

MCF

Dipartimento Amministrazione e Patrimonio

8° - PATRIMONIO

0006659/09

3/2/09

Ai Comitati Regionali CRI

Ai Comitati Provinciali CRI

Trento e Bolzano

Loro Sedi

3

e.p.c. Al Capo Dipartimento
Amministrazione e Patrimonio

S E D E

Obbligo di denuncia immobili non censiti in catasto o che abbiano perduto i requisiti di ruralità (D.L. 3/10/06 n. 262 – Legge di conversione 24/11/06 n. 286)

Il D.L. 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24/11/2006 n. 286 e succ. modif. ed integr., finalizzato al completo censimento dei fabbricati, ha, stabilito, tra le altre cose, che l’Agenzia del Territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall’Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA), proceda all’individuazione dei fabbricati non dichiarati in catasto ovvero all’individuazione dei fabbricati già iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità.

Per tali motivi è richiesto “*ai titolari di diritti reali* la presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del Regolamento di cui al Decreto del Ministro delle Finanze 19/4/1994 n. 701”, secondo le modalità di seguito illustrate.

L’Agenzia del Territorio ha pubblicato – in ottemperanza alle disposizioni della suddetta normativa - l’elenco dei Comuni presso i quali è stata accertata la presenza di fabbricati (o di ampliamento di costruzioni) che non risultano dichiarati in catasto; parimenti ha individuato i Comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili per i quali siano venuti meno i requisiti della ruralità, immobili, quest’ultimi, identificati attraverso l’incrocio dei soggetti intestatari in catasto con la banca-dati relativa alle iscrizioni al Registro delle Imprese e con esclusione automatica di immobili a presunto uso non abitativo, definendo, peraltro, le modalità tecniche ed operative per l’accertamento in catasto dei fabbricati di cui sopra (Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 9/2/07 pubblicato sulla G.U. n. 42 del 20/2/07 e successiva circolare n. 7 prot. 48015 del 15/7/07).

Ai sensi della citata normativa i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili (e, quindi, anche la C.R.I.) hanno l'obbligo di *presentare denuncia di edificazione di una nuova costruzione urbana in catasto, qualora si siano verificati mutamenti nello stato dei terreni* (per esempio l'ultimazione di una sede su terreno acquistato in proprietà o sul quale insiste un diritto di superficie ad aedificandum); tale obbligo incombe sui medesimi soggetti anche *per i fabbricati che - pur se già esistenti in catasto – abbiano perduto le caratteristiche della ruralità*, sia per il venir meno di requisiti di tipo oggettivo (concernenti l'immobile) sia per il venir meno dei requisiti di tipo soggettivo (concernenti i soggetti possessori).

Per quanto sopra, si invitano i Comitati Regionali a procedere alla verifica catastale degli immobili di proprietà dell'Associazione (o per i quali la C.R.I. detenga il possesso di fatto) ricadenti nel territorio di competenza di ciascuno, mediante consultazione - attraverso uno degli strumenti sottoindicati - degli elenchi pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio.

Gli elenchi dei Comuni nel cui territorio sono state rilevate le particelle di terreno sulle quali risultano fabbricati non dichiarati in catasto e quelle iscritte nel catasto terreni sulle quali risultano fabbricati per i quali sono venuti meno i requisiti previsti per il riconoscimento della ruralità, sono consultabili:

- sul sito internet www.agenziaterritorio.it attraverso apposito sistema impostato di ricerca (secondo la circostanza delle due che ricorre);
- presso la sede di ciascun Comune;
- presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio competenti territorialmente sui Comuni eventualmente interessati.

