

Circolare 96/T del 09/04/1998

CATASTO FABBRICATI

OGGETTO: Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

Con riferimento al decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, pubblicato nella G.U. n. 45 del 24.02.98 e portante il regolamento indicato in oggetto, vengono di seguito illustrate, unitamente alle finalità e all'architettura del provvedimento, le principali disposizioni innovative, con particolare riguardo a quelli efficaci a partire dalla data di entrata in vigore del regolamento in esame (15° giorno successivo alla pubblicazione). Vengono nel contempo forniti i primi operativi.

L'istituzione del catasto dei fabbricati, come è noto, ha lo scopo di costituire un inventario delle costruzioni presenti sul territorio della nazione, comprensivo anche dei fabbricati rurali.

In questo nuovo quadro di riferimento sono previste procedure unificate per tutte indistintamente le costruzioni di nuova edificazione ovvero oggetto di variazione, denunciate al catasto dei fabbricati successivamente all'entrata in vigore del regolamento in esame.

A tal fine l'universo delle costruzioni è stato articolato in tre insiemi costituiti rispettivamente dalle:

- costruzioni aventi caratteri di ordinarietà, per le quali si applicano, le norme già vigenti per il catasto edilizio urbano (art. 5);
- costruzioni aventi scarsa rilevanza cartografica o censuaria (art. 6);
- costruzioni e manufatti marginali e non suscettibili di una ordinaria autonoma redditività (art. 3, comma 3).

Significativamente diverso il percorso procedurale previsto per le costruzioni già censite ovvero per quelle già denunciate al catasto terreni, all'atto dell'entrata in vigore del regolamento in oggetto.

Le motivazioni sono chiaramente da ricercare nella duplice esigenza di evitare :

- al sistema quelle criticità che la previsione di una denuncia massiva (alcuni milioni) delle costruzioni in esame avrebbe certamente comprovato;
- ulteriori oneri ai possessori, nell'immediato, atteso che di norma gli stessi hanno già assolto gli obblighi loro imposti dalla normativa catastale previgente.

Per questi motivi, il completo ed uniforme censimento delle suddette costruzioni avverrà in due distinti momenti.

Più precisamente, l'Amministrazione provvederà in tempi brevi (1 o 2 anni) alla integrazione – nel nuovo catasto dei fabbricati – delle informazioni attualmente conservate al Catasto Terreni, mentre il completamento dell'accatastamento, demandato alla parte interessata, sarà eseguito solo in "caso d'uso", intendendosi con questa allocuzione il primo trasferimento di diritti, la mutazione nello stato dei beni ovvero la perdita dei requisiti di ruralità ai fini fiscali.

E' appena il caso di sottolineare come tale scelta permetta di raggiungere l'obiettivo finale di integrale costituzione dell'inventario solo in tempi lunghi, relazionati alle denunce dei privati ed alle attività di completamento degli atti da parte degli uffici.

Come già rilevato negli articoli 3 e 6, vengono individuati i fabbricati per i quali non è fatto l'obbligo all'accatastamento (costruzioni marginali) e quelli denunciabili con una procedura di accatastamento semplificata, segnatamente per quanto riguarda gli adempimenti topo-cartografici (costruzioni di modesta rilevanza).

Per quanto concerne la seconda area oggetto di disciplina, e cioè la formazione e l'aggiornamento della cartografia catastale, l'obiettivo perseguito dal regolamento è la rivisitazione dei criteri, delle procedure e degli standards, relativi ai settori del rilievo, e della conservazione informatica delle basi cartografiche; rivisitazione operata soprattutto a ragione delle innovazioni tecniche e tecnologiche recepite nel regolamento. Il nuovo contesto operativo consente inoltre la introduzione nel sistema catastale di informazioni, quali l'altimetria e tematismi sull'uso del suolo (questi ultimi derivati soprattutto da altre banche informative territoriali), di notevole rilevanza anche per gli Enti preposti al governo del territorio.

Infatti uno degli obiettivi perseguiti è quello di definire un supporto di rappresentazione di base condivisibile, in fase sia di formazione che di gestione, per mezzo di attività collaborative e di interscambio. Transitoriamente, fino al completo aggiornamento delle basi informative in funzione dei nuovi tematismi previsti (possessione e potenzialità produttiva dei suoli) e della formazione delle reti dei vertici di appoggio, per la produzione della cartografia ed i rilievi di aggiornamento, deve essere osservata la previgente normativa di conservazione del catasto terreni.

