

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XII LEGISLATURA —

N. 1693

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori NATALI, CUSIMANO, MOLTISANTI,  
PEDRIZZI e RECCIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'11 MAGGIO 1995

---

Nuova disciplina dei fabbricati rurali

---

ONOREVOLI SENATORI. - La mancata attuazione delle verifiche quinquennali richieste dalla legge catastale ha certamente favorito le evasioni e le elusioni fiscali nell'edilizia rurale.

In molti casi, infatti, è il terreno ad essere un accessorio del fabbricato e non viceversa, così come è stabilito dalla legge e dalla giurisprudenza.

Il decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ha inteso porre fine a tali abusi introducendo l'obbligo di accatastare al catasto urbano tutti i fabbricati, al fine di realizzare un inventario completo del patrimonio edilizio nazionale.

Lo scopo della legge è anche quello di garantire, per il futuro, un ordine urbanistico ed un assetto territoriale coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti e controllabili dalla amministrazione pubblica per effetto del censimento.

Dette finalità non possono che essere condivise.

In realtà l'evasione interessa soltanto l'edilizia rurale abitativa e su questo settore, che il presente disegno di legge propone di qualificare «fabbricati residenziali in zona agricola», vanno concentrate le attenzioni dell'Amministrazione finanziaria.

Per questi immobili va osservato che nelle tariffe d'estimo è incluso, e quindi tassato, anche il reddito dei fabbricati che insistono sul fondo; infatti, con la revisione del 1939 la valutazione del reddito dominicale è stata effettuata nelle aziende di studio con la conseguenza che i redditi dei fabbricati sono stati valutati e distribuiti sulle tariffe d'estimo dei terreni sui quali insistono.

Se il contribuente fosse obbligato ad attenersi alle nuove disposizioni si potrebbe verificare, in tutte le ipotesi in cui la condizione reddituale non possa essere rispet-

tata, che il reddito della stalla effettivamente utilizzata per lo svolgimento dell'attività di allevamento venga denunciato per ben due volte, sia come reddito dominicale che come reddito da fabbricati.

La duplicazione è fin troppo evidente e tale censura, rilevabile in sede contenziosa dal contribuente, potrebbe vanificare la portata del provvedimento.

Insistere su tale obbligo serve solo per creare alibi per i proprietari di fabbricati utilizzati come abitazioni che hanno perso il requisito della ruralità, mettendo in forse le giuste finalità della legge.

Le nuove disposizioni proposte devono pertanto operare soltanto per l'edilizia rurale abitativa che, sulla base della nuova classificazione proposta, viene denominata «fabbricati residenziali in zona agricola».

Dato che nel quadro generale delle categorie catastali non ne è prevista alcuna che possa classare i fabbricati di cooperative agricole (enopoli, frantoi e caseifici sociali) o i ricoveri per il bestiame allevato in eccedenza ai limiti previsti dall'articolo 29 del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno) si è ritenuto opportuno creare una categoria di immobili a destinazione speciale denominata «fabbricati, costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività agricola non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni».

L'istituzione della nuova categoria, peraltro prevista per gli opifici industriali, faciliterebbe il compito dei periti classatori, ai fini di un corretto accatastamento.

Il requisito della ruralità deve essere inoltre riconosciuto:

1) ai fabbricati o porzioni di fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività

## XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

agroturistica di cui alla legge 5 dicembre 1985, n. 730;

2) ai fabbricati delle aziende agricole costituite in maso chiuso;

3) ai fabbricati concessi in comodato ed utilizzati come abitazioni da soggetti titolari di pensioni che hanno prestato attività lavorativa nell'azienda agricola, o dal coniuge che gode di pensione di reversibilità, nonché da soggetti che hanno intrattenuto rapporti di colonia, mezzadria e compartecipazione, semprechè tali rapporti risultino comprovati da adempimenti fiscali previdenziali o derivanti dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

La legge n. 133 del 1994, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 48 del 28 febbraio 1994, non ha consentito di pubblicizzare adeguatamente nei tempi necessari l'ampia portata del provvedimento e di conseguenza anche i contribuenti, considerati i ristretti tempi previsti, non sono stati in grado di assolvere la conseguente obbligazione tributaria.

Come è stato evidenziato in premessa, si tratta di una normativa che presenta una serie di incongruenze tali da suggerire le presenti modifiche. Inoltre la stessa legge ha previsto l'emanazione di un decreto *ad hoc* da realizzarsi di concerto tra il Ministero delle finanze ed il Ministero delle risorse agricole alimentari e forestali per stabilire i criteri da seguire per la qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe dei fabbricati ex rurali e per tener conto delle funzioni che tali fabbricati svolgono nelle campagne, non certo comparabili a quelle degli immobili ubicati nei centri abitati.

