



Agenzia del
Territorio



Requisiti di Ruralità e Classamento dei Fabbricati Rurali

Seminario “Alta Valenza Fiscale” – Istituto Stensen
FIRENZE

Relatore: *Davide Varriale*

Agenzia del Territorio – via dell’Agnolo, 80 – Firenze –
27/05/2010

❖ ***REQUISITI DI RURALITA'***

❖ ***CLASSAMENTO DEI FABBRICATI RURALI***

Requisiti di ruralità

Fabbricati destinati
all'edilizia abitativa

Requisiti soggettivi

Requisiti oggettivi

Fabbricati destinati
all'attività agricola

Requisiti oggettivi

Requisiti ai fini fiscali

Art. 9 Legge n. 133/94

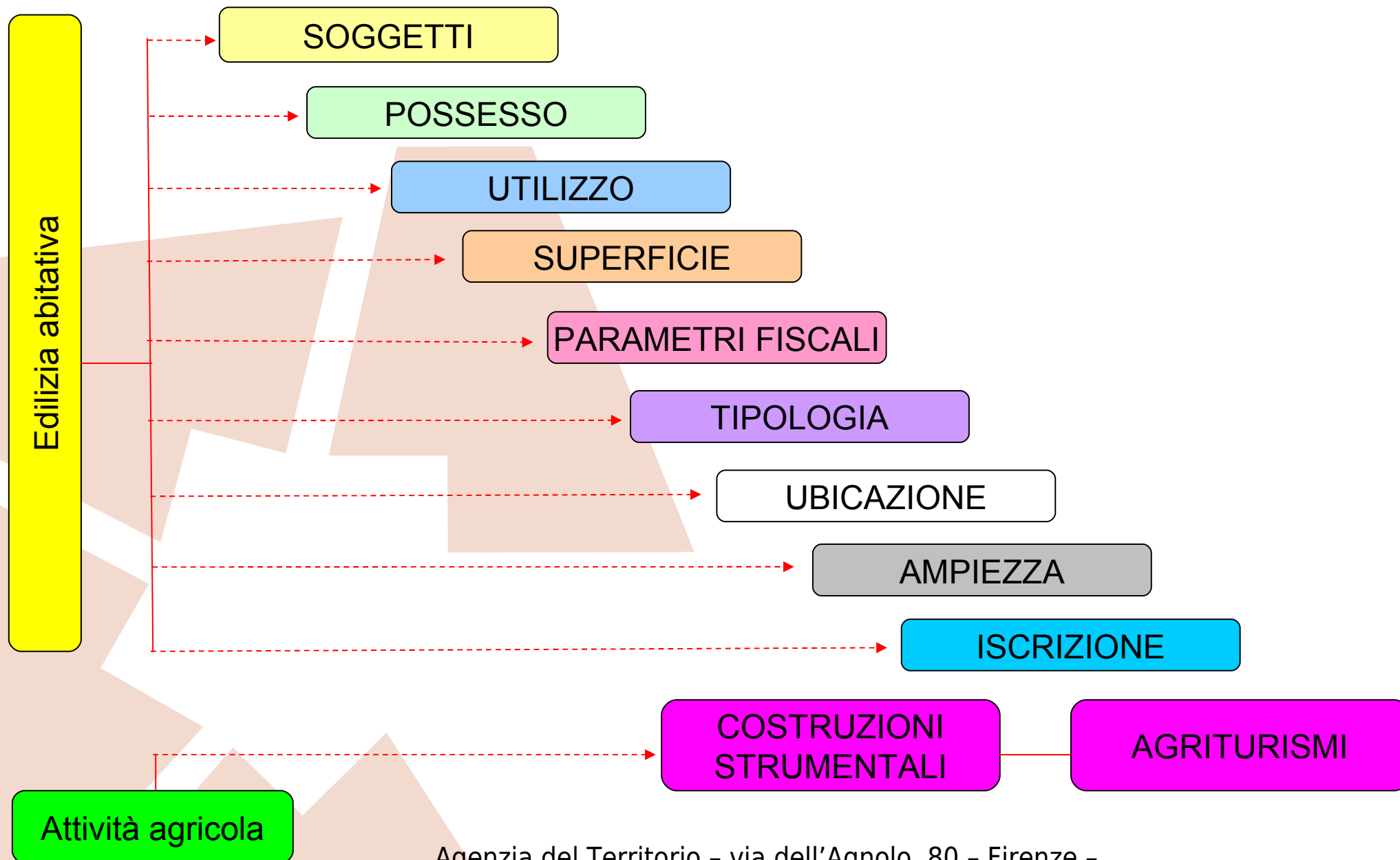
Art. 2 DPR N. 139/98

Art. 2, c. 36,37,38,39 DL n. 262/06

Legge n.296/06 (finanziaria 2007)

