

OGGETTO: Documentazione da allegare al DOCFA per la dichiarazione dei fabbricati rurali

Vista la complessità della materia ed i numerosi interventi legislativi intercorsi sul tema che hanno modificato il sistema di accertamento dei fabbricati rurali e, conseguentemente la presentazione ed il controllo delle pratiche DOCFA ai sensi del D.M. 26 luglio 2012 nonché la verifica dei relativi requisiti di ruralità da parte degli Uffici preposti, si ritiene utile la redazione della presente nota al fine di limitare sospensioni in fase di accettazione delle dichiarazioni presentate oppure richieste di integrazione da parte dello scrivente Ufficio oltre che ai fini deflattivi del contenzioso. In particolare, si evidenziano le modalità di compilazione dei modelli previsti dalle vigenti disposizioni e la documentazione da allegare per il controllo.

Relativamente alla verifica dei requisiti di ruralità il controllo riguarda due fattispecie: fabbricati ad uso abitativo e fabbricati strumentali all'attività agricola.

Fabbricati abitativi

I requisiti relativi ai fabbricati abitativi previsti dalle norme vigenti per il riconoscimento della ruralità vengono di seguito enucleati:

- Il fabbricato o porzione di esso, deve presentare le caratteristiche che ne consentono l'uso dichiarato.
- Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario (comma 3, lettera c). Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

dell' [articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97](#), il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

- Il fabbricato non deve possedere le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie: A/1 A/8 o caratteristiche di lusso, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (comma 3, lettera e) .
- Il fabbricato e i terreni cui l'immobile è asservito devono essere ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti (comma 4).
- Il soggetto che utilizza l'immobile deve essere titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta (comma 3 lettera a, n. 1).
- Il soggetto che utilizza l'abitazione, ovvero il soggetto di cui gli utilizzatori dell'abitazione sono familiari o coadiuvanti, deve rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritto nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580 (comma 3, lettera a-bis).
- Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura (comma 3, lettera d).
- Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, devono essere rispettati i limiti di consistenza di cui al comma 5.

Come previsto dalle disposizioni è necessaria la compilazione dell'**autocertificazione** - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - che:

- deve essere resa da proprietario/titolare di altro diritto reale o rappresentante legale di ditta titolare di diritto reale sui fabbricati;
- per ogni tipologia di utilizzo compilare la relativa e sottostante sezione con i dati dell'immobile:

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Tipo Catasto - Codice del Comune Catastale - Foglio - Particella - Sub - Vani catastali - m² - A/1 A/8 o abitazione di lusso

- nel caso di conduttore del fondo indicare *titolo* ed **atto** che, registrato, va **allegato** alla dichiarazione
- barrare le dichiarazioni (si/no) a p. 2 (nel caso in cui il dichiarante non coincida con il conduttore, tali dichiarazioni possono essere integrate con autocertificazione): *superficie terreno - volume d'affari/reddito complessivo - iscrizione CCIAA e P.IVA - eventuali redditi da pensione - comune terreni/abitazione*
- indicare i fondi rustici iscritti al Catasto Terreni componenti l'azienda agraria

Ciò posto, oltre all'autocertificazione è necessario per alcune tipologie di fabbricato, (ad esempio abitazioni utilizzate come agriturismo), allegare ulteriore documentazione come indicato nella tabella che segue:

Tipologia	ulteriori documenti da allegare
Abitazione utilizzata dal dichiarante	/
Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo	/
Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale ai fini previdenziali	Eventuali documenti dimostrativi di quanto asseverato
Abitazione utilizzata da socio o amministratore di società agricola	/
Abitazione di cui all'articolo 9 comma 3-ter	Ad esempio abitazione destinata ad agriturismo - allegare certificazione regionale in corso di validità che indichi gli estremi dell'attività agrituristica autorizzata e gli immobili di destinazione
Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare	Indicare a lato il numero totale di persone componenti lo stesso nucleo familiare che utilizzano l'abitazione; è possibile allegare lo stato di famiglia alla data della richiesta. Tale tipologia è soggetta a limiti di consistenza di cui al comma 5 dell'art. 9 del DL n. 557/93: 5 vani/80 mq (catastali) per un abitante ed 1 vano/20 mq per ogni altro abitante oltre il primo;
Fabbricati utilizzati come abitazione dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative pari a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento	Eventuali documenti dimostrativi di quanto asseverato
Fabbricati di tipo abitativo non utilizzati	In tal caso allegare autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Fabbricati strumentali

Requisiti di ruralità

Premesso che i requisiti di ruralità da verificare variano secondo la fattispecie di immobile ed il suo utilizzo, si procede in primis nella identificazione degli stessi e, di seguito quali siano indispensabili per la verifica delle singole fattispecie:

