TAVOLO DI LAVORO CON GLI ORDINI PROFESSIONALI DEL VENETO

16 maggio 2024

Polo Formativo di Venezia-Marghera – Aula Magna

Programma

- Controlli sugli atti di aggiornamento Docfa registrati a seguito di trattazione automatica
- Fabbricati rurali
- Variazioni colturali
- Nuovi Servizi catastali in ambiente WEB

Controlli sugli atti di aggiornamento Docfa registrati a seguito di trattazione automatica

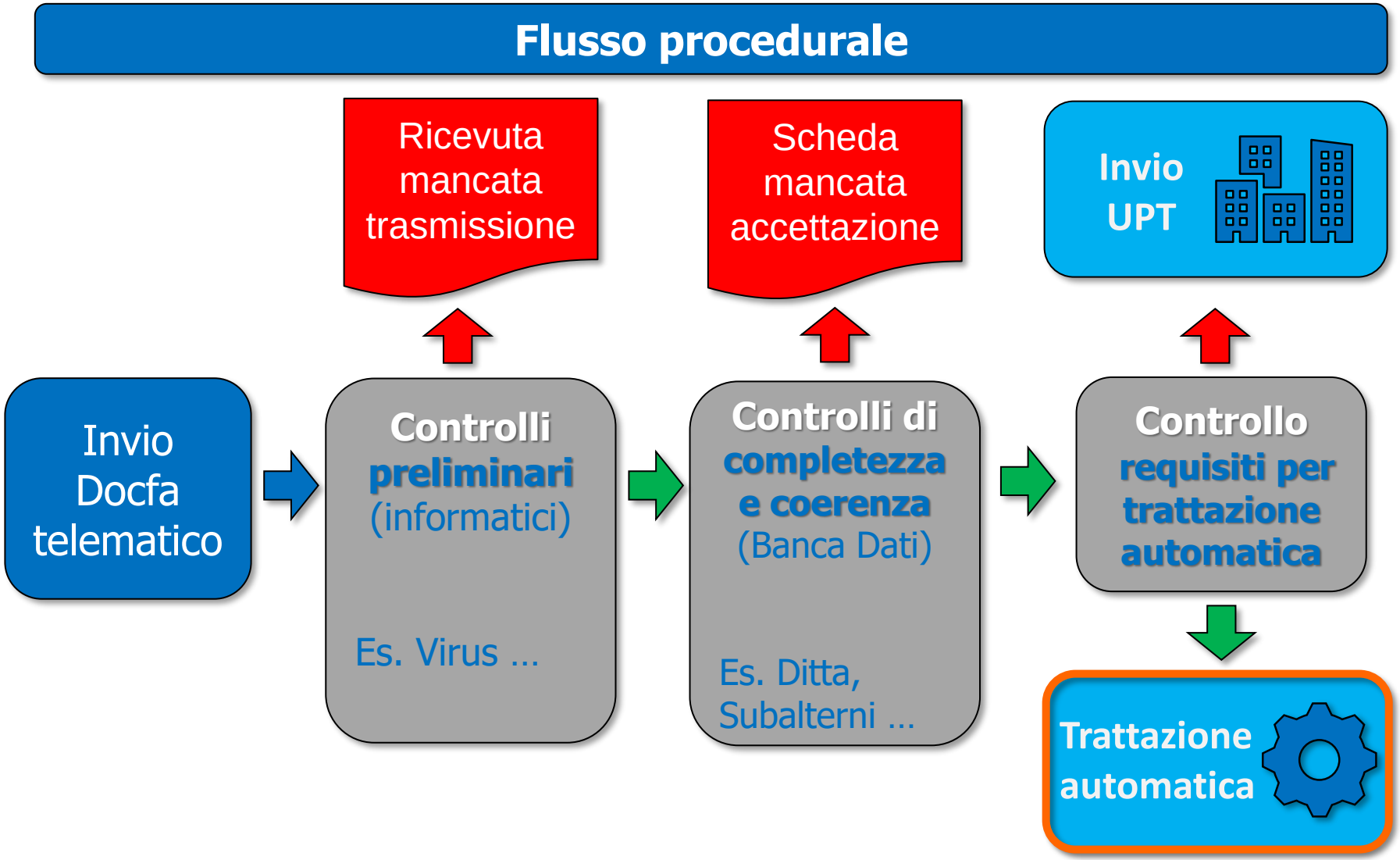
Docfa con accettazione automatica

Dal 4 luglio 2022 alcune tipologie di pratiche Docfa vengono registrate in banca dati con una procedura di trattazione automatica. Queste pratiche sono oggetto di **controlli** (non eseguiti nella fase di accettazione) da parte degli U.P.T. che vengono **espletati successivamente** ovvero nella fase di accertamento.

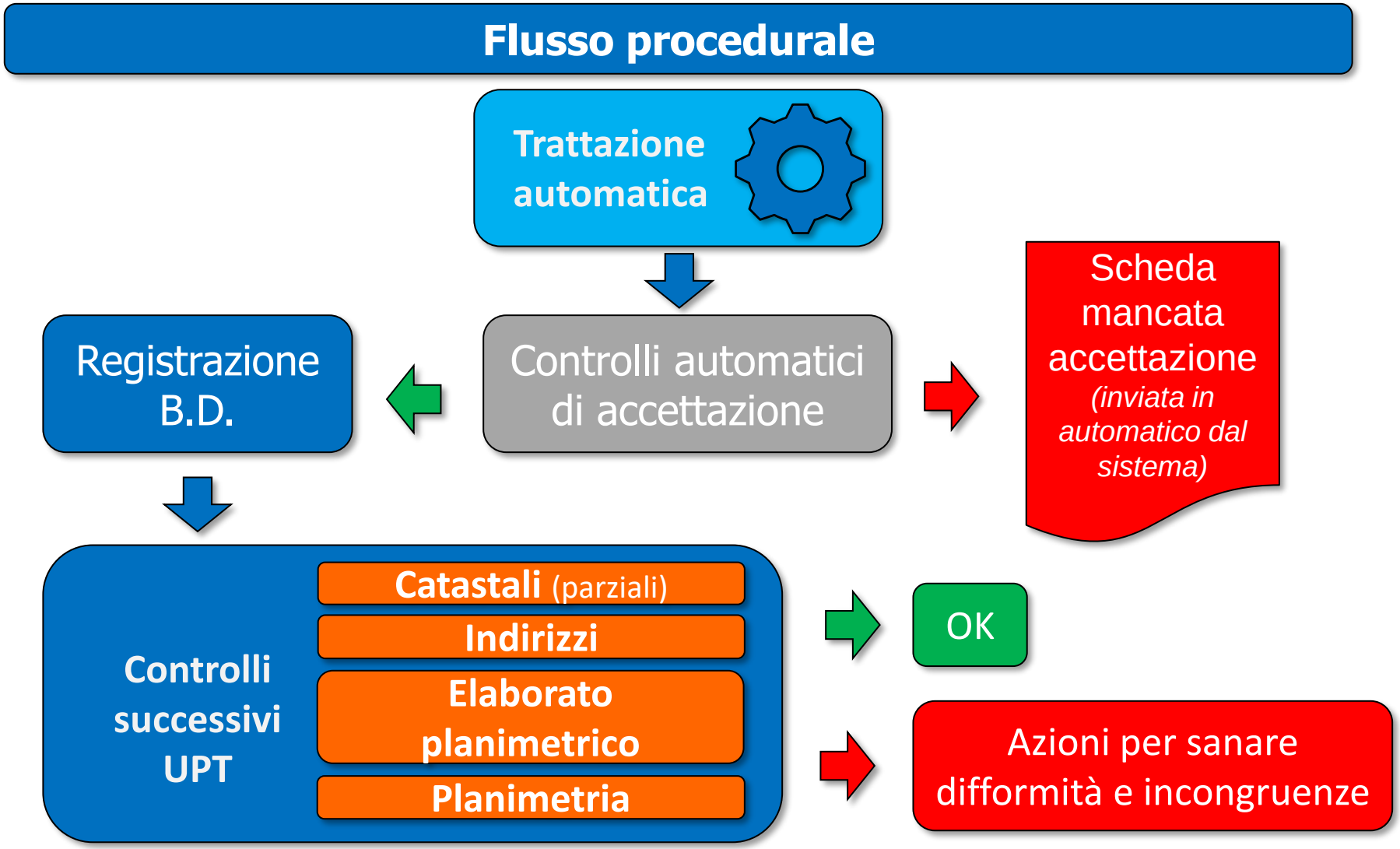
Gli **esiti di detto controllo** assumono diversa rilevanza in relazione all'impatto sulle attività specifiche dell'accertamento ed alla **correttezza delle informazioni** acquisite nella banca dati catastale.

L'impatto è definito in base alle conseguenze dell'assenza, della carenza o dell'inesattezza di dati, informazioni ed elementi grafici. Con una recente **direttiva interna** sono stati **disciplinati gli interventi che gli Uffici** devono effettuare sulle dichiarazioni trattate in automatico.

