

Le nuove norme per l'accatastamento dei fabbricati rurali ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139, Dm 2 gennaio 1998, n. 28 e Circ. n. 96/T del 9 aprile 1998 della Direzione Centrale del Catasto: effetti sul settore agricolo.

Dina Porazzini⁸ e Daniele Berardo⁹

Il regolamento approvato dal Consiglio dei ministri con il decreto 23 marzo 1998 n. 139 e pubblicato sulla Gu n. 108 del 12 maggio precisa le norme per l'accatastamento dei fabbricati rurali e ridefinisce i requisiti per il riconoscimento della ruralità.

Il provvedimento, ancorchè contenga un grave vizio giuridico in quanto pur trattandosi di un decreto abroga una norma di legge (art. 9, comma 3 del DI 557/93 convertito nella legge n. 133/94), introduce alcune novità sostanziali.

Infatti, per quel che riguarda i requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi, l'art. 9, comma 3 della legge 133/94, viene sostituito dall'art. 2 e precisa i nuovi requisiti per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati esclusivamente abitativi, requisiti maggiormente aderenti alle piccole realtà agricole delle zone montane e alle attività lavorative svolte da coltivatori pensionati (sono indicate in corsivo le novità introdotte dall'art. 2):

- a) **Possesso:** devono essere posseduti dal titolare del diritto reale sul terreno o dall'affittuario o da chi ad altro titolo conduce il fondo cui l'abitazione è asservita o da loro familiari o da pensionati per attività svolta in agricoltura o coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;
- b) **Utilizzo:** devono essere utilizzati come abitazione dei soggetti sopracitati o dipendenti a tempo indeterminato o determinato per almeno 101 giorni annui o da persone addette all'attività di alpeggio;
- c) **Superficie coltivata:** devono essere asserviti a una superficie non inferiore ai 10.000 mq censiti al catasto terreni con relativi redditi agrari. Nel caso di colture in serre, fungicoltura e altre colture intensive o nel caso di ubicazione del terreno in zona montana, il limite viene ridotto a 3.000 mq;
- d) **Volume di affari del conduttore:** il volume d'affari di chi conduce il fondo deve risultare superiore al 50% del reddito complessivo ai fini IRPEF, calcolato al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti per attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in Comune considerato montano (ai sensi della L. 97/1994) il volume d'affari deve risultare superiore al 25%. Per i soggetti esonerati dalla presentazione della dichiarazione I.V.A. il volume d'affari forfetario è considerato di 5 milioni, o se l'attività è svolta in Comune montano, 15 milioni;

8) Presidente del Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali.

9) Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali.

e) Tipologia: non devono avere caratteristiche di lusso ai sensi della legge 408/49 e non devono avere i requisiti per essere iscritti alle categorie A/1 e A/8.

Immutate invece le disposizioni previste dai commi 4,5 e 6 della legge 133/94, relative ai fabbricati pertinenziali non ubicati sul fondo, ma nel medesimo comune o in uno contiguo; alla consistenza delle unità abitative nel caso risultino più di una nello stesso fondo (mq 80+20 per ogni componente la famiglia oltre al primo); alla non produttività dei fabbricati rurali dismessi, privi di allacciamenti ai servizi urbani (ENEL, gas, ecc.).

Il comma 3 bis precisa che si deve riconoscere carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola di cui all'art. 29 del Tuir, Dpr 917/86, anche se destinate all'agriturismo.

L'art. 3 precisa che le disposizioni del regolamento hanno rilevanza ai soli fini fiscali e catastali e quindi che i requisiti soggettivi per il riconoscimento della ruralità non possono essere utilizzati per la definizione della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo che continua a dipendere dalle leggi 203/82 e 153/75.

Infine, si stabilisce che le disposizioni su funzioni e competenze dell'amministrazione statale in materia perdono la loro efficacia se incompatibili con quelle conferite agli enti locali, in attuazione della legge n. 59/97, precisate col decreto legislativo 21 aprile 1998, n. 112, che affida dal 2000 la gestione del catasto ai Comuni.