Art. 1 c. 42 bis Legge n. 222/07

Legge n.244/07 (finanziaria 2008)



Requisiti di ruralità – Edilizia abitativa

SOGGETTI

Titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno

Affittuario del terreno o soggetto con altro titolo idoneo che conduce il terreno

Familiari conviventi a carico dei soggetti di cui al n. 1 e 2

Soggetti titolari di trattamenti pensionistici a seguito di attività agricola

Soci o amministratori di società agricole, con la qualifica di imprenditore agricolo professionale

POSSESSO

Deve essere esercitato dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito.

Per gli affittuari il possesso dell'immobile va documentato mediante apposito atto registrato.

Requisiti di ruralità – Edilizia abitativa

SUPERFICIE

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a mq. 10.000

Il limite viene ridotto a mq. 3.000 se sul terreno vengono praticate colture specializzate in serra o per la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in un comune montano.

PARAMETRI FISCALI

Il volume di affari deve risultare maggiore del 50 % del reddito complessivo.

Il volume di affari deve risultare maggiore del 25% sul reddito complessivo, se il terreno è ubicato in un comune montano.

Nel reddito complessivo non confluiscono i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Requisiti di ruralità – Edilizia abitativa

TIPOLOGIA

Non possono essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1 ed A/8.

Non possono essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo aventi caratteristiche di lusso previste dal d. m. del 02.08.69.

UBICAZIONE

Si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

Qualora sul terreno insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente.

Requisiti di ruralità – Edilizia abitativa

UTILIZZO

L'immobile deve essere utilizzato come abitazione dai titolari del diritto di proprietà o altro diritto reale sul terreno, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda

AMPIEZZA

Il riconoscimento della ruralità per le unità ad uso abitativo è subordinato anche da:

- limite massimo di 5 vani catastali o di mq. 80 per abitante
- 1 vano catastale o mq. 20 per ogni altro abitante oltre il primo.

ISCRIZIONE

Il soggetto conduttore dell'azienda che occupa l'abitazione deve essere iscritto nel registro delle imprese.

Tale iscrizione non è richiesta per i familiari conviventi a loro carico, per i titolari di trattamenti pensionistici da attività in agricoltura, per i lavoratori agricoli subordinati e coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali.

Requisiti di ruralità – Costruzioni strumentali

COSTRUZIONI STRUMENTALI

Protezione delle piante.

Conservazione dei prodotti agricoli.

Custodia delle macchine agricole, attrezzi e scorte occorrenti la coltivazione e l'allevamento.

Allevamento e custodia degli animali.

Agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20. febbraio 2006, n. 96.

Abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento.

