi altri ***Comunicati*** ai fini di ulteriori informazioni conseguenti all'***evoluzione della normativa***

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ I fabbricati di **nuova costruzione** od oggetto di **intervento edilizio**, costituenti unità immobiliari per le quali sussistono i **requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. n. 557/93**, vengono **dichiarati in catasto** secondo le modalità previste dal **Decreto n. 701/94**, allegando un'**autocertificazione** redatta in conformità ai modelli già descritti, **senza la dichiarazione** del possesso dei **requisiti di ruralità** retroattiva di cinque anni

## Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ Per le unità immobiliari che *perdono i requisiti di ruralità*, permane l'*obbligo* di presentazione della *variazione catastale* con le modalità di cui al Decreto n. 701/94 (procedura *DOCFA*)

# *Le novità del Decreto salva Italia*



## Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ L'**articolo 13, comma 14** del decreto legge ha introdotto **novità di rilievo** in materia di **aggiornamento catastale**

## Le novità del Decreto Salva Italia

Gli elementi principali dell'**articolo 13** possono essere così riassunti:

□ **Abrogazione con decorrenza dal *1° gennaio 2012*:**

➤ **del *comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207*, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14 (comma 14, lettera d);** 

➤ **dei *commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70*, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (comma 14, lettera d-bis)**

- ❑ Le **domande di variazione** della categoria catastale presentate ai sensi dell'**art. 7 comma 2-bis del D.L. n. 70/2011**, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino al **28 dicembre 2011\***, **producono gli effetti** previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, **fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo** (comma 14-bis)

**\* Poi differita al 30 settembre 2012**

## Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ Si recupera in tal modo il criterio, condiviso dall'Agenzia, di ***separare il concetto*** di **classamento** di un immobile, che deve essere definito sulla base dei criteri comparativi tra analoghe unità immobiliari secondo le ***norme catastali***, da quello del **possessione dei requisiti di ruralità**, che ha ***rilevanza fiscale***

## Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ Ancora oggi siamo in attesa dell'emanazione di un ***decreto del Ministro dell'economia e delle finanze***, già previsto entro 60 giorni dal 28 dicembre 2011, ai fini delle modalità per ***l'inserimento negli atti catastali*** della sussistenza del requisito di ruralità, ***fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo*** (comma 14-bis)



*L'accatastamento dei fabbricati  
rurali  
censiti al catasto terreni*

# Le novità del Decreto Salva Italia

## CATASTO TERRENI

**Terreni**

**Fabbricati Rurali  
(Residuali)**

**Porzioni Rurali  
(Residuali)**



## CATASTO DEI FABBRICATI

**Immobili Urbani  
Aree Urbane  
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali  
Porzioni Rurali**

## Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ ***Fino all'entrata in vigore*** del decreto n. 201/2011, per i fabbricati censiti al catasto terreni vigeva l'***obbligo*** del passaggio al ***catasto fabbricati*** nei seguenti casi:
  - ✓ ***perdita dei requisiti di ruralità***
  - ✓ ***mutazione nello stato dei beni***
  - ✓ ***trasferimento dei diritti reali sui beni***

## Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ **Obbligo**, entro il 30 novembre 2012, della **dichiarazione al catasto fabbricati dei fabbricati rurali iscritti al catasto terreni**, con **esclusione** di quelli che **non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.M. n. 28/98** (comma 14-ter)

### *Universo dei fabbricati – Art. 3*

- ❑ L'universo dei fabbricati è costituito dai seguenti insiemi:
  - *unità immobiliari ordinarie che costituiscono oggetto dell'inventario (comma 1)*
  - *immobili che possono formare oggetto di iscrizione ai soli fini della identificazione (comma 2)*
  - *immobili senza obbligo di inventariazione (commi 3 e 4)*

### Art. 3 – comma 2

- ❑ Ai soli fini dell'identificazione possono formare oggetto di iscrizione in catasto, **senza attribuzione di rendita catastale**, ma con descrizione dei **caratteri specifici** e della **destinazione d'uso**, i seguenti immobili:
- **fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione (F/3) o di definizione (F/4);**
  - **costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato degrado (F/2);**
  - **lastrici solari (F/5);**
  - **aree urbane (F/1)**

## I fabbricati marginali

### Art. 3 – comma 3

- ☐ A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:
- a) *manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;*
  - b) *serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;*
  - c) *vasche per l'acquacoltura di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*
  - d) *manufatti isolati privi di copertura;*
  - e) *tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1.80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;*
  - f) *manufatti precari, privi di fondazione non stabilmente infissi al suolo*

### **Art. 3 – comma 4**

- ❑ Le opere di cui al comma 3, **lettera a)** ed **e)**, nonché quelle di cui alla **lettera c)** rivestite con paramento murario, qualora **accessori** a servizio di **una o più unità immobiliari ordinarie**, sono **oggetto di iscrizione** in catasto **contestualmente** alle predette unità



