



Prot. n° 6708

COMUNICATO AI SIGG. UTENTI

Oggetto: Attività di aggiornamento degli atti catastali in attuazione dell'articolo 2, comma 36 del Decreto Legge 3 ottobre 2006 n° 262 – Fabbricati non dichiarati in Catasto o peridenti i requisiti di ruralità.

Come è noto, per effetto della normativa indicata in oggetto, l'Agenzia del Territorio, a partire dal 29 luglio 2008 ha avviato le diverse attività di accertamento riguardanti i fabbricati che risultano non dichiarati in Catasto. Dopo il 31 ottobre u.s., tale attività ha interessato anche i fabbricati peridenti i requisiti di ruralità.

Stanti le pressanti richieste di informazioni e chiarimenti pervenute allo Scrivente Ufficio dall'utenza interessata, privata ma anche professionistica, anche sulla scorta di quanto emerso in questi primi mesi di attività, al fine di facilitare il compito a tutti i Soggetti interessati, nel seguito vengono posti in evidenza le fasi salienti delle attività stesse e gli adempimenti a carico degli aventi diritto sugli immobili.

Immobili interessati

Si rammenta preliminarmente che gli immobili interessati (come detto i fabbricati non dichiarati in Catasto e quelli che risultano aver perso i requisiti di ruralità) da tali adempimenti di legge sono stati oggetto di regolare pubblicizzazione presso i Comuni territorialmente competenti, la sede dell'Ufficio e, mediante apposite pagine WEB, sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Il termini concessi per gli spontanei adempimenti catastali erano rispettivamente il 28 luglio 2008 (fabbricati mai dichiarati in Catasto) ed il 31 ottobre 2008 (fabbricati peridenti i requisiti di ruralità).

Attività di accertamento

Poiché solo una minima parte dei contribuenti ha provveduto nei tempi stabiliti a porre in essere gli accatastamenti previsti dalla normativa citata ovvero le variazioni catastali del caso, all'attualità, l'Agenzia del Territorio sta svolgendo le attività di controllo ed accertamento propedeutiche alle eventuali azioni in surroga

(accatastamento d'ufficio in sostituzione degli inadempienti con oneri professionali e sanzioni tributarie a carico dei soggetti aventi diritto sugli immobili).

I suddetti accertamenti, condotti anche in collaborazione con i Comuni, consistono nelle seguenti operazioni:

- verifiche degli elenchi degli immobili ricompresi nelle due categorie sopraccitate;
- accertamento degli adempimenti catastali necessari per gli stessi, mediante consultazione della banca dati e controlli su idonei sistemi informativi messi a disposizione degli Uffici;
- invio relative comunicazioni ai Soggetti interessati per confermare gli adempimenti a loro carico.

La citata attività, qualora non seguita dall'adempimento richiesto a tali Soggetti (benché già in ritardo), si conclude con l'esecuzione del sopralluogo, dell'accatastamento o della variazione d'ufficio ed emissione del titolo a campione certo per la riscossione coattiva degli oneri professionali e delle sanzioni tributarie. Tutto ciò a carico dei proprietari degli immobili o aventi diritto.

I tipi di comunicazione inviati ai contribuenti

Le comunicazioni che gli Uffici dell'Agenzia inviano ai contribuenti in questa fase sono le seguenti:

A) Per i fabbricati non dichiarati in Catasto e fotoidentificati

Dopo i controlli necessari, gli Uffici in questi casi, prima di procedere alla immediata comunicazione di sopralluogo, per porre in essere le possibili azioni in surroga, di norma inviano il cosiddetto **PREAVVISO DI SOPRALLUOGO**, lettera tipo con la quale viene comunicato un termine presuntivo entro il quale tale azione di surroga potrà essere formalmente avviata.

Questa comunicazione, cautelativa per la parte oltrechè per l'Ufficio, consente quanto segue:

- di dar modo alla parte stessa o ad un professionista appositamente incaricato dalla medesima di verificare eventuali incoerenze fra la segnalazione fatta dall'Ufficio e quanto invece a conoscenza della parte;
- di comunicare, nel caso, tali fatti mediante utilizzo dell'apposito modello di segnalazione allegato alla lettera di preavviso (scaricabile anche dal sito dell'Agenzia del Territorio);
- nel caso opposto, di permettere alla parte, di avviare tempestivamente gli adempimenti catastali richiesti, al fine di regolarizzare la relativa posizione, minimizzando così oneri e sanzioni tributarie.

B) Per i fabbricati perdenti i requisiti di ruralità

Dopo i controlli necessari, gli Uffici in questi casi, prima di procedere alla immediata comunicazione di sopralluogo, per porre in essere le possibili azioni in surroga, di norma inviano in alternativa, il sopraccitato **PREAVVISO DI SOPRALLUOGO**, lettera tipo con la quale viene comunicato un termine presuntivo entro il quale tale azione di surroga potrà essere formalmente avviata, ovvero una lettera di **RICHIESTA NOTIZIE**.