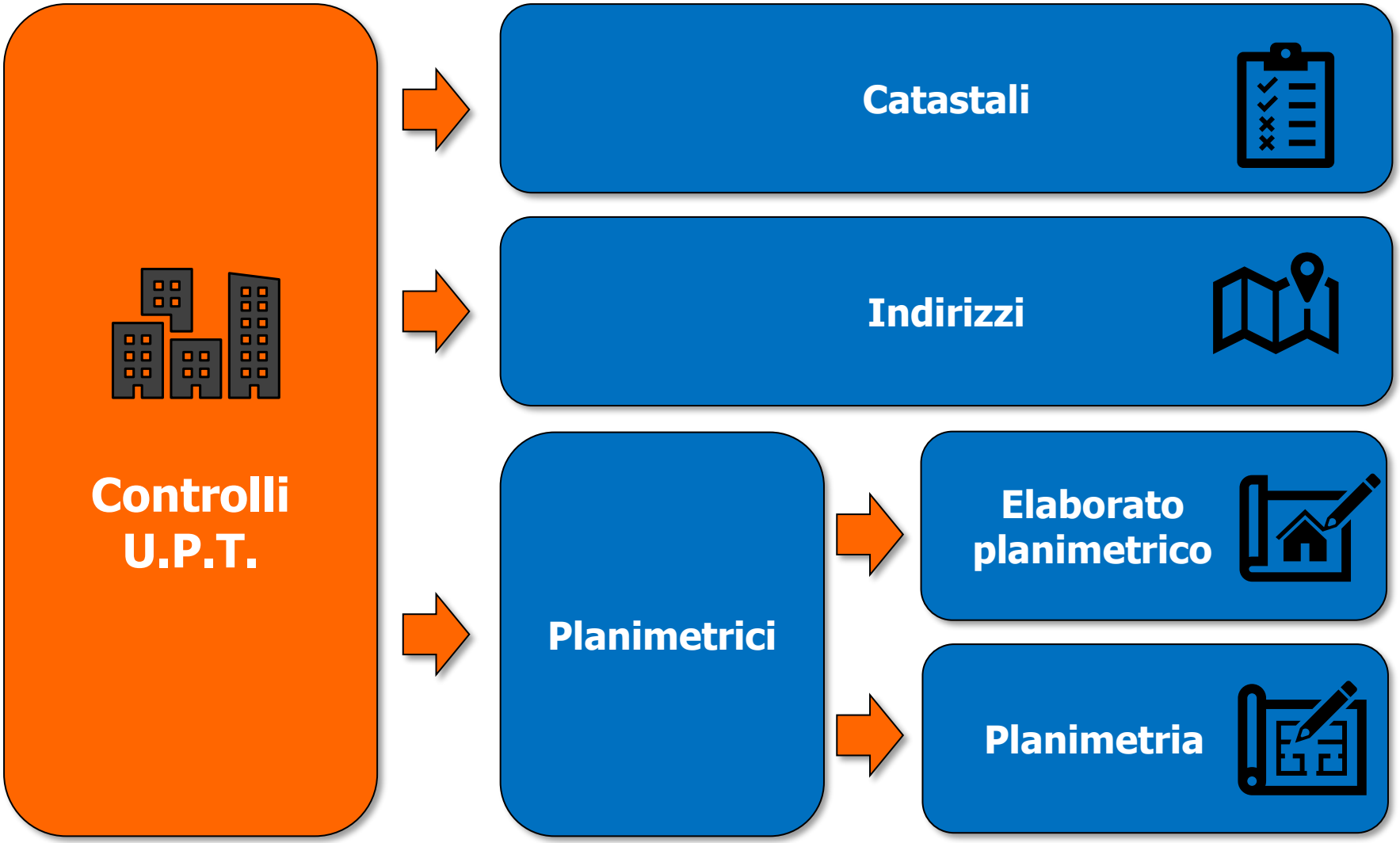
Docfa con accettazione automatica



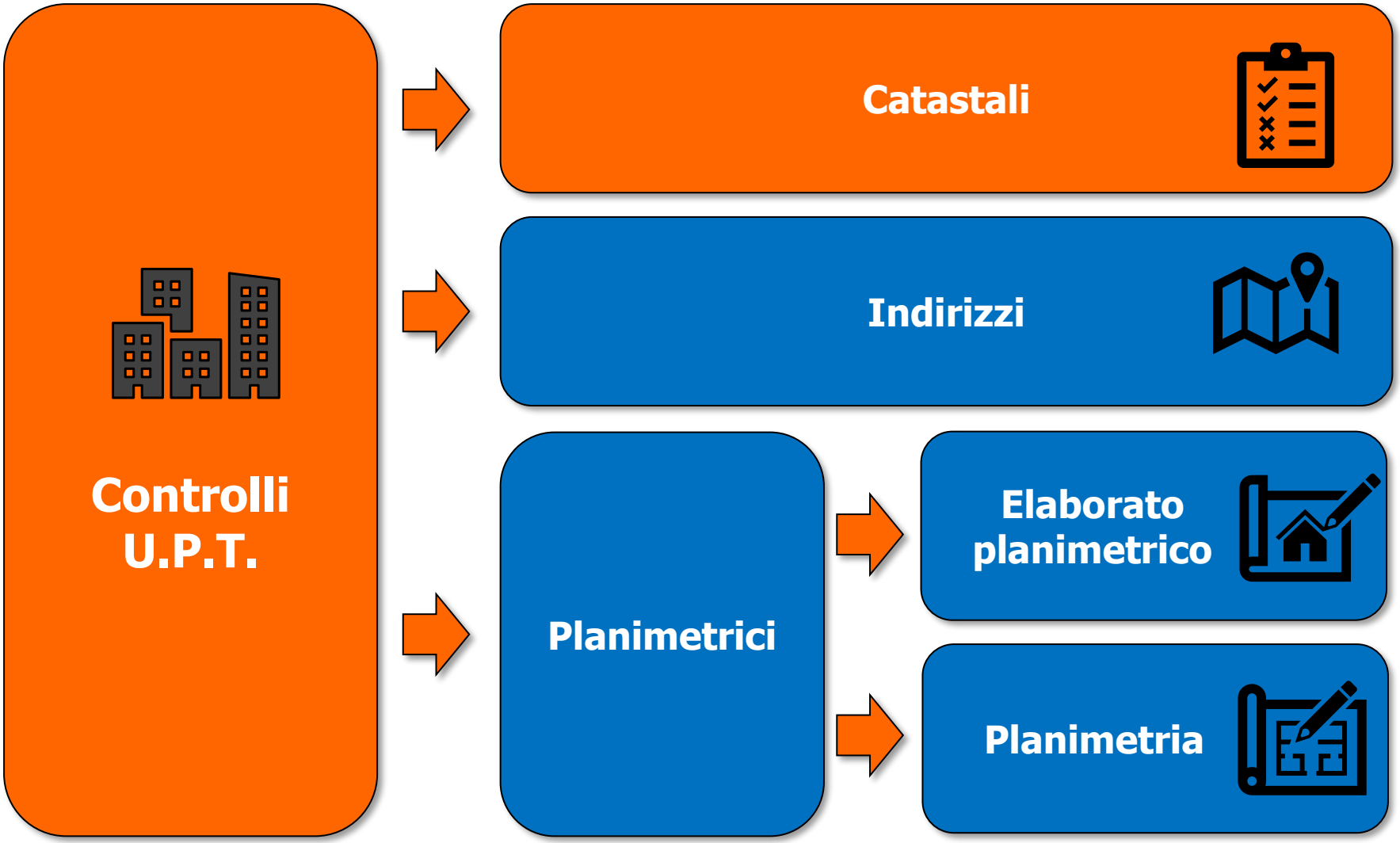
Docfa con accettazione automatica



Docfa con accettazione automatica



Docfa con accettazione automatica



Docfa con accettazione automatica

Controlli Catastali

- ✓ Errata indicazione degli estremi del tipo mappale
- ✓ Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
- ✓ Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
- ✓ Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N
- ✓ Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile
- ✓ Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato (quote, titoli, intestatario, CF, assenza riferimenti al lotto precedente)
- ✓ Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)
- ✓ Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile
- ✓ Assenza di relazione tecnica (quando prevista)
- ✓ Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa

Docfa con accettazione automatica

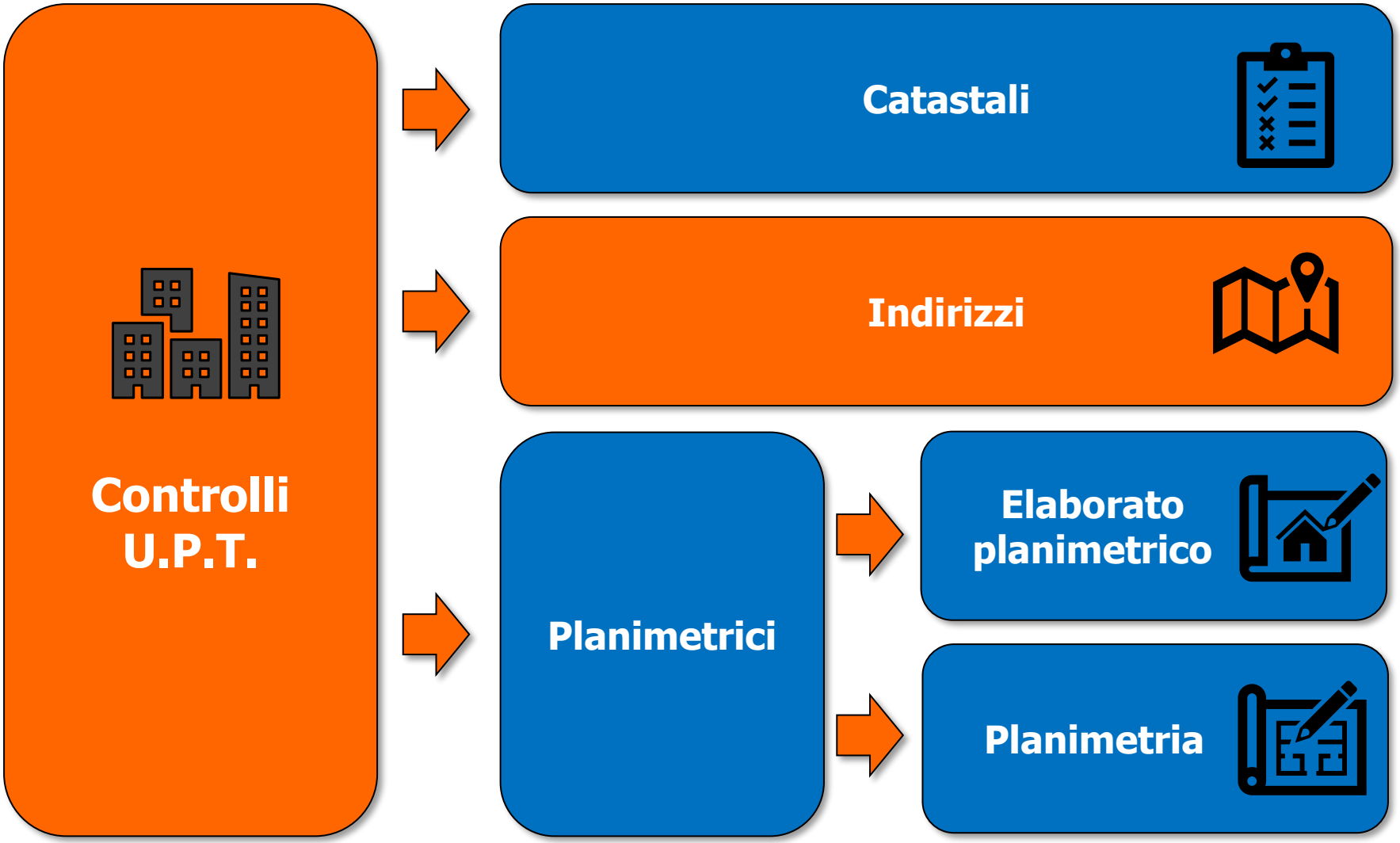
Controlli Catastali

- ✓ Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento
- ✓ Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione da tributi
- ✓ Errata compilazione dei subalterni
- ✓ Soggetto dichiarante non avente titolo
- ✓ Allegato obbligatorio assente
- ✓ Allegato obbligatorio non congruente

Ad esempio, per il censimento delle unità collabenti l'eventuale assenza di:

- ✓ **relazione sullo stato dei luoghi**, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto (corredata di documentazione fotografica), sottoscritta da un tecnico;
- ✓ **autocertificazione, resa dall'intestatario del bene, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti** dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Docfa con accettazione automatica