Infatti, i nuovi imponibili catastali dovranno tenere conto della particolare localizzazione di queste unità abitative di tipo estensivo, della mancanza di servizi, difficoltà di accesso al posto di lavoro, alle scuole, eccetera.

La comparazione con l'edilizia intensiva urbana non è assolutamente ipotizzabile.

Infine, la proposta contenuta nel comma 15 è finalizzata a garantire l'esercizio dell'attività agricola.

**DISEGNO DI LEGGE****Art. 1.**

1. L'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è sostituito dal seguente:

«Art. 9. - (*Istituzione del catasto dei fabbricati*) - 1. Al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di "catasto dei fabbricati".

2. L'amministrazione finanziaria provvede, inoltre, alla individuazione delle unità immobiliari di qualsiasi natura, anche se hanno già formato oggetto di dichiarazione al catasto, classandole nelle seguenti categorie:

- a) fabbricati d'abitazione rurale;
- b) fabbricati rurali strumentali di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 39 del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- c) fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività agricola, non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni;
- d) fabbricati residenziali in zona agricola.

3. L'individuazione di cui al comma 2 può essere realizzata mediante la ricognizione generale del territorio basata su informazioni derivanti da rilievi aerofotografici.

4. Le caratteristiche dei fabbricati rurali ad uso abitativo saranno determinate con decreto del Ministero delle risorse agricole, alimentari e forestali da emanare d'intesa con il Ministero delle finanze sulla base della specificità delle abitazioni rurali chia-

mate a svolgere una molteplicità di funzioni non comparabili a quelle degli immobili urbani.

5. Le modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia a grande scala devono risultare conformi alle specifiche tecniche di base, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, da emanare, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400. Con lo stesso decreto sono, altresì, determinati i modi e i termini di attuazione di ogni altra attività prevista dal presente articolo, salvo quanto stabilito dal comma 12.

6. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad abitazione devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;

b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da un dipendente, assunto nel rispetto della normativa in materia di collocamento, esercitante attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a 51; nell'ipotesi che più dipendenti utilizzino lo stesso immobile, il limite di giornate lavorative è elevato a 100; per i coadiuvanti familiari denunciati, come tali ai fini previdenziali, il limite individuale è di 104 giornate;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura o l'ortoflorovivaismo, il suddetto limite viene ridotto a 2.000 metri quadrati;

d) il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il

fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito da lavoro; in via alternativa il volume di affari può essere determinato in base alla media dei volumi di affari dell'ultimo decennio. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di cui all'articolo 34, quarto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

7. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

8. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.

9. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 6, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

10. Sono inoltre classati tra i fabbricati rurali di abitazione e come tali non produttivi di reddito di fabbricati:

a) i fabbricati o porzioni di fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività agroturistica di cui alla legge 5 dicembre 1985, n. 730;

b) i fabbricati delle aziende agricole costituite in maso chiuso di cui al decreto

del Presidente della Giunta provinciale di Bolzano del 28 dicembre 1978, n. 32;

c) i fabbricati concessi in comodato ed utilizzati come abitazioni da soggetti titolari di pensioni che hanno prestato attività lavorativa nell'azienda agricola o dal coniuge che gode di pensione di reversibilità, nonchè da soggetti che hanno intrattenuto rapporti di colonia, mezzadria e compartecipazione, semprechè tali rapporti risultino comprovati da adempimenti fiscali, previdenziali o derivanti dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1992, n. 203;

d) i fabbricati non utilizzati purchè risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 7, lettere a) e c). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'acqua e del gas.

11. I contratti di cui alla lettera b) del comma 3, già in atto alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere registrati entro il 31 dicembre 1995. Tale registrazione è esente dall'imposta di registro.

12. Il termine di cui all'articolo 1, comma 5, primo periodo, del decreto-legge 27 aprile 1990, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 giugno 1990, n. 165, come modificato dall'articolo 70, comma 4, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e il termine di cui all'articolo 52, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, sono prorogati al 31 dicembre 1997.

13. Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che ai sensi della presente legge non presentano più i requisiti di ruralità, non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nè al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi d'imposta anteriori al 1° gennaio 1994 per le imposte dirette, e al 1° gennaio 1995 per l'imposta comunale sugli immobili e per le altre imposte e tasse, purchè vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1997, con le modalità previ-

ste dalle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-*quinquies* e 1-*septies*, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Sono fatti salvi i comportamenti adottati in precedenza e non si fa luogo a rimborsi d'imposta.