Da ultimo, invertendo l'ordine numerico degli articoli del Dpr in questione per motivi di maggior chiarezza espositiva, si prende in esame il contenuto dell'art. 1, che contiene disposizioni che danno adito a qualche dubbio interpretativo: questo statuisce che per l'accatastamento dei fabbricati rurali si dovranno applicare le norme per la conservazione del catasto dei terreni (I comma), mentre per quelli che hanno perso il requisito di ruralità dovranno essere applicate quelle del catasto urbano (II comma). Invece i fabbricati già censiti al Catasto Urbano, cui siano riconosciuti i requisiti di ruralità, dovranno restare iscritti a tale catasto ai soli fini inventariali. Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricole non abitative, compresi gli edifici utilizzati per attività agrituristiche, ai sensi art. 1 comma 5, dovranno essere iscritte al catasto urbano nella categoria speciale D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" (V comma) ma, si dovrebbe presumere, solo nel caso in cui non abbiano i requisiti di ruralità, che per questi immobili si dovrebbero ridurre a due casi: - se utilizzati per attività di impresa; - se non sono più asserviti a terreni agricoli. Quindi costruzioni che dovrebbero essere iscritte nella categoria speciale D/10 solo quando ricorrono le circostanze previste dall'articolo 10 del Rdl del 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 1249/39.

A questo punto è importante richiamare il comma 6 dell'art. 1 significativo che le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 5 di detto articolo si applicano fino all'entrata in vigore del "CATASTO DEI FABBRICATI" di cui alla legge n. 133 del 26 febbraio 1994.

Ora, con l'emanazione della circolare n. 96/T del 9 aprile 1998, prot. C2/476/98, la direzione centrale del Catasto e dei servizi geotopografici del ministero delle

finanze ha impartito agli uffici provinciali le procedure per l'attuazione delle norme del Dm 2 gennaio 1998, n. 28, pubblicato nella Gu n. 45 del 24 febbraio 1998 e portante il regolamento per la costruzione del catasto dei fabbricati e le modalità di produzione e adeguamento della nuova cartografia catastale.

Come è noto l'istituzione del catasto dei fabbricati ha lo scopo di costituire un inventario unitario delle costruzioni presenti sul territorio dello Stato, comprensivo, s'intende, anche dei fabbricati rurali.

Pertanto, sono previste procedure unificate per tutte indistintamente le costruzioni (anche i fabbricati rurali) di nuova edificazione o oggetto di variazione, denunciate al catasto successivamente all'entrata in vigore del regolamento in esame.

Per tutti i fabbricati rurali aventi caratteri di ordinarietà, di nuova costruzione o oggetto di variazione, si applicano le norme già vigenti per il catasto edilizio urbano, mediante denuncia col programma Docfa: presentazione degli elaborati planimetrici, tipo mappale e determinazione della rendita catastale). Nell'ambito delle procedure tecniche da adottarsi per i fabbricati rurali si distinguono: quelli a destinazione abitativa, da classarsi nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione esistenti; quelli da intendersi come unità funzionali ad attività produttiva agricola, da censire in una categoria speciale. Per questo secondo fine è stata istituita la già citata categoria D10.

Inoltre, precisato che l'amministrazione provvederà fra uno o due anni a iscrivere nel catasto dei fabbricati appena costituito tutti i fabbricati esistenti nell'archivio del catasto dei terreni, con la loro qualifica di fabbricati rurali (art. 9, comma 1, legge 133/94), la circolare "demanda alla parte interessata", il completamento dell'accatastamento, da eseguirsi per il momento solo "in caso d'uso". Tale circostanza si verificerebbe secondo la nota, nel caso di trasferimento di diritti (compravendita, donazione, successione, etc.) mutazione nello stato dei beni (ampliamento degli edifici, frazionamento, cambio di destinazione, etc.) e infine per la perdita dei requisiti di ruralità.