A0	Il fabbricato presenta le caratteristiche che ne consentono l'uso dichiarato, con rapporto oggettivo tra la sua consistenza e l'estensione dei terreni dell'Azienda?
A1	Esiste l'azienda agricola? L'esistenza dell'azienda agricola è verificata se sussiste almeno una delle seguenti condizioni: a) terreno dell'azienda cui l'immobile è asservito >10000 mq le cui p.lle interessate sono iscritte al CT con attribuzione di reddito agrario b) il conduttore dei terreni e del fabbricato è in possesso di partita IVA con codice ATECO che identifica un'attività agricola
A2	(Solo per terreno su cui sono praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, oppure nel caso di terreno ubicato in comune considerato montano) Esiste l'azienda agricola? L'esistenza dell'azienda agricola è verificata se sussiste almeno una delle seguenti condizioni: a) terreno dell'azienda cui l'immobile è asservito >3000 mq le cui p.lle interessate sono iscritte al CT con attribuzione di reddito agrario b) il conduttore dei terreni e del fabbricato è in possesso di partita IVA con codice ATECO che identifica un'attività agricola
B	E' verificato il requisito di cui all'art.2135 comma 3 del Codice Civile
C	Le fonti di produzione di energia ovvero di carburanti o prodotti chimici, provengono in prevalenza dal fondo (circolare 32/E/2009 par.3)
D	Sono verificati i requisiti specifici relativi agli impianti fotovoltaici (circ. 36/E/2013)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Tipologie

Si riconoscono nell'ambito dell'accertamento dei fabbricati rurali 11 tipologie di immobili strumentali che necessitano una verifica differenziata a seconda della tipologia di immobile e dell'utilizzo prevalente.

Tipologia 1:

costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte)

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*

Tipologia 2:

costruzione strumentale all'attività di silvicoltura

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*

Tipologia 3:

C all'attività di allevamento e ricovero degli animali

Requisiti da verificare: A0

Tipologia 4:

costruzione strumentale alla protezione delle piante

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*

Tipologia 5:

costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 C.C.

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*-B

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Tipologia 6:

immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento dell'attività agrituristica autorizzata dagli organi competenti (Regione-Comune-Provincia) in corso di validità.

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*-B

Tipologia 7:

immobile destinato all'attività di alpeggio in zone montane

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*

Tipologia 8:

immobile destinato ad uso ufficio nell'azienda agricola

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*

Tipologia 9:

immobile destinato all'attività agricola in maso chiuso

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*

Tipologia 10:

immobile strumentale alla produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali oppure strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*-C

Tipologia 11:

immobile strumentale alla produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche

Requisiti da verificare: A0-A1-A2*-D

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

(*) la fattispecie A2 viene presa in considerazione in luogo della A/1 quando ne ricorrano i presupposti (colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, oppure nel caso di terreno ubicato in comune considerato montano).

Come previsto per i fabbricati abitativi, anche per i fabbricati strumentali è necessaria la compilazione dell'**autocertificazione** – dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - che:

- deve essere resa da **proprietario/titolare di altro diritto reale o rappresentante legale di ditta titolare di diritto reale** sui fabbricati inoltre lo stesso può dichiarare sotto la sua responsabilità anche requisiti posseduti da soggetti terzi (es. prevalenza per immobili ceduti in affitto) o allegare dichiarazioni rilasciate da quest'ultimi, come indicato nella nota 524084/18 (di seguito riportata in estratto) o viceversa:

Qualora alcuni dei requisiti siano riferiti a soggetti diversi (ad esempio, al conduttore dei terreni dell'azienda o dell'abitazione, se ceduti in affitto), rimane facoltà del titolare di diritti reali sull'immobile dichiarare, qualora a lui note e comunque sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie, oppure allegare all'istanza ulteriori autocertificazioni in tal senso, rese dai soggetti in capo ai quali detti requisiti sono richiesti

- è necessario barrare la/le tipologie di immobile per le quali si fa richiesta di iscrizione del requisito di ruralità; gli immobili vanno indicati nella sezione a p. 3 specificando:
Tipologia - Tipo Catasto - Codice del Comune Catastale -Foglio - Particella - Sub – Modalità di utilizzo dell'immobile
il fabbricato o la porzione di esso devono possedere le caratteristiche che ne consentono l'uso dichiarato (*Tipologia e modalità di utilizzo dell'immobile*); più precisamente la destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia (1-2-3-4-5) es i depositi agricoli in tipologia 1 etc...
- indicare i fondi rustici iscritti al Catasto Terreni componenti l'azienda agraria ed eventuale P.IVA/CF
- nel caso di soggetto conduttore del fondo diverso dall'intestatario riportare gli estremi dell'atto che, registrato, va **allegato** alla dichiarazione il contratto deve contenere i fondi rustici ed i relativi fabbricati strumentali oggetto della richiesta