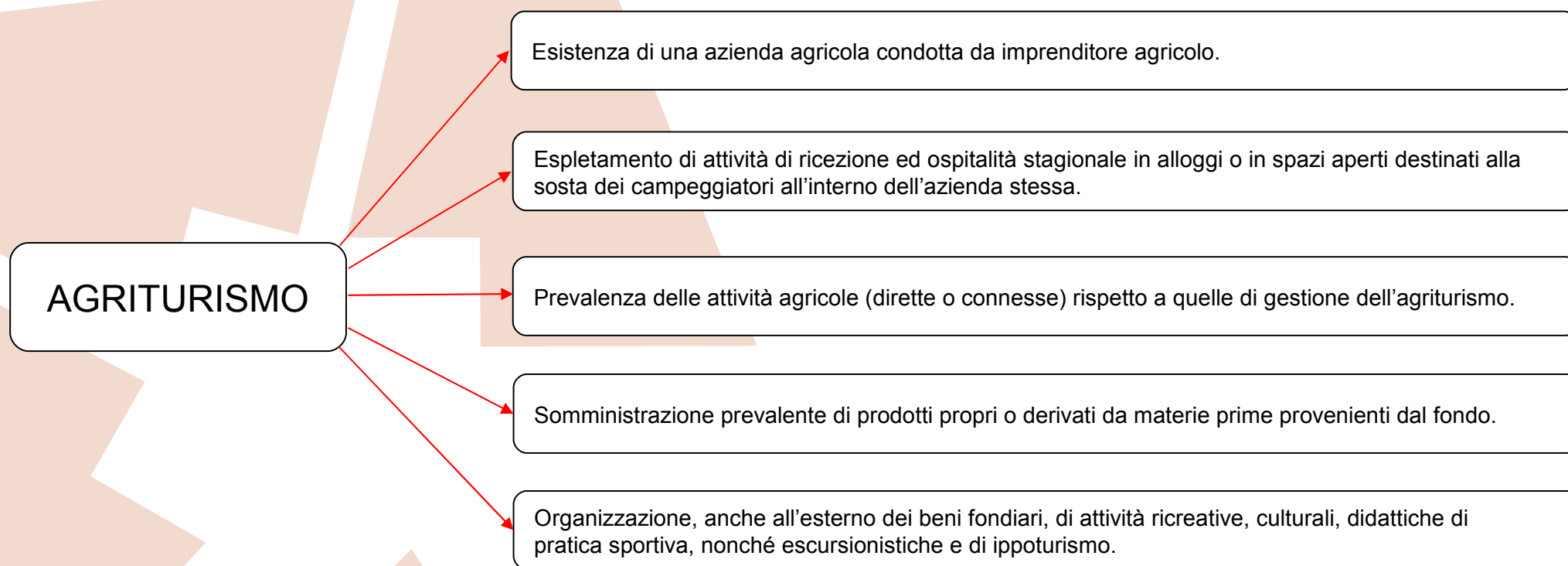
Persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna.

Uso ufficio dell'azienda agricola.

Manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi.

Esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