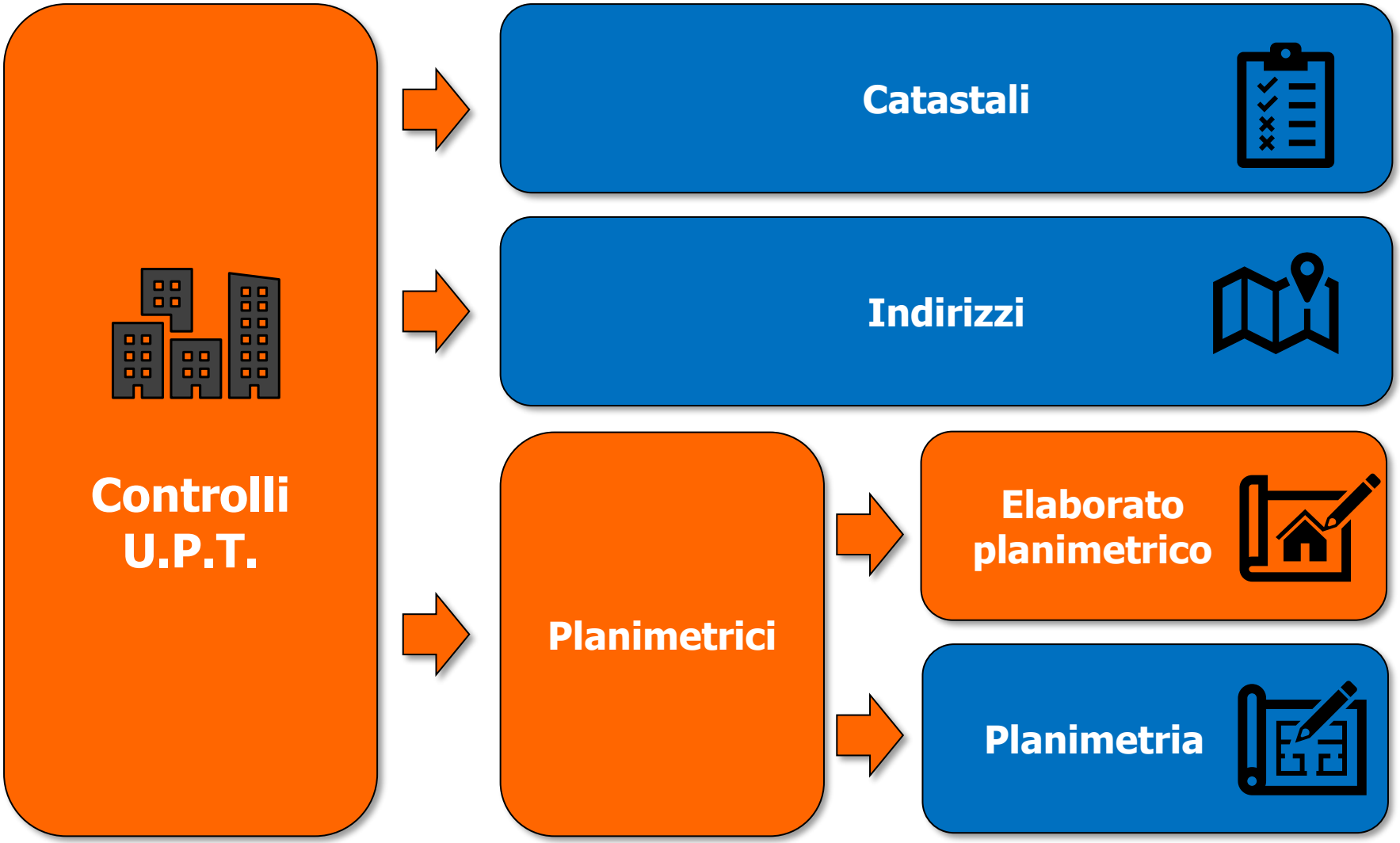


Docfa con accettazione automatica

Controllo Indirizzi

- ✓ Indicato indirizzo non certificato anche se esistente indirizzo certificato
- ✓ Indirizzo non corretto (controllo solo in alcuni casi- entra se certificato ma può essere errato)
- ✓ Indirizzo indicato non presente negli archivi e non adeguatamente motivato

Docfa con accettazione automatica



Docfa con accettazione automatica

Controlli planimetrici su ELABORATO PLANIMETRICO

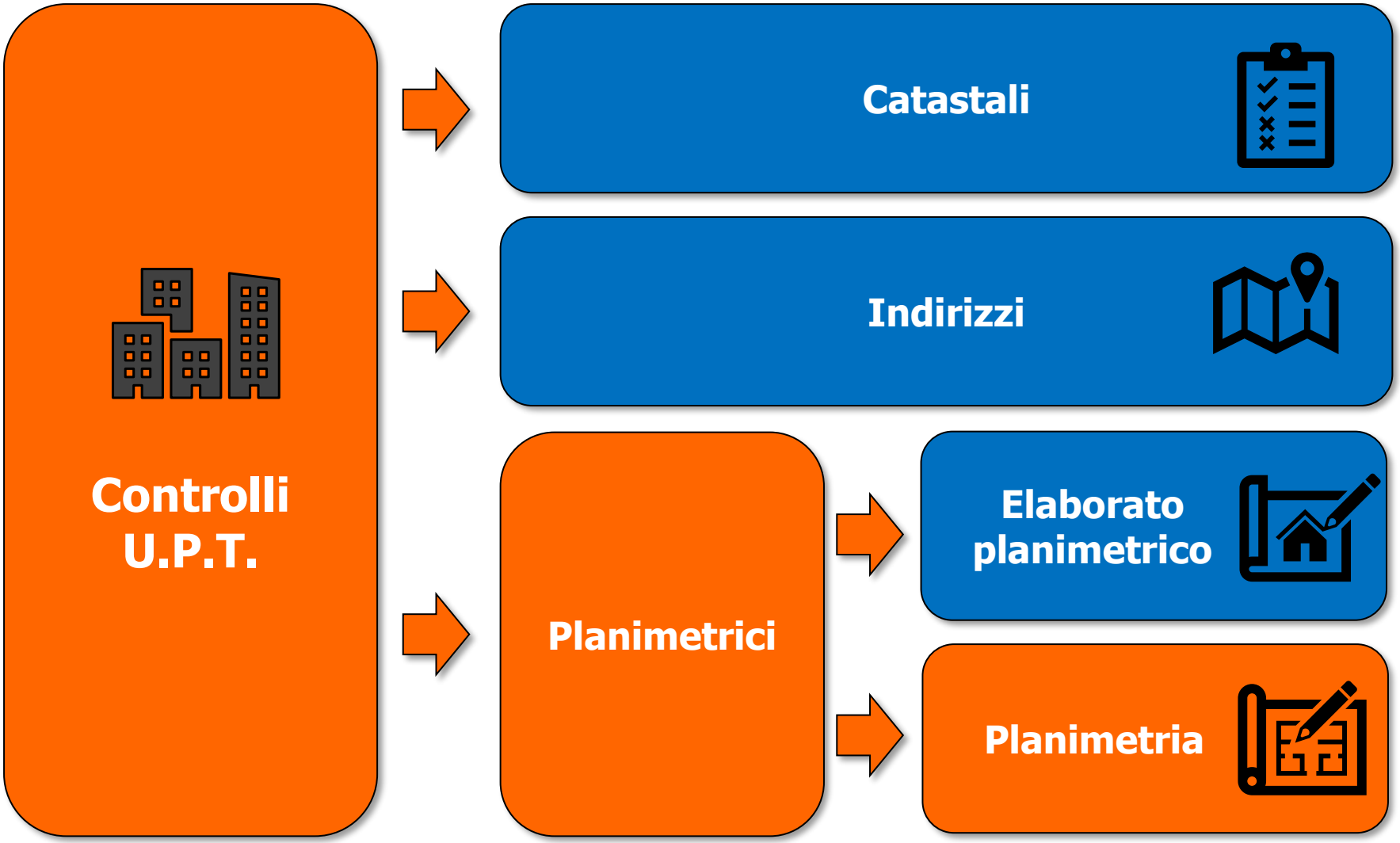
- ✓ Immagini raster o vettoriali non leggibili
- ✓ Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
- ✓ Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
- ✓ Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
- ✓ Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
- ✓ Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
- ✓ Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
- ✓ Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari (per queste fattispecie non è possibile alcun controllo automatico)

Docfa con accettazione automatica

Controlli planimetrici su ELABORATO PLANIMETRICO

- ✓ Mancata indicazione del simbolo di orientamento
- ✓ Errata indicazione dei piani
- ✓ Presenza dei nomi dei confinanti
- ✓ Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
- ✓ Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
- ✓ Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
- ✓ Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
- ✓ Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda (per queste fattispecie non è possibile alcun controllo automatico)

Docfa con accettazione automatica



Docfa con accettazione automatica

Controlli planimetrici su PLANIMETRIA

- ✓ Immagini raster o vettoriali non leggibili
- ✓ Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
- ✓ Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
- ✓ Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
- ✓ Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
- ✓ Inesatta indicazione dei subalterni
- ✓ Mancata indicazione del simbolo di orientamento
- ✓ Errata indicazione dei piani
- ✓ Presenza dei nomi dei confinanti

Docfa con accettazione automatica

Controlli planimetrici su PLANIMETRIA

- ✓ Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
- ✓ Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
- ✓ Mancata indicazione dell'altezza dei vani
- ✓ Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
- ✓ Errata indicazione della scala di rappresentazione
- ✓ Errata rappresentazione della corte esclusiva
- ✓ Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito
- ✓ Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
- ✓ Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98
- ✓ Planimetrie dell'unità immobiliare non conformi a quelle presenti in banca dati in relazione alla causale di variazione indicata (per queste fattispecie non è possibile alcun controllo automatico)

Docfa con accettazione automatica

Impatti delle difformità e le incoerenze nei Docfa accettati con procedura automatica

- impossibilità di individuare, delimitare, identificare le unità dichiarate e/o già precedentemente censite
- impossibilità di determinare la consistenza, il classamento e/o la rendita catastale delle unità dichiarate
- generazione di disallineamenti tra gli archivi catastali

Docfa con accettazione automatica

Tipologie di difformità

Sostanziali

Difformità che hanno un impatto sull'attività di accertamento e sulla correttezza delle informazioni acquisite nella banca dati catastale

Omissioni, carenze e difformità connesse al mancato rispetto di disposizioni normative

Formali

Esempio:

- ✓ *indicazione nella planimetria di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa*
- ✓ *mancata indicazione del simbolo di orientamento (Se la planimetria è comunque orientabile (ad esempio, mediante EP)*
- ✓ *presenza dei nomi dei confinanti*

Docfa con accettazione automatica

Attività degli Uffici in sede di controllo rispetto alle difformità riferite alla procedura di accettazione automatica

aggiornamento d'Ufficio della banca dati

ripristino d'Ufficio della banca dati censuaria e planimetrica allo stadio precedente a quello del Docfa

invio ai soggetti interessati della comunicazione di difformità ed incoerenze nella redazione di dichiarazione Docfa e richiesta di aggiornamento catastale

invio ai soggetti interessati della richiesta di documentazione e/o informazioni integrative

Docfa con accettazione automatica

Attività degli Uffici in sede di controllo rispetto alle difformità riferite alla procedura di accettazione automatica

Notifica ai soggetti interessati delle operazioni effettuate d'ufficio (ad esempio, apposizione di annotazione di riserva, ripristino dello stadio precedente alla registrazione dell'atto di aggiornamento)

Notifica dell'avviso di liquidazione tributi
(In futuro verrà unificato ad € 70,00 l'importo dei Tributi Speciali Catastali per categorie ordinarie, speciali e particolari e non ci saranno di conseguenza più notifiche di avvisi di liquidazione tributi per u.i.u. riclassate da ordinarie/particolari a speciali)

Docfa con accettazione automatica

Per le difformità e incoerenze rilevate, prima di procedere con azioni correttive o segnalazione/notifica, l'Ufficio verifica l'avvenuta rimozione delle stesse, su iniziativa di parte o d'ufficio