***Oneri e sanzioni***

## Oneri e tributi

- ❑ Occorre prevedere gli *oneri* necessari per la *redazione degli atti di aggiornamento catastali*:
  - ✓ *Variatione al catasto terreni (Pregeo)*
  - ✓ *Dichiarazione al catasto fabbricati (Docfa)*
  
- ❑ Inoltre, vanno corrisposti i *tributi catastali* previsti

## Sanzioni

- ❑ In caso di ***inottemperanza*** da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'***articolo 1, comma 336 della legge 311/2004***, salva l'applicazione delle ***sanzioni previste*** (comma 14-quater)
- ❑ Il ***comma 337*** della ***legge 311/2004*** prevede che le ***rendite catastali***, dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al ***comma 336***, producono ***effetto fiscale in deroga alla normativa attuale (art. 74 L. 342/2000)***

## Sanzioni

- ❑ Con l'**art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23**, sono stati **quadruplicati** gli importi **minimo** e **massimo** della sanzione amministrativa prevista per l'**inadempimento** degli obblighi di **dichiarazione** degli immobili e delle **variazioni** di consistenza o di destinazione dei medesimi
  
- ❑ Pertanto a decorrere dal **1° luglio 2011** i predetti importi passano:
  - **Minimo:**                    **da Euro 258**                    **a Euro 1.032**
  - **Massimo:**                    **da Euro 2.066**                    **a Euro 8.264**



## Oneri a favore dell'Agenzia

- ❑ Nel caso di *surroga da parte dell'Agenzia*, son dovuti gli *oneri* per la redazione d'ufficio degli *atti di aggiornamento catastali*, da porre *a carico dei soggetti inadempienti* all'obbligo di presentazione, oltre ai *tributi*, alle *sanzioni* ed agli *interessi moratori*
- ❑ La *contabilizzazione degli oneri* è contenuta nella *Determinazione 29 settembre 2009 del Direttore dell'Agenzia del Territorio*



***Le novità del decreto Milleproroghe***

## Le novità del Decreto Mille proroghe

- ❑ Di recente, con la legge 24 febbraio 2012, n. 14, è stato convertito il *decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216*, recante *“Proroga dei termini previsti da disposizioni legislative”*, cosiddetto *“Mille proroghe”*

- ❑ Con ***l'art. 29, comma 8*** del decreto ***“Mille proroghe”*** è stato previsto che, in relazione al ***riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo***, rimangono ***salvi gli effetti*** delle domande di variazione presentate anche ***dopo la scadenza*** dei termini originariamente previsti, purché non oltre il ***30 settembre 2012***

# *Considerazioni*



## Considerazioni

- La costituzione del *Catasto dei Fabbricati* rappresenta senza dubbio *un'opera di civiltà* per il Paese, vista l'importanza che riveste *l'inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio* nazionale

## Considerazioni

- ❑ Entro il **30 novembre 2012**, salvo eventuali proroghe, comunque **entro il tempo ritenuto necessario**, dovrebbe concretizzarsi sostanzialmente la **struttura del Catasto Italiano** disegnata dal **legislatore del 1993 (D.L. n. 557/93 con le intervenute modifiche del D.L. n. 201/2011)**

# Considerazioni

## *Il catasto italiano alla data del 30 novembre 2012*

### CATASTO TERRENI

**Terreni**

### CATASTO DEI FABBRICATI

**Immobili Urbani  
Aree Urbane  
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali  
Porzioni Rurali**

## Considerazioni

- ❑ Il ***mondo agricolo*** è chiamato principalmente a ***contribuire*** alla realizzazione di questo ***importantissimo progetto***, a beneficio di ***tutta la collettività***

## Considerazioni

- ❑ Al ***legislatore di oggi*** è lasciato il compito di ***saper apprezzare***, nei modi e nei tempi dovuti, il ***significativo contributo*** della categoria
- ❑ Agli ***amministratori locali*** è indirizzato il richiamo all'***attenzione del caso*** nelle decisioni che dovranno assumere

## Considerazioni

- L'***Agenzia del Territorio***, nella consapevolezza della propria ***missione istituzionale***, assicurerà il supporto e la collaborazione di sempre

***La notifica delle rendite  
presunte***

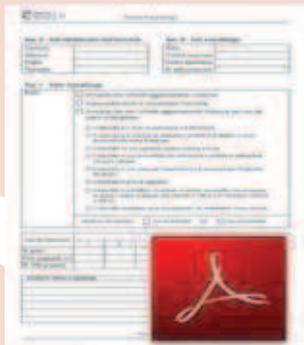


# La notifica delle rendite presunte

## Gestione delle Proposte di Aggiornamento Catastale (PAC)



Segnalazioni dai Comuni



Proposte di Aggiornamento Catastale (PAC)

Elaborazioni proposte



Archiviazione proposte al centro

Classificazione delle proposte

- Immobile accatastabile
- Immobile non accatastabile
- Immobile non accessibile
- Immobile per il quale sono necessari ulteriori approfondimenti

