

**Le novità sulla casa**  
DECENTRAMENTO E RURALITÀ

**A passi lenti.** Avvio faticoso per la gestione delle mappe da parte degli enti locali

**In campagna.** I requisiti per mantenere i benefici fiscali si sono fatti più precisi

# Catasto a 1.400 Comuni

Lo Stato paga il personale distaccato dal Territorio ai municipi

**Arturo Bianco**

Entro poche settimane circa 1.400 Comuni potranno avviare la gestione diretta delle funzioni catastali (il Dpcm per la ripartizione delle risorse è già pronto, anche se non piace ai sindacati), mentre per altri 400 municipi tale gestione sarà affidata, in conformità alla scelta effettuata dai consigli comunali, all'agenzia del Territorio. Per le restanti 3.200 deliberazioni adottate dai consigli comunali nella scorsa estate la mappatura sarà ripresa con

che hanno deliberato la gestione delle funzioni catastali. La mappatura delle scelte avrebbe dovuto essere completata entro 115 giorni successivi alla scadenza per le deliberazioni comunali posta per il 3 ottobre e consentire così la stipula delle convenzioni e l'avvio della gestione da parte dei Comuni entro i primi giorni del 2008, cioè entro i 60 giorni successivi. Ma tale calendario non è stato rispettato e solo con la decisione della cabina di regia il processo si rimette concretamente in moto con la concreta prospettiva di dare il via alle prime 2.800 convenzioni già all'inizio della primavera (cioè tra la fine di marzo e gli inizi di aprile).

Nelle prossime settimane si darà inoltre attuazione concreta alle altre scelte previste nel decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 14 giugno 2007 e da realizzare attraverso specifici Dpcm. In primo luogo si provvede alla assegnazione delle risorse che devono essere assegnate ai Comuni (la bozza del decreto è già all'esame dei sindacati). Poi alla quantificazione delle risorse previste per il miglioramento della qualità della banca dati catastale. E infine alla assegnazione del personale dell'agenzia del Territorio ai Comuni, materia su cui è intervenuta anche la Legge finanziaria 2008 per precisare che avverrà utilizzando le norme sul distacco previste dalla legge Biagi.

La cabina di regia ha infine deciso di avviare le attività di formazione del personale, utilizzando le opportunità previste dalla Legge finanziaria 2008.

## Il percorso

### Le tappe

- 2.400 Comuni: mappatura completata e comunicata nei prossimi giorni, stipula delle convenzioni entro i 60 giorni successivi
- 400 Comuni: gestione affidata all'agenzia del Territorio, stipula delle convenzioni entro i 60 giorni successivi
- 2.200 Comuni: seconda mappatura avviata
- Nelle prossime settimane avvio dell'attività di formazione del personale
- Confermato il termine del luglio 2009 per le nuove deliberazioni che possono essere adottate da parte dei Comuni

### I decreti

- Si attende l'emanazione dei decreti del presidente del Consiglio dei ministri su:
- Ripartizione delle risorse previste dal Dpcm 14 giugno 2007
- Ripartizione delle ulteriori risorse per il miglioramento della qualità delle banche dati catastali
- Assegnazione ai Comuni e alle forme associative del personale dell'agenzia del Territorio

## PROBLEMI ELETTORALI

A parte l'ostilità dei sindacati, la bozza di Dpcm sulle risorse da assegnare potrebbe essere bloccata dalle imminenti elezioni

l'impegno di concluderla in tempi brevi e di riesaminare i vizi di tipo formale e connessi alla scadenza dei termini che caratterizzano molte di queste scelte. E nella Finanziaria si stabilisce finalmente che sarà lo Stato a pagare le spese dei dipendenti del territorio distaccati ai Comuni, mentre vengono stanziati 12 milioni per favorire il passaggio del personale.

Una nuova "road map" del processo di decentramento della gestione del catasto che è stata decisa nei giorni scorsi dalla "cabina di regia" che presiede alla attuazione di questo processo e a cui partecipano Governo, Anci e agenzia del Territorio.

Sono circa 5 mila i Comuni

**Immobili.** Obbligo per tutti gli atti di cessione

## L'impresa voltura i passaggi

**Angelo Busani**

La Finanziaria per il 2008 (articolo 1, comma 276) ha disposto che sono soggetti all'obbligo della voltura catastale (ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 650/72, e quindi con obbligo a carico del notaio, gli atti soggetti a iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell' intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali.

Le modalità attuative di tale disposizione devono peraltro

essere dettate con provvedimento del direttore dell'agenzia del Territorio.

Gli atti in questione sono, in particolare, quelli che comportano:

- a) mutamento della denominazione o della ragione sociale;
- b) trasformazione;
- c) fusione;
- d) scissione;
- e) probabilmente anche quelli che determinano il mutamento della sede sociale.

