

Weblab – banche dati accertamento (utilizzo pratico): IMU fabbricati



Scuola
iFEL

Christian Amadeo

29 ottobre 2024

Indice

- L'attribuzione della rendita catastale
- I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336. L. 311/2004)
- I fabbricati di interesse storico e artistico
- I fabbricati inagibili
- I fabbricati collabenti
- I fabbricati di nuova costruzione
- I fabbricati merce
- I fabbricati rurali a uso strumentale

Le banche dati

IMPORTANZA PER...

- Conoscenza territorio
- Statistiche
- Incrocio tra varie banche dati
- Aggiornamento dati tributi: vedi esonero obbligo presentazione dichiarazione IMU
- Innovazioni normative (esempi):
 - istituzione Tasi (banca dati IMU + Tassa rifiuti per occupanti)
 - superficie catastale per tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria
 - componenti perequative (Delibera Arera)

Le banche dati - **Interne**



Le banche dati - Esterne

SIATEL

DESCRIZIONE	UTILIZZO / CONTENUTO
Utenze: - Elettriche - Gas - Idriche	Prova effettivo utilizzo immobile: dati intestatario, indirizzo, consumi, importo fatturato. No dati catastali
Contratti di locazione (telematici e manuali)	Dati immobile, dati locatore e locatario, dati catastali, importo canone periodico, tipologia. Manuali: sono forniti divisi per ufficio Agenzia e quindi includono più Comuni
Dichiarazioni di successione	Aggiornamento archivi c.li e notifiche: dati deceduto ed eredi, dati immobili e quote ereditate

Le banche dati - Esterne

SIATEL

DESCRIZIONE	UTILIZZO / CONTENUTO
Dichiarazioni dei redditi - sintetiche	modelli 730, 750, 760, 760bis, 770, Unico, Iva, il quadro di sintesi di: imponibile, imposta, fabbricati denunciati
Dichiarazioni dei redditi - analitiche	modelli 730, 740, 750, 760, 760s, 770, Unico, Iva, tutti i quadri sulle dichiarazioni dei redditi presentate. Previa richiesta extra-portale
Bonifici bancari x lavori di riqualificazione energetica	dati del soggetto che ha effettuato il bonifico e del beneficiario, importo, banca competente al bonifico
Dichiarazioni IMU/TASI Enti non commerciali (anche su Portale del Federalismo Fiscale, in «chiaro»)	Dichiarazione per esenzione IMU: identificazione superfici esenti (non commerciali) e soggette a tributo (commerciali)
Dichiarazioni IMU/TASI Enti commerciali e persone fisiche	Dichiarazione telematica (facoltativa)
Dati alloggiati	Dati alloggiati per struttura ricettiva, ai fini della verifica dell'imposta di soggiorno (da anno 2020)

Le banche dati - **Esterne**

SISTER

DESCRIZIONE	UTILIZZO / CONTENUTO
Estrazioni dati catastali (fabbricati e terreni)	Dati completi di ciascun immobile (fornitura massiva, completa o per aggiornamento). Cartografia
Dati metrici TARSU/TARES	Superfici catastali di ciascun immobile (tassa rifiuti)
Dati per la gestione dell'ICI - Note di variazione sugli immobili	Note (MUI) inviate dai notai - Aggiornamento banca dati c.le. Venditore e acquirente, estremi atto e immobili
Accatastamenti e variazioni con DOCFA e planimetrie (Legge 80/2006)	Dati: proprietario e professionista incaricato, tipologia di intervento, estremi immobile, rendita proposta, descrizioni, planimetria
Fabbricati mai dichiarati (immobili "fantasma" - D.L. 78/2010)	Attività accertativa Agenzia – inserimento dati comunali

Le banche dati - Esterne

SISTER

DESCRIZIONE	UTILIZZO / CONTENUTO
Attività comma 336, Legge n. 311/2004	Il Comune invia segnalazioni per incongruenze tra dati catastali e situazione di fatto
Dichiarazioni di ruralità	Elenco immobili oggetto di domande/richieste di ruralità – Inserimento informazione da Comune per ammissibilità o meno della ruralità

Le banche dati - Esterne

ALTRE FONTI

DESCRIZIONE	FONTE	UTILIZZO
Utenze con Partite IVA attive sul territorio comunale - dalla CCIAA	Camera di Commercio	Verifica attività operanti sul territorio: registrazione, corrispondenza con attività effettiva, ecc.
registro automobilistico	Pubblico Registro Automobilistico (PRA)	Verifica capacità contributiva
Registro imprese	Telemaco - Infocamere	Visure ordinarie e storiche, bilanci, sedi, soci, ecc.
Previdenza sociale	Inps	Verifiche ISEE, estratto contro previdenziale (coltivatori diretti),



https://iamps-est.agenziaentrate.it/sam/UI/Login?realm=/scrivania&goto=https%3A%2F%2Fscrivania.agenziaentrate.it%3A443%2Fscrivania-ext%2Fscrivania%2Flight%3Fapp%3DE_0180_ENT-SA-0155%26v%3D1729626679801

Accedi all'area riservata con:

Credenziali

Matrice

Codice fiscale:

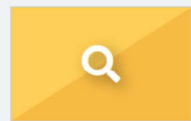
Password:



➔ ACCEDI

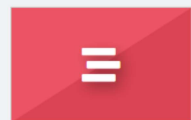
[Cambio password](#)

Servizi disponibili



Servizi di consultazione

Consultazioni sul contribuente



Altri servizi

Download forniture



Accertamento ai
Comuni



Atti di locazione
manuali

Bonifici Bancari per
Ordinante

Utenze Energia
Elettrica

Bonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/agenzia/amministrazione-trasparente/servizi-erogati/carta-servizi/i-nostri-servizi/area-identificazione-del-contribuente/sister>

Servizi
Consultazioni e Certificazioni
Presentazione Documenti
Servizi per Comuni /Enti
Pagamenti
Gestione Contabile
Gestione Utenza
Servizi per la P.A.
Assistenza

Servizi
Consultazioni e Certificazioni ^
Visure catastali
Ispezioni ipotecarie
Gestione Utenza
Assistenza

Servizi per Comuni /Enti ^
Attività Comma 336 (L.311/2004)
Accatastamenti e Variazioni (L.80/2006)
Consultazione ANNCSU parziale
Consultazione ANNCSU completa
Estrazione Dati Catastali
Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)
Dati per la gestione dell'ICI
Estrazione dati OMI
Gestione ANNCSU
Atti Telematici Pregeo
Dichiarazioni di Ruralità
TARES
Consistenza Banca Dati Comunale
Indirizzi Fabbricati e UIU
Pagamenti
Gestione Contabile
Gestione Utenza
Servizi per la P.A.
Assistenza

L'attribuzione della rendita catastale

L'attribuzione della rendita catastale

L'obbligo di dichiarazione in Catasto

(art. 28 e 20, R.D.L. n. 652/1939 e art. 34-quinquies, c. 2, lett. b), DL 4/2006, conv. L. 80/2006)

Fabbricati nuovi o mutazioni di fabbricati già censiti:

- Dichiarazione all'ufficio tecnico erariale **entro 30 giorni**:
 - dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare
 - dalla mutazione
 - anche per fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta

L'attribuzione della rendita catastale

Sanzioni per omessa dichiarazione in Catasto entro 30 giorni

(art. 31, R.D.L. n. 652/1939 – art. 2, c. 12, D.lgs. n. 23/2011):

Chiunque fa opposizione è punito con **l'ammenda da € 1.032 a € 8.264**, a meno che il fatto costituisca reato più grave.

Con la stessa pena è punito colui che non adempie gli obblighi di cui agli articoli 3, 7, 20 e 28

L'attribuzione della rendita catastale

DOC-FA (Documenti Catasto Fabbricati)

Decreto Ministero delle Finanze n. 701 del 19/04/1994

- Software utilizzato da professionisti tecnici abilitati per presentare pratiche catastali (nuovi accatastamenti, variazioni, ampliamenti, ecc.)
- Utilizzo piattaforma Sister, modalità esclusivamente telematiche
- **Rendita “proposta”** dal professionista: **entro i 12 mesi** dalla presentazione viene determinata la rendita “**definitiva**”, con conferma di quella proposta o con rettifica. Termine di 12 mesi non perentorio (Corte di Cassazione, sentenza n. 34246/2019) e pertanto l'Agenzia può rettificarla oltre tale termine (con conseguenti effetti sull'efficacia)

- Servizi per la P.A.
- Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti
- Servizi per Comuni /Enti
- Attività Comma 336 (L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni (L.80/2006)

Consultazione ANNCSU parziale

Consultazione ANNCSU completa

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Accatastamenti e Variazioni](#) / [Elenco Forniture L.80/2006](#)

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO (FORNITURA TELEMATICA)**

Elenco Forniture L.80/2006

Comune di TORINO (L219)

- [Elenco Forniture](#)
- [Inserimento Segnalazioni](#)
- [Elenco Segnalazioni Inviato](#)
- [Elenco Esiti 34 Quinquies](#)

- Servizi per Comuni /Enti
- Attività Comma 336 (L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni (L.80/2006)

Consultazione ANNCSU parziale

Consultazione ANNCSU completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralità

TARES

Consistenza Banca Dati Comunale

Indirizzi Fabbricati e UIU
- Pagamenti

Elenco Forniture L.80/2006

Comune di TORINO (L219)

Pagina 1 di 22

Vai a pag.

Vai

Succ.

Ultima

Dettaglio	Comune	Mese di Riferimento	Anno di Riferimento	Numero File Fornitura
	TORINO	settembre	2024	3
	TORINO	agosto	2024	3
	TORINO	luglio	2024	3
	TORINO	giugno	2024	3
	TORINO	maggio	2024	3
	TORINO	aprile	2024	3
	TORINO	marzo	2024	3
	TORINO	febbraio	2024	3
	TORINO	gennaio	2024	3
	TORINO	dicembre	2023	3

Pagina 1 di 22

Vai a pag.