Aggiornamento DB catastali

## La notifica delle rendite presunte

- ❑ In considerazione della **massa delle operazioni** di attribuzione della rendita presunta, l'Agenzia del Territorio **notifica** gli atti mediante **affissione all'albo pretorio** dei comuni dove sono ubicati gli immobili **(3 aprile 2012)**
- ❑ Dell'avvenuta affissione è data **notizia** con **comunicato** da pubblicare nella **Gazzetta Ufficiale (3 maggio 2012)**, nel **sito internet dell'Agenzia del Territorio**, nonché presso gli **uffici provinciali** ed i **comuni interessati**

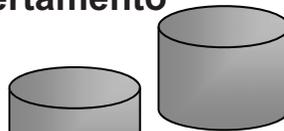
# La notifica delle rendite presunte

## Gestione delle notifiche



Anagrafe Tributaria

Avvisi accertamento



Elenchi avvisi



Uffici Provinciali



Albo cartaceo

Albo on-line

Comune



Direzioni Regionali



Contribuente

## La notifica delle rendite presunte

□ In *deroga* alle vigenti disposizioni (*art. 74 L. 342/2000*), la *rendita catastale presunta* e quella successivamente attribuita come *rendita catastale definitiva* producono *effetti fiscali* fin dalla loro iscrizione in catasto, con decorrenza dal *1° gennaio 2007*, salva la *prova contraria* volta a dimostrare, in sede di autotutela, una *diversa decorrenza*

- ❑ Trascorsi **sessanta giorni (2 luglio 2012)** dalla data di pubblicazione del comunicato nella Gazzetta Ufficiale, decorrono **i termini** per la proposizione del **ricorso** dinanzi alla **commissione tributaria provinciale** competente **(16 ottobre 2012 tenendo conto della chiusura estiva della CTP)**
- ❑ Entro **centoventi giorni (31 agosto 2012)** dalla suddetta data **(3 maggio 2012)**, i soggetti obbligati **devono provvedere** alla presentazione degli **atti di aggiornamento catastale**. In caso di **mancata presentazione** entro tale termine si applicano le **sanzioni amministrative** di cui all'**art. 2, comma 12 del D.L. 23/2011**



***La registrazione e gli atti di  
aggiornamento relativi alle  
rendite presunte***



## La notifica delle rendite presunte

□ Con la ***circolare n. 7 del 18 novembre 2011*** e relativi ***allegati***, sono state impartite le ***disposizioni*** ai fini delle modalità di gestione degli ***atti di aggiornamento*** negli atti del catasto connessi all'attribuzione della rendita presunta

# La registrazione e gli atti di aggiornamento

Circolare n. 7/2011

## CIRCOLARE N. 7/2011

PROT. n°63679

ENTE EMITTENTE: Direzione centrale Catastro e cartografia, Direzione centrale Pubblica Istruzione e Direzione centrale Sistemi informativi

OGGETTO: Attribuzione della rendita presunta delle particelle dei terreni connessi agli aggiornamenti catastali e notifica della stessa

DESTINATARI: Direzioni centrali, Direzioni distrettuali

DATA DECORRENZA: Data di emanazione

Roma, 18 novembre 2011

N° pagine complessive: 10 + 2 allegati

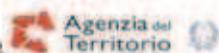
L'originale cartaceo firmato è archiviato

### 1. Premessa

L'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto, al fine di semplificare i diritti reali sugli immobili non dichiarati in catasto, l'attribuzione della rendita presunta delle particelle dei terreni connessi agli aggiornamenti catastali e notifica della stessa. Le disposizioni previste dall'articolo 2, comma 36, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, e del Catasto Edilizio Urbano (di seguito CEU), di seguito CEU, sono in vigore dal 1° gennaio 2010.

<sup>1</sup> Si tratta, in particolare, dei fabbricati individuati, attraverso le particelle di terreno inserite negli appositi elenchi predisposti dall'Agenzia stessa, all'albo pretorio dei Comuni e presso gli uffici catastali, per gli anni 2009 e 2010 (per tale ultimo anno, cfr. art. 19, comma 7, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122).

<sup>2</sup> Convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2010, n. 178.



Direzione centrale Catastro e cartografia, d'intesa con Direzione centrale Pubblica Istruzione e Direzione centrale Sistemi informativi  
CIRCOLARE n. 7/2011 - Prot. n. 63679 del 18.11.2011



### ALLEGATO 1

#### Criteria di registrazione della rendita presunta nelle banche dati catastali

Gli aggiornamenti delle banche dati sono effettuati secondo le modalità indicate:

#### Aggiornamento della base dati censuaria di Catasto Terreni

- Particella individuata a "partita speciale 1" (Enti urbani e promiscui) - In tale ipotesi, non viene operata alcuna modifica dell'identificativo; si procede invece all'apposizione della specifica annotazione "Particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del DL 78/2010";
- Particella non registrata nelle suddette partite speciali - In tal caso, l'aggiornamento comporta:

- l'apposizione sulla particella esistente della sola annotazione di "Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 - Al momento della presentazione del TM dovrà essere apposta l'identificativo già utilizzato al CEU". Non va operata alcuna modifica dell'identificativo, della qualità colturale e degli intestatari catastali;
- la prenotazione, a modello 50 (elenco particelle), di un nuovo raddoppio di mappa che viene assunto nell'aggiornamento al CEU e posto in corrispondenza con l'identificativo della particella già individuata a CT.

