



CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

00187 Roma – Via in Arcione,71 – Tel. +39 06.42.00.84 – Fax +39 06.42.00.84.44/5 – www.cnpi.it – cnpi@cnpi.it – C.F. 80191430588

Roma, 25 luglio 2017

Prot.2559/GG/md

Ai Signori Presidenti Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati
Ai Signori Consiglieri Nazionali
Al Signor Presidente EPPI
Alle organizzazioni di Categoria
LORO SEDI

Oggetto: Invito ad accatastare i fabbricati rurali 2017

In questi giorni, agli intestatari catastali degli immobili aventi le seguenti destinazioni:

- Fabbricato promiscuo (FABB PROMIS),
- Fabbricato rurale (FABB RURALE),
- Fabbricato rurale diviso in subalterni (FR DIV SUB),
- Porzione da accertare di fabbricato rurale (PORZ ACC FR),
- Porzione di fabbricato rurale (PORZ DI FR),
- Porzione rurale di fabbricato promiscuo (PORZ RUR FP);

arriveranno inviti bonari da parte dell'Agenzia delle Entrate ad attivarsi per procedere al loro censimento al Catasto fabbricati, obbligo definito dal Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 che, all'art. 13, comma 14-ter, fissava nel 30 novembre 2012 il termine per completare tale procedura e, al comma 14-quater, determinava l'importo delle sanzioni per gli inadempienti pari a euro 1.032, con un massimo di euro 8.264.

Il perito industriale che riceverà l'incarico di svolgere le attività di censimento, una volta avuta la conferma che il suo cliente è effettivamente titolare di diritti reali sui fabbricati compresi nell'elenco allegato alla comunicazione, dovrà per prima cosa assicurarsi che gli stessi fabbricati non rientrino nell'elenco di quelle tipologie che sono escluse dalla procedura di accatastamento al Catasto fabbricati in quanto non costituiscono oggetto di inventariazione, art. 3, comma 3 del Decreto del Ministero delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

Superate con esito positivo le prime due verifiche preliminari (al contrario sarebbe sufficiente compilare e inviare anche via mail il modello di segnalazione), si renderà necessario proseguire con le operazioni di sopralluogo che accerteranno in quale stato si trovi attualmente il fabbricato (stato dei luoghi). Di conseguenza si potranno avere le seguenti due tipologie di situazioni:

- a) il fabbricato si trova allo stato di rudere (collabente) e inoltre non si verificano i presupposti previsti per la sua individuazione (diruto), in entrambi le situazioni a causa dell'accentuato livello di degrado e dove la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si tratta quindi di fabbricati che non presentando autonomia funzionale e reddituale, dovranno solamente essere variati nella loro destinazione agli atti catastali. Variazione da comunicare all'Ufficio Provinciale – Territorio competente dell'Agenzia delle Entrate che permetta allo stesso ufficio di escluderli dall'attività tecnica di indagine in corso. E' consigliabile, in alternativa, produrre il modello 26 (Docte) in modo da aggiornare definitivamente la situazione catastale onde evitare futuri inconvenienti. In questi casi, non essendo il contribuente obbligato a presentare la suddetta comunicazione, non è applicabile alcuna sanzione;



CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

00187 Roma – Via in Arcione,71 – Tel. +39 06.42.00.84 – Fax +39 06.42.00.84.44/5 – www.cnpi.it – cnpi@cnpi.it – C.F. 80191430588

Roma, 25 luglio 2017

Prot.2559/GG/md

- b) il fabbricato si trova in buone condizioni ed è effettivamente utilizzabile per gli scopi per cui è stato costruito; in questo caso dovrà essere dichiarato al Catasto fabbricati con le modalità stabilite dal Decreto del Ministero delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 con l'accortezza di servirsi dell'istituto del "ravvedimento operoso", che permette di ridurre la sanzione ad 1/6 del minimo edittale (euro 172). Naturalmente questo solo nel caso che ne ricorrano i presupposti. Sicuramente quando trattasi di fabbricato effettivamente rurale (utilizzato da un coltivatore diretto, ecc.), perché il termine risulta scaduto da meno di cinque anni (30 novembre 2012), ma andrà verificato caso per caso se la perdita dei requisiti di ruralità è avvenuta in epoca precedente (prescrizione dei termini di accertamento). Si ricorda che l'accatastamento deve essere completato entro il termine di trenta giorni dalla data di perdita dei requisiti.

Tutte queste operazioni dovranno essere svolte entro il mese di settembre, perché a seguire verranno inviati dalla stessa Agenzia delle Entrate i relativi "AVVISI", che renderanno inutilizzabile l'istituto del "ravvedimento operoso".

L'Agenzia delle Entrate consiglia, nell'eventualità dell'assunzione di un gran numero di incarichi per singolo tecnico, di comunicarlo all'Ufficio Provinciale – Territorio competente in modo da poter concordare eventuali brevi proroghe per l'ultimazione delle procedure.

Si prega di dare diffusione agli iscritti con la specializzazione edile di quanto sopra riportato.

Cordiali saluti

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO

(Giovanni Esposito)

IL PRESIDENTE

(Giampiero Giovannetti)