SANATA

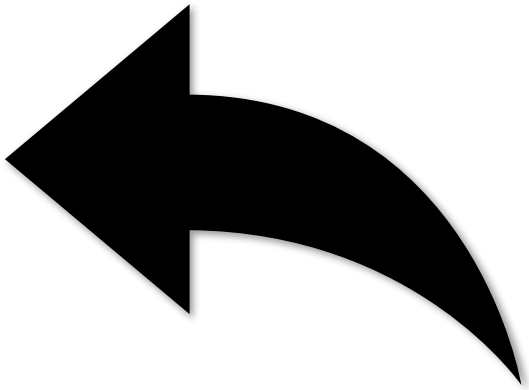
NESSUNA AZIONE

NON SANATA

ATTIVAZIONE DELL'UFFICIO

Docfa con accettazione automatica

Le difformità e incoerenze che richiedono la ripresentazione del DOCFA vengono trattate in modalità diverse a seconda della tipologia di errore



Docfa con accettazione automatica

Docfa con accettazione automatica

Difformità che richiedono la **ripresentazione del DOCFA** per tipologia di controllo

CATASTALI → Invio comunicazione difformità

PLANIMETRIA →
- NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*
- Invio comunicazione difformità
- Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

ELABORATO PLANIMETRICO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

INDIRIZZO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

Docfa con accettazione automatica

Difformità **Catastali**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

Invio comunicazione difformità

Ripristino d'Ufficio della BD allo stadio precedente

- errata attribuzione degli identificativi
- soggetto dichiarante non avente titolo
- omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)
- mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione da tributi

Docfa con accettazione automatica

Difformità che richiedono la **ripresentazione del DOCFA** per tipologia di controllo

CATASTALI → Invio comunicazione difformità

PLANIMETRIA
- NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*
- Invio comunicazione difformità
- Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

ELABORATO PLANIMETRICO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

INDIRIZZO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

Docfa con accettazione automatica

Difformità
PLANIMETRIA

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

NO invio comunicazione difformità
(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)

assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D0

Docfa con accettazione automatica

Difformità che richiedono la **ripresentazione del DOCFA** per tipologia di controllo

CATASTALI → Invio comunicazione difformità

PLANIMETRIA
- NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*
- Invio comunicazione difformità
- Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

ELABORATO PLANIMETRICO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

INDIRIZZO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

Docfa con accettazione automatica

Difformità **PLANIMETRIA**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

Invio comunicazione difformità

- Inesatta indicazione dei subalterni
- mancata indicazione del simbolo di orientamento
- Errata indicazione dei piani
- utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
- errata indicazione della scala di rappresentazione

Docfa con accettazione automatica

Difformità che richiedono la **ripresentazione del DOCFA** per tipologia di controllo

CATASTALI → Invio comunicazione difformità

PLANIMETRIA
- NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*
- Invio comunicazione difformità
- Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

ELABORATO PLANIMETRICO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

INDIRIZZO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

Docfa con accettazione automatica

Difformità **PLANIMETRIA**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

Apposta sulla planimetria e in B.D. censuaria l'annotazione ***«PLANIMETRIA NON ACCETTABILE»***

- immagini raster o vettoriali non leggibili
- errata rappresentazione dell'esposizione grafica
- Sagoma totale delle unità costituite non corrisp. a quella presente in banca dati nei casi di variazione
- sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)

Docfa con accettazione automatica

Difformità **PLANIMETRIA**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

Apposta sulla planimetria e in B.D. censuaria l'annotazione ***«PLANIMETRIA NON ACCETTABILE»***

- assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
- mancata indicazione dell'altezza dei vani
- mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
- errata rappresentazione della corte esclusiva
- perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito

Docfa con accettazione automatica

Difformità che richiedono la **ripresentazione del DOCFA** per tipologia di controllo

CATASTALI → Invio comunicazione difformità

PLANIMETRIA →
- NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*
- Invio comunicazione difformità
- Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

ELABORATO PLANIMETRICO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

INDIRIZZO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

Docfa con accettazione automatica

Difformità **ELABORATO PLANIMETRICO**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

NO invio comunicazione difformità
(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)

Apposta sulle schede dell'E.P. difformi l'annotazione ***«Elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi»***

- elaborato con immagini raster o vettoriali non leggibili
- inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
- errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico
- sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
- sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale

Docfa con accettazione automatica

Difformità **ELABORATO PLANIMETRICO**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

NO invio comunicazione difformità
(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)

Apposta sulle schede dell'E.P. difformi l'annotazione ***«Elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi»***

- errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
- sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari
- errata indicazione dei piani nell'elaborato planimetrico
- assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili

Docfa con accettazione automatica

Difformità **ELABORATO PLANIMETRICO**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

NO invio comunicazione difformità
(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)

Apposta sulle schede dell'E.P. difformi l'annotazione ***«Elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi»***

- assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
- assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte nell'elaborato planimetrico
- assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1 nell'elaborato planimetrico
- utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda dell'elaborato planimetrico

Docfa con accettazione automatica

Difformità che richiedono la **ripresentazione del DOCFA** per tipologia di controllo

CATASTALI → Invio comunicazione difformità

PLANIMETRIA →
- NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*
- Invio comunicazione difformità
- Notifica apposizione annotazione ***"Planimetria non accettabile"*** e richiesta di ripresentazione Docfa

ELABORATO PLANIMETRICO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

INDIRIZZO → NO invio comunicazione difformità *(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)*

Docfa con accettazione automatica

Difformità **INDIRIZZO**

sanabili con la **ripresentazione del DOCFA**

NO invio comunicazione difformità
(segnalato solo al tecnico nella scheda di esito)

indirizzo non corretto

(Indirizzo rettificato d'ufficio sulla banca dati censuaria. Per correggere l'indirizzo anche negli elaborati grafici, è richiesta la ripresentazione del Docfa)

Docfa con accettazione automatica

Difformità ed incoerenze che determinano l'apposizione di ANNOTAZIONI DI RISERVA

Legge 1 ottobre 1969, n. 679

Art. 12
(Formalità relative all'annotazione di riserva)

Decreto del Ministero Finanze 05/11/1969

Paragrafo 15
A partire dalla data di entrata in vigore della legge 1 ottobre 1969, n. 679, ogni qualvolta l'ufficio debba far constare negli atti del catasto che una mutazione e' stata eseguita ai soli fini della conservazione del catasto medesimo, senza pregiudizio di qualsiasi ragione o diritto, provvede a contrassegnare ciascuna delle particelle interessate od unità immobiliari urbane interessate con apposita sigla, giusta la seguente nomenclatura:

RIS 1: per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

…

Docfa con accettazione automatica

Difformità oggetto di ANNOTAZIONE DI RISERVA *(Riserva 1)*

Avviso di accertamento catastale per apposizione di annotazione di riserva negli atti catastali

CENSUARIO

informazioni sui soggetti del tipo mappale incomplete o errate per quote, titoli, intestatari (incoerenza tra ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni), codice fiscale, assenza di riferimenti al lotto precedente

cancellabile con istanza di parte documentata (in bollo)

PLANIMETRIA

sagoma totale delle unità costituite non corrisp. a quella presente in banca dati nei casi di variazione (Se riscontrate porzioni immobiliari con titolarità non legittimata da atti legali)

cancellabile con istanza di parte documentata, sulle unità seguenti: … … (indicare "tutte le unità derivate" oppure specificare estremi catastali delle sole unità interessate).

Difformità e incoerenze relative al TIPO MAPPALE

Docfa con accettazione automatica

Difformità relative al Tipo Mappale

Notifica di irregolarità per mancata presentazione tipo mappale

Se omessa o errata indicazione, con effettiva omissione di atto Pregeo propedeutico

È richiesta la presentazione di tipo mappale omesso.
Apposta annotazione su unità derivate «Rilevate irregolarità nell'atto di aggiornamento»

Se non sanato

Avvio procedimento ex art. 1, comma 277, legge 244/2007

Docfa con accettazione automatica

Difformità oggetto di rettifica d'Ufficio

Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione (se non influente su altri beni censiti)

Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 e precisamente: errata indicazione della tipologia, errato calcolo grafico delle superfici, errata indicazione delle altezze (apposta annotazione: *«Superficie catastale rettificata d'ufficio per le unità seguenti: …»*

Indicato indirizzo non certificato anche se esistente indirizzo certificato

Indirizzo non corretto (Indirizzo rettificato d'ufficio solo sulla banca dati censuaria. Per correggere l'indirizzo anche negli elaborati grafici, è richiesta la ripresentazione del Docfa)

FABBRICATI RURALI

Indicazioni operative

Fabbricati Rurali

I numerosi interventi legislativi intercorsi sul tema hanno modificato il sistema accertamento dei fabbricati rurali e, conseguentemente la presentazione ed il controllo delle pratiche Docfa ai sensi del **D.M. 26 luglio 2012** e dei relativi requisiti di ruralità da parte degli Uffici preposti. **Da questa data la categoria (o l'annotazione in B.D. sul possesso dei requisiti di ruralità) diventa determinante ai fini fiscali.**

Nella presentazione verranno distintamente trattate le fattispecie relative ai fabbricati ad uso abitativo e fabbricati strumentali all'attività agricola.

Fabbricati Rurali

Requisiti per il riconoscimento della **RURALITA' ai fini FISCALI**

Fabbricati ad uso abitativo

D.L. n. 557 del 30/12/1993 art. 9 comma 3

Fabbricati strumentali

D.L. n. 557 del 30/12/1993 art. 9 comma 3-*bis*

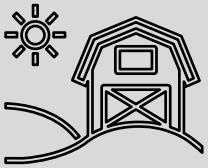
Fabbricati Rurali

Requisiti per il riconoscimento della **RURALITA' ai fini FISCALI**

Fabbricati ad uso abitativo

D.L. n. 557 del 30/12/1993 art. 9 comma 3

Fabbricati strumentali



D.L. n. 557 del 30/12/1993 art. 9 comma 3-*bis*

Fabbricati rurali abitativi

Fabbricati ad uso abitativo

REQUISITI

SOGGETTIVI

- Art. 9 comma 3 lettera a)
- Art. 9 comma 3 lettera a-*bis*)
- Art. 9 comma 3 lettera d)

OGGETTIVI

- **Fondo** → Art. 9 comma 3 lettera c)
- **Immobile** → Art. 9 comma 3 lettera e)

Fabbricati rurali abitativi

Requisiti soggettivi

Art. 9 comma 3 lettera a)
il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
1**) dal soggetto titolare del diritto di proprietà** o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
2) **dall'affittuario** del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile e' asservito;
3) **dai familiari conviventi a carico** dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
4) da **soggetti titolari di trattamenti pensionistici** corrisposti a seguito di attivita' svolta in agricoltura;
5) da uno dei **soci o amministratori delle società agricole** di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

Art. 9 comma 3 lettera a-bis)
i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma **devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580**

Fabbricati rurali abitativi

Requisiti soggettivi

Art. 9 comma 3 lettera d)

il **volume di affari** derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare **superiore alla metà del suo reddito complessivo**, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno e' ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994 il volume di affari derivante da attivita' agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633

Fabbricati rurali abitativi

Requisiti oggettivi - FONDO

Art. 9 comma 3 lettera c)

il terreno cui il fabbricato e' asservito deve avere superficie non inferiore a **10.000 metri quadrati** ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate **colture specializzate** in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno e' ubicato in **comune considerato montano** ai sensi dell'articolo 1 comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97 , il suddetto limite viene **ridotto a 3.000 metri quadrati**

Fabbricati rurali abitativi

Requisiti oggettivi - IMMOBILE

Art. 9 comma 3 lettera e)

i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle **categorie A/1 ed A/8**, ovvero le **caratteristiche di lusso** previste dal **decreto del Ministro** dei lavori pubblici 2 agosto **1969**, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio , e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969,1949, n. 408 non possono comunque essere riconosciuti rurali.