Se la consistenza della particella risulta inferiore o uguale alla soglia di cui all'art. 19, comma 36, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, la procedura provvede alla modifica della qualità colturale esistente e alla destinazione specifica individuata dal codice 283 - "Fabbricato urbano da accertare".

#### Aggiornamento della base dati censuaria di Catasto Edilizio Urbano

Con la registrazione della proposta di aggiornamento, è generato, al CEU, un elenco di unità immobiliari urbane, individuato secondo i criteri indicati al paragrafo 1 della presente circolare; per ciascuna unità immobiliare interessata viene apposta la seguente annotazione: "Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 1 del DL 78/2010".

## Allegato n. 1

## Allegato n. 2

Direzione centrale Catastro e cartografia, d'intesa con Direzione centrale Pubblica Istruzione e Direzione centrale Sistemi informativi  
CIRCOLARE n. 7/2011 - Prot. n. 63679 del 18.11.2011

### ALLEGATO 2

#### Criteria per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale relativi ad immobili oggetto di attribuzione della rendita presunta

Gli atti di aggiornamento catastale sono predisposti con le modalità di seguito indicate; preliminarmente, si rappresenta che gli atti di aggiornamento cartografico, che interessano particelle già oggetto di attribuzione di rendita presunta - riconoscibili dal simbolo testuale "<>" riportato sull'estratto della mappa - non possono essere predisposti per l'approvazione automatica.

#### Tipo mappale con la rappresentazione delle geometrie relative a tutti i fabbricati soggetti ad obbligo di accatastamento, presenti sulla particella interessata

L'atto di aggiornamento catastale deve contenere i seguenti elementi:

- la completa geometria degli immobili presenti sulla particella interessata, non riportati dalla procedura di aggiornamento d'ufficio;
- la cancellazione del simbolo testuale "<>" nella proposta di aggiornamento cartografico;
- la conferma, al CT, per la particella oggetto di aggiornamento, del numero di mappa esistente, nel caso di particella già individuata a "partita speciale 1" (Enti urbani e promiscui);
- la dichiarazione a "partita speciale 1" (Enti urbani e promiscui), nel caso di particella non ancora individuata a partita speciale e l'assegnazione, al CT, del numero di mappa prenotato d'ufficio in fase di registrazione dell'aggiornamento catastale (presente sulla visura censuaria di CT).

#### Tipo mappale con la mancata rappresentazione delle geometrie relative ad almeno uno dei fabbricati soggetti ad obbligo di accatastamento, presenti sulla particella interessata

Tale fattispecie si riscontra nel solo caso di atto di aggiornamento relativo a fabbricati da intestare (anche) a soggetti diversi dagli intestatari catastali e costituenti entità reddituali autonome (ad esempio nei casi di stabilimenti balneari in concessione, su particella intestata al Demanio dello Stato).

In tali casi, l'atto di aggiornamento, con la rappresentazione parziale delle geometrie esistenti in loco, deve contenere i seguenti elementi:

***La registrazione delle rendite  
presunte negli atti catastali***



## La registrazione delle rendite presunte

### Criteri di registrazione della rendita presunta nelle banche dati del catasto

- Gli **aggiornamenti** delle banche dati son effettuati secondo le modalità indicate nello specifico **Allegato 1** alla **Circolare n. 7/2011**

## La registrazione delle rendite presunte

### Criteria di registrazione della rendita presunta nelle banche dati catastali

- In caso di registrazione della proposta di aggiornamento si avrà che:
  - le unità immobiliari urbane, cui viene attribuita la rendita catastale presunta, saranno **contraddistinte mediante l'apposizione di una specifica evidente annotazione di stadio**;
  - le particelle di C.T., ove insistono i fabbricati accertati, saranno anch'esse **contraddistinte mediante l'apposizione di una specifica evidente annotazione di stadio**;
  - sulle particelle oggetto di aggiornamento verrà apposto uno **specifico simbolo**, allo scopo di **marcare la presenza di un fabbricato accertato**.

- ❑ **Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Terreni**
- a) particella inserita a **partita 1** (Aree di enti urbani e promiscui) o in altra partita speciale:
  - non viene eseguita **alcuna variazione** dell'identificativo
  - viene apposta una apposita **annotazione** di immobile:

***“Particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del DL 78/2010”***

## La registrazione delle rendite presunte

- ❑ **Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Terreni**
- b) particella **non inserita a partita 1** (Aree di enti urbani e promiscui) o in altra partita speciale:
  - non viene eseguita **alcuna variazione** dell'**identificativo**, della **qualità colturale** e degli **intestatari catastali**
  - viene apposta una apposita **annotazione** di immobile:

***“Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l’identificativo già utilizzato al CEU”***
  - Viene prenotato, a modello 50, un **nuovo numero di mappa**, che viene assunto nell'**aggiornamento al CF** e correlato con l'identificativo della particella al CT
  - nel caso in cui la **consistenza** della particella risulta **inferiore o uguale** alla soglia di **3.000 mq**, viene **modificata** la **qualità colturale** nella **destinazione 283 - “ Fabbricato urbano da accertare”**