Vai

Su

Indietro

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

- Servizi per la P.A.
- Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti
- Servizi per Comuni /Enti
- Attività Comma 336 (L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni (L.80/2006)

Consultazione ANNCSU parziale

Consultazione ANNCSU completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Accatastamenti e Variazioni](#) / Consultazione documenti Docfa

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO (FORNITURA TELEMATICA)**

Consultazione documenti Docfa:

Comune di TORINO (L219)

Protocollo

Anno:

Provincia: TO

Numero:

Indietro

Successo

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652											
Tipo Mappale n. 1 del 26/10/2015				Ditta n. 1 di 1				Unita' a destinazione ordinaria n. 1			
Causale: Nuova Costruzione								speciale e particolare n.			
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 01/01/1929								totali in costituzione n. 1			
Già in atti al C.E.U. con Idc Com: 1 Sez: 6 Fgl: 6 Pla: 832 Sub:											
Documenti allegati: Mod. 1N parte I				n.	1	Mod. 2N parte I n.				planimetrie n. 1	
Mod. 1N parte II				n.	1	Mod. 2N parte II n.				pagine elaborato planimetrico n. 1	

Quadro U Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo										Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	C		6	832					U	C/2	4	13	17	41,63	SI	SI
via delle selve SNC										T						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica											
trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione sfuggito all'inventariazione.											

Verificare sia le intestazioni dei Quadri A (nuova iscrizione) e B (variazioni), sia le eventuali indicazioni del Quadro D (Note), in quanto possono evidenziare Doc-fa presentati per fabbricati o variazioni mai dichiarati, con effetti sul recupero IMU

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652											
Tipo Mappale n. del		Unita'	a destinazione ordinaria		n.	1	Unita' in soppressione		n.		
			speciale e particolare		n.		in variazione		n.		
			beni comuni non censibili		n.		in costituzione		n.		
Causali:		diversa distribuzione degli spazi interni									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 01/01/1929											
Documenti allegati:		Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.		planimetriche	n.		
		Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.		
Preallineamento		Vulture	n.		Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
		Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo										Piano		Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	V	212	319						001	A/3	1	9	182	813,42	SI SI
S1-T															

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica											

DOCFA

L'attribuzione della rendita catastale

Definizione di “fabbricato” ai fini IMU

(art. 1, c. 741, lett. a), L. 160/2019):

per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano **con attribuzione di rendita catastale (*)**, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

() effetti anche su fabbricati collabenti. Approfondimento su specifico paragrafo...*

L'attribuzione della rendita catastale

Variazioni di rendita

(art. 1, c. 745, ultimo periodo, L. 160/2019):

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, **producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.**

***Nota:** la nuova disposizione prevista dal 2020 risolve la questione dibattuta sull'effetto delle variazioni, in quanto parte della giurisprudenza e della dottrina riteneva che le variazioni si applicassero dal 1° gennaio dell'anno successivo e parte riteneva invece che si applicassero dalla data dell'ultimazione dei lavori.*

L'attribuzione della rendita catastale

Base imponibile (art. 1, c.745, L. 160/2019):

- costituita dal **valore** degli immobili
- valore ottenuto applicando all'ammontare delle **rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%**, i seguenti **moltiplicatori**:

MOLTIPLICATORE	CATEGORIA CATASTALE
160	gruppo catastale A (esclusa A/10) e categorie catastali C/2, C/6 e C/7
140	gruppo catastale B e categorie catastali C/3, C/4 e C/5
80	D/5 e A/10
65	D (eccetto D/5)
55	C/1

L'attribuzione della rendita catastale

I controlli sulla rendita catastale

Portale dei Comuni - Accatastamenti e variazioni

Il servizio rende disponibili a Comuni e Comunità montane, con forniture **a cadenza mensile**, i dati dei nuovi accatastamenti e delle variazioni che pervengono all'Agenzia dai soggetti autorizzati attraverso i documenti tecnici **Docfa**, come previsto dall'articolo 34-quinquies della legge 80/2006.

Le forniture consentono di effettuare i controlli di competenza e di inviare all'Agenzia eventuali segnalazioni di coerenza o incoerenza dei documenti esaminati. Ricevute le segnalazioni da parte degli enti interessati, l'Agenzia procede a una nuova verifica e restituisce gli esiti del controllo, con una pubblicazione mensile delle forniture.

Nota: è fondamentale l'intervento tempestivo dei controlli e delle segnalazioni a cura dell'ufficio comunale competente (edilizia privata), considerando gli effetti della nuova rendita ai fini IMU.

L'attribuzione della rendita catastale

Revisione classamento per microzone

(art. 1, c. 335, L. 311/2004):

I **comuni richiedono** agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata:

- site in **microzone comunali**
- per le quali il rapporto tra:
 - valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui DPR 138/1998
 - corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'ICI

si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali

L'Agenzia del territorio:

- esaminata la richiesta del comune
- verificata la sussistenza dei presupposti

attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia.

VISURE CATASTALI

Servizi

Consultazioni e Certificazioni

Visure catastali

Ispezioni ipotecarie

Gestione Utenza

Assistenza

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Richieste

Assistenza

Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Ricerca persona fisica

Catasto: Terreni e Fabbricati

Comune: TUTTA LA PROVINCIA

☒ Cognome: Nome:

Data di nascita: / /

Sesso:

Provincia di nascita: Visualizza i comuni

Comune di nascita:

☒ Cerca solo i soggetti con dati anagrafici uguali (Ristretta)

☐ Cerca i soggetti "simili" (Ampliata)

☐ Cerca i soggetti "simili" (Ampliata limitata) con lunghezza del nome e cognome uguale

☐ Codice Fiscale:

Tipo richiesta

☒ Attualità

☐ Storica

Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione

Protocollo: Motivo:

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

ISPEZIONI IPOTECARIE

Servizi

Consultazioni e
Certificazioni

Visure catastali

Ispezioni ipotecarie

Gestione Utente

Assistenza

Ispezioni ipotecarie

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro
delle Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Richieste

Assistenza

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: TORINO 1

Ricerca persona fisica

☒ Cognome: Nome:
Data di Nascita: / / Sesso:
Provincia: Visualizza i comuni
Comune:
☒ Cerca solo i soggetti con dati anagrafici uguali (Ristretta)
☐ Cerca i soggetti "simili" (Ampliata)
☐ Cerca i soggetti "simili" (Ampliata limitata) con lunghezza del nome e cognome uguale
☐ Codice Fiscale:

Restrizione per dati delle formalità

Dal: al:
Trascrizioni: ☒ F ☒ C Iscrizioni: ☒ F ☒ C Annotazioni: ☒ F ☒ C
☐ Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate ☐ Esclusione trascrizioni non rinnovate

Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione

Protocollo: Motivo:

Ricerca Pulisci

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE



Area riservata SISTER

Servizi per la P.A.

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Accatastamenti e Variazioni

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO**

Accatastamenti e Variazioni

Comune di TORINO (L219)

 [Elenco Forniture L.80/2006](#)

 [Elenco Forniture integrazione a L.80/2006](#)

 [Consultazione documenti docfa](#)

 [Download Specifiche Tecniche](#)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



[← Sito informativo](#)

Area riservata

SISTER

Servizi per la P.A.

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività' Comma 336 (L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni (L.80/2006)

Consultazione ANNCSU parziale

Consultazione ANNCSU completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralita'

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Estrazione Dati Catastali

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO**

Estrazione Dati Catastali

- Comune di TORINO (L219)
- [Nuova Prenotazione Fabbricati](#)
 - [Nuova Prenotazione Terreni](#)
 - [Elenco Prenotazioni Inviato](#)
 - [Download Specifiche Tecniche](#)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



[← Sito informativo](#)

Area riservata

SISTER

Servizi per la P.A.

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività' Comma 336 (L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni (L.80/2006)

Consultazione ANNCSU parziale

Consultazione ANNCSU completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralita'

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Estrazione Dati Catastali / Nuova Prenotazione Fabbricati

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO (FORNITORE)**

Nuova Prenotazione Fabbricati

- Comune di TORINO (L219)
- [Attualita'](#)
 - [Aggiornamento per data registrazione](#)
 - [Notifiche](#)



**I fabbricati non dichiarati in catasto
oppure oggetto di variazioni
edilizie non dichiarate
(art. 1, comma 336, L. 311/2004)**

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

PROCEDURA:

I **comuni**, constatata:

- la presenza di immobili di proprietà privata **non dichiarati in catasto** ovvero
- la sussistenza di **situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie**,

Richiedono:

- ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate
 - ➔ la **presentazione di atti di aggiornamento** redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19/04/1994 (DOCFA)

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

PROCEDURA:

La richiesta:

- contiene gli elementi constatati,
 - ➔ tra i quali, qualora accertata, la **data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale**
- è **notificata** ai soggetti interessati
- è **comunicata**, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

PROCEDURA:

Se i soggetti interessati:

- **non ottemperano alla richiesta entro 90 giorni dalla notificazione**

gli **uffici provinciali dell'Agenzia** del territorio provvedono:

- con oneri a carico dell'interessato
 - alla **iscrizione in catasto** dell'immobile non accatastato ovvero
 - alla **verifica del classamento** delle unità immobiliari segnalate,
- **notificando** le risultanze del classamento e la relativa rendita

Si applicano:

- le **sanzioni** previste per le violazioni dell'art. 28 del R.D.L n. 652 del 13/04/1939, convertito dalla L. n. 1249 del 11/08/1939 e successive modificazioni

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

EFFETTI (art. 1, comma 337, L. 311/2004)

Le **rendite catastali** dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 **producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere:**

- dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune
- in assenza della suddetta indicazione, dal 1 gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

E/1

(art. 1, comma 759, Legge n. 160/2019):

Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle **categorie catastali da E/1 a E/9;**

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

E/1

In particolare per la **categoria catastale E/1** (Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei) sono spesso incluse superfici con diversa destinazione d'uso, come ad esempio:

- Bar
- Ristoranti
- Rivendite di giornali e tabacchi
- Negozi

Tali superfici devono essere accatastate nelle categorie catastali ordinarie e pertanto soggetta a IMU.

