Agenzia Entrate

Direzione Centrale Catasto e Cartografia

Roma, 30 LUG. 2013

Alla Direzioni Regionali – Territorio

Agli Uffici Provinciali – Territorio

LORO SEDI

E. p.c.

Alla Direzione Centrale Audit e Sicurezza

SEDE

Alla Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Controllo

SEDE

Prot. 29439

OGGETTO*: *Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2).

Pervengono segnalazioni in merito alle corrette modalità da eseguire per la verifica delle dichiarazioni in oggetto ed in particolare riguardanti la presentazione di Docfa "*anomali*", talora connessi ad atti di illecito edilizio.

Le criticità segnalate si riferiscono ai territori interessati da normative regionali, che consentono il recupero e la riedificazione di edifici collabenti o di ruderi, in stretta connessione con le procedure relative a procedimenti autorizzatori, in materia urbanistico-edilizia.

Al riguardo si sottolinea che l'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28[(1)], art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.

In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, *"possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso"*. Per tali immobili sussiste quindi la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali.

---

(1) Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale, emanato ai sensi del decreto legge 30/12/1993, n.557.

AGE.AGEDC002.REGISTRO UFFICIALE.0029439.30-07-2013-U

Lo stesso decreto ministeriale all'art. 6, comma 1 lettera c), in relazione alle modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, di cui al successivo art. 7, ne stabilisce l'applicazione *"per le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas"*.

Ai fini delle dichiarazioni di unità collabenti è pertanto necessario che il professionista che predispone la dichiarazione su incarico della committenza:

- rediga una specifica relazione, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica;
- alleghi l'autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi degli articoli 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Si rammenta che, per tali dichiarazioni, le unità devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico (Cfr. Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio e successive disposizioni).

Come indicato nella normativa citata, l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale; ne consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire, risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile[2]. Si considerano catastalmente né individuabili, né perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti:

a) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
b) delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Pertanto, se non sono verificati entrambi detti ultimi requisiti, non è ammessa la dichiarazione al catasto fabbricati (di seguito CF), in categoria F/2, degli immobili censiti al catasto terreni (di seguito CT) come: 280 *"fabbricato diruto"*, 281 *"fr div sub"*, 277 *"fa div sub"*, 278 *"fabb promis"*, 279 *"fabb rurale"*, 283 *"fu d accert"*, 284

[2] Resta immutato l'obbligo della dichiarazione al catasto fabbricati delle tettoie (C/7), dei depositi (C/2), delle rimesse (C/6) e delle aree produttive di reddito, richiamate all'art. 2, comma 1, del DM n. 28 del 1998.

"porz acc fr", 285 *"porz acc fu"*, 286 *"porz di fa"*, 287 *"porz di fr"*, 288 *"porz rur fp"*, 290 *"porz di fu"*.

Qualora venga impropriamente dichiarata al CF, con procedura Docfa, una costruzione, già iscritta al CT con destinazione "*fabbricato diruto*", priva dei requisiti descritti ai punti a) e b), come accertato a seguito di verifica in sopralluogo, si procede con variazione d'ufficio alla soppressione dell'unità immobiliare al CF, assicurando la corretta continuità storica dei vari stadi dell'immobile e al censimento del cespite al solo CT nella richiamata qualità 280, o in altra più idonea, in capo alla ditta già iscritta agli atti del catasto.

Altra fattispecie meritevole di particolare attenzione in sede di controllo delle dichiarazioni Docfa, è costituita dai fabbricati dichiarati come collabenti "*ex novo*", ossia privi al CF ed al CT di un precedente censimento come costruzione (ad esempio nel caso di particella preesistente al tipo mappale con qualità "seminativo"), successivamente dichiarata in F/2 al CF.

Per tali casi, in cui non si riscontra la preesistenza del fabbricato ("279 fabb. rurale", "283 fu d accert", etc.), è necessario apporre per ciascun oggetto immobiliare dichiarato come collabente la seguente annotazione di immobile: *"Nessun fabbricato censito in catasto antecedentemente alla dichiarazione prot. n. ..... del ....."*.

Analoga annotazione è apposta negli atti del CT, quando viene dichiarata per un immobile la destinazione 280, in assenza di qualità pregressa riconducibile ad una costruzione.

In ultimo, si segnala la necessità di effettuare - per le fattispecie di unità collabenti dichiarate agli atti del catasto, censite con pratiche di afflusso Docfa - le attività di sopralluogo, al fine di verificare la veridicità delle dichiarazioni, avendo cura di rispettare il seguente ordine di priorità:

1. fabbricati a cui è stata attribuita la rendita presunta con le attività di "alta valenza fiscale", variati in categoria F/2 in sede di regolarizzazione della parte;
2. unità già censite in categorie diverse (gruppi A, B, C, D), variate in categoria F/2;
3. fabbricati rurali, oggetto di dichiarazione ai sensi dell'art. 13, comma 14-*ter* del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201[3], ed "ex rurali" variati in categoria F/2.

Il numero di sopralluoghi da effettuare dovrà tener conto della rilevanza del fenomeno riscontrato a livello locale, compatibilmente con le risorse già a disposizione nel processo di aggiornamento CEU e quelle che eventualmente si dovessero rendere disponibili nel corso dell'anno. Al riguardo, si evidenzia che le richiamate verifiche,

[3] Convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e ss.mm.ii..

coerentemente con le modalità di consuntivazione del relativo indicatore, non concorrono al conseguimento dell'obiettivo relativo, previsto a *budget*, per i controlli delle rendite proposte con la dichiarazione Docfa.

Pertanto, gli Uffici Provinciali, per il corretto monitoraggio delle unità trattate, dovranno comunicare mensilmente il numero di uiu in categoria F/2 oggetto di verifica in sopralluogo, utilizzando l'apposita procedura "Rilevazione non automatizzata della produzione – Data Entry Web", disponibile sul portale SIGMA-Territorio. A tal fine, nella maschera "Attività ordinaria - Cartografia e Catasto" della procedura stessa è stato introdotto il nuovo prodotto "UIU in Cat F/2 verificate in sopralluogo", che sarà visualizzato sulla reportistica Hyperion con il codice P01270.

All'esito della verifica in sopralluogo, qualora lo stato di fatto del cespite sia incoerente con il censimento nella categoria F/2, si deve procedere come segue:

- se l'unità è produttiva di reddito, l'Ufficio attiva la procedura prevista dall'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244;
- se l'unità è stata erroneamente censita al CF, si procede al ripristino della qualità/destinazione del CT, con variazione d'ufficio, come sopra indicato ed alla relativa attività di notifica;
- se l'unità dichiarata in F/2 è da censire in altra categoria del gruppo F, si procede alla rettifica della categoria d'ufficio ed alla relativa attività di notifica.

Le istruzioni sopra rappresentate, relative agli adempimenti a carico dei soggetti obbligati, si applicano solo per le unità dichiarate successivamente alla data di emanazione della presente nota.

Le Direzioni Regionali-Territorio sono chiamate a verificare il corretto adempimento di quanto sopra indicato da parte degli Uffici ricadenti nella circoscrizione territoriale di competenza.

Si chiede, infine, alle strutture territoriali, di informare i Collegi e gli Ordini Professionali interessati sui chiarimenti forniti con la presente comunicazione.

IL DIRETTORE CENTRALE
Franco Maggio