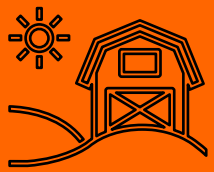
Fabbricati Rurali

Requisiti per il riconoscimento della **RURALITA' ai fini FISCALI**

Fabbricati ad uso abitativo

D.L. n. 557 del 30/12/1993 art. 9 comma 3

Fabbricati strumentali



D.L. n. 557 del 30/12/1993 art. 9 comma 3-*bis*

Fabbricati rurali strumentali

Fabbricati strumentali

REQUISITI

OGGETTIVI

Immobile

Art. 9 comma 3 - *bis*

Fabbricati rurali strumentali

Requisiti oggettivi - IMMOBILE

Art. 9 comma 3-*bis*

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all' articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

d) all'allevamento e al ricovero degli animali;

e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;

Fabbricati rurali strumentali

Requisiti oggettivi - IMMOBILE

f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;

i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228

l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Fabbricati rurali strumentali

Requisiti oggettivi - IMMOBILE

Art. 2135 del Codice Civile - Imprenditore agricolo

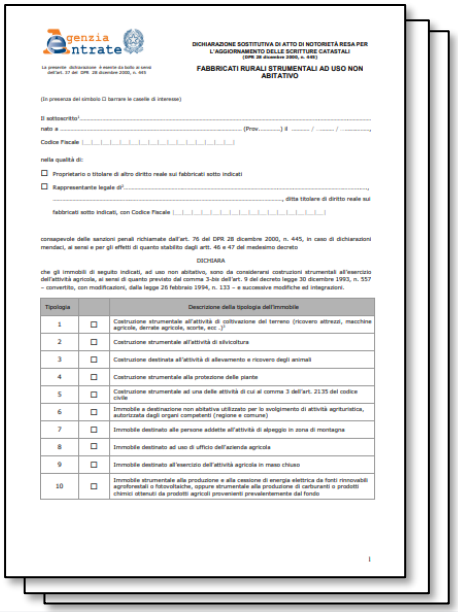
E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività:

coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti **prevalentemente** dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché' le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

Documentazione da produrre per il riconoscimento dei requisiti di ruralità in sede di presentazione del Docfa



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI AD USO NON ABITATIVO

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1] .....

nato a ..... (Prov. .....) il ...../...../.....,

Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | |

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....,

..... , ditta titolare di diritto reale sui fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | |

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili di seguito indicati, ad uso non abitativo, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 – convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 – e successive modifiche ed integrazioni.

Tipologia		Descrizione della tipologia dell'immobile
1	☐	Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc .)[3]
2	☐	Costruzione strumentale all'attività di silvicoltura
3	☐	Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	☐	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	☐	Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	☐	Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
7	☐	Immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna
8	☐	Immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
9	☐	Immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
10	☐	Immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

Fabbricati Rurali

Documentazione da produrre per il riconoscimento della **RURALITA' ai fini FISCALI**

Fabbricati a destinazione abitativa

Allegato B al Decreto ministeriale 26 luglio 2012

Fabbricati strumentali

Allegato C al Decreto ministeriale 26 luglio 2012

Fabbricati Rurali

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)
FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA

(In presenza del simbolo ☐ barrare

Il sottoscritto[1].....

nato a .....

Codice Fiscale |__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di a

☐ Rappresentante legale di[2]

.....

fabbricati sotto indicati, c

consapevole delle sanzioni penali

caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Allegato B al Decreto ministeriale 26 luglio 2012

Indicazioni per la compilazione

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Allegato B al Decreto ministeriale 26 luglio 2012

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)
FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1].....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto rea

☐ Rappresentante legale di[2].....

.....

fabbricati sotto indicati, con Codice Fisc

consapevole delle sanzioni penali richiamate
ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito da

La dichiarazione deve essere resa da proprietario/titolare di altro diritto reale o rappresentante legale di società titolare di diritto reale sui fabbricati

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Il sottoscritto[2] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di

☐ Rappresentante leg

.....

immobili sotto indi

ai sensi dell'art. 2, com

Qualora alcuni dei **requisiti siano riferiti a soggetti diversi** (ad esempio, al conduttore dei terreni dell'azienda o dell'abitazione, se ceduti in affitto), rimane facoltà del titolare di diritti reali sull'immobile dichiarare, qualora a lui note e comunque sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie, oppure allegare all'istanza ulteriori autocertificazioni in tal senso, rese dai soggetti in capo ai quali detti requisiti sono richiesti (nota AE prot. 524084/18)

Fabbricati Rurali ABITATIVI

DICHIARA

che le abitazioni di seguito indicate sono da considerarsi rurali o non utilizzate, ai sensi di quanto previsto dai commi 3, 3-*bis* lettera f), 3-*ter*, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre [illegible] 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, in

Dichiarare il possesso dei requisiti e i dati catastali dell'unità immobiliare

☐	Abitazione utilizzata dal dichiarante[3]
☐	Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|
☐	Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale a fini previdenziali (art. 9, comma 3, lettera a, punto 3) Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|
☐	Abitazione utilizzata dal socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale[4]
☐	Abitazione di cui all'art. 9 comma 3-*ter*[5]

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali[8]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ Si ☐ No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo[10] .....

Atto[11] del .....registrato presso l'Ufficio[12] .....

sede di .....

al n° .....

nel caso di conduttore del fondo indicare **titolo ed atto in corso di validità** che, **registrato**, va preferibilmente allegato alla dichiarazione

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Immobili abitativi che **non possono comunque riconoscersi rurali**

Unità in cat. catastale A/1 o A/8 (art. 9 comma 3 lettera e) del DL n. 557/1993)

Unità con caratteristiche di abitazione di lusso (Decreto del 2 agosto 1969 - Min. Lavori Pubblici)

Art. 9 comma 3 lettera e) del DL n. 557/1993

i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle **categorie A/1 ed A/8**, ovvero le **caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969**, *(omissis)* , **non possono comunque essere riconosciuti rurali**.

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Decreto del 2 agosto 1969 - Min. Lavori Pubblici

Caratteristiche abitazioni di lusso (generalmente rilevanti per i fabbricati rurali):

Art. 3 Le abitazioni facenti parte di **fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc.** e siano realizzati su lotti nei quali la **cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita** ai fabbricati.

Art. 4 Le abitazioni unifamiliari dotate di **piscina di almeno 80 mq**. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

Art. 5 Le case composte di uno o piu' vani costituenti unico alloggio padronale aventi **superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (...) ed eventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta**.

Art. 6 Le singole unita' immobiliari aventi **superficie utile complessiva superiore a mq. 240** (...).

Fabbricati Rurali ABITATIVI

☐	Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare, rientranti nei limiti di cui all'art. 9, comma 5, del DL n. 557/1993	numero totale di persone, componenti lo stesso nucleo familiare, che utilizzano le abitazioni (indicare)	.....

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali[8]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ Si ☐ No
								☐ Si ☐ No
								☐ Si ☐ No
								☐ Si ☐ No

Art. 9 comma 5 del DL n. 557/1993

nel caso di più abitazioni presenti nell'azienda utilizzate da componenti del nucleo famigliare

barrare la casella, indicare il numero dei componenti del nucleo famigliare e indicare i dati catastali delle altre unità immobiliari ad uso abitativo utilizzate

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Art. 9 comma 5 del DL n. 557/1993

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. **Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare**, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al **limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo**. La consistenza catastale e' definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

Fabbricati Rurali ABITATIVI

☐ Fabbricati utilizzati come abitazione dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento (art. 9, comma 3-bis, lettera f) del DL n. 557/1993)

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

Art. 9 comma 3-*bis* lettera f) del DL n. 557/1993

nel caso di più abitazioni utilizzate dai dipendenti a tempo determinato per almeno 100 gg o indeterminato dell'azienda barrare la casella, e indicare i dati catastali delle altre unità immobiliari ad uso abitativo utilizzate

Fabbricati Rurali ABITATIVI

☐ Fabbricati di tipo abitativo non utilizzati. In tal caso, allegare autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (art. 9, comma 6, del DL n. 557/1993)

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

Art. 9 comma 6 del DL n. 557/1993

Dichiarare se ci sono altre unità immobiliari di tipo abitativo inutilizzate e nel caso *«l'assenza di allacciamenti alle reti dei servizi pubblici dell'energia, dell'acqua e del gas"*

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Rendere le dichiarazioni necessarie per il riconoscimento della ruralità

Inoltre, dichiara[13]:

- la sussistenza delle condizioni riguardanti la superficie del terreno a cui il fabbricato è asservito (art. 9, comma 3, lettera c, del DL n. 557/1993); ☐ Si ☐ No
- la sussistenza delle condizioni riguardanti il volume d'affari ed il reddito complessivo (art. 9, comma 3, lettera d, del DL n. 557/1993); ☐ Si ☐ No
- di essere iscritto al Registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, in qualità di imprenditore agricolo, ☐ Si ☐ No

  presso la Camera di Commercio di _____ al n. _____
- di essere titolare di partita IVA n._____[14] ☐ Si ☐ No
- di percepire redditi da pensione corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; ☐ Si ☐ No
- che le unità immobiliari di tipo abitativo insistono nello stesso Comune ove sono ubicati i fondi rustici costituenti l'azienda agricola, ovvero in Comuni confinanti; ☐ Si ☐ No
- che le abitazioni menzionate nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicate nelle tabelle sopra riportate, posseggono i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda[15].

Superato

Nel caso in cui il dichiarante non è il soggetto conduttore del fondo, è possibile integrare la presente dichiarazione con autocertificazione del conduttore del fondo che attesta la sussistenza dei requisiti previsti

Fabbricati Rurali ABITATIVI

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e	Superficie	Titolo[16]

indicare i fondi rustici iscritti al Catasto Terreni componenti l'azienda agricola

Si allegano n° ..... documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità, in corso di validità[17].

nel caso di conduttore del fondo indicare **titolo ed atto in corso di validità** che, **registrato**, va preferibilmente allegato alla dichiarazione

Fabbricati Rurali ABITATIVI

Ulteriore documentazione da allegare a seconda della tipologia

Tipologia	ulteriori documenti da allegare
Abitazione utilizzata dal dichiarante	/
Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo	/
Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale ai fini previdenziali	Eventuali documenti dimostrativi di quanto asseverato
Abitazione utilizzata da socio o amministratore di società agricola	/
Abitazione di cui all'articolo 9 comma 3-ter	Ad esempio abitazione destinata ad agriturismo - allegare certificazione regionale in corso di validità che indichi gli estremi dell'attività agrituristica autorizzata e gli immobili di destinazione
Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare	Indicare a lato il numero totale di persone componenti lo stesso nucleo familiare che utilizzano l'abitazione; è possibile allegare lo stato di famiglia alla data della richiesta. Tale tipologia è soggetta a limiti di consistenza di cui al comma 5 dell'art. 9 del DL n. 557/93: 5 vani/80 mq (catastali) per un abitante ed 1 vano/20 mq per ogni altro abitante oltre il primo;
Fabbricati utilizzati come abitazione dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative pari a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento	Eventuali documenti dimostrativi di quanto asseverato
Fabbricati di tipo abitativo non utilizzati	In tal caso allegare autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Fabbricati Rurali

Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI AD USO NON ABITATIVO

(In presenza del simbolo ☐ bar

Il sottoscritto[1].....

nato a .....

