

Sicilia

## A Siracusa un convegno sui fabbricati rurali

28 Marzo 2018

L'incontro, organizzato dagli Ordini professionali, ha puntato i riflettori su normativa e procedure di accatastamento

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Agevolare i cittadini nelle procedure di accatastamento degli immobili rurali per rendere più efficienti le informazioni contenute nelle banche dati del Catasto edilizio urbano, rendere le pratiche meno onerose possibili, semplificare le procedure per gli uffici periferici dell'Agenzia delle Entrate, gli uffici tecnici dei Comuni e, in particolare, per i tecnici professionisti, attori in *primis* nelle procedure di aggiornamento, coinvolti dai titolari di diritti reali su tali immobili. Sono queste le principali finalità del Convegno dal titolo " *Fabbricati rurali: normativa e procedure di accatastamento*" che si è tenuto lo scorso 8 marzo, a Siracusa, presso l'Istituto superiore "Luigi Einaudi".

Il convegno è stato organizzato dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa in collaborazione con l'Ordine degli architetti, l'Ordine dei dottori agronomi e forestali, il Collegio dei geometri e il Collegio dei periti agrari di Siracusa, condividendo l'opportunità di contribuire maggiormente alla perequazione fiscale nel settore immobiliare, visto il notevole impatto economico e sociale che ha sul territorio l'attività di accatastamento dei fabbricati rurali, e per migliorare le conoscenze professionali dei propri iscritti nel settore catastale.

I lavori si sono aperti con i saluti di Teresella Celesti, dirigente scolastico dell'Istituto "Luigi Einaudi" che ha ospitato l'incontro, di Benito Grande, presidente del Comitato regionale geometri e geometri laureati e di Pasquale Stellacci, direttore regionale della Sicilia dell'Agenzia delle Entrate.

A presiedere e coordinare il tavolo tecnico dei relatori che sono intervenuti è stato Franco Maggio, direttore centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che nel corso del 2017, con la propria struttura centrale e l'ampia collaborazione delle strutture territoriali dell'Agenzia, dopo una corposa attività di ricognizione dei fabbricati rurali che risultavano ancora censiti al Catasto terreni (NCT), ha avviato un'intensa campagna di

sensibilizzazione per permettere agli intestatari catastali di questi immobili, che conservano caratteristiche di ruralità e che avevano l'obbligo di dichiararli al Catasto edilizio urbano (NCEU) entro il 30 novembre 2012, di regolarizzare la propria posizione.

L'intervento del Direttore centrale si è concentrato, nella prima parte, sugli aspetti generali del sistema catastale italiano, la sua origine, i contenuti delle banche dati catastali e i suoi sviluppi evolutivi in relazione alla costituzione dell'*Anagrafe immobiliare integrata*. Uno strumento fondamentale per la fiscalità immobiliare, finalizzato all'integrazione degli attuali sistemi informativi del Catasto e della Pubblicità immobiliare e della sua nuova componente tecnologica del Sistema integrato del territorio (Sit). Il SIT conterrà, tra l'altro, il nuovo archivio di informazioni sul "fabbricato", un'ulteriore entità catastale che, oltre alle particelle e alle unità immobiliari urbane, già contenute nell'attuale ordinamento catastale, sarà rappresentata dai relativi attributi, con un suo ciclo di vita e specifiche regole di aggiornamento. Con queste informazioni si superano e si rendono allineate le disomogeneità nei dati, spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

La seconda parte dell'intervento, di approfondimento e di introduzione dei lavori sul tema centrale della "ruralità", ha delineato l'iter normativo che ha portato all'istituzione del Catasto dei fabbricati (con Decreto legge n. 557 del 1993) che ha fundamentalmente integrato ed esteso la portata del Nuovo catasto edilizio urbano (nato con Regio decreto legge n. 652, del 1939) realizzando così un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio italiano, attraverso l'obbligo, in esso, di dichiarazione dei fabbricati rurali che fino ad allora venivano trattati sia sotto l'aspetto catastale sia in termini fiscali al Catasto terreni (NCT).

In tal senso, con l'istituzione del Catasto dei fabbricati, vi è stata un'evoluzione (non una sostituzione del NCEU) con cui si può operare alle procedure di conservazione e all'aggiornamento di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali, definendo specificatamente le condizioni che gli immobili (i requisiti soggettivi e oggettivi), i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa o ad elementi strumentali relativi all'azienda agricola, devono soddisfare per il riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali.

Dal 1993 il trattamento catastale degli immobili rurali ha subito varie evoluzioni e modifiche, introdotte da diverse norme che hanno più volte variato le procedure e le modalità operative per l'aggiornamento della banca dati catastale. Di esse le più significative sono il regolamento introdotto dal Dpr n. 139 del 1998, il Decreto legge n. 70 del 2011 e, da ultimo, il Decreto legge n. 201 del 2011, che ha introdotto modifiche significative alle norme precedenti, risultate di difficile applicazione. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la stessa Agenzia del Territorio, in applicazione a quest'ultimo Decreto legge, hanno emanato rispettivamente il Decreto 26 luglio

2012 e una prima circolare (la n. 2 del 7 agosto 2012) con cui si sono dettate le regole operative per l'accatastamento.