### Aggiornamento della base dati cartografica

Viene apposto uno ***specifico simbolo testuale “< >”*** sulla ***particella*** oggetto di aggiornamento, in modo da ***marcare*** la presenza sulla stessa, di un ***fabbricato accertato***

## La registrazione delle rendite presunte

### Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Fabbricati

- a) viene generato un **numero di unità immobiliari** pari a quelle individuate nella proposta di aggiornamento, tutte sull'**unica particella** del CT. Per ciascuna di esse viene apposta la specifica **annotazione** di immobile:

***“Rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del DL 78/2010”***

## □ Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Fabbricati

b) **l'identificazione** delle nuove unità immobiliari è **conseguenza** dell'**aggiornamento della base dati censuario del Catasto Terreni**

➤ nel caso di **particella a partita 1** o altra partita speciale, l'identificativo è **già presente e correlato**: ogni nuova unità assume il medesimo identificativo (foglio e mappale) e viene associata al **primo subalterno disponibile**. Nel caso l'unità esistente al CF non sia subalternata, alla stessa viene assegnato il sub. 1, mantenendo il collegamento al **data base planimetrico** (con automatica variazione per "**Modifica identificativo**"), mentre **ogni nuova unità** viene associata al **primo subalterno disponibile**

➤ nel caso della particella **non a partita 1** o altra speciale, le unità immobiliari assumono gli **identificativi** di foglio e mappale **prenotati a modello 50** per la particella al CT in un **numero di subalterni** pari al numero delle **unità generate**

## La registrazione delle rendite presunte

- Aggiornamento del database planimetrico del Catasto Fabbricati

**Viene apposta la seguente annotazione:**

***“Planimetria assente per attribuzione di RC presunta”***

***Gli atti di aggiornamento  
catastali relativi alle rendite  
presunte***



## Gli atti di aggiornamento

### Criteria per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale relativi ad immobili oggetto di attribuzione della rendita presunta

- ❑ Gli **atti di aggiornamento** catastale sono predisposti con le modalità indicate nello specifico **Allegato 2** alla **Circolare n. 7/2011**

## Gli atti di aggiornamento

MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE

 Agenzia del  
Territorio 



PREtrattamento GEOmetrico DEGLI AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI  
Versione PREGEO 10.00-G rilasciata il 03/02/2011

-----  
Le novità sono descritte nel menù Informazioni / Informazioni su Pregeo

LA PRESENTE PROCEDURA SOFTWARE E' STATA REALIZZATA DALLA  
SOCIETA' GENERALE D'INFORMATICA S.p.A. PER CONTO DEL MINISTERO DELLA  
ECONOMIA E DELLE FINANZE ITALIANO CHE NE DETIENE L'ESCLUSIVA PROPRIETA'.

ESSA E' FORNITA IN USO GRATUITO AGLI ORDINI PROFESSIONALI ALL'UNICO FINE  
DELL'IMPIEGO, DA PARTE DEI LORO ISCRITTI, PER IL PRETRATTAMENTO DEI DATI  
DI AGGIORNAMENTO DA FORNIRE AGLI UFFICI PERIFERICI DEL TERRITORIO.

A TALE ESCLUSIVO SCOPO I SUDETTI ORDINI SONO AUTORIZZATI ALLA  
DUPLICAZIONE ED A CONSEGNARNE UNA COPIA A CIASCUN ISCRITTO DIETRO  
RILASCIO DI UN IMPEGNO DI RISERVATEZZA E DI LIMITAZIONE ALL'IMPIEGO  
SOPRADETTO.

NE E' VIETATO OGNI ALTRO USO COSI' COME OGNI ALTRA RIPRODUZIONE  
E/O DUPLICAZIONE SOTTO QUALUNQUE FORMA, TOTALE O PARZIALE, A  
QUALSIASI TITOLO.