In caso di preavviso di sopralluogo vale quanto già detto per i fabbricati mai dichiarati. Viceversa in caso di invio di richiesta notizie, il contribuente è tenuto ad attivarsi per le seguenti alternative azioni:

- restituire i due allegati alla lettera inviata, debitamente compilati, recanti le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà con le quali si attesta, ove possibile

e comprovabile, la permanenza in capo ai soggetti aventi diritto dei requisiti di ruralità per gli immobili interessati;

- provvedere celermente agli accatastamenti o alle variazioni catastali richieste.

Naturalmente, anche queste ultime procedure sono cautelative per la parte oltreché per l'Ufficio.

I presupposti a tali comunicazioni

Si chiarisce che le comunicazioni inviate dall'Ufficio alle parti, assolutamente non casuali, avvengono in relazione alla presenza dei seguenti contestuali presupposti:

- la presenza dell'immobili negli elenchi pubblicati presso gli Uffici ed i Comuni competenti;
- la conferma della difformità tra risultanze catastali e stato di fatto accertate mediante incrocio con altre informazioni e/o banche dati (difformità fra dati catastali censuari e cartografici, rappresentazioni aerofotogrammetriche del territorio, mancata iscrizione nel registro imprese per attività agricole, verifiche in sopralluogo ecc.).

Da quanto emerso nei primi mesi di attività, solo in pochissimi casi le suddette comunicazioni possono essere viziate da errori materiali di varia natura, quali omonimie e incompletezze o errori nei dati catastali.

Consigli pratici

Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei Soggetti interessati dalle comunicazioni di cui sopra, posto che le lettere inviate, come da direttiva dell'Agenzia, sono standardizzate e non specificano nel contenuto le diverse situazioni che si possono presentare, si ritiene opportuno suggerire quanto segue:

- se trattasi di segnalazione di presunto fabbricato mai dichiarato, accertarsi preliminarmente se di recente non si siano realizzate nuove edificazioni o ampliamenti alle esistenti;
- in tali eventualità contattare i tecnici professionisti incaricati a suo tempo di tali lavori per verificarne l'avvenuto adempimento catastale;
- se, in tal senso, trattasi di immobile già denunciato in Catasto di cui risultano accidentalmente ed erroneamente incomplete le risultanze catastali;
- se trattasi di immobile un tempo appartenente ad un contesto rurale, accertarsi se permangono i requisiti di cui all'articolo 9 del decreto legge 557/93, per ultimo modificato dalla legge Finanziaria Anno 2008.

In caso di esito favorevole ai suddetti controlli (nel senso che non sono state realizzate edificazioni ovvero ci sono tutti i requisiti di cui alla norma citata) provvedere a restituire gli allegati di cui sopra, debitamente compilati.

In caso di esito sfavorevole è viceversa consigliato provvedere ad incaricare un tecnico professionista di fiducia per gli adempimenti richiesti.

In questa ultima eventualità, al fine di evitare l'intervento in surroga dell'Ufficio, si suggerisce di inviare allo stesso Ufficio dell'Agenzia lo stampato appositamente compilato con cui si da notizia dell'avvenuto affidamento dell'incarico di regolarizzazione catastale.

Ulteriori chiarimenti

In merito agli adempimenti catastali in capo agli aventi diritto sugli immobili, si richiama l'attenzione sul fatto che non sempre gli stessi risultano obbligatori.

In alcune situazioni infatti pur essendo consentito l'aggiornamento degli atti catastali, lo stesso non è altrettanto obbligatorio.

Si rammenta in proposito quanto previsto dall'art. 3 del recente regolamento approvato con Decreto Ministeriale 2/01/1998 n° 28, di cui meglio si specifica

nell'apposito modello che viene inviato in allegato con la lettera di preavviso di sopralluogo.

I casi per i quali comunque non è obbligatorio procedere sono sostanzialmente i seguenti:

A) *Per i fabbricati non dichiarati in Catasto e fotoidentificati*

- fabbricati inagibili o collabenti;
- fabbricati in corso di definizione o costruzione;
- fabbricati demoliti;
- aree urbane e lastrici solari;
- serre e vasche per l'acquacoltura e l'irrigazione;
- tettoie, porcili, casotti, concimaie, pozzi di altezza inferiore a metri 1.80 con volumetria contenuta nei 150 metri cubi, se non al servizio di altre unità immobiliari ordinarie;
- manufatti precari, senza fondazioni e non infissi stabilmente al suolo.

B) *Per i fabbricati perdenti i requisiti di ruralità*

- immobile non abitativo ma strumentale ad attività agricole;
- immobile abitativo posseduto da soggetto per il quale sussistono i requisiti di ruralità previsti dalla normativa;
- immobile per il quale sussistono altri diritti derivanti dall'utilizzo, dall'attività agricola svolta, anche per contratto di affitto, di cui alla al Decreto Legge 30 dicembre 1993 n° 557, convertito nella Legge 26 febbraio 1994 n° 133 e modificato dal Decreto Legge 262/2006 e dall'art. 1 della Legge 24 dicembre 2007 n° 244.

Le situazioni di cui sopra, costituenti deroghe agli obblighi di cui alla normativa in oggetto, a richiesta dell'Ufficio ovvero anche spontaneamente devono essere segnalati mediante invio dell'apposito modello debitamente compilato e sottoscritto.

Piacenza li, 2 dicembre 2008

IL DIRETTORE
(Mariano Ferraroni)