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

E/1

In caso di mancato separato accatastamento, il Comune procede alla verifica con:

- Incrocio dati con la TARI
- Incrocio dati con autorizzazioni Ufficio Commercio comunale
- Incrocio dati Camera di Commercio
- Sopralluoghi

Una volta accertata l'irregolarità:

- il Comune avvia la procedura di cui al comma 336, art. 1, L. n. 311/2004
- Dopo la variazione catastale (spontanea o d'ufficio) il Comune emette avviso di accertamento con effetti nel rispetto del comma 337, art. 1, L. 311/2004

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

Attività esercitata
in abitazione

Da una dichiarazione o accertamento TARI (o dalle risultanze del SUAP) di un'attività professionale emerge che la destinazione d'uso dell'immobile (risultante dalla banca dati catastale) è quella abitativa e pertanto non congrua con l'attività svolta.

Esempi:

- attività di parrucchiere esercitata in unità iscritta in categoria catastale A/3 (anziché C/3 o C/1)
- attività di assicurazione esercitata in unità iscritta in categoria catastale A/3 (anziché A/10)

Una volta accertata l'irregolarità:

- il Comune avvia la procedura di cui al comma 336, art. 1, L. n. 311/2004
- Dopo la variazione catastale (spontanea o d'ufficio) il Comune emette avviso di accertamento con effetti nel rispetto del comma 337, art. 1, L. 311/2004 e dei termini di decadenza (31/12 del 5° anno successivo a quello in cui doveva essere presentata la dichiarazione o effettuato il versamento)

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

Banche dati:

- Cartografia catastale (reperibile da Sister – Portale per i Comuni)
- Piano Regolatore comunale (ufficio Urbanistica del Comune)
- Rilevazione aerofotogrammetrica

Fabbricati
fantasma

Sovrapposizione dati:

Dalla sovrapposizione delle suddette banche dati possono emergere fabbricati non dichiarati al Catasto (fabbricati “fantasma”)

Una volta accertata l'irregolarità:

- il Comune avvia la procedura di cui al comma 336, art. 1, L. n. 311/2004
- Dopo la variazione catastale (spontanea o d'ufficio) il Comune emette avviso di accertamento con effetti nel rispetto del comma 337, art. 1, L. 311/2004 e dei termini di decadenza (31/12 del 5° anno successivo a quello in cui doveva essere presentata la dichiarazione o effettuato il versamento)

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

Fabbricati
fantasma

Banche dati:

- Sister – Portale per i Comuni (“fabbricati mai dichiarati (D.L. 78/2010)”
- Dichiarazioni IMU

Verifica:

Dall'esame dei fabbricati verificati dall'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) sul Portale per i Comuni è possibile sia inviare note (a cura dell'ufficio Edilizia Privata) sia effettuare controlli su dichiarazioni e versamenti IMU.

Una volta accertata l'irregolarità:

- il Comune emette avviso di accertamento nel rispetto dei termini di decadenza (31/12 del 5° anno successivo a quello in cui doveva essere presentata la dichiarazione o effettuato il versamento)

I fabbricati non dichiarati in catasto oppure oggetto di variazioni edilizie non dichiarate (art. 1, comma 336, L. 311/2004)

ESEMPI DI ATTIVITA' ACCERTABILI AI FINI IMU:

Banche dati:

- Siatel Puntofisco ("forniture bonifici bancario per ordinante/beneficiario")
- Catasto Fabbricati (visure, estrazione dati catastali, Docfa)
- Dichiarazioni IMU

Lavori di
riqualificazione
energetica

Verifica:

Dall'esame dei bonifici bancari effettuati per lavori di riqualificazione energetica, verificare se è stato presentato riclassamento dell'unità immobiliare interessata. La Circolare 10/T/2005 prevede a tal fine che rilevano gli interventi che abbiano comportato un incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15%

Una volta accertata l'irregolarità:

- il Comune avvia la procedura di cui al comma 336, art. 1, L. n. 311/2004
- Dopo la variazione catastale (spontanea o d'ufficio) il Comune emette avviso di accertamento con effetti nel rispetto del comma 337, art. 1, L. 311/2004 e dei termini di decadenza (31/12 del 5° anno successivo a quello in cui doveva essere presentata la dichiarazione o effettuato il versamento)



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Servizi per la P.A.

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Attività Comma 336

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI**

Attività Comma 336

Comune di TORINO (L219)

 [Inserimento Nuova Comunicazione](#)

 [Inserimento File Comunicazioni](#)

 [Elenco Comunicazioni](#)

 [Elenco File Comunicazioni Inviati](#)

 [Statistiche](#)

 [Download Specifiche Tecniche](#)

Presentazione documenti
Servizi per Comuni /Enti
Attività' Comma 336 (L.311/2004)
Accatastamenti e Variazioni (L.90/2006)
Consultazione ANNCSU parziale
Consultazione ANNCSU completa
Estrazione Dati Catastali
Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)
Dati per la gestione dell'ICI
Estrazione dati OMI
Gestione ANNCSU
Atti Telematici Pregeo
Dichiarazioni di Ruralita'
TARES
Consistenza Banca Dati Comunale
Indirizzi Fabbricati e UIU
Pagamenti
Gestione Contabile
Gestione Utenza
Servizi per la P.A.
Cambia convenzione
Cambio comune
Richieste
Assistenza

Inserimento Nuova Comunicazione

Comune di TORINO (L219)

Dati generali della notifica:

Data violazione: ¹⁹

Protocollo della notifica: Data inoltro notifica: ¹⁹ Data avvenuta notifica: ¹⁹

Sintesi dati accertati:

Dati dell'immobile:

Catasto: Fabbricati

Comune: TORINO-L219

Sezione urbana: Foglio: Particella: / Subalterno:

Odonimo:

Civico: Complemento al civico:

Nota:

Generalità del destinatario:

Codice fiscale:

☐ Cognome: Nome: Sesso: Data nascita: ¹⁹

Provincia nascita:

☐ Denominazione:

Sede:

Domicilio del destinatario:

Odonimo:

Civico: Complemento al civico: C.A.P.:

Provincia:

Attività' Comma 336

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Attività Comma 336

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Servizi per Comuni /Enti

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Elenco Comunicazioni

Comune di TORINO (L219)

Pagina 1 di 250

Vai a pag.

Vai

Succ.

Ultima

Id notifica	Data notifica	Id accertamento	Catasto	Sez. Cens.	Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Subalt.	Stato comunicazione	Esito/Errore	Data aggiornamento
64233	12/07/2024	TO0400579530	F			1306	00005	0020	Ancora da trattare		15/10/2024
64232	08/07/2024	TO0400579529	F			1283	00130	0031	Ancora da trattare		15/10/2024
64231	20/06/2024	TO0400579528	F			1144	00081	0147	Ancora da trattare		15/10/2024

Restrizione elenco

☐ Per Catasto: Sez. Cens. Sez. Urbana Foglio Partic. - Sub.

☐ Generalità del destinatario (nome e/o cognome o denominazione):

☒ Tipo di annullamento:

☒ Sintesi dati accertati:

☐ Stato:

Annulla

Filtra

Attività' Comma 336

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività' Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Statistiche per il comma 336 per il periodo dal 01/06/2024 al 24/10/2024

Comune di TORINO (L219)

Numero comunicazioni:	3073
Immobili in corso di accertamento:	98
da assegnare:	0
in corso:	98
Accertamento evaso senza aggiornamento del DB catastale:	1097
annullati dal comune:	1097
con aggiornamento non necessario:	0
Ufficio impossibilitato a procedere:	0
Accertamento evaso con aggiornamento del DB catastale:	1878
con aggiornamento di parte: (in seguito ad attività dell'ufficio)	1878
con aggiornamento d'ufficio:	0



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Servizi per la P.A.

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO (FORNITURA TELEFONICA)**

Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Comune di TORINO (L219)

 [Controllo immobili non dichiarati](#)

 [Elenco Forniture](#)

 [Download Specifiche Tecniche](#)

Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Presentazione documenti

Servizi per Comuni /Enti

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralità

TARES

Consistenza Banca Dati
Comunale

Indirizzi Fabbricati e UIU

Pagamenti

Elenco degli Immobili non Dichiarati

Comune di TORINO (L219)

Pagina 1 di 2

Vai a pag.

Particelle	Dati comunali	Stato accertamento	Data chiusura	Elenco UIU	Avviso di accertamento
Sezione - Foglio 1007 - Particella 00127	■	Accertamento concluso senza aggiornamento	11/10/2011		
Sezione - Foglio 1007 - Particella 00218	■	In corso di accertamento			!
Sezione - Foglio 1019 - Particella 00015	■	Accertamento concluso con aggiornamento	11/03/2014	□	!
Sezione - Foglio 1019 - Particella 00046	■	Accertamento concluso senza aggiornamento	11/10/2011		
Sezione - Foglio 1019 - Particella 00078	■	Accertamento concluso senza aggiornamento	11/10/2011		
Sezione - Foglio 1019 - Particella 00085	■	In corso di accertamento			!
Sezione - Foglio 1041 - Particella 00013	■	Accertamento concluso senza aggiornamento	10/10/2011		
Sezione - Foglio 1041 - Particella 00049	❌	Immobile non visualizzabile			
Sezione - Foglio 1044 - Particella 00020	■	Accertamento concluso con aggiornamento	12/03/2012	□	!
Sezione - Foglio 1044 - Particella 00023	■	Accertamento concluso con aggiornamento	12/03/2012	□	!