Qualora, dopo la consultazione delle liste di cui sopra, i Comitati Regionali – ovvero le Unità C.R.I. (Provinciali e Locali) alle quali gli stessi Comitati Regionali intendessero demandare l'onere di provvedere a riguardo - rilevassero negli elenchi medesimi la presenza di particelle che interessano il patrimonio dell'Associazione, dovranno provvedere a contattare preliminarmente gli Uffici competenti dell'Agenzia del Territorio e successivamente – tramite professionista tecnico abilitato – procedere all'aggiornamento catastale, mediante presentazione del modello unico digitale DOGFA (trasmissione telematica), ovvero il modello cartaceo presentato con modalità tradizionale presso il compe

tente Ufficio della Agenzia del Territorio; nel suddetto documento dovrà essere indicata la tipologia della dichiarazione riconducibile – secondo necessità - ad una delle seguenti locuzioni:

- **“dichiarazione resa ai sensi dell’art. 2, comma 36, D.L. n. 262/06”** per i fabbricati che hanno perduto i requisiti per il riconoscimento della ruralità, a seguito del dispositivo del citato art. 2 D.L. 262/06;
- **“fabbricato mai dichiarato – art. 2, comma 36, D.L. n. 262/06”**, tenendo conto che per fabbricato mai dichiarato in catasto si considera quello in cui i lavori di ultimazione siano stati completati entro il 31/12/05 e la relativa dichiarazione in catasto sia stata presentata dopo il 3/10/06 (data di entrata in vigore del D.L. 262/06);
- **“fabbricato ex rurale – art. 2, comma 37, D.L. 262/06”** per i fabbricati che hanno perduto i requisiti della ruralità indipendentemente dall’introduzione della recente disciplina.

Nelle more della disponibilità della nuova procedura informatica per l’invio del modello DOGFA, il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica, locuzioni similari riconducibili ciascuna alla fattispecie da segnalare.

Corre l’obbligo di segnalare che – ove i soggetti obbligati non presentino le dichiarazioni al catasto edilizio entro i termini previsti – gli Uffici Provinciali dell’Agenzia del Territorio provvederanno d’ufficio all’accatastamento ovvero alla modifica catastale conseguente, in surroga del soggetto obbligato inadempiente, con oneri a carico di quest’ultimo (Determinazione del Direttore dell’Agenzia del Territorio 30/6/05 pubblicata sulla G.U. n. 153 del 4/7/05); provvederanno, altresì, alla successiva notifica delle relative risultanze ai soggetti interessati.

Tuttavia, la normativa in esame consente di provvedere all’iscrizione in catasto dei fabbricati mai dichiarati anche dopo la scadenza dei termini previsti. I soggetti, infatti, che – nonostante la scadenza – non abbiano provveduto nel senso disposto dalla normativa stessa – potranno attivarsi per “mettersi in regola”, dandone notizia all’Agenzia del Territorio, a mezzo comunicazione formale – tramite il facsimile di modulo (All. I) - all’indirizzo dell’Ufficio Provinciale competente, specificando che si è provveduto ad affidare ad un tecnico abilitato l’iscrizione in catasto del cespite; ciò al fine di interrompere l’eventuale avvio dell’accertamento d’ufficio nel frattempo predisposto dagli Uffici Provinciali dell’Agenzia del Territorio.

Si evidenzia che “mettersi in regola” spontaneamente – seppur dopo la scadenza dei termini previsti - evita la maggiorazione dei costi conseguenti all’inasprimento delle sanzioni dovute all’attività di “regolarizzazione d’ufficio” da parte dell’Agenzia del Territorio, sanzioni che sarebbero graduate in funzione del periodo intercorso dalla data di scadenza dei termini per l’accatastamento alla data di espletamento dell’aggiornamento catastale.

Appare, inoltre, opportuno precisare che, a seguito della verifica delle liste pubblicate dall’Agenzia del Territorio si potrebbero rilevare incoerenze, come per esempio l’inclusione nelle stesse di immobili già censiti in catasto.

