

Bologna, 31 luglio 2013

Al Consiglio Notarile
consigliobologna@notariato.it

Al Collegio dei Geometri
collegio@collegiogeometri.bo.it

All'Ordine degli Ingegneri
segreteria@ordingbo.it

All'Ordine dei Dottori
Agronomi e Forestali
segreteriabo@agronomiforestali-rer.it

All'Ordine degli Architetti
segreteria@archibo.it

Al Collegio dei Periti Agrari
collegio.bologna@peritiagrari.it

Al Collegio dei Periti Industriali
asso@perindbo.org

Al Collegio Agrotecnici
bologna@agrotecnici.it

All'Ordine dei Dottori Commercialisti
info@dottcomm.bo.it

e, p.c. Alla Direzione Regionale
dell'Emilia Romagna – Territorio
via S.Isaia, 1 – 40123 BOLOGNA

Prot. 2013/4460

OGGETTO: Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2).

Con nota nr. 29439 del 30 luglio 2013 la Direzione Centrale Catasto e Cartografia ha comunicato le indicazioni da seguire in occasione delle dichiarazioni in oggetto citate.

Al riguardo si sottolinea che l'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28⁽¹⁾, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.

In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, *“possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso”*. Per tali immobili sussiste quindi la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali.

Lo stesso decreto ministeriale all'art. 6, comma 1 lettera c), in relazione alle modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, di cui al successivo art. 7, ne stabilisce l'applicazione *“per le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas”*.

Ai fini delle dichiarazioni di unità collabenti è pertanto necessario che il professionista che predispone la dichiarazione su incarico della committenza:

- rediga una specifica relazione, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con *particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve* essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica;
- alleghi l'autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi degli articoli 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

⁽¹⁾ Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale, emanato ai sensi del decreto legge 30/12/1993, n.557.

Si rammenta che, per tali dichiarazioni, le unità devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico (Cfr. Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio e successive disposizioni).

Come indicato nella normativa citata, l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale; ne consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire, risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile². Si considerano catastalmente né individuabili, né perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti:

- a) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- b) delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Pertanto, se si verificano positivamente detti ultimi requisiti, non è ammessa la dichiarazione al catasto fabbricati (di seguito CF), in categoria F/2.

Qualora venga impropriamente dichiarata al CF, con procedura Docfa, una costruzione, già iscritta al CT con destinazione "*fabbricato diruto*", avente i requisiti descritti ai punti a) e b), come accertato a seguito di verifica in sopralluogo, l'Ufficio procederà con variazione alla soppressione dell'unità immobiliare al CF, assicurando la corretta continuità storica dei vari stadi dell'immobile e al censimento del cespite al solo CT nella richiamata qualità 280 "*fabbricato diruto*", o in altra più idonea, in capo alla ditta già iscritta agli atti del catasto.

Altra fattispecie meritevole di particolare attenzione in sede di controllo delle dichiarazioni Docfa, è costituita dai fabbricati dichiarati come collabenti "*ex novo*", ossia privi al CF ed al CT di un precedente censimento come costruzione (ad esempio nel caso di particella preesistente al tipo mappale con qualità "*seminativo*"), successivamente dichiarata in F/2 al CF.

Per tali casi, in cui l'Ufficio non riscontra la preesistenza del fabbricato, sarà apposta per ciascun oggetto immobiliare dichiarato come collabente la seguente annotazione di immobile: "*Nessun fabbricato censito in catasto antecedentemente alla dichiarazione prot. n. del*".

Analoga annotazione verrà apposta negli atti del CT, quando viene dichiarata per un immobile la destinazione *fabbricato diruto*, in assenza di qualità pregressa riconducibile ad una costruzione.

² Resta immutato l'obbligo della dichiarazione al catasto fabbricati delle tettoie (C/7), dei depositi (C/2), delle rimesse (C/6) e delle aree produttive di reddito, richiamate all'art. 2, comma 1, del DM n. 28 del 1998.

Le istruzioni sopra rappresentate, relative agli adempimenti a carico dei soggetti obbligati, si applicheranno solo per le unità dichiarate successivamente alla data del 30 luglio 2013.

Come di solito si chiede a codesti Collegi ed Ordini Professionali di portare a conoscenza dei propri iscritti il contenuto della presente.

Si ringrazia della collaborazione.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
Stefano Sanfelice

