

Nei giorni 25/01/06 e 07/02/2006 l'Assessore al bilancio del Comune di Forlì, Lodovico Buffadini, ha convocato i rappresentanti degli Ordini Professionali, i rappresentanti dell'Agenzia del Territorio (Ing. Scalzulli e Ing. Mercatali) e delle associazioni di categoria (coltivatori diretti, associazioni di consumatori) per rendere note le iniziative intraprese dall'amministrazione in merito all'applicazione del comma 336 dell'Art.1 della legge 30/12/2004 n°311 (finanziaria 2005).

Tale comma reca:

"I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni."

Si premette che nei mesi scorsi il Comune ha svolto ricerche da cui sono scaturiti i seguenti risultati:

- Nel comune di Forlì vi sono circa 52.000 Unità immobiliari.
- 400 U.I. classificate A/5
- 10.000 U.I. classificate A/4
- 1.400 U.I. classificate F3 o F4
- 3.500 fabbricati rurali, non censiti al catasto fabbricati.

Sulla base di questi dati l'amministrazione intraprenderà le seguenti iniziative:

-U.I. A/5

Verrà scritto a tutti i possessori chiedendo un nuovo accatastamento degli immobili al fine di attribuire un nuovo classamento in quanto sul territorio comunale non è più prevista l'esistenza della categoria A/5

-U.I. A/4

Gli uffici procederanno a verifiche incrociate con l'urbanistica al fine di verificare se risultano lavori edilizi effettuati, a cui non è seguito un nuovo accatastamento.

-U.I. F/3 F/4

Si ricorda che la legge consente l'utilizzo di tali categorie per il periodo massimo di 6 mesi, pertanto il Comune si domanda come mai sia così elevato il numero di unità ricadenti in queste categorie.

-Fabbricati rurali

Il Comune intende inviare immediatamente un atto notorio (allegato), a tutti i possessori di tali fabbricati, per determinare chi abbia i titoli (soggettivi e oggettivi) per mantenere il fabbricato come rurale.

Quanto di seguito riportato è stato distribuito ai presenti:

Comune di Forlì - Revisione classamenti catastali - Note su attuazione 336

a) Tipologie rientranti nell'applicazione del 336:

- Immobili non dichiarati in catasto (i fabbricati rurali indicati nel catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità rientrano in questa tipologia);
- Immobili che hanno subito interventi edilizi che ne hanno cambiato le caratteristiche in modo tale da incidere sul classamento e quindi il classamento è inadeguato e non sono stati accatastati dopo l'intervento edilizio.

b) Tipologie non rientranti nell'applicazione del 336:

- Immobili che sono stati accatastati fin dall'inizio in una categoria catastale non rispondente alla situazione di fatto e che non hanno subito interventi edilizi;
- Immobili che hanno subito interventi edilizi e che sono stati accatastati dopo tale intervento senza modificare la categoria, mantenendo una categoria non più rispondente alla situazione di fatto.

Per le tipologie di cui al punto b) il proprietario non deve fare nulla. Per queste tipologie non c'è recupero di imposta per gli anni precedenti. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale darne segnalazione all'Agenzia del Territorio chiedendo di rivedere il classamento. In caso di revisione del classamento l'effetto è solo per il futuro.

c) 336 - Oneri previsti dalla normativa

- Recupero di imposta con sanzioni e interessi, nello specifico interessa l'ICI, ma la modifica del classamento ha effetti sulla rendita catastale e quindi ha conseguenze anche ai fini IRPEF, con decorrenza dall'anno successivo a quello in cui doveva essere fatto l'accatastamento;
- Sanzioni catastali per il mancato accatastamento da 258 a 2.066 euro;
- Spese per il tecnico o per l'attività da parte dell'Agenzia del Territorio in caso di sostituzione della pubblica amministrazione all'iniziativa del privato.

d) 336- Fase Bonaria prevista dall'Amministrazione Comunale

- Recupero della sola imposta ICI più interessi legali (mediamente del 3% annuo) dall'anno 2000 o da anno successivo all'intervento nel caso in cui lo stesso sia successivo a tale data.
- Termini della fase bonaria: Accatastamento: entro 30 aprile 2006
Pagamento: 50% entro 30 giugno 2006
50% entro 20 dicembre 2006
Dichiarazione ICI: entro 31 ottobre 2006

**DEFINIZIONE CATEGORIE CATASTALI
PER AMBITO TERRITORIALE DI FORLÌ**

A/5 (abitazioni ultrapopolari)

Unità immobiliare con gabinetto esterno, generalmente in comune con altre unità immobiliari e/o priva di idoneo impianto di riscaldamento.

A/4 (abitazioni popolari)

Unità immobiliare di non recente edificazione e non oggetto di intervento edilizio¹, con finiture di bassissima qualità, dotata di un solo servizio igienico, non servita da ascensore in caso di collocazione in fabbricato condominiale.

A/3 (abitazioni economiche)

Unità immobiliare con finiture di bassa qualità, dotata al massimo di due bagni.