Poiché – per quanto reso noto dall’Agenzia del Territorio – l’identificazione dei fabbricati inclusi nelle liste e pubblicati dalla stessa è avvenuta attraverso un’attività di foto-identificazione da immagini territoriali e successivi processi “automatici” di incrocio con le banche-dati catastali, è fatto obbligo ai soggetti intestatari – nell’eventualità che sia accertata da parte degli stessi soggetti l’inclusione nelle liste di immobili regolarmente censiti in catasto – di segnalare le anomalie riscontrate, inviando, secondo necessità, l’apposita modulistica di segnalazione e/o autotutela (All. 2 e 3); la segnalazione può essere predisposta anche on-line accedendo alla sezione “Servizi Telematici” del sito internet www.agenziaterritorio.it e trasmessa seguendo le indicazioni riportate nel sito medesimo.

In relazione alla rilevanza innovativa della norma ed ai collaterali effetti sul processo di verifica, anche ai fini sanzionatori, codesti Comitati Regionali avranno cura di dare la massima diffusione ai contenuti della presente circolare presso le sedi dei Comitati Provinciali ricadenti nel territorio di competenza di ciascuno e, quest’ultimi, a loro volta, di divulgarla ai Comitati Locali C.R.I. di spettanza.

Si raccomanda, in particolare, agli Organismi Regionali di curare e gestire direttamente gli adempimenti connessi all’applicazione della normativa in questione, ovvero – se le necessità organizzative lo richiedano – di demandare formalmente tali incombenze alle Unità C.R.I. competenti per provincia, concertando con le medesime l’iter procedurale da porre in essere per ogni specifica situazione riscontrata; comunque sia, i Comitati Regionali supporteranno le Strutture locali nella puntuale attuazione delle presenti disposizioni e ne verificheranno la corretta applicazione.

Quanto sopra tenendo conto che le verifiche dovranno interessare tutto il patrimonio immobiliare dell'Ente e, laddove, emergessero realtà non risultanti dagli elenchi predisposti dall'Agenzia del Territorio, di provvedere alla segnalazione autonomamente, ovvero vigilare affinché l'Unità a cui eventualmente è demandato il compito, provveda nel senso preventivamente concordato; ciò tenendo in considerazione quanto innanzi evidenziato sull'inasprimento delle sanzioni, i cui oneri derivanti saranno posti a carico dell'Unità C.R.I. inadempiente (sia essa direttamente competente o demandata ad agire per conto della stessa).

L'attribuzione delle nuove rendite catastali per intervenuta modifica della stessa, ovvero l'accatastamento "ex novo" di ciascun fabbricato, siano esse avvenute d'ufficio ovvero autonomamente denunciate, dovranno essere, comunque, segnalate al Servizio 8° Patrimonio – a mezzo fax al n. 06/48881965-06/48881971 ovvero tramite posta elettronica all'indirizzo s8@cri.it - entro i termini previsti per la presentazione del Mod. Unico 2009/Redditi 2008, nonché per gli ulteriori adempimenti di competenza dello scrivente connessi all'aggiornamento costante dei dati catastali sotto il profilo informatico, tecnico, patrimoniale ed assicurativo.

Confidando nella puntuale osservanza delle disposizioni contenute nella presente informativa, si assicura fin d'ora la massima disponibilità del Coordinatore Professionale – Ing. Silvio Panzironi - e del Responsabile del Procedimento Amministrativo – Sig.ra Maria Cristina Ferretti - contattabili rispettivamente ai recapiti telefonici 06/48881926 e 06/48881927, per qualsiasi ulteriore chiarimento ritenuto necessario.

Nei giorni successivi alla data di spedizione, la presente circolare sarà consultabile sul sito internet www.cri.it (percorso: News a Attività – Archivio Bacheca – Normativa suddivisa per Area – Servizio 8° Patrimonio), tenendo conto dei tempi tecnici di pubblicazione.

Distinti saluti.

Il Coordinatore Professionale
(Ing. Silvio Panzironi)
F.to Panzironi

Il Responsabile del Procedimento
(Maria Cristina Ferretti)
F.to Ferretti

Il Dirigente
(Dott.ssa Maria Rita Porta)
F.to Porta