

## **REQUISITI DI RURALITÀ DEI FABBRICATI E CATASTO FABBRICATI**

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 (in G.U. n. 42 del 20.2.2007) sono state definite le modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, in attuazione del disposto dell'art. 2, commi 36 e seguenti, del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificato dall'art. 1, comma 339, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (ai sensi del quale l'Agenzia del Territorio individua i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità, e richiede ai relativi titolari la presentazione dei relativi atti di aggiornamento catastale, provvedendovi in caso di inerzia a spese dei titolari medesimi.

A chiarimento della suddetta normativa è stata emanata la Risoluzione dell'Agenzia del Territorio in data 15 giugno 2007, n. 7/T.

Sono oggetto del provvedimento direttoriale in commento i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano, in tutto o in parte, dichiarati al catasto (art. 1, comma 1).

Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o le porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le condizioni previste dall'art. 9, commi 3, 4 e 5, del d.l. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito in legge 26 febbraio 1994 n. 133: quindi, tra l'altro, deve trattarsi di fabbricati posseduti dal titolare del fondo agricolo, di superficie non inferiore a 10.000 metri quadri (o in alcuni casi a 3.000 metri quadri), adibiti ad abitazione dal medesimo titolare che sia anche imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese, ovvero da dipendenti esercenti attività agricole, dai familiari conviventi a loro carico, dai titolari di trattamenti pensionistici da attività lavorativa in agricoltura, a date condizioni, quali riassunte nella suddetta risoluzione n. 7/T del 15 giugno 2007 (art. 1, comma 2).

Ai fini fiscali, deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole anche a seguito di mutazione delle caratteristiche oggettive e di destinazione d'uso dell'immobile, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 3-bis, del d.l. n. 557/1993 (art. 1, comma 3).

I fabbricati per i quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali a seguito del disposto dell'art. 2, comma 37, del d.l. n. 262/2007 (cioè i fabbricati abitativi, allorché il titolare degli stessi e del fondo agricolo non sia imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese) devono essere dichiarati, dai titolari di diritti reali, al catasto edilizio urbano entro il 30 giugno 2007 (vedi proroga). In tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'art. 28 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652 (art. 2, comma 1).

Gli immobili che non risultano dichiarati in tutto o in parte al catasto ovvero i fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quello suindicato, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, a cura dei soggetti titolari di diritti reali (art. 2, comma 2).

In mancanza di adempimento di parte si applicano le disposizioni di cui all'art. 2, comma 36, del d.l. n. 262/2006 (art. 2, comma 3). In particolare, qualora gli interessati non abbiano presentato nei termini previsti le dichiarazioni catastali di cui all'art. 2, decorsi novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui all'art. 2, comma 36, del d.l. n. 262/2006, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, in surroga del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso, all'accatastamento d'ufficio del fabbricato. Nei casi di mancato o tardivo adempimento di parte si applica la sanzione prevista dall'art. 31 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652, per le violazioni degli artt. 20 e 28 del medesimo decreto (quindi, attualmente, la sanzione amministrativa da euro 10,33 ad euro 103,29) (art. 5).

Salve, ovviamente, le sanzioni per l'omessa dichiarazione delle imposte sui redditi e dell'ICI.

Relativamente ai fabbricati ultimati entro la data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ai sensi dell'articolo 52, commi 2 e 3 di quest'ultima legge, è inoltre dovuta a seguito dell'accatastamento tardivo - ricorrendo i presupposti di cui all'art. 52, comma 3, della legge n. 47/1985 - la sanzione di euro 129,11 (lire 250.000) per ciascuna unità immobiliare.

**Nessun riflesso ha invece la scadenza del termine per l'accatastamento sulla stipulabilità degli atti aventi ad oggetto fabbricati che non abbiano o abbiano perso i requisiti di ruralità.**

da lista sigillo:

----- Original Message -----

**From:** [Andrea Guidi](#)

**To:** [LISTA SIGILLO](#)

**Sent:** Tuesday, July 03, 2007 10:02 AM

**Subject:** FABBRICATI "EX RURALI": CHE SORTE, DOPO 30 GIUGNO?

Cari colleghi,

mi riferisco alla recente circolare dell'agenzia in materia, nella quale non mi pare di aver trovato una risposta ad alcune questioni non di poco conto:

che succede ai fabbricati non più rurali (oggettivamente o soggettivamente) non ancora censiti all'urbano entro il termine ultimo del 30 giugno appena trascorso?