Come già sottolineato in premessa, con l'entrata in vigore del regolamento risultano unificate le modalità di denuncia dei fabbricati (urbani e rurali) in conformità alle norme di conservazione del catasto edilizio, salvo l'innovazione costituita dalla procedura semplificata sopracitata.

Più in particolare, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola saranno censite come unità a destinazione abitativa ovvero come unità funzionali ad attività produttiva agricola. Le prime saranno classate nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti. Le seconde – così come previsto dall'art. 3, comma 156, della legge n. 662/96 – saranno censite di norma in una categoria speciale, sempreché le caratteristiche di destinazione e tipologiche delle singole costruzioni e del compendio immobiliare siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella agricola per la quale sono state originariamente costruite.

A tal fine è stata istituita – con il provvedimento di attuazione della norma sopra richiamata, di prossima pubblicazione – la specifica categoria "D/10 – fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole"- e si stanno apportando le modifiche alle attuali procedure informatiche, sia in uso all'ufficio per la gestione della banca dati, sia a disposizione dell'utenza per il flusso di aggiornamento (Docfa).

Nelle more della pubblicazione del relativo decreto, per eventuali casi di dichiarata urgenza, gli uffici sono autorizzati ad accettare, ed acquisire agli atti, denunce conformi al suddetto indirizzo. In questa fattispecie, in via transitoria, (fino all'adeguamento delle procedure informatiche suddette) sui documenti di aggiornamento prodotto con Docfa devono essere riportati – come meglio indicati nell'[Allegato n.2](#), pag. 5 – i seguenti dati:

- la categoria "D/1" nel campo specifico;
- la dicitura "Categoria parificata alla D/10", nel campo indirizzo (secondo rigo);
- la sigla "RR", nel campo lotto.

Successivamente, con procedura automatica, le unità acquisite nella banca dati con le suddette modalità saranno recuperate e collocate nella corretta categoria.

Per quanto concerne la articolazione delle diverse costruzioni del compendio, la stessa deve risultare opportunamente individuata nella documentazione grafica ([Alleg. n.2](#), esempi 1 e2).

Nel caso di costruzioni rurali con caratteri tipologici ordinari e non costituenti articolati compendio immobiliari ad uso agricolo potranno essere attribuite le categorie ordinarie (C/2, C/3, C/6, C/7....) e le classi più consone alle capacità reddituali delle stesse, di norma quelle inferiori ([Alleg. n.2](#), esempio 3).

Per le denunce di variazione delle costruzioni censite nella categoria speciale D/10 ovvero in altra categoria ordinaria vengono osservate le normali procedure vigenti per il catasto edilizio urbano.

La valutazione della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità delle costruzioni è compito precipuo degli uffici preposti all'accertamento delle imposte sugli immobili. Gli uffici tecnici erariali e gli Uffici del territorio assicureranno in ogni caso le ordinarie consulenze di carattere istituzionale, limitatamente ai requisiti oggettivi dei beni immobili.

Nell'ottica perseguita dal D.P.R. di attuazione dell'art.3, comma 156, della legge n. 662/96 di separazione tra il profilo catastale (inventariale) e quello fiscale (accertamento), la trattazione delle denunce di fabbricati rurali (con mod. 26) giacenti può essere limitata all'aggiornamento della mappa e dei relativi dati censuari del catasto terreni. Di contro, non risulta più necessaria – salvo i casi in cui l'accertamento sia oggetto di verifica straordinaria richiesta dalla parte – la preventiva valutazione dei requisiti per il riconoscimento della ruralità, in quanto l'aggiornamento è finalizzato al trasferimento delle relative informazioni al catasto dei fabbricati.

Nel caso in cui al mod. 26 sia allegato un idoneo rilievo topografico, la mappa sarà aggiornata in forma "ortodossa", avendo però cura di apporre una specifica annotazione negli atti censuari del catasto terreni, attestante la circostanza che non è stato provveduto alla verifica dei requisiti per il riconoscimento della ruralità (PR- "pende riconoscimento di ruralità").