**PREGEO (Circ. 2/88)** USCITA

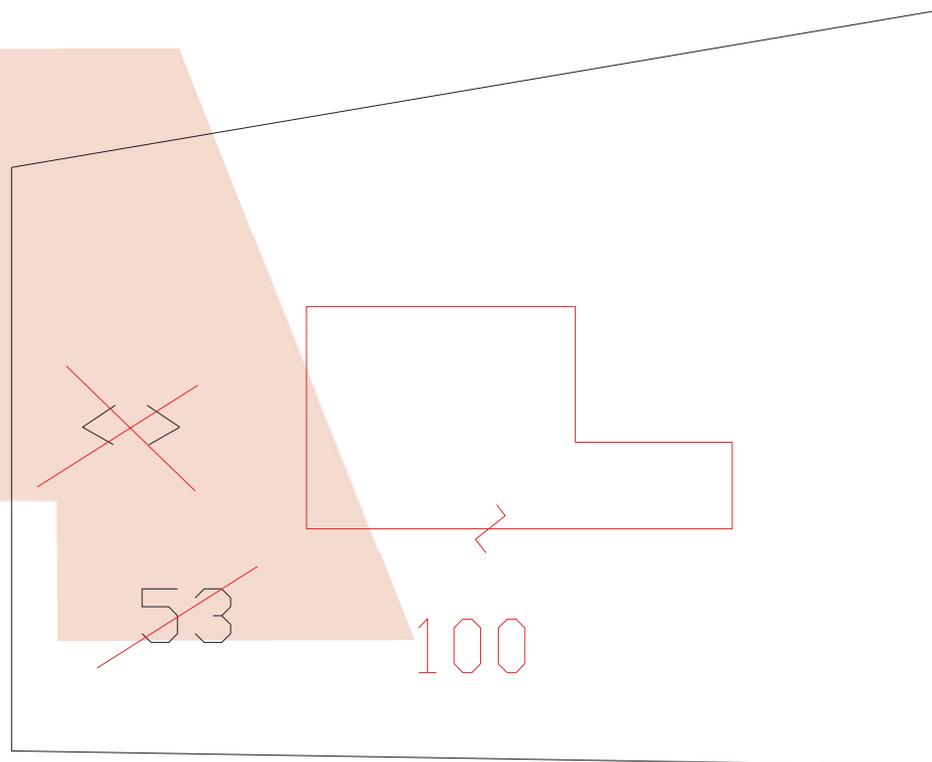
## Gli atti di aggiornamento

- ❑ Gli atti di ***aggiornamento cartografico non*** possono essere predisposti per l'***approvazione automatica***

## Gli atti di aggiornamento

- **Tipo mappale** con la rappresentazione delle geometrie relative a ***tutti i fabbricati*** soggetti ad ***obbligo di accatastamento***, presenti sulla particella interessata

# Gli atti di aggiornamento



## Gli atti di aggiornamento

Quota, Precisioni, Est Media, Nota (riga 9).

Quota sul livello medio del mare

Quota in metri:

Est Media:

Precisioni strumentali

Precisione lineare (mm):

Precisione angolare (cc):

Nota (max 40 caratteri)

Versione: **PREGEO 10.00-G, APAG 1.08**

Tipo di Aggiornamento:

▼

Nota:

# Gli atti di aggiornamento

PREGEO 10.00-G

Schema Modifica Finestre Guida

A F M

Tipo di Frazionamento (51FTP) - Libretto 2012/1 [S]

Schema Ausiliario (M31FU) - Libretto 2012/1 [S]

Tipo Mappale (3SPC) - Libretto 2012/1 [S]

Particelle riga 0

3 righe presenti nello schema

O P E R A Z.	IDENTIFICATIVO			SUPERFICIE			LOTTE			Q U A L.	C L A S S E	
	ORIGINALE		P R O V.	D E F.	ha	aa	ca	N A T.	P R O V.			D E F.
	Princ.	Sub.										
001 >	O	53		1000							1283	
002 >	S	53		1000							1000	
003 >	C			1000	a	1100					1282	

Ordine di salvataggio

Mappale

Inserisci

Accoda

Aggiorna

Cancela

Pronto

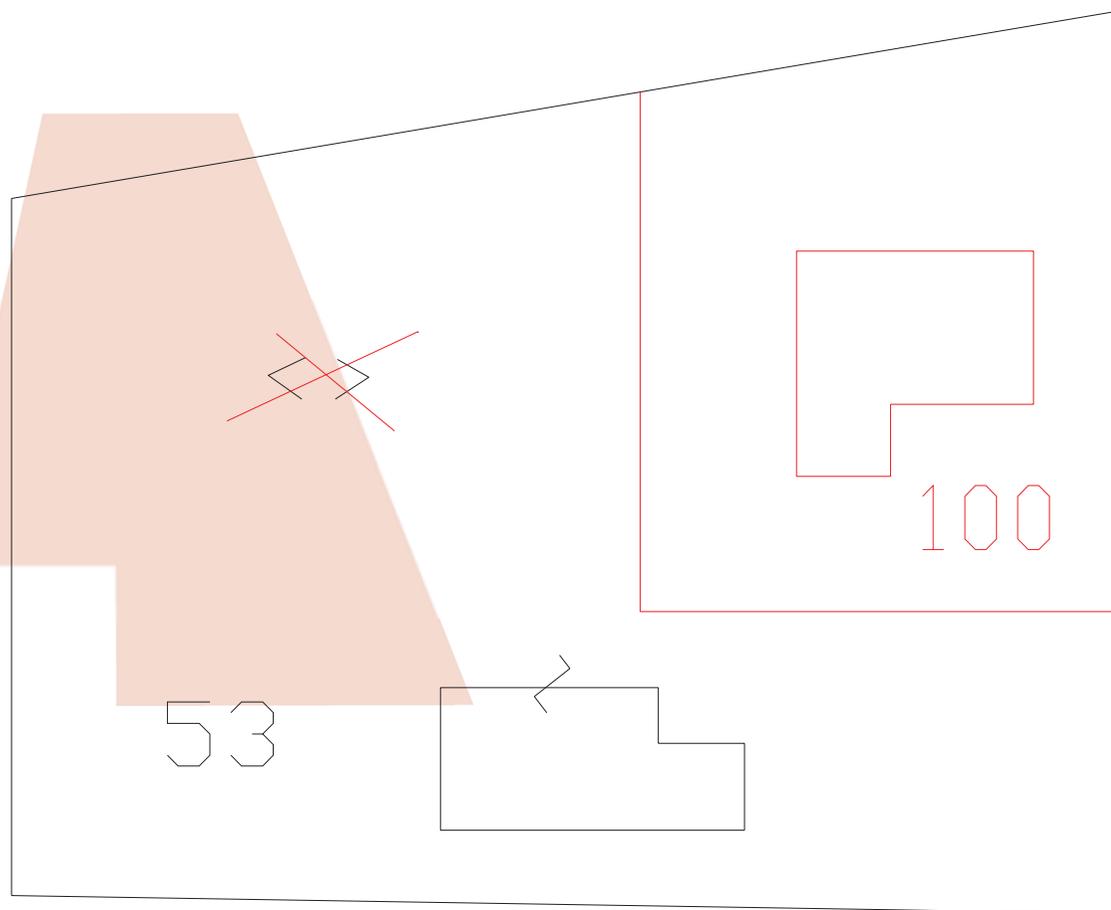
Prov. di Lavoro FE Lib 2012/1 [S]