A/2 (abitazioni civili)

Unità immobiliare con finiture di media qualità, dotata di vani spaziosi e ben disimpegnati.

A/1 (abitazioni signorili)

Unità immobiliare di elevata superficie, con finiture di alta qualità, situata in fabbricato di pregio.

¹ Si definisce intervento edilizio quello che necessita di un atto abilitativo

NB: di norma alle unità immobiliari di uno stesso edificio è assegnata la stessa categoria catastale

I rappresentanti degli Ordini e, soprattutto, le varie associazioni di categoria dei coltivatori hanno evidenziato che il tema dei fabbricati rurali è di difficile trattazione, e che non è possibile liquidarlo con un atto notorio.

L'invio di un atto notorio, così come predisposto, avrebbe l'unico effetto di "ammassare gente" presso le varie organizzazioni e presso i nostri studi tecnici, senza avere il necessario tempo per la disamina dei requisiti.

Si auspica che i tempi per accatastare e pagare l'ICI (per gli eventuali ex fabbricati rurali) senza le sanzioni saranno prorogati.

I nostri rappresentanti hanno proposto di creare quantomeno, moduli semplificati rispetto a quelli presentati dal comune per cercare di agevolare il più possibile il cittadino.

In allegato:

- dichiarazione sostitutiva per fabbricati rurali
- fac-simile lettera ai cittadini

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (art. 4 legge 4/1/1968, n. 15)
In caso di dichiarazione non veritiera si può incorrere in responsabilità penale

Il/La sottoscritt , nat... a
il e residente a in via

chiede

agli effetti fiscali il riconoscimento della ruralità dell'immobile, destinato ad edilizia abitativa, sito a Forlì in via

A tal fine, per tale fabbricato

dichiara che:

a) è **posseduto** (titolare di un diritto reale):

- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno;
- dall'affittuario del terreno stesso;
- dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
- dai familiari conviventi a proprio carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) è **utilizzato** quale abitazione:

- dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo;
- da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;

c) il **terreno** cui è asservito ha una superficie non inferiore a 10.000 mq. ed è 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, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 mq.;

d) il **volume di affari** derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo è superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura*;

e) non ha le **caratteristiche** delle categorie catastali A/1 ed A/8, ovvero non ha le caratteristiche di lusso previste dalla normativa vigente;

f) il nucleo familiare utilizza sullo stesso fondo una sola unità abitativa e qualora un solo nucleo familiare utilizzi più unità abitative, per la totalità delle abitazioni, è rispettato il **limite massimo** di cinque vani catastali o 80 mq. per un abitante, e di un vano catastale o 20 mq. per ogni abitante oltre il primo;

oppure

- non è produttivo di reddito di fabbricati in quanto **costruzione non utilizzata** che soddisfa le condizioni previste dalle lettere a), c), d) ed e). A tal fine il sottoscritto attesta l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Forlì,

FIRMA

(da apporre in presenza del Funzionario o per posta con allegata copia di un documento)

* Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell' IVA si presume pari a lire cinque milioni.

Ricevuta agevolazione per casa rurale presentata il da



COMUNE DI FORLÌ

AREA GESTIONE ECONOMICA FINANZIARIA E PATRIMONIALE
Unità Entrate Tributarie
P.zza A.Saffi, 8 - 47100 FORLÌ

X/X

Identificativi catastali (FOGLIO PARICELLA SUB):

FFF PPP SS

PINCO PALLINO
VIA ...
47100 FORLÌ

per conto anche di eventuali comproprietari

Forlì, data del timbro postale

OGGETTO: Scade il 30 aprile 2006 l'agevolazione prevista dal Comune per il corretto classamento degli immobili

Si ricorda che il comma 336 della Legge 30.12.2004 n. 311 (Legge Finanziaria 2005), prevede la regolarizzazione catastale:

- degli immobili non dichiarati in catasto;
- degli immobili che presentano situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

Il soggetto maggiormente competente a valutare la situazione è il proprio tecnico.

Nel caso in cui l'immobile rientri nelle casistiche su riportate, occorre procedere all'atto di aggiornamento catastale da parte di un tecnico abilitato **entro il 30 aprile 2006**.

L'eventuale aggiornamento catastale comporta la variazione della rendita catastale, che è base di calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

In tal caso, pertanto, occorrerà versare la differenza fra quanto pagato di ICI sulla base della precedente rendita e quanto determinato sulla base della nuova rendita, più gli interessi legali. L'Amministrazione Comunale ha previsto, nella fase agevolata fino al 30 aprile 2006, di non applicare le sanzioni ICI.

La decorrenza del conteggio va fatta dall'anno 2000, per gli interventi effettuati precedentemente a tale anno, o dall'anno successivo a quello dell'intervento edilizio, se l'intervento edilizio è stato effettuato in un momento successivo.

L'importo ICI complessivo deve essere versato:

- il 50% entro il 30 giugno 2006;
- il restante 50% entro il 20 dicembre 2006.
- Oppure versamento in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2006.

Entro il 31 ottobre 2006 occorre presentare la dichiarazione di variazione ICI.

segue