Pagina 1 di 2

Vai a pag.

Riduci Elenco

Sezione: Foglio: Particella:

Dati comunali: ☐ Dati da acquisire ☒ Dati salvati ☐ Dati inviati all'ufficio

Stato accertamento: ☐ Accertamento in corso ☐ Accertamento concluso

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività' Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralita'

TARES

Avviso di accertamento per attribuzione rendita presunta

Comune di TORINO (L219)

Avviso Accertamento

Numero protocollo: **TO0121320** Data : **14/03/2012**

Identificativo Riferimento del Catasto Terreni

Sezione: Foglio: **1044** Particella: **00020**

Identificativi attribuiti al Catasto Edilizio Urbano

Sez. Urbana: Foglio: **1044** Particella: **00083** Subalterno: **3** Ubicazione: **STRADA DELLE CASCINETTE, SNC**
Zona Censuaria: Categoria: **D07** Classe: Consistenza: **RENDITA PRESUNTA euro: 6696,8**

Intestazione Catastale

PERSONE FISICHE/GIURIDICHE

CODICE FISCALE

TITOLO E QUOTE

Proprieta' 1/1



Accertamento ai
Comuni

Atti di locazione
manuali

Bonifici Bancari per
Ordinante

Utenze Energia
Elettrica

Bonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Bonifici Bancari per Ordinante

[Vai a documentazione →](#)

Bonifici Bancari per Ordinante - 2023-12-21

Le forniture dei Bonifici Bancari relative all'anno 2021 non sono corrette e sono state ritirate. Saranno messe a disposizione le versioni corrette entro il prossimo Gennaio 2024. I file eventualmente scaricati e analizzati prima del 21 dicembre 2023 dovrebbero essere cancellati e non presi in considerazione

☐ Archivio

Scelta annualità:

2023

Indice	Nome Fornitura	Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
1	BONORD. [REDACTED]	26/09/2024	-	1298055	-	Download
2	BONORD. [REDACTED]	26/09/2024	-	1299076	-	Download
3	BONORD. [REDACTED]	26/09/2024	-	1314760	-	Download
4	BONORD. [REDACTED]	26/09/2024	-	1261246	-	Download

- Accertamento ai Comuni
- Atti di locazione manuali
- Bonifici Bancari per Ordinante
- Utenze Energia Elettrica
- Bonifici Bancari per Beneficiario
- Contratti di locazione
- Contratti di locazione manuali
- Utenze Idriche
- Dichiarazioni di successione
- Utenze Gas

Forniture Bonifici Bancari per Beneficiario

[Vai a documentazione →](#)

Bonifici Bancari per Beneficiario - 2023-12-21

Le forniture dei Bonifici Bancari relative all'anno 2021 non sono corrette e sono state ritirate. Saranno messe a disposizione le versioni corrette entro il prossimo Gennaio 2024. I file eventualmente scaricati e analizzati prima del 21 dicembre 2023 dovrebbero essere cancellati e non presi in considerazione

☐ Archivio

Scelta annualità:
2023

Indice	Nome F	Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
1	BONBAN	23/09/2024	-	150322	-	
2	BONBAN	23/09/2024	-	1324801	-	
3	BONBAN.L219.A2023UB.P0031	23/09/2024	-	1334780	-	
4	BONBAN.L219.A2023UB.P0021	23/09/2024	-	1352612	-	
5	BONBAN.L219.A2023UB.P0011	23/09/2024	-	1439435	-	

I fabbricati di interesse storico e artistico

I fabbricati di interesse storico e artistico

Riduzione base imponibile

(art. 1, c. 747, L. 160/2019):

La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

I fabbricati di interesse storico e artistico

Beni culturali

(art. 10, Dlgs. n. 42/2004):

REQUISITO SOGGETTIVO

Stato

Regioni

Altri enti pubblici territoriali

Ogni altro ente o istituto pubblico

Persone giuridiche private senza fine di lucro (compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti)

Altri soggetti privati (solo se emessa dichiarazione di interesse culturale dagli organi preposti - Commissione Regionale, su proposta della Soprintendenza ai beni culturali)

I fabbricati di interesse storico e artistico

Beni culturali

(art. 10, Dlgs. n. 42/2004):

REQUISITO OGGETTIVO

presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico

raccolte e archivi di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi, di documenti e di raccolte librerie delle biblioteche (appartenenti a Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico)

Presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante o di eccezionale interesse culturale, carattere di rarità e di pregio

I fabbricati di interesse storico e artistico

Beni culturali

(art. 10, Dlgs. n. 42/2004):

NON SONO BENI CULTURALI

opera di autore vivente

la cui esecuzione non risalga ad oltre 70 anni

(50 anni le cose, a chiunque appartenenti, che presentano un interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico eccezionale per l'integrità e la completezza del patrimonio culturale della Nazione)

I fabbricati di interesse storico e artistico

Verifica dell'interesse culturale

(art. 12, Dlgs. n. 42/2004):

2. I **competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti** cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, **verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico** nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

7. **L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico**, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, **costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento e' trascritto** nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.

10. Il procedimento di verifica si **conclude** entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta.

I fabbricati di interesse storico e artistico

Dichiarazione dell'interesse culturale

(art. 13, Dlgs. n. 42/2004):

1. La dichiarazione **accerta la sussistenza**, nella cosa che ne forma oggetto, **dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.**

2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

I fabbricati di interesse storico e artistico

Notifica della dichiarazione

(art. 15, Dlgs. n. 42/2004):

1. La dichiarazione prevista dall'articolo 13 è **notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa** che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Ove si tratti di **cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare**, il provvedimento di dichiarazione è **trascritto**, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

2-bis. Dei beni dichiarati **il Ministero forma e conserva un apposito elenco, anche su supporto informatico.**

I fabbricati di interesse storico e artistico

<https://www.soprintendenzapdve.beniculturali.it/attivita-istituzionali/tutela/verifica-e-dichiarazione-di-interesse-culturale/>

Dichiarazione di interesse culturale

Il procedimento di dichiarazione di interesse culturale è avviato dalla Soprintendenza, anche su motivata richiesta della Regione e di ogni altro ente territoriale interessato; la Soprintendenza ne dà comunicazione al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto (art. 14 del Codice).

I fabbricati di interesse storico e artistico

La giurisprudenza...

Cass. civ. Sez. V, ord. n. 6336 del 08.03.2024

Vincolo storico parziale: agevolazione intero immobile

"secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, in tema di imposta comunale sugli immobili, l'agevolazione per gli immobili dichiarati di interesse storico o artistico, perseguendo l'obiettivo di venire incontro alle maggiori spese di manutenzione e conservazione che i proprietari sono tenuti ad affrontare per preservare le caratteristiche degli immobili vincolati, **si applica anche nel caso in cui l'interesse riguardi solo una porzione dell'immobile (nel caso specifica si trattava di facciata, ndr)**, in quanto anche in quest'ultima ipotesi gravano a carico del proprietario gli oneri di conservazione citati

(Corte di Cassazione n. 6336 del 8/3/2024, n. 29194 del 6/12/2017, n. 4244/2016, n. 5626 del 11/3/2014, n. 11794 del 14/5/2010)

I fabbricati di interesse storico e artistico

La giurisprudenza...

Immobili di interesse storico-artistico - Inagibili

Le due riduzioni:

- 50% per immobile di interesse storico-artistico
- 50% per immobile inagibile

sono cumulabili (riduzione al 25%):

- data la differente finalità che perseguono
- quando il legislatore ha inteso escludere la cumulabilità, lo ha fatto espressamente

(Corte di Cassazione, n. 14279/2020, n. 6266/2023)

N.B.: la tesi della Cassazione è diversa da quella del Mef (Telefisco 2012 e 2016) che escludeva il cumulo («non appare coerente con la logica della norma prevedere un'ulteriore agevolazione già insita in quella specificatamente disposta per questi immobili»).

I fabbricati di interesse storico e artistico

Dichiarazione IMU

(Istruzioni Dichiarazione IMU – Decreto 24/04/2024):

Il **campo 14** deve essere compilato nel caso in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione delle riduzioni, come descritte nella precedente parte illustrativa. In particolare, si deve indicare:

1. Per immobile storico o artistico, se si tratta di fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali la dichiarazione deve essere presentata sia nel caso in cui si acquista il diritto all'agevolazione sia nel caso in cui si perde tale diritto;

I fabbricati di interesse storico e artistico

ATTIVITA' ACCERTATIVA E BANCHE DATI

Banche dati:

- Non risulta consultabile un archivio nazionale ufficiale delle dichiarazioni di interesse culturale (storico-artistico). C'è "Vincoli in rete" che non riveste però carattere di ufficialità. Alcune Soprintendenze, come quella della Città Metropolitana di Torino consentono ricerche puntuali per gli immobili delle province piemontesi.

Qualora il dato non risulti disponibile in alcuna banca dati ufficiale, occorre:

- Verificare che sia stata presentata la dichiarazione IMU
- Richiedere la Dichiarazione di interesse culturale (storico-artistico) rilasciata dall'organo competente
- Avviare il contraddittorio preventivo per disconoscere la riduzione, qualora si ritenga non spettante
- Emissione e notifica dell'avviso di accertamento entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione (versamento o dichiarazione)

I fabbricati di interesse storico e artistico

BANCHE DATI

<http://vincoliinrete.beniculturali.it/VincoliInRete/vir/utente/login>

VINCOLI *in* rete

Ministero della cultura



RICERCA ATTI AMMINISTRATIVI

Sezione di ricerca dei beni culturali immobili con atti amministrativi emessi dal 1909 al 2003 o con Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 art. 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. **I dati potrebbero non essere aggiornati** e/o in corso di modifica alla data di consultazione, pertanto la validazione delle informazioni dovrà essere richiesta ai competenti uffici ministeriali.