- *Per attività agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96 si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura e di allevamento di animali.*



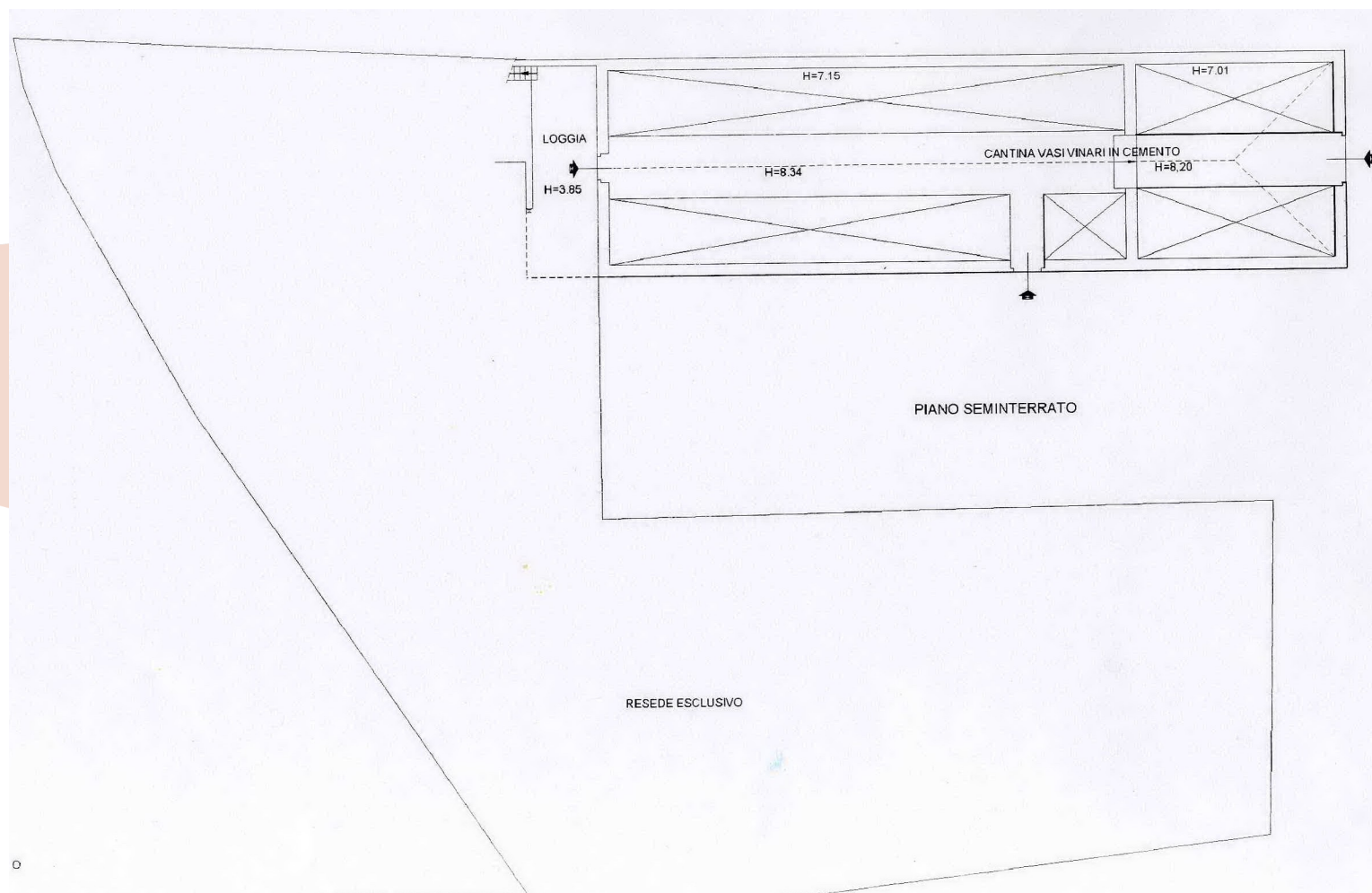
I controlli degli UU.PP. per il censimento degli immobili destinati all'agriturismo nella categoria D/10 vengono effettuati su :

