



FABBRICATI EX RURALI: ENTRO IL 2017 OBBLIGATORIO L'ACCATASTAMENTO (sanzioni in arrivo!)

Per prima cosa si deve ricordare come la qualità di “fabbricato rurale” non esista più nel Catasto e che per tutti i fabbricati ancora censiti come “fabbricato rurale” ovvero avente una delle seguenti qualificazioni:

- Fabbricato promiscuo (FABB PROMIS),
- Fabbricato rurale (FABB RURALE),
- Fabbricato rurale diviso in subalterni (FR DIV SUB),
- Porzione da accertare di fabbricato rurale (PORZ ACC FR),
- Porzione di fabbricato rurale (PORZ DI FR),
- Porzione rurale di fabbricato promiscuo (PORZ RUR FP);

si debba procedere ad una variazione catastale che indichi la destinazione effettiva del fabbricato, secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 14-ter del decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, che fissava nel 30 novembre 2012 il termine per completare le procedure di nuovo classamento degli *ex*-fabbricati rurali. Per i soggetti inadempienti era (*ed è*) prevista una sanzione compresa fra un minimo di 1.032,00 euro ed un massimo di 8.264,00 euro.

Non sono tuttavia bastati gli oltre quasi cinque anni intercorrenti dall'obbligo per accatastare i fabbricati *ex*-rurali e pertanto, a maggio del 2017, l'Agenzia delle Entrate ha ripreso a spedire numerose comunicazioni e lettere agli intestatari di tali fabbricati, invitandoli a regolarizzarsi.

Al netto degli eventuali errori (*fabbricati distrutti, collabenti, inesistenti, ecc.*), inevitabili in questi casi, le lettere inviate ai proprietari di *ex*-fabbricati rurali sono di due tipi:

- lettere di sollecito, che rappresentano un invito bonario a regolarizzarsi senza sanzioni o con una sanzione molto bassa (*1/6 del minimo edittale, pari a 172,00 €*), destinata però a salire di importo se al sollecito non farà seguito l'accatastamento ([*a questo link un esempio dell'avviso*](#));

- lettere con fotoidentificazione dell'ex-fabbricato rurale, che contengono invece anche una sanzione, perché il fabbricato è già stato effettivamente identificato dall'Agenzia;

in entrambi i casi è possibile mettersi in regola accatastando l'ex-fabbricato rurale ed avvalendosi del cd "ravvedimento operoso" (*possibilità che, salvo proroghe, scade il 30 settembre p.v. Dopo si paga la sanzione piena*);

Le lettere già inviate dall'Agenzia delle Entrate sono molte (*solo in Piemonte ne sono state recapitate 150.000*) ed alla fine dovrebbero superare le 800.000, pari al numero di fabbricati ex rurali da regolarizzare in tutta Italia.

Vi è poi l'ulteriore caso di chi risulta intestatario di un ex-fabbricato rurale ma non ha ancora ricevuto nessuna comunicazione; si tratta all'evidenza di una situazione momentanea poiché inevitabilmente l'Agenzia delle Entrate rintraccerà anche questi fabbricati, andando a recuperare le sanzioni (*conviene quindi regolarizzarsi utilizzando, fin quando si può, il "ravvedimento operoso"*).

Si ricorda che gli intestatari di ex-fabbricati rurali che non risponderanno agli Avvisi di regolarizzazione dell'Agenzia delle Entrate, vedranno gli Uffici provinciali dell'Agenzia procedere direttamente alla regolarizzazione catastale dell'immobile con oneri a loro carico oltre all'applicazione piena delle sanzioni di legge.

Si evidenzia peraltro che coloro i quali hanno dubbi circa l'effettivo e corretto accatastamento del proprio ex-fabbricato rurale o per chi voglia comunque effettuare direttamente un controllo, è possibile ricercare le costruzioni rurali non ancora dichiarate utilizzando il servizio di consultazione on-line (link: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/ImmobiliRurali/motore.php>) oppure recandosi negli Uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

Come si può facilmente desumere da quanto illustrato, nei prossimi mesi vi sarà la necessità di accatastare centinaia di migliaia di ex-fabbricati rurali (*secondo le diverse opzioni possibili, compresa la dichiarazione di funzionalità del fabbricato con l'attività agricola oppure di inagibilità del fabbricato*), con il conseguente impiego di migliaia di liberi professionisti, compresi gli Agrotecnici e gli Agrotecnici laureati che, utilizzando le opportunità riconosciute dalla legge n. 124/2017, dovranno farsi trovare pronti nel rispondere a questa esigenza della loro clientela.

La descritta situazione rappresenta dunque una importante occasione di lavoro professionale che gli Agrotecnici e gli Agrotecnici laureati possono sfruttare pienamente, così peraltro maturando una significativa esperienza professionale.

Si ricorda che per lo svolgimento delle attività di accatastamento degli ex-fabbricati rurali occorre saper utilizzare il programma di aggiornamento cartografico PREGEO (*catasto terreni*) e di aggiornamento del catasto fabbricati DOCFA.

A seguito dell'intervento della legge n. 127/2017, in data 29 agosto scorso, l'Agenzia delle Entrate risulta avere provveduto al rilascio delle nuove *release* dei programmi DOCFA (*versione 4.00.4, con l'inserimento della categoria professionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici laureati nell'elenco dei tecnici abilitati a presentare gli atti di aggiornamento*) e PREGEO (*versione 10.6.0 con aggiornamento "Patch Pregeo per abilitazione Agrotecnici"*).

Entrambi gli aggiornamenti di DOCFA e PREGEO sono riportati in "*Elenco delle novità pubblicate*" al sito dell'Agenzia delle Entrate, in data 29 agosto 2017, *link* <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/agenzia/agenzia+comunica/novita/aggiornamenti+del+sito/novita+ultime>, dal quale poi si può accedere ad entrambi i programmi, scaricabili in formato "eseguibile" (*exe*).

19 settembre 2017