VAI

Banca dati non
completamente
attendibile e
aggiornata

I fabbricati di interesse storico e artistico

BANCHE DATI

<http://www.sabap-to.beniculturali.it/index.php/vincoli>

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE



BANCA DATI TUTELA
PATRIMONIO ARCHITETTONICO

BANCA DATI TUTELA
PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

Il software consente di effettuare ricerche nel database degli immobili, oggetto di dichiarazione di interesse storico - artistico o di provvedimenti di tutela indiretta, siti nelle Province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Torino, Novara, Vercelli e Verbania.

Si ricorda che gli immobili aventi più di 70 anni e di autore non vivente, di proprietà pubblica o di persone giuridiche private non aventi fini di lucro, (es. Onlus, Diocesi, parrocchie, Associazioni, etc.), sono sottoposti a tutela anche se non inseriti in questo elenco, almeno fino a quando non venga effettuata la verifica prevista dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Si precisa che i dati toponomastici e catastali contenuti nell'elenco potrebbero avere subito variazioni non ancora comunicate a questo ufficio.

I fabbricati di interesse storico e artistico

BANCHE DATI

<http://www.sabap-to.beniculturali.it/index.php/vincoli>

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

SABAPTO

SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI
e PAESAGGIO PER LA CITTA'
METROPOLITANA DI TORINO

Ricerca per

COMUNE :

INDIRIZZO :

NUMERO :

DATI CATASTALI :

PROPRIETA' :

DENOMINAZIONE :

DATA DECRETO :

PROVINCIA :

Con ALLEGATO :

(S / N)

Gestione Vincoli MONUMENTALI

Visualizzazione scheda

ID richiesta : >>>>> 439 <<<<<<

PROVINCIA :	TO
COMUNE :	TORINO
INDIRIZZO :	C.so Casale
NUMERO :	290
POSIZIONE :	
DENOMINAZIONE :	Villa Calcina
DATA :	D.M. 22/4/1995
PROPRIETA' :	Privata
PARTICELLE CATASTALI	NCEU F. 161 part nn. 420- 421- 422- 423- 424- 425 NCT F. 256 part. nn. 17 parte- 18- 19- 20- 23
TRASCRIZIONE :	1/12/1995 al n. 27098-17509 5/11/1997 al n. 26545-17358

Banche dati dichiarazioni IMU:

- Presentazione diretta al Comune (pec, mail, portale)
- Telematica, reperibile da Siatel Puntofisco:

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Siatel v2.0 - Punto Fisco
Servizio di consultazione delle Forniture



Utente connesso: **MDACRS71M24L219F**
Ufficio di lavoro: **TORINO (TO) - 001272**

Funzionalità Forniture

Home Punto Fisco

Home

Documentazione

Forniture Disponibili

➤ Addizionale Comunale

Versamenti TASI

Dichiarazioni "Sintetiche"

Articolo 69

Contratti di locazione

Dichiarazioni IMU-TASI

Enti non Commerciali

Versamenti F24, ICI, IMU,

IMIS, Tributi Comunali

Versamento TARES

Dichiarazione Tassa di

Soggiorno

Studi di Settore

Dichiarazioni di

successione

Temporary Framework

Dichiarazioni IMU-TASI

Enti Commerciali e

Persone Fisiche

Dichiarazioni "Analitiche"

Dati Alloggiati

Accertamento ai

Forniture Dichiarazioni IMU-TASI Enti Commerciali e Persone Fisiche

[Vai a documentazione →](#)

Scelta annualità:

2023

☐ Archivio

Indice	Nome Fornitura	Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
1	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0007	03/10/2024	-	324	-	
2	ITECPF.L2 19.A202324.P0007	03/10/2024	-	6136	-	
3	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0006	03/09/2024	-	303	-	
4	ITECPF.L2 19.A202324.P0006	03/09/2024	-	838	-	
5	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0005	03/08/2024	-	2511841	-	
6	ITECPF.L2 19.A202324.P0005	03/08/2024	-	2510862	-	
7	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0004	03/06/2024	26/07/2024	49763	✗	
8	ITECPF.L2 19.A202324.P0004	03/06/2024	26/07/2024	49441	✗	
9	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0003	03/05/2024	26/07/2024	10953	✗	
10	ITECPF.L2 19.A202324.P0003	03/05/2024	26/07/2024	10712	✗	
11	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0002	03/02/2024	26/07/2024	2139	✗	
12	ITECPF.L2 19.A202324.P0002	03/02/2024	26/07/2024	1915	✗	
13	ITECPF.L2 19.A2023IN.P0001	03/01/2024	26/07/2024	13656	✗	
14	ITECPF.L2 19.A202324.P0001	03/01/2024	26/07/2024	13449	✗	

I fabbricati inagibili

I fabbricati inagibili

Riduzione base imponibile

(art. 1, c. 747, L. 160/2019):

La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

b) per i fabbricati **dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è **accertata dall'ufficio tecnico comunale** con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. **In alternativa**, il contribuente ha facoltà di presentare una **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

I fabbricati inagibili

Dichiarazione IMU

(Istruzioni Dichiarazione IMU – Decreto 24/04/2024):

Il **campo 14** deve essere compilato nel caso in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione delle riduzioni, come descritte nella precedente parte illustrativa. In particolare, si deve indicare:

2. Immobile inagibile/inabitabile, se si tratta di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per i quali **la dichiarazione deve essere presentata solo nel caso in cui si perde il diritto all'agevolazione;**

I fabbricati inagibili

Dichiarazione IMU

(Istruzioni Dichiarazione IMU – Decreto 24/04/2024):

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è **necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile**. Si precisa che l'inagibilità deve consistere in un **degrado fisico sopravvenuto** (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) **o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica**, non superabile con interventi di manutenzione.

I fabbricati inagibili

ATTIVITA' ACCERTATIVA E BANCHE DATI

Banche dati:

- Risultanze all'ufficio Edilizia Privata del Comune (eventuali accertamenti già eseguiti)
- Dichiarazione sostitutiva che attesta l'inagibilità (in alternativa all'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale)
- Utenze elettriche, gas, idrico (portale Siatel Puntofisco)
- Dichiarazioni IMU

Attività accertativa:

- Verificare all'Ufficio Edilizia Privata del Comune se è stata accertata l'inagibilità
- Verificare che sia stata presentata la dichiarazione sostitutiva che attesta l'inagibilità
- Verificare altre banche dati (utenze...) o effettuare sopralluoghi per verificare l'inagibilità e l'inutilizzo di fatto
- Verificare presentazione dichiarazione IMU e versamento senza riduzione per effetto della cessazione dello stato di inagibilità
- Avviare il contraddittorio preventivo per disconoscere la riduzione, qualora si ritenga non spettante
- Emissione e notifica dell'avviso di accertamento entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione (versamento o dichiarazione)

Accertamento ai
ComuniAtti di locazione
manualiBonifici Bancari per
OrdinanteUtenze Energia
ElettricaBonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Utenze Energia Elettrica

[Vai a documentazione →](#)

Utenze Energia Elettrica - 2023-11-01

Le nuove forniture delle utenze elettriche 2011 disponibili dal mese di novembre 2012 sostituiscono le forniture caricate nel mese di settembre 2012. Contestualmente ` stata aggiornata la specifica tecnica descrittiva dei tracciati record, disponibile nella documentazione con il nome UtenzeElettriche 2011.pdf. La descrizione delle variazioni apportate ` descritta nel documento Variazioni 2011.pdf presente nella sezione Documentazione.

☐ Archivio

Scelta annualità:

2023

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
11/09/2024	-	2559239	-	
10/09/2024	-	1747952	-	
10/09/2024	-	2235711	-	
10/09/2024	-	2315140	-	
10/09/2024	-	2430857	-	
10/09/2024	-	2420390	-	
10/09/2024	-	2476783	-	



Accertamento ai
Comuni

Atti di locazione
manuali

Bonifici Bancari per
Ordinante

Utenze Energia
Elettrica

Bonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Utenze Idriche

[Vai a documentazione](#)

☐ Archivio

Scelta annualità:

- 2023
- 2023
- 2022
- 2021
- 2020
- 2019
- 2018
- 2017
- 2016

Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
18/09/2024	-	1876484	-	
18/09/2024	-	52218	-	



Accertamento ai
Comuni

Atti di locazione
manuali

Bonifici Bancari per
Ordinante

Utenze Energia
Elettrica

Bonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Utenze Gas

[Vai a documentazione](#)

Utenze Gas - 2023-11-01

E' stata aggiornata la specifica tecnica descrittiva dei tracciati record, disponibile nella sezione delle Documentazioni, con il nome UtenzeGAS 2011.pdf. La descrizione delle variazioni apportate ` descritta nel documento Variazioni gas 2011.pdf disponibile nella sezione delle Documentazioni.

☐ Archivio

Scelta annualità:

2023
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005

Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
13/09/2024	-	2725364	-	
13/09/2024	-	1602259	-	
13/09/2024	-	1856712	-	
13/09/2024	-	1866345	-	
13/09/2024	-	1874963	-	
13/09/2024	-	2246740	-	
13/09/2024	-	2798444	-	
13/09/2024	-	2840036	-	
13/09/2024	-	2839749	-	
13/09/2024	-	2745945	-	
13/09/2024	-	2792867	-	
13/09/2024	-	2812247	-	

I fabbricati collabenti

I fabbricati collabenti

Definizione di fabbricato collabente e accatastamento:

Descrizione:

- Fabbricato che ha perso del tutto la capacità reddituale
- Costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile
- Non possono diventare abitabili con semplici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitano di interventi radicali, fino alla demolizione.
- assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas
- l'immobile deve essere ancora individuabile e/o perimetrabile (edifici totalmente privi di copertura, strutture portanti e delimitati da muri di altezza inferiore a un metro)

Accatastamento:

- Categoria catastale F/2: "Unità collabenti"

I fabbricati collabenti

Definizione di “fabbricato”

(art. 1, c. 741, lett. a), L. 160/2019):

per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano **con attribuzione di rendita catastale**, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente;
il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Conseguenze della nuova definizione di fabbricato dal 2020:

Le unità collabenti, non avendo attribuita la rendita catastale, non dovrebbero più essere considerati “fabbricati”...