L'Agenzia, sulla base dei contenuti dell'art. 13, commi 14-*ter* e 14-*quater* del Decreto legge n. 201 del 2011, entro il 31 dicembre 2017, ha notificato gli atti di contestazione delle sanzioni per i soggetti che non avevano segnalato le effettive condizioni del fabbricato oppure adempiuto alla presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale, pertanto, già dal mese di novembre 2017, è stato effettuato l'invio degli atti di contestazione per l'omessa dichiarazione al Catasto urbano ai soggetti intestatari degli immobili rurali in Catasto terreni alla data del 30 novembre 2012 che, laddove obbligati, non hanno presentato la dichiarazione di aggiornamento catastale.

La campagna di sensibilizzazione dell'Agenzia delle Entrate verso i proprietari di immobili rurali da regolarizzare è stata preceduta, proprio per massimizzare la semplificazione delle attività e ridurre gli impatti sui contribuenti, da una attività di bonifica della banca dati degli immobili. Prima dell'entrata in vigore del Dpr n. 139 del 1998, gli immobili rurali nella banca dati censuaria del Catasto terreni erano circa 5,5 milioni di unità. All'inizio del 2011, il numero di fabbricati rurali o loro porzioni ammontava ancora ad oltre 3,2 milioni di unità. Dopo l'entrata in vigore delle disposizioni del Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, il numero si è costantemente ridotto, passando dai 2,5 milioni del 2012, ai 2,2 milioni del 2013, fino a raggiungere i circa 1,8 milioni di unità ancora presenti alla fine del 2016. La sostanziale riduzione è stata frutto sia delle dichiarazioni di parte sia delle azioni di "bonifica" effettuate dall'Agenzia sugli immobili rurali residui, ancora censiti al NCT, utilizzando gli strumenti tecnologici disponibili e in sviluppo (ortofoto digitali ad alta risoluzione, Sistema integrato del territorio SIT, ecc.). Le verifiche propedeutiche hanno escluso dall'accertamento altri 1,13 milioni di fabbricati e aggiornato la banca dati catastale senza necessità di adempimento da parte dei proprietari (es. "Fabbricato diruto", "Area di fabbricato demolito", ecc.).

Successivamente, sono stati inviati avvisi bonari per circa 642 mila immobili (sono stati esclusi quelli ubicati nei Comuni terremotati delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) ai proprietari dei fabbricati potenzialmente accatastabili, per informarli sulla necessità di accatastamento, ove necessario, oppure della possibilità di segnalare, anche mediante procedure *online*, ulteriori casi di immobili non utilizzabili, eventuali errori commessi dall'Ufficio o disallineamenti nei soggetti intestatari.

Inoltre, intensiva è stata la campagna di comunicazione attraverso significative attività informative a livello nazionale, regionale e provinciale, a tutti i cittadini intestatari al NCT di immobili "rurali" con sussistenza dell'obbligo di accatastamento, all'ANCI, anche a mezzo di comunicati stampa, alle associazioni di categoria del settore agricolo (Confederazione nazionale coltivatori diretti,

Confagricoltura e confederazione italiana agricoltori-CIA), alle associazioni di categoria dei professionisti (Architetti, Ingegneri, Dottori Agronomi e Forestali, Geometri, Periti Edili ed Agrari e Agrotecnici), a scopo divulgativo e informativo, anche con riferimento alle procedure informatiche da utilizzare. Per agevolare la diffusione delle informazioni, gli elenchi degli immobili rurali sono stati resi consultabili sul sito istituzionale dell’Agenzia sin dal 16 gennaio 2017.

Per la Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Claudio Contardi, Capo settore servizi catastali, ha relazionato sui profili normativi che regolamentano il trattamento dei fabbricati rurali. Marco Garcea, Capo ufficio Sviluppo progetti, si è soffermato sulle azioni svolte dall’Agenzia per promuovere l’accatastamento degli immobili rurali, i dati quali-quantitativi, gli obiettivi raggiunti a livello nazionale e il ruolo che nel procedimento hanno avuto i tecnici professionisti coinvolti.

Focus regionale, aspetti, attività e prospettive e le rilevazioni statistiche riguardanti i fabbricati rurali censiti negli atti del catasto in Sicilia sono stati i contenuti dell’intervento di Francesco Giglio dell’ufficio Attività immobiliari della Direzione regionale Sicilia.

Gli altri interventi in programma sono stati, inoltre, quelli di Serafino Frisullo, Consigliere nazionale geometri e geometri laureati e di Antonio Iovine, Presidente della commissione Catasto - Ordine degli ingegneri della Provincia di Roma - che si è soffermato sugli aspetti della disciplina catastale degli agriturismi e dei fabbricati delle cooperative agricole.

La chiusura dei lavori è stata preceduta da un interessante dibattito sulle problematiche tecniche e procedurali emerse, che ha coinvolto l’attenta platea di *stakeholder*, costituita in larga parte dalle figure tecniche professionali iscritte agli Ordini e Collegi professionali, abilitate alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale, e dai loro rappresentanti.

La parte iniziale del convegno è stata seguita anche da una rappresentanza degli studenti del 4° e 5° anno dell’Istituto tecnico Costruzione ambiente e territorio di Siracusa.

di

**Michele Lizzi**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dalle-regioni/sicilia/articolo/siracusa-convegno-sui-fabbricati-rurali>