Catasto Nazionale

## Gli atti di aggiornamento

- ❑ **Tipo mappale** con la ***mancata rappresentazione*** delle geometrie relative ad ***almeno uno*** dei ***fabbricati*** soggetti ad ***obbligo di accatastamento***, presenti sulla particella interessata

# Gli atti di aggiornamento



## Gli atti di aggiornamento

Quota, Precisioni, Est Media, Nota (riga 9).

Quota sul livello medio del mare

Quota in metri:

Est Media:

Precisioni strumentali

Precisione lineare (mm):

Precisione angolare (cc):

Nota (max 40 caratteri)

Versione: **PREGEO 10.00-G, APAG 1.08**

Tipo di Aggiornamento:

▼

Nota:

# Gli atti di aggiornamento

PREGEO 10.00-G

Schema Modifica Finestre Guida

A F M

Tipo Mappale (3SPC) - Libretto 2012/2 [S]

Particelle riga 0  3 righe presenti nello schema

D P E R A Z.	IDENTIFICATIVO			SUPERFICIE		LOTTE			Q U A L.	C L A S S E	
	ORIGINALE		P R O V.	ha	aa	ca	N A T.	P R O V.			D E F.
	Princ.	Sub.									
001 >	O	53	1000		100000	25	30	SN		283	
002 >	V	53	1000		100000	17	30	SN		279	
003 >	C		1000	100	100000	08	100	SN		282	