- ✓ *il riscontro del rapporto di connessione e complementarità fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame che devono comunque rimanere prevalenti, va effettuato sulla base delle disposizioni contenute nella Legge 96/06 e nelle Leggi regionali di recepimento;*
- ✓ *i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori e degli spazi dedicati alla refezione;*
- ✓ *la localizzazione degli ambienti dedicati all'ospitalità che deve essere interna all'azienda agricola.*

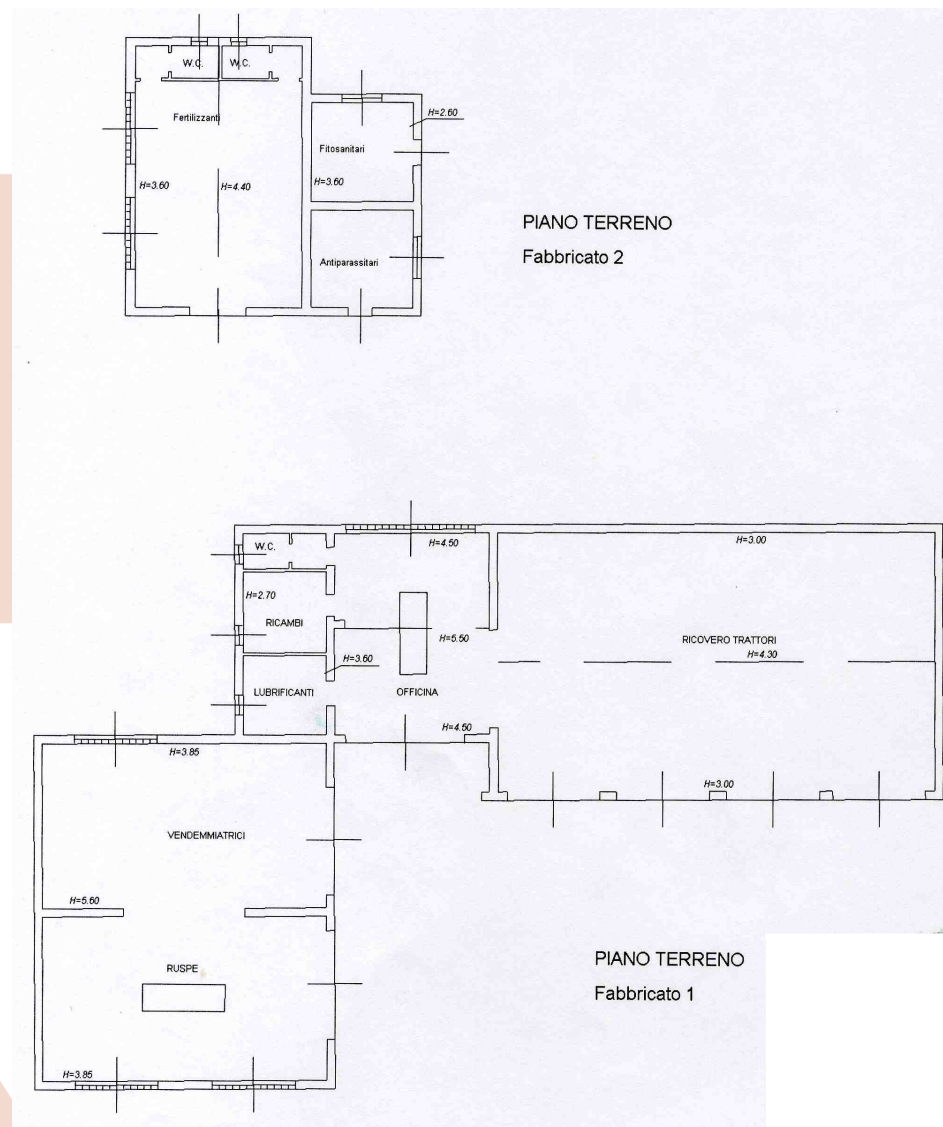
- *Inoltre si ritengono compatibili con l'attività agrituristica ed in genere con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A, in presenza di una unità immobiliare utilizzata anche quale abitazione dell'imprenditore, e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7.*
- *Infine per la verifica della destinazione del bene ad attività agrituristica deve essere esibita copia della autorizzazione del competente organo amministrativo locale attestante il rispetto dei limiti o che, indirettamente, riconosca il carattere di attività agrituristica. Tale ultimo requisito può essere attestato con dichiarazione sostitutiva di notorietà.*