I fabbricati collabenti

La tesi del MEF: Risoluzione n. 4/DF del 16/11/2023

- i fabbricati collabenti **sono a tutti gli effetti “Fabbricati”** e la circostanza che siano **“privi di rendita”** li porta ad essere esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini IMU, che sono esclusivamente quelli “con attribuzione di rendita”, indice, quest’ultimo, sintomatico di capacità contributiva del bene soggetto a tassazione, in ossequio all’art. 53 della Costituzione;
- i fabbricati collabenti sono e restano “Fabbricati”, motivo per il quale non possono essere qualificati diversamente, come vorrebbero invece i comuni che li definirebbero “terreni edificabili”.

I fabbricati collabenti

La tesi della Corte di Cassazione (tra le altre: sentenza n. 8620/2019)

“Il fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2), oltre a non essere tassabile ai fini dell’ICI come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito.

L'attribuzione di questa categoria presuppone che il fabbricato si trovi in uno stato di degrado tale da comportarne l'oggettiva incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio e, per tale ragione, l'iscrizione in catasto avviene senza attribuzione di rendita ed al fine «della sola descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso"», ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b, del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28 (Cass., Sez. 5^, 23 febbraio 2010, n. 4308); in assenza di rendita, però, viene meno - secondo l'art. 5 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 - la stessa materia determinativa della base imponibile;

Tale disciplina, però, **non esclude che anche l'area circostante il fabbricato fatiscente o il fabbricato costruendo (al netto, cioè, della relativa area di sedime o di ingombro) venga in rilievo ai fini dell’ICI o dell’IMU, soggiacendo a differente trattamento a seconda che si tratti di terreno agricolo o di suolo edificabile**; Pertanto, come si desume dalla motivazione della sentenza impugnata, gli avvisi di accertamento hanno correttamente applicato l’IMU in relazione all'intera estensione delle aree circostanti i fabbricati, sul presupposto della loro edificabilità secondo le prescrizioni della pianificazione urbanistica;”.

I fabbricati collabenti

Conclusioni:

IMU DOVUTA SU AREA FABBRICABILE	IMU NON DOVUTA SU AREA FABBRICABILE
Lo strumento urbanistico prevede interventi o recupero del fabbricato collabente. Occorre di conseguenza stimare la capacità edificatoria e il relativo valore imponibile	Fabbricato inserito in area agricola

I fabbricati collabenti

ATTIVITA' ACCERTATIVA E BANCHE DATI

Banche dati:

- Catasto Fabbricati
- Risultanze all'ufficio Urbanistica
- Utenze elettriche, gas e acqua

Attività accertativa:

- Verificare la categoria catastale F/2 al Catasto Fabbricati
- Verificare l'eventuale capacità edificatoria all'Ufficio Urbanistica del Comune
- Verificare eventuali utenze elettriche, gas e acqua che pregiudicherebbero lo stato di collabenza
- Avviare il contraddittorio preventivo per definire il valore imponibile dell'area fabbricabile
- Avviare procedura comma 336, art. 1, L. 311/2004 in caso di contestazione dello stato di collabenza
- Emissione e notifica dell'avviso di accertamento entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione (versamento o dichiarazione)

I fabbricati di nuova costruzione

I fabbricati di nuova costruzione

L'obbligo di dichiarazione in Catasto

(art. 28 e 20, R.D.L. n. 652/1939 e art. 34-quinquies, c. 2, lett. b), DL 4/2006, conv. L. 80/2006)

Fabbricati nuovi o mutazioni di fabbricati già censiti:

- Dichiarazione all'ufficio tecnico erariale **entro 30 giorni**:
 - dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare
 - dalla mutazione
 - anche per fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta

I fabbricati di nuova costruzione

Sanzioni per omessa dichiarazione in Catasto entro 30 giorni

(art. 31, R.D.L. n. 652/1939 – art. 2, c. 12, D.lgs. n. 23/2011):

Chiunque fa opposizione è punito con **l'ammenda da € 1.032 a € 8.264**, a meno che il fatto costituisca reato più grave. **Con la stessa pena è punito colui che non adempie gli obblighi di cui agli articoli 3, 7, 20 e 28**

I fabbricati di nuova costruzione

Definizione di “fabbricato”
(art. 1, c. 741, lett. a), L. 160/2019):

per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente;

il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato

Nota: fino alla data di ultimazione dei lavori o dell'utilizzo, la base imponibile ai fini IMU è quella dell'area fabbricabile (valore venale di comune commercio).

I fabbricati di nuova costruzione

La giurisprudenza

- “l’iscrizione al catasto realizza, di per sé, il presupposto principale e sufficiente per assoggettare il bene all’imposta”
- l’iscrizione di un fabbricato al catasto è una condizione sufficiente per assoggettare l’immobile all’imposta, a prescindere dall’ultimazione dei lavori di costruzione e dalla circostanza che esso sia o meno utilizzato.
- Si esclude qualsiasi rilevanza della sua effettiva abitabilità

(Corte di Cassazione n. 12221/2022, n. 39574 del 2021, n. 11646 del 2019, n. 3436 del 2019, n. 20319 del 2017, n. 8781 del 2015, Sezioni Unite n. 18565/2009)

I fabbricati di nuova costruzione

BANCHE DATI

(vedi precedenti slide per scarico da Sister e Siatel)

BANCA DATI	Catasto Fabbricati	Doc-fa	Utenze elettriche / gas / idrico
DISPONIBILITA'	Portale Sister: scarico massivo e verifica puntuale	Portale Sister: scarico massivo e verifica puntuale	Portale Siatel Puntofisco: scarico massivo per annualità
UTILITA'	Verifica data di accatastamento	Verifica data ultimazione lavori	Verifica utilizzo fabbricato (dato utile se antecedente ad ultimazione lavori)

I fabbricati merce

I fabbricati merce

Definizione di “fabbricato merce”

(art. 1, c. 751, lett. a), L. 160/2019):

Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Aliquote / esenzione

- **Fino al 2021: l'aliquota di base** è pari allo 0,1 %. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 % o diminuirla fino all'azzeramento
- **Dal 2022: esenti dall'IMU**

I fabbricati merce

I requisiti fondamentali per un “fabbricato merce”, sono pertanto:

- Costruzione a cura dell'impresa costruttrice:
 - L'impresa deve essere titolare del permesso di costruire
- Destinato alla vendita dall'impresa costruttrice:
 - bilancio: iscritto tra le rimanenze di magazzino e non tra le immobilizzazioni
- In ogni caso non locato

I fabbricati merce

Obbligo di presentazione della dichiarazione a pena di decadenza

(art. 2, comma 5-bis, D.L. 102/2013, convertito in L. 124/2013)

Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, **il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario** per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

La giurisprudenza (sintesi):

L'omessa presentazione della dichiarazione comporta quindi la non spettanza del beneficio

(Corte di Cassazione n. 21465/2020, n. 5190/2022)

I fabbricati merce

Locazione temporanea

(riferimento inciso: "...e non siano in ogni caso locati")

AGEVOLAZIONE PERSA DEFINITIVAMENTE	AGEVOLAZIONE ESCLUSA PER IL SOLO PERIODO DI LOCAZIONE TEMPORANEA
MEF: Telefisco 2020: <i>"come si evince dal tenore letterale della norma è escluso ogni caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa"</i>	ANCI EMILIA ROMAGNA (prot. 147 del 19/9/2013): <i>"anche nel caso di fabbricato che dopo essere stato locato torna ad essere libero, si ritiene che l'agevolazione spetti, trattandosi di fabbricato ancora destinato alla vendita. In generale, l'agevolazione può essere concessa fintanto che il fabbricato non è locato. Pertanto, nel caso di locazione iniziata o cessata in corso d'anno, il contribuente dovrà limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato è risultato non locato".</i>
	IFEL (faq 6/3/2020): <i>"la normativa non prevede espressamente che l'esenzione operi a condizione che l'immobile risulti non locato per l'intero anno ed è principio generale dell'IMU che l'imposta vada liquidata considerando i mesi di possesso."</i>
CTP di Rieti, sentenza n. 71/2018	CGT di 2° grado della Lombardia, sentenza n. 949/2023

I fabbricati merce

Requisiti e verifica BANCHE DATI

REQUISITO	BANCA DATI
Dichiarazione IMU	➤ IMU: presentazione diretta (cartacea, pec, mail, portale) ➤ Siatel Puntofisco : forniture dichiarazioni IMU-TASI – Enti commerciali e persone fisiche
Locazione	Siatel Puntofisco: ➤ forniture contratti di locazione ➤ forniture utenze energia elettrica (verifica eventuale utilizzo di fatto)
Fabbricato costruito dall'impresa costruttrice	Permesso di costruire (Ufficio edilizia privata del Comune)
Fabbricato destinato alla vendita	Scritture contabili dalle quali dovrà risultare l'iscrizione del fabbricato tra le rimanenze di magazzino (voce C.I. dello Stato Patrimoniale) e non tra le immobilizzazioni



Funzionalità Forniture

Home Punto Fisco

Home

Documentazione

Forniture Disponibili

Addizionale Comunale

Versamenti TASI

Dichiarazioni "Sintetiche"