Codice Fiscale |__|__|__|_

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare

☐ Rappresentante legale

.....

fabbricati sotto indicati, co

FABBRICATI STRUMENTALI

Allegato C al Decreto ministeriale 26 luglio 2012

Indicazioni per la compilazione

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

Allegato C al Decreto ministeriale 26 luglio 2012

Agenzia Entrate

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI AD USO NON ABITATIVO

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1].....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto

☐ Rappresentante legale di[2].....

.....

fabbricati sotto indicati, con Codice F

La dichiarazione deve essere resa da proprietario/titolare di altro diritto reale o rappresentante legale di ditta titolare di diritto reale sui fabbricati

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

Il sottoscritto[2] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di

☐ Rappresentante leg

.....

immobili sotto indi

ai sensi dell'art. 2, com

Qualora alcuni dei **requisiti siano riferiti a soggetti diversi** (ad esempio, al conduttore dei terreni dell'azienda o dell'abitazione, se ceduti in affitto), rimane facoltà del titolare di diritti reali sull'immobile dichiarare, qualora a lui note e comunque sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie, oppure allegare all'istanza ulteriori autocertificazioni in tal senso, rese dai soggetti in capo ai quali detti requisiti sono richiesti (nota AE prot. 524084/18)

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

DICHIARA

che gli immobili di seguito indicati, ad uso non abitativo, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-*bis* dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 – convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 – e successive modifiche ed integrazioni.

Tipologia		Descrizione della tipologia dell'immobile
1	☐	Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero agricole, derrate agricole, scorte, ecc .)[3]
2	☐	Costruzione strumentale all'attività di silvicoltura
3	☐	Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	☐	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	☐	Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	☐	Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
7	☐	Immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna
8	☐	Immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
9	☐	Immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
10	☐	Immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

ATTENZIONE

Indicare la tipologia dell'immobile

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

Rendere le dichiarazioni necessarie per il riconoscimento della ruralità

Inoltre, dichiara:

- di essere titolare di partita IVA n. _____[4] ☐ Si ☐ No
- che i fabbricati strumentali all'attività agricola menzionati nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicati nella tabella più avanti riportata, posseggono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda[5].

Superato

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni[6]:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e

indicare i fondi rustici iscritti al Catasto Terreni costituenti l'azienda agricola

Se il soggetto che conduce il fondo è diverso dall'intestatario delle particelle sopra elencate, specificare l'atto che dà diritto all'utilizzo. Atto[8] del .....registrato presso l'Ufficio[9] ..... sede di .....

(Prov.....) al n° ..... volume..... in data .....

Codice Fiscale del conduttore |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nel caso di soggetto conduttore del fondo diverso dall'intestatario riportare gli estremi dell'atto **registrato**. Va preferibilmente allegato alla dichiarazione il contratto in corso di validità che **deve contenere i fondi rustici ed i fabbricati strumentali oggetto della richiesta**

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

Si elencano di seguito i fabbricati, ad uso non abitativo, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, per tipologia e modalità di utilizzo[10]:

Tipologia[11]	Tipo catasto[12]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Modalità di utilizzo dell'immobile[13]

indicare i fabbricati oggetto della dichiarazione e la destinazione d'uso dell'immobile

Si allegano n° ..... documenti ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità in corso di validità[14].

nel caso di conduttore del fondo allegare preferibilmente il **titolo ed atto in corso di validità**

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

Ulteriore documentazione da allegare a seconda della tipologia

Tipologie ricorrenti	ulteriori documenti da allegare
1 - Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno	/
3 -Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali	/
5 - Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile (acetaie, cantine vitivinicole, locali in cui avviene manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti dai fondi agricoli)	Allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario/conduttore attestante che le attività svolte nell'unità immobiliare sono dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali dell'azienda agricola
6 - Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti	Allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla prevalenza dei prodotti (vedi sopra) e certificazione regionale di connessione/complementarietà tra attività agricola ed attività agrituristica nella quale siano indicati gli estremi dell'autorizzazione (pasti annui, giornate agricole ed agrituristiche, camere/posti letto)

Nel caso di dichiarazioni rese da rappresentanti legali di cooperative, al fine di verificare la corrispondenza con terreni indicati e la provenienza prevalente dei prodotti lavorati dai fondi dei soci è necessario allegare: **libro soci** della cooperativa e **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** (art. 46 e 47 dpr 445/2000) che attesti "… che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che detti soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copia fotostatica del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali".

Fabbricati Rurali STRUMENTALI

Fabbricati strumentali destinati alla trasformazione di prodotti agricoli: il concetto di PREVALENZA …

Art. 2135 del Codice Civile - Imprenditore agricolo

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti **prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali**, …

QUINDI…

la funzione di trasformazione e/o quella di commercializzazione DEVE RIGUARDARE PER ALMENO IL 50 % PRODOTTI AGRICOLI OTTENUTI DALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO DEL BOSCO O DALL'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

6 - Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo

Allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla prevalenza dei prodotti (vedi sopra)

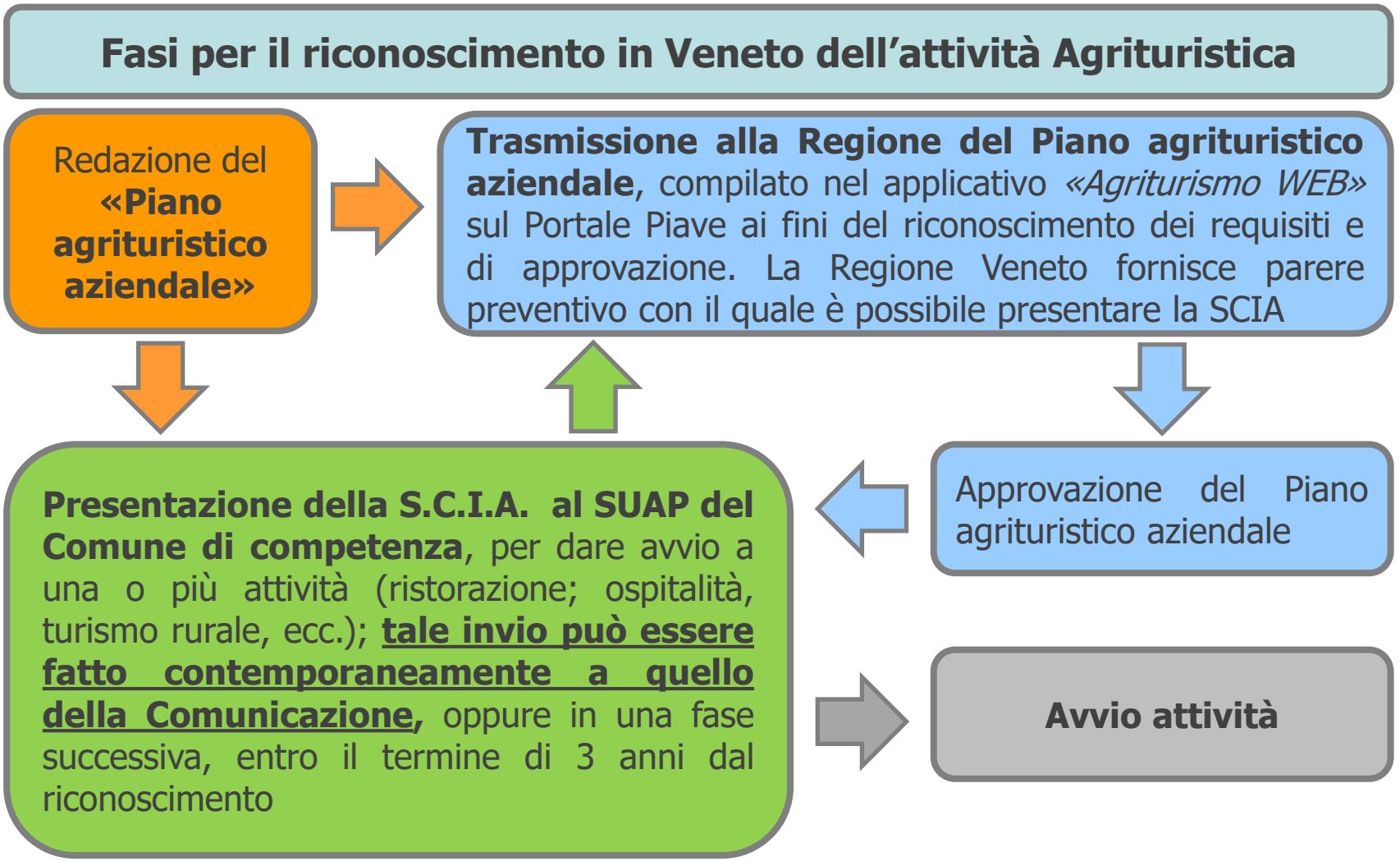
Allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario/conduttore attestante che le attività svolte nell'unità immobiliare sono dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali dell'azienda agricola

PRECISAZIONI SULLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE IN VENETO

Precisazioni sugli agriturismo in Veneto…

La **L.R. n. 23/2022** ha modificato la **L.R. n. 28/2012**. Con il **D.G.R. n. 1638 del 22 dicembre 2023** *"Approvazione delle nuove disposizioni operative e procedurali per lo svolgimento delle attività di agriturismo. Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 e ss.mm.ii. e Legge regionale 20 settembre 2022, n. 23"* è entrata in vigore la nuova disciplina.

Ai sensi della lettera a) comma 1 dell'art. 2 della L.R. n.28/2012 per AGRITURISMO si intende l'attività di ospitalità e di somministrazione, esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, **connessa e non prevalente** rispetto a quella principale di coltivazione, selvicoltura e allevamento di animali.


Fasi per il riconoscimento in Veneto dell'attività Agrituristica
Redazione del «Piano agrituristico aziendale»
Trasmissione alla Regione del Piano agrituristico aziendale, compilato nel applicativo «Agriturismo WEB» sul Portale Piave ai fini del riconoscimento dei requisiti e di approvazione. La Regione Veneto fornisce parere preventivo con il quale è possibile presentare la SCIA
Approvazione del Piano agrituristico aziendale
Presentazione della S.C.I.A. al SUAP del Comune di competenza, per dare avvio a una o più attività (ristorazione; ospitalità, turismo rurale, ecc.); tale invio può essere fatto contemporaneamente a quello della Comunicazione, oppure in una fase successiva, entro il termine di 3 anni dal riconoscimento
Avvio attività

Direzione Regionale del Veneto

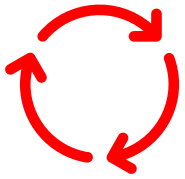
I controlli in Veneto sugli immobili dichiarati come «Agriturismo»…

Questa D.R. ha attivato uno scambio di informazioni con i competenti Uffici della Regione Veneto che in base alla nuova disciplina sono competenti per la verifica dei requisiti e l'approvazione del «Piano agrituristico aziendale».