- ❑ Le unità immobiliari destinate ad edilizia abitativa saranno classate nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti.
- ❑ Le unità immobiliari funzionali ad attività produttiva saranno censite:
 - *Di norma nella categoria speciale D/10 (fabbricati per funzioni produttive alle attività agricole), sempreché le caratteristiche di destinazione e tipologiche delle singole costruzioni e del compendio immobiliare siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella agricola per la quale sono state originariamente costruite*
 - *Nelle categorie ordinarie (C/2, C/3, C/6, C/7...) nel caso di costruzioni rurali con caratteri tipologici ordinari e non costituenti articolati compendi immobiliari ad uso agricolo. In tale caso le classi da assegnare sono quelle più consone alle capacità reddituali delle stesse, di norma quelle inferiori*

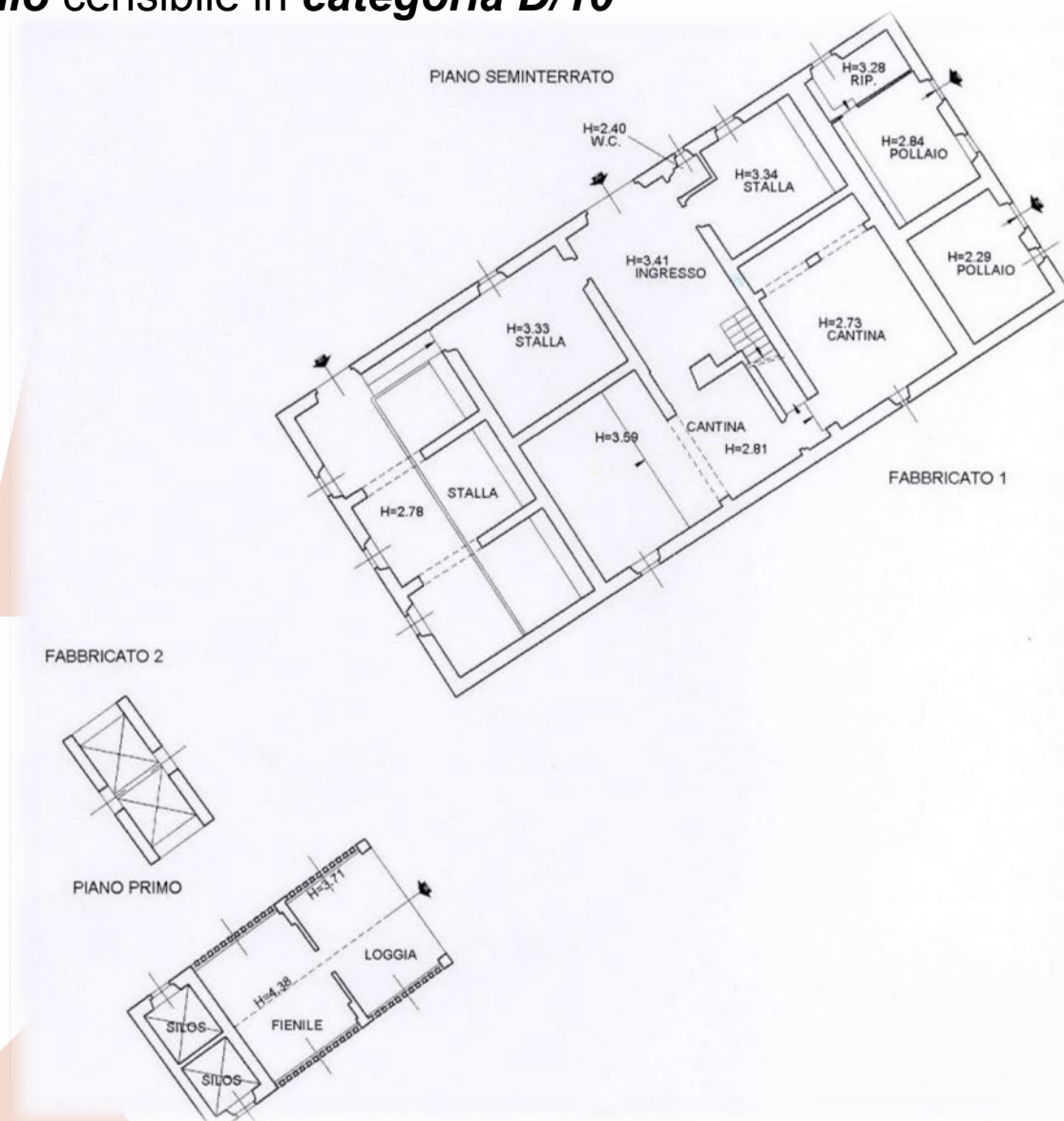
Immobile con **caratteristiche speciali** censibile in **categoria D/10**



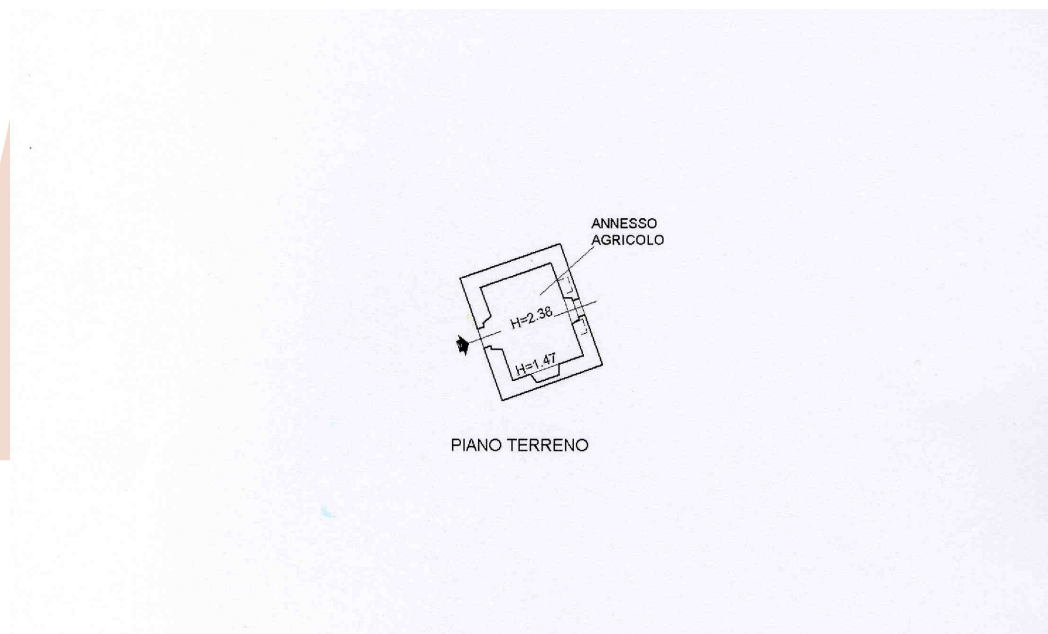
Immobile con **caratteristiche speciali** censibile in **categoria D/10**