Quando invece la dimostrazione grafica allegata al mod. 26 non consente l'aggiornamento della mappa con la ordinaria precisione metrica, lo stesso potrà essere eseguito con modalità speditive; in questo caso si apporrà la annotazione "AR – Aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione del catasto dei fabbricati. Pende esame di ruralità".

Infine per la trattazione del flusso degli aggiornamenti cartografici – nelle more della diffusione della procedura Pregeo, integrata con le funzioni per la denuncia dei fabbricati di modesta entità – i libretti delle misure potranno essere compilati "in deroga" con l'ausilio dell'attuale versione Pregeo, ricorrendo agli artifici indicati nelle specifiche riportate in allegato ([Alleg. n.3](#)).

SCHEMA DI REGOLAMENTO PER LA REVISIONE DEI CRITERI DI ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI

(di attuazione del comma 156, art.3, legge 23 dicembre 1996 n. 662)

Art. 1

Norme per l'accatastamento

1. Per l'accatastamento delle nuove costruzioni riconosciute rurali in base ai criteri previsti dall'articolo 2 si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto terreni.
2. Per l'accatastamento delle nuove costruzioni prive dei requisiti di ruralità di cui all'articolo 2 , ovvero delle costruzioni già censite al catasto terreni per le quali non sussistono i suddetti requisiti, si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto edilizio urbano.
3. Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'articolo 2.
4. Le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite automaticamente mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.
5. Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale "D/10 – fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.
6. Le disposizioni di cui ai commi 1,2 e 5 si applicano fino all'entrata in vigore delle nuove discipline per la costituzione del catasto dei fabbricati, di cui all'articolo 9, comma 1, del decreto-legge 30 dicembre 1993. N. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994. n.133, e per la qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 154, della legge 23 dicembre 1996, n.662.

Art. 2

Criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali

1. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:
 - a. il fabbricato deve essere posseduti dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o dai soggetti titolari di trattenimenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
 - b. l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo , ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;
 - c. il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio

- 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- d. il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;
 - e. i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1969, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono essere comunque riconosciuti rurali.
1. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

Art. 3

Rilevanza dei criteri di accatastamento e di ruralità.

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento rilevano ai soli fini catastali e fiscali.

Art. 4

Norme sostituite.

1. L'articolo 2 del presente regolamento sostituisce l'articolo 9, comma 3 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Art. 5

Norma finale

1. Le disposizioni del presente regolamento che fissano funzioni e competenze di organi amministrativi dell'amministrazione statale e degli enti locali cessano di essere efficaci, qualora incompatibili, dalla data di decorrenza dell'esercizio da parte delle regioni e degli enti locali delle funzioni in materia conferite in attuazioni delle deleghe contenute nel Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59.

Il presente decreto, munito del sigillo di stato, sarà inserito nella raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica Italiana. E' fatto obbligo a chiunque di osservarlo e farlo osservare.

Circolare 96/T del 09/04/1998 (Allegato

ALLEGATO 2

ESEMPIO 1

**Centro aziendale costituito da abitazione (categoria ordinaria) ed
annessi agricoli (categoria speciale)**

Ufficio Tecnico Energetico di

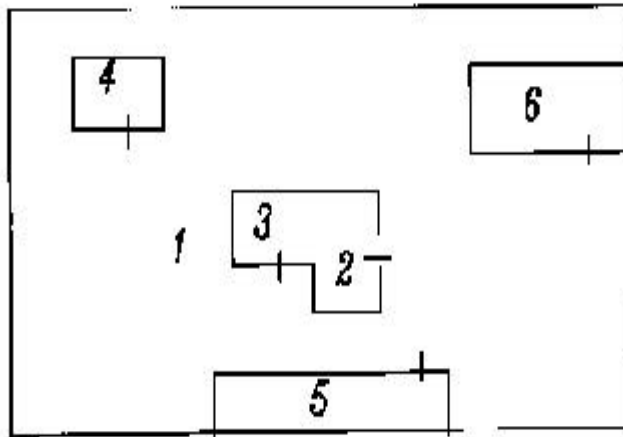
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. di

Categoria	Indice	Foglio	Numero	Tip. gruppo n.	Id.

DEMONSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Scale : 00



Piano Terra

Ufficio Tecnico Centrale di REGGIO CALABRIA.....

