

Fabbricati Rurali e Dm 26 luglio 2012

Le novità:

Il Dm 26 luglio 2012 ha stabilito delle nuove modalità per il censimento dei fabbricati rurali, superando le disposizioni del Dm 14 settembre 2011.

La normativa ora prevede che i fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità, già censiti al Catasto Edilizio Urbano (CeU) e oggetto delle nuove domande, mantengono la categoria attribuita e gli altri dati di classamento, siano essi a destinazione abitativa o strumentale all'esercizio della attività agricola. Quindi, diversamente da quanto precedentemente previsto, ai fini fiscali, e per l'ICI, non è più necessaria l'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10.

Sono altresì superate le ulteriori disposizioni attraverso le quali era stabilito che per le costruzioni abitative (categoria A/6) fosse necessaria la classe "R", senza determinazione della rendita catastale.

In questo modo viene sottolineato come il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile sia completamente indipendente dalla categoria catastale che è ad esso attribuita.

Resta ovviamente inteso che non è possibile alcun riconoscimento dei requisiti di ruralità per i fabbricati che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1 e A/8, così come per le abitazioni che hanno caratteristiche di "lusso".

La procedura:

L'Agenzia del Territorio ha previsto due tipologie di documento, uno per la presentazione delle **domande di variazione catastale** (da presentare entro il 1° ottobre 2012) e uno per la presentazione **della dichiarazione di aggiornamento catastale** (da presentare entro il 30 novembre 2012).

Per entrambe le opzioni vanno presentate anche le relative autocertificazioni utilizzando i modelli B e C allegati al Dm 26 luglio 2012.

La **domanda** è disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) e può essere compilata in modalità informatica e stampata con l'attribuzione di un codice identificativo.

Gli uffici che si occuperanno dell'acquisizione delle domande non accetteranno quelle redatte su modelli non conformi o prive delle autocertificazioni o delle sottoscrizioni. Non sono valide inoltre le domande presentate prima dell'emanazione del Dm 14 settembre 2011 o dopo il 1° ottobre 2012.

Per quanto riguarda le **autocertificazioni**, in caso di fabbricato posseduto dal soggetto dichiarante da meno di cinque anni, è possibile integrare la documentazione con un'altra autodichiarazione resa dai precedenti titolari di diritti reali o loro eredi.

Eventuali dichiarazioni false sono punibili penalmente a norma del Dpr 445/2000, art. 76.

Per quanto riguarda i fabbricati di **nuova costruzione** od oggetto di **interventi edilizi**, in possesso dei requisiti di ruralità, questi devono essere dichiarati al Ceu secondo la vigente procedura Docfa, allegando la relativa autocertificazione (modello B per le unità abitative e modello C per le unità strumentali).

Per i **fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità** e non hanno subito modifiche tali da comportare un diverso classamento e una diversa rendita rispetto a quella attribuita al Ceu, il soggetto obbligato deve presentare la richiesta entro 30 giorni da quello in cui le unità stesse hanno perso i requisiti, mediante presentazione del modello conforme all'allegato 2 alla circolare 2/2012 dell'Agenzia del Territorio.

Una richiesta va anche presentata nel caso contrario, ossia per i **fabbricati che acquisiscono i requisiti di ruralità** senza mutare categoria, rendita e altri dati reddituali già censiti al Ceu. In questo caso la richiesta va redatta su modello conforme all'allegato 2 alla Circolare 2/2012 dell'Agenzia del Territorio congiuntamente all'autocertificazione (modello B per le unità abitative e modello C per le unità strumentali).

Tutte le **domande** e le relative **autocertificazioni** di cui sopra possono essere presentate secondo le seguenti **modalità**: consegna diretta all'ufficio competente, raccomandata postale con avviso di ricevimento, fax o posta elettronica certificata (PEC).

La documentazione può essere presentata direttamente dal titolare dei diritti reali sui fabbricati o tramite soggetti incaricati, individuati tra i professionisti abilitati alla redazione di atti di aggiornamento di Ct e Ceu oppure tramite le associazioni di categoria degli agricoltori.

È importante ricordare che i **fabbricati rurali iscritti al Catasto terreni** devono essere iscritti al Catasto edilizio urbano entro il termine perentorio del 30 novembre 2012.

In caso di inosservanza scatta l'accertamento di cui all'art.1, comma 336 della legge 311/2004 e si applicano le sanzioni da 1.032 a 8.264 Euro.