La disposizione in esame fa riferimento alle sole "persone giuridiche"; essa deve essere peraltro, probabilmente, interpretata in senso estensivo, in

modo da comprendere nel suo ambito di applicazione anche gli atti delle società di persone e degli enti privi della personalità giuridica (quali le associazioni non riconosciute).

La norma riguarda solo la voltura catastale, e non la trascrizione immobiliare.

Si ritiene comunemente che quest'ultima non sia obbligatoria (ma è comunque possibile eseguirla facoltativamente) per gli atti non traslativi di diritti reali immobiliari quali quelli di modifica della denominazione o ragione o della sede sociale o quali gli atti di trasformazione.

**Franco Guazzone**

Nuovamente corrette le norme sui fabbricati rurali, con l'articolo 42-bis, del Dl 159/07, convertito dalla legge 222/07 (di accompagnamento alla Finanziaria 2008), che ha modificato e integrato l'articolo 9, commi 3 e 3-bis dal Dl 55/93 relativamente alle abitazioni e agli immobili strumentali agricoli. Ora, per essere definita rurale, un'abitazione deve essere utilizzata:

- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1 e 2, risultanti dalle certificazioni anagrafiche e da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;
- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (i soggetti di cui ai numeri 1, 2 e 5, devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese (articolo 8, legge 580/93).

Il terreno cui il fabbricato è asservito, deve avere superficie non inferiore a 10.000 mq e iscritto al catasto terreni con reddito agrario. Nel caso di coltivazioni specializzate in serra o funghicoltura, o il terreno sia ubicato in un comune considerato montano il limite viene ridotto a mq. 3.000

Il volume d'affari da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo

ubicato in un comune considerato montano (articolo 1. della legge 97/94), il suddetto limite viene ridotto a 3.000 mq.

Il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, al netto dei trattamenti pensionistici per attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune montano (legge 97/94), il volume di affari deve risultare superiore al 25% del suo reddito; i fabbricati a uso abitativo, censibili nelle categorie A/1 e A/8, o definibili di lusso (Dm ministero dei Lavori pubblici 2/8/69), non possono essere riconosciuti rurali.

Nel caso di abitazioni utilizzate da più soggetti che conducono il fondo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di essi.

## Requisiti minimi

### Le condizioni

- Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a mq. 10.000 e iscritto al catasto terreni con reddito agrario. Nel caso di coltivazioni specializzate in serra o funghicoltura, o il terreno sia ubicato in un comune considerato montano il limite viene ridotto a mq. 3.000
- Il volume d'affari da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo

Inoltre devono riconoscersi rurali, le costruzioni strumentali per attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile e in particolare destinate: a) alla protezione delle piante; b) alla conservazione dei prodotti agricoli; c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti all'allevamento; d) all'allevamento e al ricovero degli animali; e) all'agriturismo, in conformità di quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96; f) ad abitazione dei dipendenti a tempo indeterminato o a tempo determinato per almeno 101 giornate lavorative; g) agli adetti alle attività di alloggio in zone di montagna; h) a uso di ufficio dell'azienda agricola; i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi (articolo 1, Dlgs 18/5/01, n. 228); l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso; m) le porzioni di immobili strumentali destinate ad abitazione (di servizio), sono censite autonomamente, in una delle categorie del Gruppo A.

Fermi restando i requisiti indicati, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché risultino ubicati nello stesso comune o in uno confinante.

Le costruzioni rurali non utilizzate non si considerano produttive di reddito, se il loro stato viene comprovato da apposita certificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici.

... c'è sempre un motivo in più per essere un associato ANACI



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

60° Anniversario della Costituzione Italiana

### art. 2

Riconoscimento delle formazioni sociali dove si svolge la personalità dell'individuo.

### art. 42

Funzione sociale della proprietà.

- Il condominio deve armonizzare diverse culture, ideologie, abitudini, educazioni, sul percorso della cooperazione.
- In occasione dell'anniversario, l'ANACI sollecita un nuovo indirizzo socio-politico di adesione allo spirito solidaristico costituzionale con il riconoscimento della funzione sociale del condominio.
- L'esigenza di promuovere la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio privato affida all'amministratore un importante ruolo propositivo-culturale da svolgere per deliberare che consentano l'adozione di nuove tecnologie.
- Una corretta informativa ai condomini può evitare responsabilità dell'amministratore in merito all'incidenza sulla commerciabilità delle unità immobiliari.

Roma - Via Cola di Rienzo, 111 - tel. 06/3214963  
www.anaci.it - info@anaci.it

Non farti spennare come un pollo...

RISPARMIA SOSTITUENDO IL VECCHIO MUTUO!



...Scegli il mutuo con MutuiOnline!

Numero Verde 800.99.99.95

www.mutuionline.it

- Consulenza indipendente e completamente gratuita
- Mutui di 40 banche, fino al 100%
- I migliori tassi sul mercato
- Servizio segnalato da

MutuiOnline® Scegli e risparmi™

TASSI DA 4,94%  
Tasso variabile a 10 anni rilevato il 8/2/08