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

PAZ. N. 3 del 4

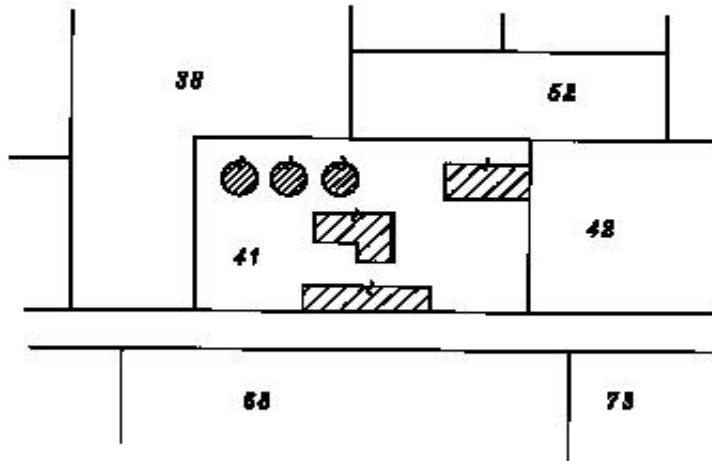
Genere		Area	Foglio	MAPPA	FO. TABELLA		del
RUBRICA TABELLA							
Numero	Sub.	UNIFICAZIONE VALORIZZAZIONE	N. Sub.	Area	Int.	DESCRIZIONE	
4°	1	VIA DEL GRANO	12	T		CONTI COMUNI AGRICOLE	
4°	2	VIA DEL GRANO	12	T-1		ABITAZIONI (1)	
4°	3	VIA DEL GRANO	12	T		ANNEDI RURALI (2)	
4°	4	VIA DEL GRANO	12	T			

(1) Categoria ordinaria

(2) Categoria speciale D/10

ESEMPIO 2

Centro aziendale costituito da più corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive e di destinazione non omogenee, diverse dalle abitative o comunque non suscettibili di utilizzazioni diverse da quelle per le quali furono originariamente costruiti, salvo radicale trasformazione (Categoria Speciale).



ESEMPIO 3
Costruzioni rurali con caratteri tipologici ordinari (categoria ordinaria)

MOD. 210
 P. - October - 1972

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EPD 1

Ufficio Tecnico Erariale di _____

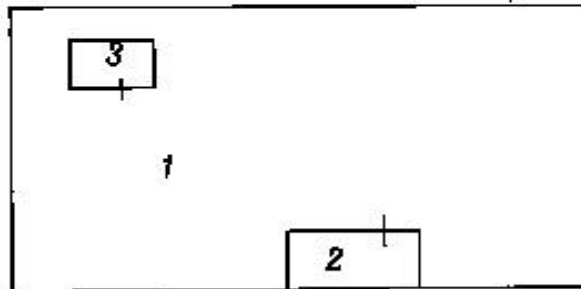
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____ di _____

Comune	Sezione	Foglio	Musone	Tip. mappa n.	dat.

DEMONSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1:



Piano Terra

MOD. 210
 P. - October - 1972

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EPD 021

Ufficio Tecnico Erariale di ..BEGGIO DI CALABRIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 4 di 4

Comune		Sezione	Foglio	MUSONE	Tip. mappa n.		dat.
GRANAIAURO							
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	plano			DESCRIZIONE
21	1	VIA DE. GRAND	10	T			CORTE COVINE A S. R. P. 3
21	2	VIA DE. GRAND	10	T			ABITAZIONE (1)

Docta 2.0 - Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - Sagei

File Funzioni Opzioni ?

U.I.U. - Ubicazione e classamento

U.I.U. n.: 1 Sez.: Fgl: 3 Num.: 123 Sub.:

Comune di: ARDORE

Ubicazione

Indirizzo o codice stradale N. Civici

UIA CESARE BATTISTI 2

CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10

Piano Scala Int. Lotto Edif.

T _____ _____ _____ 1 RR _____

Sono presenti le Tariffe di: REGGIO CALABRIA
 i Prospetti di: REGGIO CALABRIA

Dati di classamento proposti

Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza		Rendita
			Vani/mc/mq	Sup. cat.	
U	D / 1	_____	_____	_____	675.000

OK Aggiorna Indirizzo UIU UIC Inserisci Tariffe ?