Tramite il «Portale PIAVE» e contatti diretti con la Regione Veneto, vengono effettuati dei controlli sia in fase di presentazione del Docfa che in quella di accertamento.

In base ad un accordo con la Regione Veneto **verranno effettuati dei controlli mirati su immobili oggetto di pratiche di Agriturismo da loro segnalate.**

Agenzia Entrate



REGIONE DEL VENETO

Direzione Regionale del Veneto

A breve verrà reso disponibile un modello di dichiarazione sostitutiva da allegare al Docfa per il censimento/variazione di unità destinate ad Agriturismo

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ……..…… - Territorio

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Io sottoscritto/a ……

nato/a il …… a …… (Prov. ……)

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|,

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sottoindicati

☐ Rappresentante legale di …… ……,

……, ditta titolare di diritto reale sugli immobili sottoindicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili di seguito indicati, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 – convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 – e successive modifiche ed integrazioni in quanto **immobile/i a destinazione non abitativa utilizzato/i per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune).**

Tipo Catasto	Codice del Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Modalità di Utilizzo dell'Immobile

BOZZA

- di aver presentato alla Regione Veneto tramite il S.U.A.P. del comune di …….. la *Comunicazione ai fini del riconoscimento dei requisiti e di approvazione del Piano agrituristico aziendale (PAA)*, in data …… con ricevuta di avvenuta presentazione n. ……**e che la stessa non è stata ad oggi oggetto di richiesta integrazione o diniego;**
- **di aver presentato la S.C.I.A. al SUAP del Comune di …….., per dare avvio a una o più attività agrituristiche** (ristorazione; ospitalità, turismo rurale, ecc.) secondo le modalità previste dalla L.R. del Veneto n. LR n.28/2012 come modificata dalla L.R. n.23/2022 e successive modifiche, il …… protocollata al n. …… **e che la stessa non è stata ad oggi oggetto di richiesta integrazione o diniego;**
- **Che non sono intervenuti eventi che richiedono l'aggiornamento del Piano Agrituristico Aziendale (PAA)** oggetto della S.C.I.A. precedentemente indicata, come previsto dalla vigente normativa Regionale (L.R. del Veneto n. LR n.28/2012, L.R. n.23/2022, D.G.R. del Veneto n. 1638 del 22/12/2023 e successive modifiche);
- **Che non sono intervenuti i motivi di decadenza e revoca del riconoscimento** disciplinati dalla normativa Regionale (L.R. del Veneto n. LR n.28/2012, L.R. n.23/2022, D.G.R. del Veneto n. 1638 del 22/12/2023 e successive modifiche);

☐ Si allega copia fotostatica del proprio documento d'identità in corso di validità (o in alternativa firmare digitalmente il documento)

Firma

Luogo e data

…… ……

Fabbricati Rurali

Aspetti da sottolineare sui fabbricati rurali ...

Fabbricati Rurali –aspetti sanzionatori

Ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del Decreto del M.E.F. del 26/07/2012:

Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, **necessitano di un nuovo classamento e rendita**, **permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione**, ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994.

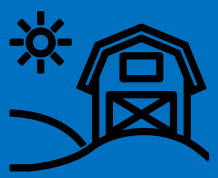
Negli altri casi, **ai soli fini della iscrizione o cancellazione di ogni annotazione riferita alla ruralità degli immobili**, il soggetto obbligato presenta apposita richiesta al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, **entro il termine di 30 giorni** da quello in cui l'unità immobiliare ha acquisito o perso i previsti requisiti. Alla richiesta di iscrizione dell'annotazione sono allegate le autocertificazioni, redatte in conformità ai modelli di cui al comma 1.

Resta ferma l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 del richiamato regio decreto-legge n. 652 del 1939, da ultimo modificato dall'art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Fabbricati Rurali aspetti sanzionatori

Perdita dei requisiti di **RURALITA' ai fini FISCALI** (Art. 2, comma 6, del Decreto M.E.F. del 26/07/2012)

Fabbricati censiti in categoria D/10



Fabbricati NON censiti in categoria D/10 (cat. D/7, C/2, C/6 C/7, gruppo A…)

Do.C.Fa

Entro 30 gg dalla perdita dei requisiti

Allegato 2 alla circolare n. 2 del 7 agosto 2012

Oltre 30 gg dalla perdita dei requisiti

Sanzione (art. 31 decreto-legge n. 652 del 1939 previste da un **minimo di € 1.032,00** al un massimo di € 8.264,00)

Fabbricati Rurali

Gli **identificativi catastali riportati nei contratti di affitto** devono risultare coerenti con i fondi rustici costituenti l'azienda agraria e i fabbricati per i quali viene richiesta la ruralità. Casi di difformità si rilevano frequentemente nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione (in sagoma o fuori sagoma) di edifici successivamente alla data di stipula del contratto di affitto.

Nel caso di una **pluralità di soci o amministratori richiedenti la ruralità** per distinte unità abitative inerenti al medesimo fondo, vanno presentate distinte autodichiarazioni rese ai sensi del DM 26 luglio 2012 e la verifica dei requisiti di ruralità deve essere soddisfatta distintamente per le diverse abitazioni.

Nel caso di **abitazione utilizzata dal coadiuvante** è necessario allegare una dichiarazione sostitutiva di notorietà (nota prot. 63522/2011) che attesti l'utilizzazione dell'abitazione ed il possesso della qualifica.

In base **all'art. 9 comma 3-ter del DL n. 557/1993**: Le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono **censite in catasto, autonomamente**, in una delle categorie del gruppo A

Fabbricati Rurali

In caso di abitazione utilizzata da **pensionato agricolo** non coincidente con il conduttore del fondo, ovvero nei casi in cui:

- ✓ il pensionato ceda in affitto il fondo cui l'abitazione è asservita
- ✓ abitazione ceduta in affitto al pensionato dal conduttore del fondo

deve risultare dal contratto che l'immobile abitativo è in ogni caso asservito ad un fondo che viene coltivato da imprenditore agricolo.

Non può infatti essere riconosciuta la ruralità in caso di abbandono del fondo stesso. In sostanza, il fatto che l'abitazione sia utilizzata da un soggetto titolare di trattamento pensionistico corrisposto a seguito di attività svolta in agricoltura appare, da solo, insufficiente a configurare il menzionato rapporto di asservimento previsto dalla legge, per l'assenza in tal caso di qualunque legame funzionale tra l'abitazione stessa ed i terreni che costituiscono l'azienda.

Variazioni Colturali

Modelli 26 e Do.C.Te

Agenzia Entrate

13T - Mod. 26

Ufficio provinciale di _____ - Territorio

DICHIARAZIONE VARIAZIONI DELLA COLTURA

Con questo modello il Contribuente può segnalare le variazioni della coltura praticata su una particella di terreno, rispetto a quella censita nella banca dati del catasto.

Variazioni Colturali

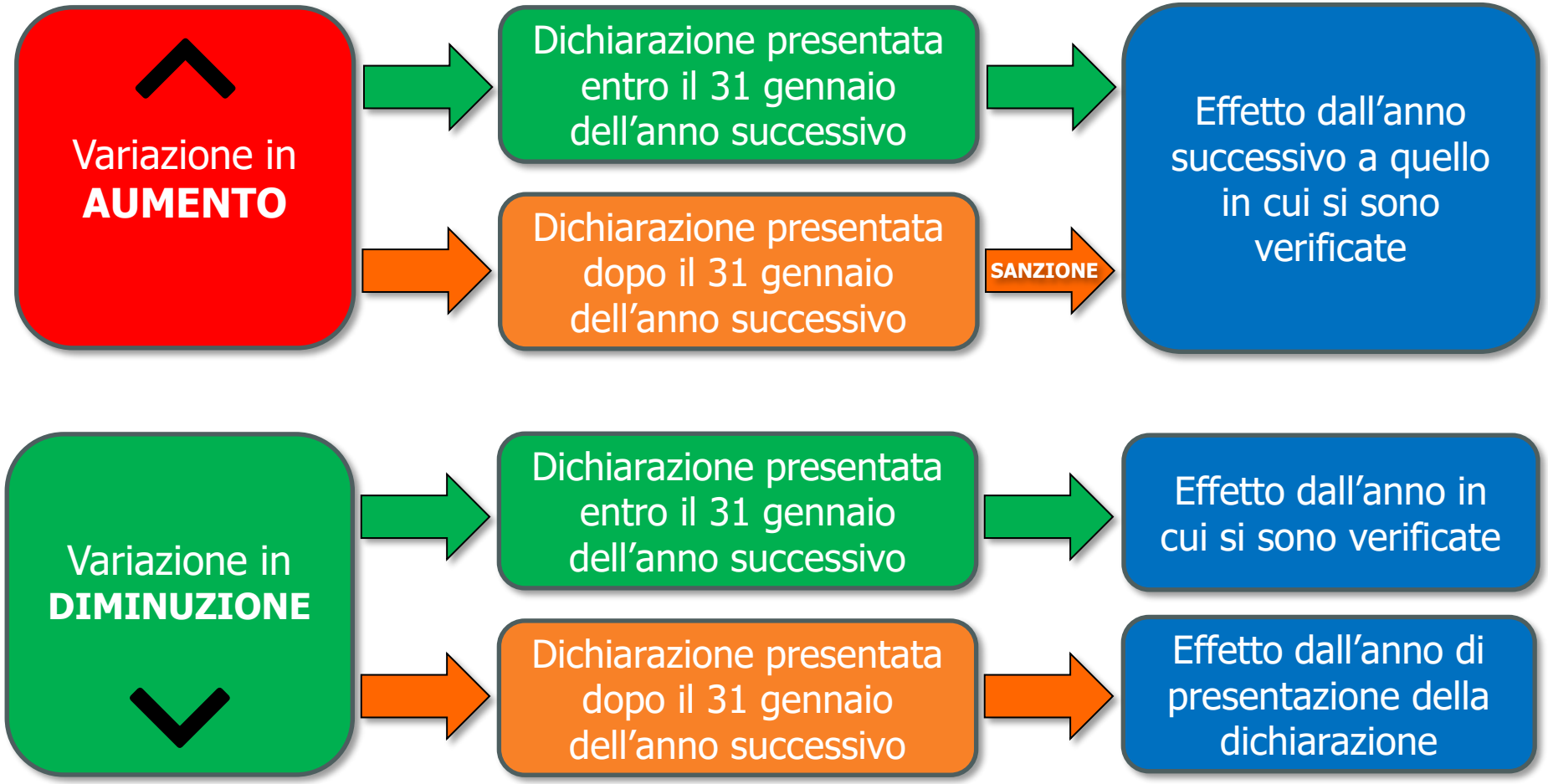
I soggetti che effettuano variazioni della coltura praticata su una particella di terreno rispetto a quella censita nella B.D. catastale hanno l'obbligo di presentare dichiarazione al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia **entro il 31 gennaio dell'anno successivo cui si verifica tale evento**.