**1) Primo punto: sono commerciabili, sotto il profilo civilistico-urbanistico-notarile? O è prevista una sanzione civilistica?**

**2) Secondo: non riesco a rinvenire le sanzioni di cui ai vecchi R.D. degli anni trenta: di che sanzioni si tratta? Solo pecuniarie?**

**Insomma, come dobbiamo regolarci da oggi in poi? Immagino - ma ne chiedo conferma - che sia comunque auspicabile e consigliabile una denuncia all'urbano, sia pure tardiva; ma cosa dire alle parti, sulle possibili conseguenze?**

**3) Terzo, e ultimo: che succede per un fabbricato sino *ad oggi* legittimamente rurale, che in sede di vendita da parte del proprietario a soggetto non agricoltore perde in quel momento il requisito di ruralità? E' considerabile come "denuncia tardiva" (all'urbano, intendo), oppure in tal caso non c'è nessuna conseguenza?**

Spero che qualcuno si sia posto già tali quesiti ( e magari li abbia risolti...).

Grazie.

A.G.

----- Original Message -----

**From:** [Aldo Gargano](#)

**To:** [Andrea Guidi](#) ; [LISTA SIGILLO](#)

**Sent:** Tuesday, July 03, 2007 10:27 AM

**Subject:** Re: FABBRICATI "EX RURALI": CHE SORTE, DOPO 30 GIUGNO?

[A pagina 18 e 19 dell'ultima rassegna di recenti novità normative di "S. Petrelli" trovi buona parte di risposte ai tuoi dubbi.](#)

[Aldo Gargano](#)

**From:** [Andrea Guidi](#)

**To:** [Aldo Gargano](#) ; [LISTA SIGILLO](#)

**Sent:** Tuesday, July 03, 2007 10:59 AM

**Subject:** Re: FABBRICATI "EX RURALI": CHE SORTE, DOPO 30 GIUGNO?

Ti ringrazio.

E' inutile dire che il quesito che mi stava più a cuore era il primo: commerciabilità o meno del fabbricato "ex rurale" non denunciato in catasto Fabbricati entro il 30 giugno...

Mi pare di capire che operativamente - qualora dovesse capitare la vendita di fabbricato non denunciato al C.F. da soggetto non agricoltore a soggetto non agricoltore - si può agire come segue:

1) l'atto è ricevibile;

2) fiscalmente, l'atto è, per così dire, *naturalmente* soggetto ad accertamento ( e niente "prezzo-valore", mancando il presupposto: l'attribuzione di rendita);

3) rapporti tra le parti: evidenziare, e regolare, il punto delle sanzioni (tra l'altro, letto Petrelli, credevo peggio; gli importi mi sembrano tutto sommato modesti), nonchè le conseguenze per l'inevitabile, avvenuta, evasione dell'ICI e dell'Irpef.

Sbaglio?

Grazie ancora.

**Andrea Guidi wrote:**

" e regolare, il punto delle sanzioni (**tra l'altro, letto Petrelli, credevo peggio; gli importi mi sembrano tutto sommato modesti**),"

beh, teniamo conto che tanto modesti poi non sono, in quanto quegli importi (1) dovuti a titolo di sanzione amministrativa risultano in realtà elevati - già da un pò - rispettivamente ad euro 258 e ad euro 2.066. (2)

ciao  
ap

(1) ed indicati attualmente - come dovuti - da un minimo di euro 10,33 ad un massimo di euro 103,29 - ex art. 31 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652, per le violazioni degli artt. 20 e 28 del medesimo decreto - per i casi di mancato o tardivo adempimento di parte;  
(2) e ciò giusta comma 338 articolo 1 della legge L. 30-12-2004 n. 311 (legge finanziaria 2005).

#### proroga

#### **Convertito in legge il decreto sulle disposizioni urgenti in materia finanziaria.**

**Atto Senato 1739. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 luglio 2007, n. 81, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria.**

*(In corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale)*

*Il Senato ha approvato il 2 agosto in via definitiva il ddl 1739 di conversione del decreto-legge n. 81, recante "disposizioni urgenti in materia finanziaria", su cui il Governo aveva posto la questione di fiducia. Tra le altre disposizioni:*

**- differito dal 30 giugno 2007 al 30 novembre 2007 il termine per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali. (art. 15, co. 3-quater).**

*Il provvedimento è entrato in vigore il 2 luglio 2007, giorno di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale 2 luglio 2007 n. 151. (art. 18).*