



*Ministero delle Finanze*

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi  
Geotopografici e della Conservazione  
dei Registri Immobiliari  
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06481681

*1420*  
Roma, 22 OTT. 1998

DIREZIONE COMPARTIMENTALE TERRITORIO	
EMILIA ROMAGNA-MARCHE	
011451	02 NOV 98
PROT. N.	DATA

Alla Direzione Compartmentale del Territorio  
per la Regione Lombardia

MILANO

e.p.c. Alle Direzioni Compartmentali del Territorio

LORO SEDI

*Servizio Servizio Tecnico III  
Divisione*

*Prot. n° C3/951/98  
Allegati 4*

*Rif. nota del 9.09.1998  
Prot. n° 1/2/13846/98*

PROTOCOLLO SERVIZIO TECNICO	
N°	<i>3/11/98</i>
DATA DI ARRIVO	<i>3/11/98</i>

OGGETTO: N.C.E.U.: fabbricati inagibili o inabitabili. Quesito.

In esito alla nota che si riscontra, concernente l'oggetto, si precisa quanto segue.

Esaminata la nota prot.C3/2218 del 26 marzo 1997 di questo Servizio, lo scrivente è dell'avviso che non vi siano elementi di contrasto fra la stessa e la procedura pubblicata nell'appendice (pag. 48) del fascicolo I, che riporta le istruzioni per la compilazione del Modello unico 98 -Persone fisiche-, in ordine alla trattazione dei fabbricati di cui all'oggetto.

Difatti, le indicazioni fornite dallo scrivente Servizio con la nota succitata (immodificabilità della rendita catastale), seppure espresse in linea di massima, facendo - quindi - salvo il principio dell'autonomia operativa e decisionale di ogni singolo ufficio, devono essere intese come vevoli per gli immobili già censiti in catasto e per i quali la particolare condizione di inagibilità o inabitabilità assume un carattere temporaneo. Si ribadisce che l'accertamento di tali condizioni esula dalle competenze degli uffici.

Viceversa, qualora lo stato di degrado degli immobili sia tale da compromettere permanentemente la loro utilizzazione, e quindi il reddito effettivo differisce dalla rendita catastale per oltre il 50% e per un periodo di almeno un triennio (cfr. articolo 35 del D.P.R. 22 dicembre

1986, n°917), è possibile la variazione in diminuzione della stessa rendita catastale. Qualora ne sussistano le reali condizioni, il contribuente interessato potrà - pertanto - produrre, secondo la procedura di rito, la relativa denuncia di variazione (procedura pure citata nelle istruzioni del Modello Unico 98). A conclusione di tale operazione, se le effettive condizioni dell'immobile siano tali da renderlo totalmente inutilizzabile, a meno di radicali interventi edilizi, o opere di manutenzione straordinaria, si potrà avere anche l'azzeramento della rendita catastale. Ovviamente negli atti dovrà essere sempre conservata l'unità immobiliare con i relativi identificativi.

Nel caso, invece, il contribuente richieda, ai soli fini dell'identificazione catastale, l'accatastamento ex-novo di un immobile rientrante nella casistica citata in oggetto, il tecnico firmatario della pratica relativa userà la procedura "Docfa", dichiarandolo come "unità collabente", con codice F02. In tale fattispecie, si sottolinea che il D.M. 701/94, non prevede alcuna attestazione degli organi comunali sullo stato di conservazione dell'immobile stesso, in quanto tale condizione viene formalmente dichiarata e sottoscritta, sotto la loro responsabilità, dal tecnico compilatore e dal contribuente interessato.

Per quanto attiene la sentenza n°615 del 9 luglio 1997 della Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna, citata nella nota in riferimento, si precisa che lo scrivente Servizio non è in grado di formulare un parere al riguardo, in quanto non se ne conosce il contenuto. Comunque si sottolinea che, ad avviso dello scrivente ed in linea di massima, le determinazioni delle suddette Commissioni hanno una riferibilità al caso specifico, e non possono assumere automaticamente una valenza universale.

Si ritiene opportuno, al fine di una maggior chiarezza, allegare alla presente le seguenti note di questo Servizio, concernenti risposte ad analogo quesito posto da altra Direzione Compartimentale: prot. C3/2218 del 26 marzo 1997 (che si ripropone), prot. n°C3/495 dell'8.07.1997, prot. n°C3/867 dell'8.10.1997 e prot. n°C3/494 dell'11.12.1997.-

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III  
(Dr. Ing. Franco MOLINARI)

*F. Molinari*