La denuncia deve essere effettuata dal proprietario del terreno o dal conduttore del fondo utilizzando il **Modello 26,** il **software Docte 2.0** e ***Docte-WEB*** *(di prossima attivazione).*

Dal 1° gennaio 2007 son **sono esclusi i soggetti che dichiarano l'uso del suolo ad un Organismo pagatore** riconosciuto ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.

AVEPA
AGENZIA VENETA PER I PAGAMENTI

Variazioni colturali



Variazioni colturali

Le variazioni colturali devono essere sottoposte alle seguenti tipologie di verifica:

CONTROLLO FORMALE
Corretta compilazione della dichiarazione in tutti i campi previsti

CONTROLLO CENSUARIO

CONTROLLO COERENZA
Tramite SIT, documentazione fotografica fornita sopralluogo

CONTROLLO TEMPESTIVITA'

L'omissione o la tardiva presentazione delle dichiarazioni in aumento del reddito dominicale ed agrario previste dal d.Lgs. 24/06/98, n. 213: art.51 c. 2 e 3 prevedono una **sanzione da un minimo € 258,00 ad un massimo di € 2.065,00** (Allegato 1 alla circolare n. 2 del 17.04.2002). Si dovrà fare riferimento alla data di variazione colturale indicata nel campo annotazioni.

Variazioni colturali

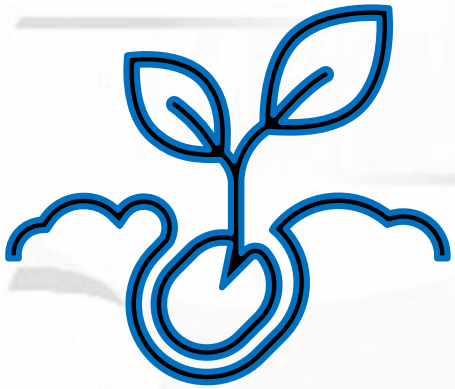
Documentazione da allegare a DOCTE pervenuti per PEC:

- ✓ devono essere **sottoscritti dall'avente diritto**, allegando una fotocopia di un documento di riconoscimento o con firma digitale dello stesso
- ✓ nel caso di presentazione da parte di un intermediario, è necessario allegare anche la delega dell'avente diritto
- ✓ **il file xxx.dat deve riportare lo stesso codice di riscontro** dell'atto di aggiornamento sottoscritto.

Variazioni colturali

Una volta acquisita la variazione colturale ed inserita in B.D. l'annotazione *'variazione di qualità su dichiarazione di parte',* qualora quanto dichiarato dal tecnico non corrisponda con le risultanze delle verifiche, ***l'Ufficio rettifica la qualità dichiarata attribuendo quella effettivamente praticata o se assente nel Piano Tariffario del Comune quella parificata***.

Nuovi Servizi catastali in ambiente WEB



Direzione Regionale del Veneto

Nuovi Servizi catastali in ambiente WEB

- Istanze-WEB
- Voltura-WEB
- DoCTe-WEB
- Richiesta visura del registro delle partite

Caratteristiche comuni ai nuovi Servizi

- ✓ Per accedere al servizio non è necessario installare alcun componente software sulla propria postazione di lavoro.
  E' sufficiente profilarsi nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate

- ✓ Il servizio rende disponibile un ambiente di gestione:
  - ❑ dei documenti (istanze, dichiarazioni, ecc.) in corso di redazione e presentati
  - ❑ delle richieste presentate
  - ❑ delle ricevute di presentazione o comunicazioni di rifiuto

Caratteristiche comuni ai nuovi Servizi

- ✓ Utilizzano i dati di autenticazione all'area riservata per l' identificazione dell'utente
- ✓ Utilizzano l'eventuale delega registrata nel sistema Fisconline/Entratel
- ✓ Dove possibile assistono l'utente nella compilazione della richiesta/dichiarazione, eseguendo una verifica dei dati inseriti , formale e sostanziale, utilizzando le informazioni presenti nelle banche dati dell'Agenzia

Caratteristiche comuni ai nuovi Servizi

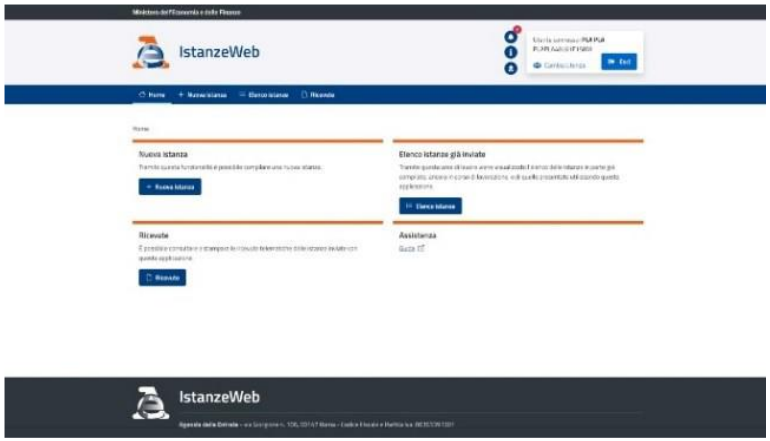
- ✓ Nel caso di dichiarazioni, consentono di sostituire la compilazione con il caricamento di un file XML contenente i dati della dichiarazione
- ✓ In caso di specifica richiesta dell'ufficio, consentono la trasmissione di documentazione integrativa

- ✓ Forniscono un unico sportello catastale nazionale che si occupa di inoltrare la dichiarazione/richiesta all'Ufficio provinciale Territorio competente

Istanze-WEB (Istanza rettifica dati catastali)

Compilazione e presentazione telematica di un'istanza

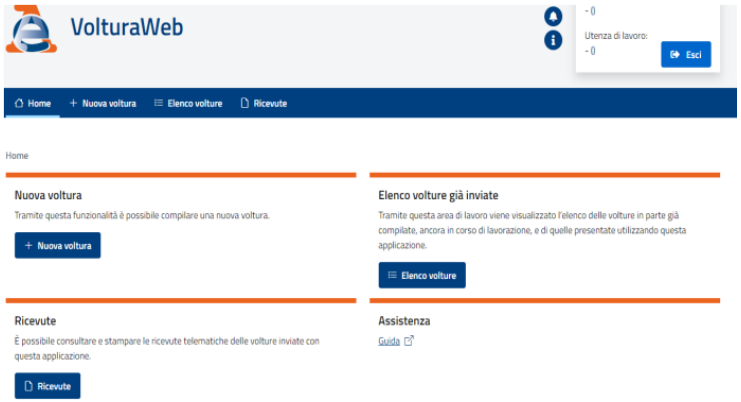
Alle caratteristiche comuni a tutti i Servizi si aggiunge:



- ✓ **gestione integrata delle ricevute di lavorazione**
- ✓ **snellimento dei processi di trattazione mediante:**
  - ❑ acquisizione automatizzata dell'istanza nei work-flow di lavorazione sul SIT
  - ❑ precompilazione nei work flow di lavorazione con i dati inseriti dal richiedente in fase di predisposizione dell'istanza
- ✓ **gestione automatizzata del pagamento dell'imposta di bollo** per via telematica

Voltura-WEB

Compilazione e presentazione telematica di una domanda di voltura.
Alle caratteristiche comuni a tutti i Servizi si aggiunge:



- ✓ Per i professionisti convenzionati con Sister e abilitati alla trasmissione dei documenti catastali:
  - ❑ il servizio «riconosce» l'utente come titolare di una convenzione di presentazione documenti catastali e gli consente di effettuare il pagamento anche attraverso l'utilizzo del «castelletto nazionale »
  - ❑ il servizio consente la trasmissione della voltura al titolare della convenzione oppure dai suoi collaboratori

Docte-WEB

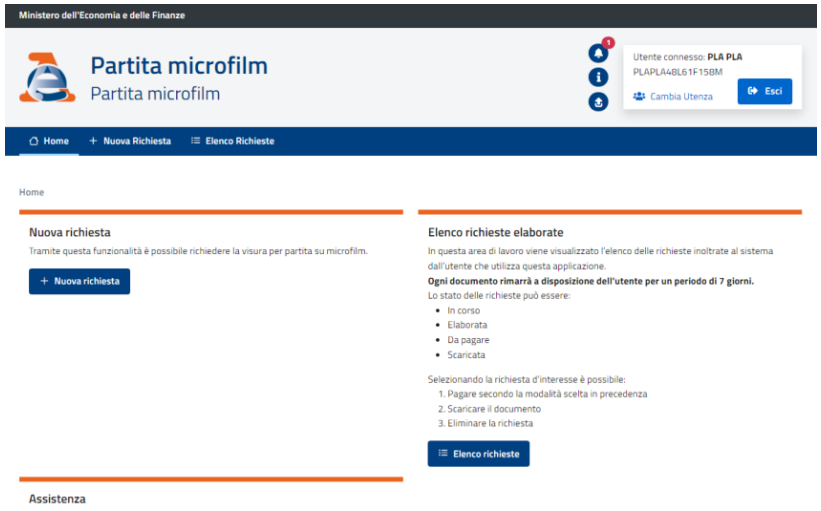
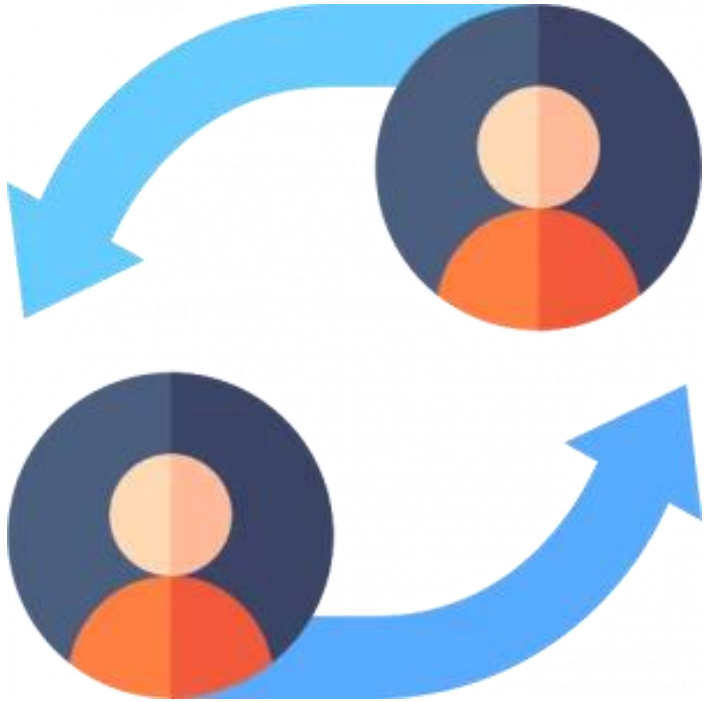
Il Servizio consente la dichiarazione delle variazioni censuarie di una particella mediante la compilazione del Modello 26

Richiesta visura del registro delle partite

(immagine acquisita da microfilm)

Si tratta di un Servizio per richiedere la visura dei registri delle partite in cui sono registrati gli stadi di un immobile precedenti alla informatizzazione dei dati catastali.

La richiesta richiede la conoscenza della Partita catastale in cui era iscritto l'immobile



Si raccomanda di condividere con gli iscritti le informazioni e indicazioni emerse nel corso dell'incontro