Articolo 69

Contratti di locazione

Dichiarazioni IMU-TASI

Enti non Commerciali

Versamenti F24, ICI, IMU,
IMIS, Tributi Comunali

Versamento TARES

Dichiarazione Tassa di
Soggiorno

Studi di Settore

Dichiarazioni di
successione

Temporary Framework

Dichiarazioni IMU-TASI
Enti Commerciali e
Persone Fisiche

Dichiarazioni "Analitiche"

Forniture Dichiarazioni IMU-TASI Enti Commerciali e Persone Fisiche

[Vai a documentazione →](#)☐ Archivio

Scelta annualità:

- 2023
- 2023
- 2022
- 2021
- 2020
- 2019
- 2018
- 2017
- 2016

		Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
		03/10/2024	17/10/2024	324	✗	📄
		03/10/2024	17/10/2024	6136	✗	📄
		03/09/2024	17/10/2024	303	✗	📄
		03/09/2024	17/10/2024	838	✗	📄
		03/08/2024	17/10/2024	2511841	✗	📄
6	ITECPF.L219.A202324.P0005	03/08/2024	17/10/2024	2510862	✗	📄
7	ITECPF.L219.A2023IN.P0004	03/06/2024	26/07/2024	49763	✗	📄
8	ITECPF.L219.A202324.P0004	03/06/2024	26/07/2024	49441	✗	📄
9	ITECPF.L219.A2023IN.P0003	03/05/2024	26/07/2024	10953	✗	📄
10	ITECPF.L219.A202324.P0003	03/05/2024	26/07/2024	10712	✗	📄
11	ITECPF.L219.A2023IN.P0002	03/02/2024	26/07/2024	2139	✗	📄
12	ITECPF.L219.A202324.P0002	03/02/2024	26/07/2024	1915	✗	📄
13	ITECPF.L219.A2023IN.P0001	03/01/2024	26/07/2024	13656	✗	📄
14	ITECPF.L219.A202324.P0001	03/01/2024	26/07/2024	13449	✗	📄

Accertamento ai
ComuniAtti di locazione
manualiBonifici Bancari per
OrdinanteUtenze Energia
ElettricaBonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Contratti di locazione

[Vai a documentazione →](#)☐ Archivio

Scelta annualità:

2023

Indice	Nome Fornitura	Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
1	ACCLOC.L219.A2023.F13.L202409.T00	10/09/2024	-	1021120	-	
2	ACCLOC.L219.A2023.F02.L202409.T00	10/09/2024	-	967095	-	
3	ACCLOC.L219.A2023.F01.L202409.T00	10/09/2024	-	864705	-	
4	ACCLOC.L219.A2023.F23.L202409.T00	06/09/2024	-	520591	-	
5	ACCLOC.L219.A2023.F22.L202409.T00	06/09/2024	-	1088026	-	
6	ACCLOC.L219.A2023.F21.L202409.T00	06/09/2024	-	1058561	-	
7	ACCLOC.L219.A2023.F20.L202409.T00	06/09/2024	-	1094727	-	
8	ACCLOC.L219.A2023.F19.L202409.T00	06/09/2024	-	1103623	-	
9	ACCLOC.L219.A2023.F18.L202409.T00	06/09/2024	-	1084179	-	
10	ACCLOC.L219.A2023.F17.L202409.T00	06/09/2024	-	1030402	-	
11	ACCLOC.L219.A2023.F16.L202409.T00	06/09/2024	-	1078745	-	
12	ACCLOC.L219.A2023.F15.L202409.T00	06/09/2024	-	1081779	-	
13	ACCLOC.L219.A2023.F14.L202409.T00	06/09/2024	-	1058319	-	
14	ACCLOC.L219.A2023.F12.L202409.T00	06/09/2024	-	1057834	-	
15	ACCLOC.L219.A2023.F11.L202409.T00	06/09/2024	-	1071916	-	
16	ACCLOC.L219.A2023.F10.L202409.T00	06/09/2024	-	1061887	-	

Accertamento ai
ComuniAtti di locazione
manualiBonifici Bancari per
OrdinanteUtenze Energia
ElettricaBonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Utenze Energia Elettrica

[Vai a documentazione →](#)

Utenze Energia Elettrica - 2023-11-01

Le nuove forniture delle utenze elettriche 2011 disponibili dal mese di novembre 2012 sostituiscono le forniture caricate nel mese di settembre 2012. Contestualmente ` stata aggiornata la specifica tecnica descrittiva dei tracciati record, disponibile nella documentazione con il nome UtenzeElettriche 2011.pdf. La descrizione delle variazioni apportate ` descritta nel documento Variazioni 2011.pdf presente nella sezione Documentazione.

☐ Archivio

Scelta annualità:

2023

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
11/09/2024	-	2559239	-	
10/09/2024	-	1747952	-	
10/09/2024	-	2235711	-	
10/09/2024	-	2315140	-	
10/09/2024	-	2430857	-	
10/09/2024	-	2420390	-	
10/09/2024	-	2476783	-	

Accertamento ai
ComuniAtti di locazione
manualiBonifici Bancari per
OrdinanteUtenze Energia
ElettricaBonifici Bancari per
Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione
manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di
successione

Utenze Gas

Forniture Utenze Idriche

[Vai a documentazione →](#)

Scelta annualità:

2023

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

☐ Archivio

Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
18/09/2024	-	1876484	-	
18/09/2024	-	52218	-	



Accertamento ai Comuni

Atti di locazione manuali

Bonifici Bancari per Ordinante

Utenze Energia Elettrica

Bonifici Bancari per Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di successione

Utenze Gas

Forniture Utenze Gas

[Vai a documentazione →](#)

Utenze Gas - 2023-11-01

E' stata aggiornata la specifica tecnica descrittiva dei tracciati record, disponibile nella sezione delle Documentazioni, con il nome UtenzeGAS 2011.pdf. La descrizione delle variazioni apportate ` descritta nel documento Variazioni gas 2011.pdf disponibile nella sezione delle Documentazioni.

☐ Archivio

Scelta annualità:

2023
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005

Data Inserimento	Data Ultima Operazione	Bytes	Archivia	Download
13/09/2024	-	2725364	-	
13/09/2024	-	1602259	-	
13/09/2024	-	1856712	-	
13/09/2024	-	1866345	-	
13/09/2024	-	1874963	-	
13/09/2024	-	2246740	-	
13/09/2024	-	2798444	-	
13/09/2024	-	2840036	-	
13/09/2024	-	2839749	-	
13/09/2024	-	2745945	-	
13/09/2024	-	2792867	-	
13/09/2024	-	2812247	-	

I fabbricati rurali

I fabbricati rurali a uso strumentale

Definizione di fabbricati rurali a uso strumentale

(art. 9, c. 3-bis, D.L. 557/1993, conv. L. 133/1994):

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle **costruzioni strumentali** necessarie allo svolgimento dell'attività agricola 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 per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96

(continua...)

I fabbricati rurali a uso strumentale

Definizione di fabbricati rurali a uso strumentale

(art. 9, c. 3-bis, D.L. 557/1993, conv. L. 133/1994):

- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad 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 di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

I fabbricati rurali

Aliquota per fabbricati rurali a uso strumentale

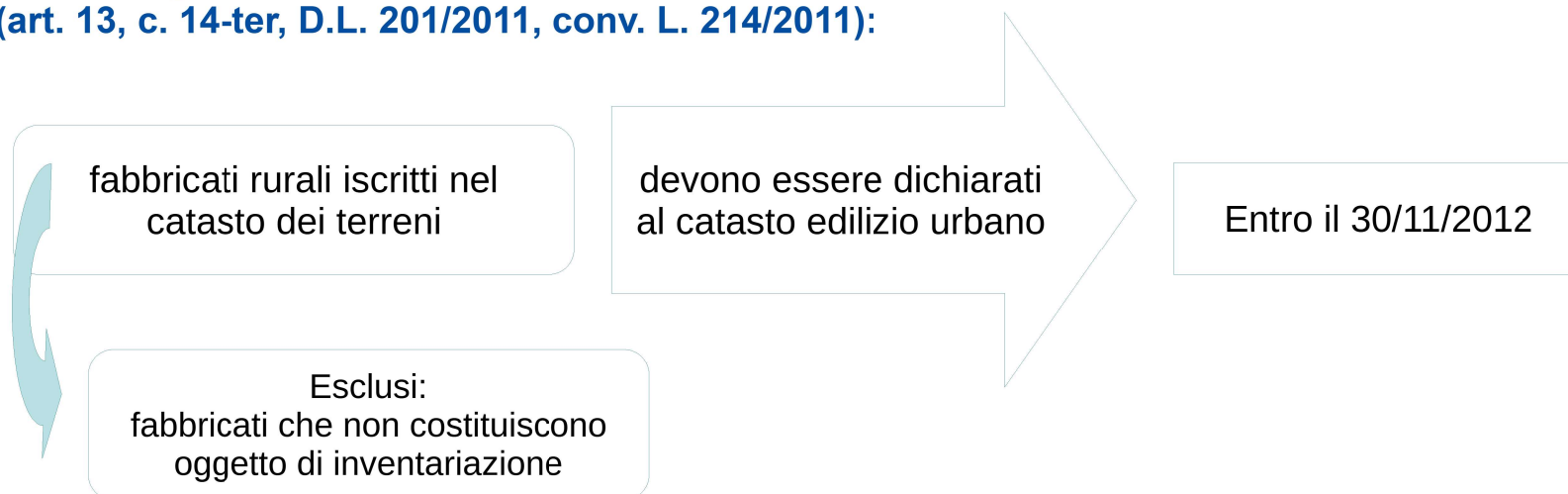
(art. 1, c. 750, L. 160/2019):

