

Rimini, 31 luglio 2013

Ai Collegi e Ordini Professionali
della Provincia di Rimini
Loro Sedi

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

Prot. 2960

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

Con nota prot. 29439 del 30/07/2013 la DC Cartografia e Catasto ha impartito direttive in merito alle corrette modalità di aggiornamento delle unità collabenti.

In particolare, con tale comunicazione viene precisato 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.

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*

⁽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.

causa di dissesti statici, di faticenza 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.

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.

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.

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, si procederà con variazione d'ufficio 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, 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 riscontri 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, qualora venisse dichiarata per un immobile la destinazione *fabbricato diruto*, in assenza di qualità pregressa riconducibile ad una costruzione.

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.

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
Barbara D'Ugento