Quali gli effetti dell'introduzione delle citate norme sul settore agricolo.

- Si persegue la separazione tra il profilo inventariale (catastale), utilizzando procedure omogenee per tutti i fabbricati (rurali e non) e quello fiscale per cui la valutazione della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità delle costruzioni è compito degli uffici preposti all'accertamento delle imposte sugli immobili, senza indicare con quali modalità questo verrà effettuato.
- L'obbligo di denuncia al catasto urbano degli edifici in parola richiede un notevole onere finanziario per le spese professionali, stante la complessità della procedura richiesta.
- L'iscrizione in una categoria catastale tipica dei fabbricati industriali comporta l'attribuzione della rendita e, pertanto, i predetti fabbricati saranno soggetti ad Ici. Infatti l'art. 2 del Dgls 30 dicembre 1992, n. 504 dispone che sono soggetti all'imposta comunale i fabbricati iscritti o iscrivibili nel catasto edilizio urbano.

Tenuto conto che i fabbricati di categoria "D" appartengono al catasto urbano, se non verrà emanata una disposizione di esclusione, le costruzioni rurali strumentali saranno assoggettate ad Ici. Ciò, nonostante vi siano già soggetti mediante il pagamento delle imposte sui terreni cui sono asserviti.

- Difficoltà per la determinazione della rendita per i fabbricati rurali riferibili alla categoria speciale D10, in quanto questa deve, necessariamente, discendere da una stima degli stessi. Ma l'estimo insegna che i fabbricati rurali se sufficienti e proporzionali alle ordinarie esigenze aziendali siano da considerarsi come normali miglioramenti fondiari, parte integrante del fondo e la loro utilità resta conglobata nel reddito normale del fondo stesso (beneficio fondiario). Pertanto, la valutazione separata di tali fabbricati dal fondo non ha alcun significato economico, in quanto l'unico valore di stima possibile è soltanto quello del fondo considerato nel suo complesso.
- Assenza tra gli organici degli uffici catastali della figura del dott. agronomo/forestale, l'unica pienamente titolata a valutare gli aspetti del punto precedente al fine di evitare grossolani errori di valutazione e immancabili sperequazioni e danni all'utenza agricola (non si comprende l'immotivata esclusione della figura professionale qui rappresentata, che, occorre ricordare, è l'unica abilitata all'insegnamento dell'estimo - rurale, civile, catastale - nelle scuole secondarie superiori).

Si ritiene, in conclusione, che tale provvedimento, stante la gravità degli effetti che comporta, non possa essere imposto con semplice circolare ma debba formare oggetto di una specifica disposizione gerarchicamente equipollente alle leggi 679/69, 133/94 e al Dpr 139/98.

Inoltre, la denuncia di fabbricati rurali di nuova costruzione o variati nello stato (frazionamento o ampliamento), per i quali sia stata rilasciata una specifica licenza edilizia, in esenzione di contributi ai sensi dell'art. 9 legge 28 gennaio 1977 n. 10, dovrebbero essere dichiarati al catasto fabbricati con la loro qualifica di fabbricati rurali senza attribuzione di rendita allegando eventualmente copia della licenza edilizia (specie per i fabbricati adibiti ad agriturismo) o autocertificazione attestante la presenza dei requisiti di ruralità.

Infine, poiché sul contenuto della circolare, sembra che anche molti uffici catastali siano perplessi, ci si augura che la Direzione del dipartimento del territorio riesamini la questione e provveda al più presto a emanare una interpretazione autentica delle disposizioni in materia, che scongiuri la denuncia obbligatoria dei fabbricati rurali nei casi d'uso sopraccitati (escludendo ovviamente quelli che abbiano perso i requisiti di ruralità) e comunque si attivi per far emanare al ministero un provvedimento normativo, che escluda dall'Ici i fabbricati rurali che risultassero già iscritti al catasto urbano con rendita ai soli effetti inventariali.