

Circolare 96 T del 09.04.98

Catasto - 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 24.02.1998 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 (15o giorno successivo alla pubblicazione). Vengono nel contempo forniti i primi indirizzi operativi.

L'istituzione del catasto dei fabbricati, come è noto, ha lo scopo di costituire un inventario unitario 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 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 in 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 comportato; - 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 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 (possesso 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 urbano, salvo l'innovazione costituita dalla procedura semplificata sopracitata.

Più in particolare, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola saranno censite come unita' a destinazione abitativa ovvero come unita' funzionali ad attività produttiva agricola.

Le prime saranno classate nella categoria ordinaria piu' rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti.

Le seconde - cosi' come previsto dall'art. 3, comma 156, della legge n. 662/96 - saranno censite di norma in una categoria speciale, semprechè 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 e' 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 prodotti con Docfa devono essere riportati - come meglio indicato nell'allegato 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 unita' 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 e 2). Nel caso di costruzioni rurali con caratteri tipologici ordinari e non costituenti articolati compendi immobiliari ad uso agricolo potranno essere attribuite le categorie ordinarie (C/2, C/3, C/6, C/7) e le classi più consone alle capacita' 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 e' 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 e' 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 pero' cura di apporre una specifica annotazione negli atti censuari del catasto terreni, attestante la circostanza che non e' 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 entita' - 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). Allegati Omissis