

**Memorandum incontro con  
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO  
19 febbraio 2018**

La riunione ha inizio alle ore 15.00.

Presenti:

Dott. Ing. Pastoressa Francesco, Agenzia delle Entrate – Direzione Settore Territorio.  
Dott. Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.  
Geom. Corso Francesco, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.  
Geometra Rizzi Alessandro in rappresentanza Collegio Geometri.  
Geometra Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri.  
Arch. Bianche Pietro in rappresentanza Ordine Architetti.  
Ing. Tignonsini Giordano in rappresentanza Ordine Ingegneri.  
P.I. Maranta Francesco in rappresentanza Collegio Periti Industriali.  
Dott. Agronomo Botti Maria in rappresentanza dell'Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali

**ACCATAMENTO FABBRICATI RURALI MAI DICHIARATI**

Aprè la riunione l'ing. Pastoressa informando che, nel secondo semestre 2017, sono stati elaborati dall'ufficio 23.400 fabbricati rurali che, ai sensi del DM 02.01.1998 n. 28, avrebbero dovuto essere censiti al catasto dei fabbricati.

Di questi, in seguito al mancato accatamento, solamente 1.300 sono stati sanzionati e le sanzioni sono state inviate a tutti i relativi intestatari.

Il tutto era stato preventivamente preceduto dall'invio di avvisi bonari che sollecitavano la regolarizzazione degli immobili.

Sono pervenute all'Ufficio circa 5.000 segnalazioni da parte dei contribuenti, tendenti a chiedere l'annullamento del procedimento sanzionatorio. Queste osservazioni sono state tutte analizzate ed in fase di esame sono state riscontrate molteplici imprecisioni (ed alcune dichiarazioni non conformi alla realtà), che hanno indotto l'ufficio a non accettare numerose domande.

In seguito alla richiesta di pagamento delle sanzioni, l'interessato poteva, oltre che pagare entro sessanta giorni per fruire delle riduzioni di legge,

- produrre deduzioni difensive, che l'ufficio ha tempo un anno per poterle esaminare;
- produrre istanza in autotutela;
- produrre ricorso in Commissione Tributaria.

Il geom. Rizzi chiede spiegazioni in merito alla differenza tra deduzioni difensive ed autotutela.

L'ing. Rabaioli chiarisce che l'autotutela viene proposta in seguito ad errori dell'ufficio, mentre le deduzioni difensive si producono quando si motivano le cause per le quali si ritiene errato l'invio. Errore questo generato per lo più da informazioni che non erano in possesso del catasto.

Il geom. Lissana chiede spiegazioni sul come comportarsi quando i fabbricati sono stati regolarizzati.

Interviene l'ing. Rabaioli spiegando che tutto dipende da quando è stata eseguita la regolarizzazione. Se è stata fatta prima della notifica della sanzione, sarà necessario comunicarlo alla Direzione Provinciale affinché venga annullata, mentre, se è stata realizzata dopo la notifica, la sanzione dovrà comunque essere corrisposta. Sottolinea inoltre che è di fondamentale importanza la destinazione dell'immobile, in quanto, se fabbricato rurale è di tipo abitativo devono essere soddisfatti sia i



requisiti soggettivi, sia quelli oggettivi, mentre, se è un fabbricato strumentale all'attività agricola, devono essere soddisfatti i soli requisiti oggettivi.

La dott.ssa Botti chiede se la sanzione di € 1.032 è unica per ogni tipologia di immobile.

L'ing. Rabaioli specifica che la sanzione è pari ad € 1.032 per ogni unità immobiliare, indipendentemente dalla destinazione dell'immobile e che il pagamento è in solido tra tutti gli intestatari. Prosegue informando che, in ogni caso, tutti i fabbricati rurali censiti al catasto terreni, devono essere dichiarati al catasto dei fabbricati, anche se non sanzionati. Se non vi provvederanno i proprietari, interverrà l'ufficio con l'azione di surroga prevista dalla legge, addebitando tutti gli oneri contemplati nella tabella degli ELEMENTI PER LA CONTABILIZZAZIONE DEGLI ONERI.

Prende quindi la parola l'ing. Pastoressa su un argomento che non era stato posto all'ordine del giorno: la situazione delle pratiche Do.C.Fa ed del contenzioso catastale.

L'ufficio ha eseguito delle statistiche verificando che, nell'arco di un anno, su 30.000 pratiche presentate, 8000 sono state verificate dall'ufficio e di queste il 60% sono state interessate da riduzioni di rendita. Di queste il 50% è stato rinotificato alla parte, ripristinando i classamenti pregressi. Per il 3,6% di queste viene proposto il ricorso-mediazione che nel 50% dei casi vede la rinuncia a proseguire da parte dei ricorrenti.

Il fatto preoccupante è che, a livello regionale, la percentuale dei ricorsi è del 2,7% contro l'anzidetto 3,6%.

L'ing. Pastoressa propone quindi un incontro tra i tecnici dell'Agenzia ed i professionisti per esaminare dei casi specifici e segnalare quali siano quelli per i quali, a suo avviso, non si dovrebbero presentare le variazioni catastali, come, ad esempio, nel caso di mutazione della destinazione quando queste prevedano un abbassamento della rendita, ritenendole pretestuose, soprattutto in mancanza di opere edili.

A questo punto interviene il geom. Rizzi dicendo che sicuramente un incontro tra ufficio e professionisti non potrebbe che essere auspicabile, qualora però i casi da esaminare siano casi particolari e che abbiano delle peculiarità al di fuori del consueto.

Sottolinea altresì che in ogni caso la Commissione Catasto non potrà mai condividere le decisioni dell'ufficio di ripristinare le categorie precedenti alle variazioni Do.C.Fa. solo perché le unità immobiliari, a detta dell'ufficio, possono potenzialmente riprendere la destinazione d'uso che avevano in precedenza.

Il geom. Rizzi sostiene infatti che la destinazione d'uso di un immobile può essere solo quella autorizzata dal comune e che non può essere mutata finché non venga richiesto un nuovo cambio di destinazione. Pertanto si ritiene immotivata la decisione dell'ufficio di ripristinare la categoria antecedente quando si è in presenza di pratiche comunali che giustifichino la destinazione dichiarata dal professionista.

A questo punto l'ing. Pastoressa ritiene inutile l'incontro.

La riunione termina alle ore 17.15