ALIQUOTA DI BASE	MANOVRABILITA' DEL COMUNE
0,1 %	Riducibile fino all'azzeramento

I fabbricati rurali

Obbligo di accatastamento

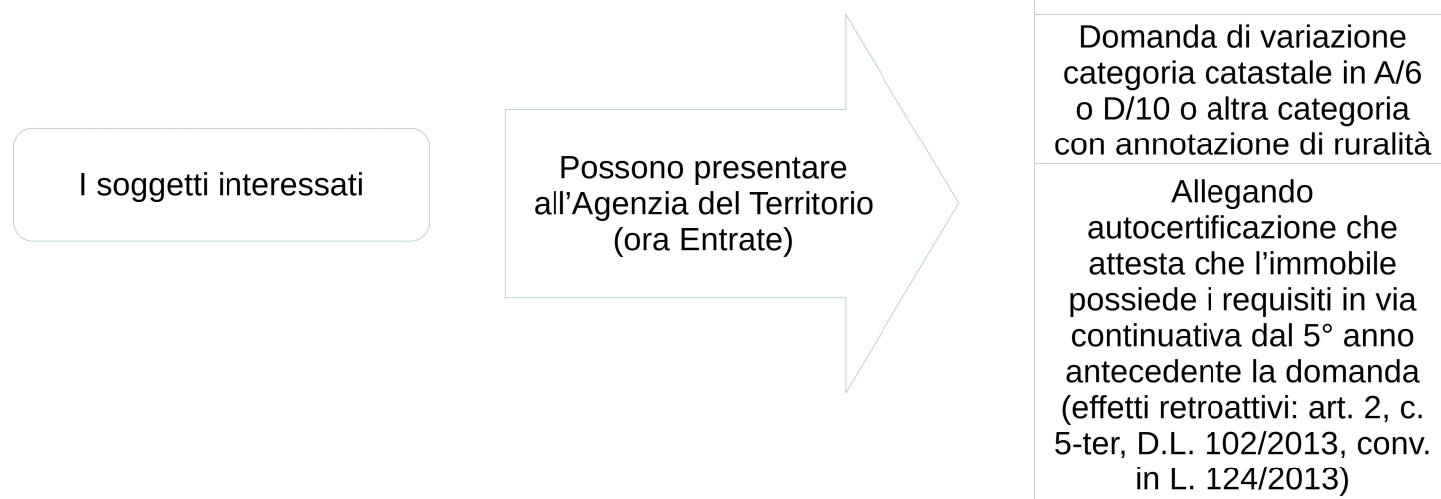
(art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011, conv. L. 214/2011):



I fabbricati rurali

Domanda attribuzione ruralità

(art. 7, c. 2-bis, D.L. 70/2011, conv. L. 106/2011):



I fabbricati rurali

La giurisprudenza (Corte di Cassazione)

- ciò che rileva è il solo presupposto oggettivo, ovvero l'oggettiva classificazione catastale (Sezioni Unite n. 18565/2009, sentenza n. 23386/2021): categorie D/10, A/6 o altra categoria con annotazione di ruralità
- effetti retroattivi solo se presentata domanda entro 30/9/2012 (n. 1148/2023)



Servizi per la P.A.

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti ^

Attività' Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralita'

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Dichiarazioni di ruralita'

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO (FORNITURA TELEMATICA BA**

Dichiarazioni di Ruralita'

Comune di TORINO (L219)

[Elenco degli immobili oggetto di domande/richieste di ruralita'](#)

[Elenco file allegati alle segnalazioni](#)

[Elenco degli immobili oggetto di dichiarazione di ruralita' con docfa](#)

[Download Specifiche Tecniche](#)

Elenco degli immobili oggetto di domande/richieste di ruralita'

Comune di TORINO (L219)

Pagina 1 di 4

Vai a pag.

Ins. Segnalaz.	Dettaglio	Sez. Cens.	Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Subalt.	Categ.	Uso dichiarato	Imm. in Comune	Imm. altri Comuni	UIU annotaz. mancata	Data annotaz.	Data decorr.	Parere Comune	Data accert.	Esito accert.	Data cano.
				0140	00268	0004	A/7	Abitativo	2	0	No	10/11/2012				UIU non entrata nel campione	
				0140	00268	0016	A/3	Abitativo	2	0	No	10/11/2012				UIU non entrata nel campione	
				1007	00190	0001	A/2	Abitativo	1	0	No	31/10/2012			09/01/2015	UIU entrata nel campione	
				1007	00190	0009	C/2	Strumentale	1	0	No	26/06/2020	10/12/2018				
				1042	00048	0002	A/3	Abitativo	1	0	No	09/11/2012				UIU non entrata nel campione	
				1042	00178	0005	C/2	Strumentale	6	0	No	05/12/2018	01/01/2013				
				1042	00178	0107	C/6	Strumentale	6	0	No	05/12/2018	01/01/2013				
				1042	00178	0108	C/6	Strumentale	6	0	No	05/12/2018	01/01/2013				
				1042	00178	0109	C/6	Strumentale	6	0	No	05/12/2018	01/01/2013				
				1042	00178	0110	C/2	Strumentale	6	0	No	05/12/2018	01/01/2013				

Pagina 1 di 4

Vai a pag.

Restrizione elenco

- ☐ Per Sez. Cens. , Sez. Urbana , Foglio , Part. - , Sub.
- ☐ Codice Fiscale del Dichiarante:
- ☐ Solo imm. senza parere del Comune
- ☐ Categoria Catastale UIU /
- ☐ Esito accertamento

Seleziona
- ☐ Con istanza di cancellazione

Seleziona

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralita'

TARES

Consistenza Banca Dati
Comunale

Indirizzi Fabbricati e UIU

Pagamenti

Gestione Contabile

Gestione Utenza

Servizi per la P.A.

Cambia convenzione

Cambio comune

Richieste

Assegnazione

Elenco degli immobili oggetto di docfa rurale

Comune di TORINO (L219)

Pagina 1 di 1

Ins. Segn.	Docfa	Sez. Cens.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Protocollo	Data Presentaz.	Zona	Cat.	Classe	Cons.	Superf	Rendita Euro	Indirizzo	Data accert.	Esito accert.
				1154	181	8	2021 TO 0080952	03/05/2021	3	D/10				2970,8	STRADA DELLA BERLUA 543 - T		Ruralita' richiesta - classamento proposto
				1329	220	1	2018 TO 0011379	18/01/2018	4	D/10				8056,64	STRADA VAL SAN MARTINO 118 - T	16/11/2018	Ruralita' accettata - classamento validato
				1329	232	1	2018 TO 0011370	18/01/2018	4	D/10				4854,32	STRADA VAL SAN MARTINO 118 - T	16/11/2018	Ruralita' accettata - classamento validato
				1270	35	1	2018 TO 0011358	18/01/2018	4	D/10				6875,84	STRADA D' HARCOURT 58 - T	16/11/2018	Ruralita' accettata - classamento validato
				1270	35	5	2018 TO 0011358	18/01/2018	4	A/4	2	3	45	340,86	STRADA D' HARCOURT 58 - S1	16/11/2018	Ruralita' accettata - classamento validato
				1159	38		2017 TO 0169488	22/06/2017	2	D/10				1296	VIA DOMODOSSOLA 93/A - T-S1	14/03/2018	Ruralita' accettata - classamento validato
				1005	254		2015 TO 0225978	14/05/2015	3	D/10				930	STRADA COMUNALE DEL MOLINO DEL VILLARETTO 172/6 - T	20/04/2016	Ruralita' accettata - classamento rettificato
				1011	76	101	2014 TO 0337986	02/10/2014	3	D/10				1704	STRADA COMUNALE DEL MOLINO DEL VILLARETTO 45 - T-1	17/07/2015	Ruralita' accettata - classamento validato

Pagina 1 di 1

Restrizione elenco

- ☐ Per Sez. Cens. , Sez. Urbana , Foglio , Part. - Sub.
- ☐ Protocollo: TO anno
- ☐ Solo imm. senza parere del Comune
- ☐ Categoria Catastale UIU /
- ☐ Esito accertamento

Seleziona

Scuola
iFEL

iFEL
SUPPORTO
RISCOSSIONE

Servizi

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Servizi per Comuni /Enti

Attività Comma 336
(L.311/2004)

Accatastamenti e Variazioni
(L.80/2006)

Consultazione ANNCSU
parziale

Consultazione ANNCSU
completa

Estrazione Dati Catastali

Fabbricati mai dichiarati
(D.L.78/2010)

Dati per la gestione dell'ICI

Estrazione dati OMI

Gestione ANNCSU

Atti Telematici Pregeo

Dichiarazioni di Ruralità

TARES

Consistenza Banca Dati
Comunale

Indirizzi Fabbricati e UIU

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Dichiarazioni di ruralità](#) / [Elenco immobili oggetto di domande/richieste di ruralità](#) / Parere del Comune

Convenzione: **PORTALE DEL COMUNE DI TORINO (FORNITURA TELEMATICA BASI DATI CATASTALI - GESTIONE TOPONOMASTICA)**

Parere Comune di TORINO (L219) su Ruralità per UIU presente nella domanda n. 214498

Foglio:0140 Partic:00268 Sub:0004

Ruralità ammissibile

☐ SI ☐ NO Note:

Precedente richiesta

☐ SI ☐ NO Anno:

Contenzioso in atto

☐ SI ☐ NO

Salva

Annulla

File

[Scegli file](#) Nessun file selezionato

Altre UIU nella richiesta abbinabili al file da aggiungere

☐ Comune: L219 Sez: Foglio: 0140 Num: 00268 Sub: 0016

[Aggiungi](#)

Indietro

Valida

**Grazie per
l'attenzione**

Christian Amadeo

A cura di
Scuola IFEL

formazione@fondazioneifel.it

elearning.fondazioneifel.it