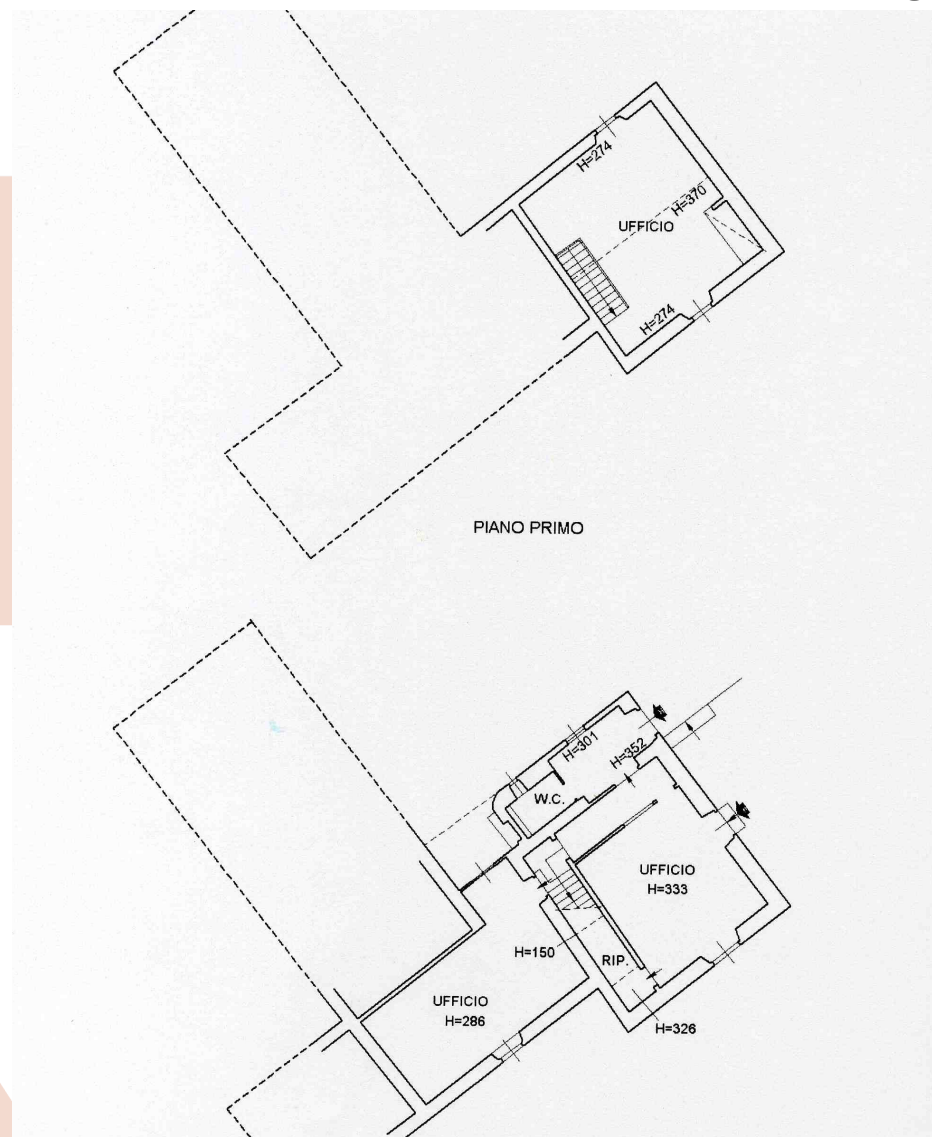
Compendio censibile in categoria D/10



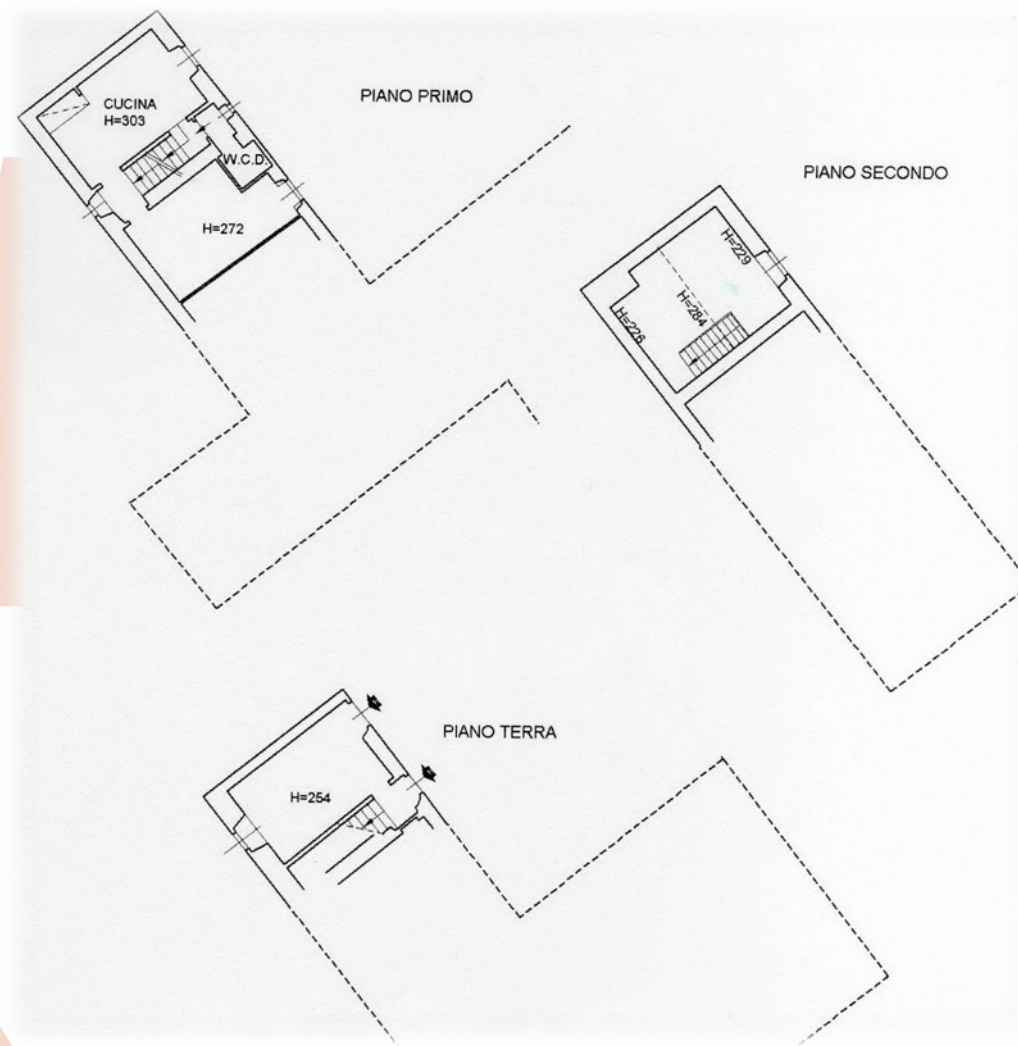
Immobile con **caratteristiche ordinarie** censibile in **categoria C**



Immobile con **caratteristiche ordinarie** censibile in **categoria A/10**



Immobile con **caratteristiche ordinarie** censibile in **categoria A “diversa dall’A/6”**



Il classamento delle unità immobiliari ordinarie è basato sul confronto fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro di qualificazione (Unità Tipo).

Pertanto si ritiene doveroso ribadire la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche e da altre interpretazioni.

Le disposizioni a cui si fa espresso riferimento sono dettate dall'art. 6 del Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 1 dicembre 1949, n. 1142, che, in merito alla qualificazione, dispone quanto segue: ***“La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria permanente delle unità immobiliari stesse”.*** Più in particolare l'Istruzione II della Direzione Generale stabilisce: ***“Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare ...”.***

La piena autonomia della disciplina catastale è altresì desumibile dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, nonché dai conseguenti modelli del programma DOCFA, utilizzati per le dichiarazioni delle unità immobiliari, dove non risulta riscontrabile alcun riferimento a norme diverse da quelle del settore.