14. Per le finalità di cui al comma 1, e per consentire le semplificazioni procedurali necessarie al continuo ed automatico aggiornamento del sistema catastale, con decreto del Ministro delle finanze, da emanare di concerto con il Ministro delle risorse agricole, alimentari e forestali sono stabiliti nuovi criteri per la definizione delle zone censuarie e della qualificazione dei terreni, nonché per la produzione e l'aggiornamento della cartografia catastale. Con lo stesso provvedimento sono altresì, definiti gli interventi edilizi sul patrimonio censito privi di rilevanza censuaria, ai fini delle denunce di variazione catastale. Le operazioni di revisione generale degli estimi dei terreni, di cui al decreto del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990, devono tener conto dei nuovi criteri previsti dall'articolo 2, comma 1-*sexies*, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, nonché di quelli fissati con decreto del Ministro delle finanze.

15. Per l'espletamento e la semplificazione delle operazioni di revisione generale di classamento previste dall'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1992, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, si possono applicare le modalità previste dal comma 22 dell'articolo 4 del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17. Le revisioni del classamento delle unità immobiliari urbane, previste dal citato comma, sono effettuate anche per porzioni del territorio comunale. A decorrere dal 1° gennaio 1997 come parametro unitario di consistenza per il classamento delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi catastali A e B, dovrà essere assunto il metro quadrato catastale, in conformità alle norme di attuazione dell'articolo 2, comma 1, del de-



creto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, rispettivamente in sostituzione del vano catastale e del metro cubo.

16. Al fine di consentire il decentramento dei servizi catastali ed ipotecari, la completa automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, nonché la verifica ed il controllo dei dati acquisiti, è istituito un sistema di collegamento con interscambio informativo tra l'amministrazione finanziaria, i comuni e gli esercenti la professione notarile. Con apposito regolamento governativo, da emanarsi ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro centottanta giorni, sentiti l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI) ed il Consiglio nazionale del notariato, sono stabilite le modalità di attuazione, accesso ed adeguamento delle banche dati degli uffici del Ministero delle finanze da parte dei soggetti sopra indicati. Il regolamento deve prevedere che, a far tempo da tale attivazione, da fissare con apposito decreto del Ministro delle finanze, il conservatore può rifiutare, ai sensi dell'articolo 2674 del codice civile, di ricevere note e titoli e di eseguire la trascrizione di atti tra vivi contenenti dati identificativi degli immobili oggetto di trasferimento o di costituzione di diritti reali, non conformi a quelli acquisiti al sistema alla data di redazione degli atti stessi, ovvero, nel caso di non aggiornamento dei dati catastali, di atti non conformi alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-*quinquies* e 1-*septies*, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Con il predetto regolamento vengono stabiliti, altresì, nuovi criteri per la definizione delle modalità, dei costi e dell'efficacia probatoria delle copie di atti rilasciati dalle conservatorie dei registri immobiliari e dal catasto con apparecchiature elettroniche.

17. Nel regolamento deve, altresì, essere previsto che, a far tempo dall'attivazione del sistema di collegamento di cui al

comma 16, i comuni forniscono all'amministrazione finanziaria i dati relativi all'assetto, alla utilizzazione e alla modificazione del territorio, utili all'adeguamento del sistema catastale e della pubblicità immobiliare e possono fornire direttamente agli interessati i servizi di consultazione e certificazione delle informazioni acquisite al sistema. In tal caso la misura dei diritti e delle tasse ipotecarie vigenti per la consultazione è aumentata del 20 per cento e al comune spetta una quota pari ad un terzo dell'importo complessivo dovuto. Qualora si renda necessario richiedere che negli atti soggetti a trascrizione od iscrizione vengano dichiarati dati ulteriori relativi agli immobili, nonchè alla loro conformità con le rappresentazioni grafiche in catasto, le relative modalità e tempi sono stabiliti con appositi regolamenti governativi, nei quali è prevista per i privati anche la facoltà di fornire tali dati mediante autocertificazione, ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

18. Una quota pari ad un terzo dei maggiori introiti dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 1994, derivanti dai versamenti effettuati ai sensi delle disposizioni del presente articolo, è destinata ad integrare i fondi per i progetti innovativi di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 12 febbraio 1993, n. 39. Tale integrazione ha per fine l'attuazione di sistemi informativi comunali per gli scopi indicati nel primo periodo del comma 17. Alle predette attività provvede l'Autorità per l'informatica nella pubblica amministrazione, d'intesa con ANCI. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle finanze, vengono definite le modalità di individuazione, riparto e versamento della quota di gettito sopra indicata da parte dei concessionari della riscossione.

19. Per i fabbricati ad uso abitativo che in base alla presente legge non presentano i requisiti di ruralità ai fini fiscali, permane comunque la qualificazione di ruralità a tutti gli altri fini, a condizione che detti immobili insistano su zone classificate agricole dagli strumenti urbanistici».

2. Il decreto di cui al comma 1, capoverso 5, sarà emanato entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Il regolamento di cui al comma 1, capoverso 16, sarà emanato entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