Ordine di salvataggio

Mappale

Inserisci

Accoda

Aggiorna

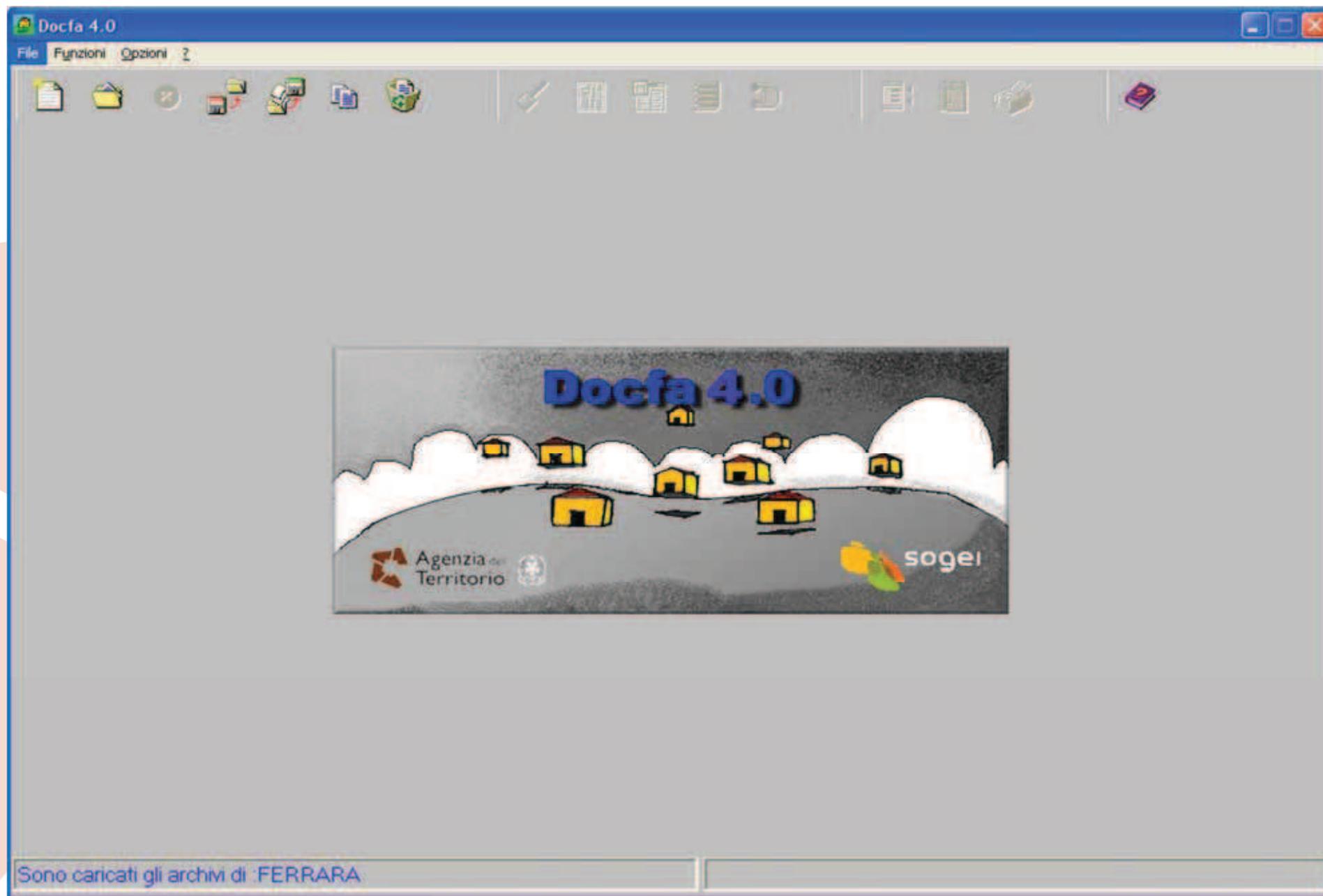
Cancela

Pronto

Prov. di Lavoro FE Lib 2012/2 [S]

Catasto Nazionale

# Gli atti di aggiornamento



## Gli atti di aggiornamento

Nuovo Documento 

Tipo documento



Accatastamento



**Variazione**

Numero documento

1

Descrizione documento

DENUNCIA UI ART 19 DL 78/10

OK

Annulla

?



# Gli atti di aggiornamento

Quadro U - ( U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento )

Comune di : **FERRARA (FE)**      Numero d'ordine : **1**

Archivi di : **FERRARA**

Tipo Operazione: **S - Soppressa**     Partita Speciale     Beni Comuni Censibili     Beni Comuni Non Censibili

Associa Beni Comuni Censibili

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	1	100	1	<input type="button" value="↕"/>

Op.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-B)
					<input type="button" value="↕"/>

**Ubicazione**      N° Civici      (Alt-U)

<input type="button" value="📍"/>					<input type="button" value="↕"/>
----------------------------------	--	--	--	--	----------------------------------

Piani

Scala	Interno	Lotto	Edificio

**Dati di Classamento Proposti**

Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
						<input type="text"/>



### Demolizione concernente fabbricati con rendita presunta

- ❑ Con la **nota n. 4260 del 26 gennaio 2012**, diffusa anche alle categorie professionali, sono state impartite le **disposizioni** relative al caso in questione

### Demolizione concernente fabbricati con rendita presunta

- ❑ **Sostanzialmente occorre:**
  - ✓ presentare *apposita istanza in bollo* per *l'eliminazione in mappa* del simbolo testuale «<>»
  - ✓ produrre *denuncia di variazione Docfa* con la causale «*variazione 1- planimetrica / e- demolizione totale*»

## Tipo di frazionamento

- ❑ L'**atto di aggiornamento** Pregeo deve essere **preceduto** dalla **presentazione del tipo mappale** relativo alla denuncia di variazione per avvenuta edificazione, predisposto in conformità ad i criteri esposti
- ❑ Il tipo mappale può essere **redatto contestualmente** al tipo di frazionamento

### Dichiarazione di variazione culturale

- La **dichiarazione di variazione culturale** (Docte) può essere presentata **indipendentemente** dalla contestuale predisposizione del tipo mappale, in quanto **adempimento obbligatorio ai fini fiscali**

# *Le novità del Decreto in materia di semplificazioni tributarie*



## Il Decreto di semplificazione tributaria

### *Art. 11, comma 7 – Sanzioni Rendite presunte*

- Si tratta delle *sanzioni* per la *mancata presentazione* degli *atti di aggiornamento catastale* entro *120 giorni* dal Comunicato in Gazzetta Ufficiale (*vedi Rendite presunte*)

## Il Decreto di semplificazione tributaria

### *Art. 12, commi 3 e 4 –Contenzioso catastale*

- ❑ L'Agenzia del Territorio provvede ad *aggiornare gli atti catastali* sulla base delle *sentenze definitive* delle *Commissioni Tributarie*
- ❑ Le sentenze, *pur non esecutive*, vengono *annotate* comunque negli *atti catastali*, secondo le *modalità* che saranno introdotte da un apposito *provvedimento del direttore dell'Agenzia*, da emanare entro *90 giorni* dall'entrata in vigore del Decreto

***GRAZIE DELL'ATTENZIONE!***