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Per le attività di cui ai punti 5-6 sotto indicati è necessario allegare la seguente ulteriore documentazione:

Tipologie ricorrenti	ulteriori documenti da allegare
1 - Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno	/
3 -Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali	/
5 - Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile (acetaie, cantine vitivinicole, locali in cui avviene manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti dai fondi agricoli)	Allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario/conducente attestante che le attività svolte nell'unità immobiliare sono dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali dell'azienda agricola
6 - Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti	Allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla prevalenza dei prodotti (vedi sopra) e certificazione regionale di connessione/complementarietà tra attività agricola ed attività agrituristica nella quale siano indicati gli estremi dell'autorizzazione (pasti annui, giornate agricole ed agrituristiche, camere/posti letto)

Nel caso di dichiarazioni rese da rappresentanti legali di cooperative, al fine di verificare la corrispondenza con terreni indicati e la provenienza prevalente dei prodotti lavorati dai fondi dei soci è necessario allegare: **libro soci** della cooperativa e **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** (art. 46 e 47 dlgs 445/2000) che attesti "... che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che detti soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copia fotostatica del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali".

Precisazioni

In linea generale, la **dichiarazione docfa** va presentata nei casi in cui sia necessaria l'attribuzione della categoria mentre la **richiesta** di ruralità viene effettuata solamente per l'inserimento o la cancellazione dell'annotazione; in particolare per gli immobili iscritti in categoria speciale anche la richiesta di annotazione di ruralità, va effettuata per mezzo di docfa semplificato.

Nel caso di abitazione utilizzata dal coadiuvante è necessaria la dichiarazione sostitutiva di notorietà (nota 63522/11) che attesta l'utilizzazione dell'abitazione ed il possesso della qualifica.

I contratti verbali non risultano idonei al riconoscimento dei requisiti di ruralità, come indicato nella nota 524084/18 (di seguito riportata in estratto)

'In assenza di registrazione del contratto verbale di comodato che darebbe diritto al riconoscimento dei requisiti di ruralità, ovvero di

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

registrazione di altro atto che ne enunci le disposizioni, viene a mancare qualsiasi prova di esistenza di detto contratto verbale di comodato oltre che il requisito essenziale di certezza della data, dalla quale lo stesso diviene opponibile a terzi (nel caso di specie, l'Amministrazione finanziaria alla quale viene dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità di un immobile).

In tali circostanze, non essendo possibile accertare l'esistenza di un contratto verbale di comodato non registrato, gli UPT competenti possono legittimamente rigettare la richiesta di ruralità, se basata sulla semplice citazione del citato contratto verbale'.

Gli identificativi catastali riportati nei contratti di affitto devono risultare coerenti con i fondi rustici costituenti l'azienda agraria e i fabbricati per i quali viene richiesta la ruralità; è il caso frequente di nuove costruzioni non citate nei contratti di affitto, oppure demolizione e ricostruzione (in sagoma o fuori sagoma) di fabbricati esistenti citati nel contratto di affitto con un identificativo catastale che viene modificato in sede di presentazione del docfa.

In caso di **abitazione utilizzata da pensionato agricolo** non coincidente con il conduttore del fondo, ovvero nei casi in cui:

- il pensionato ceda in affitto il fondo cui l'abitazione è asservita;
- abitazione ceduta in affitto al pensionato dal conduttore del fondo.

deve risultare dal contratto che l'immobile abitativo è in ogni caso asservito ad un fondo che viene coltivato da imprenditore agricolo. Non può infatti essere riconosciuta la ruralità in caso di abbandono del fondo stesso. In sostanza, il fatto che l'abitazione sia utilizzata da un soggetto titolare di trattamento pensionistico corrisposto a seguito di attività svolta in agricoltura appare, da solo, insufficiente a configurare il menzionato rapporto di asservimento previsto dalla legge, per l'assenza in tal caso di qualunque legame funzionale tra l'abitazione stessa ed i terreni che costituiscono l'azienda.

In caso di agriturismo con altra produzione es. acetaia o cantina vitivinicola, la prevalenza deve essere dimostrata con dichiarazione sostitutiva di notorietà (ad esempio: *la somministrazione dei pasti e delle bevande che deve essere costituita "prevalentemente da prodotti propri"*) oltre all'autorizzazione regionale di connessione / complementarietà dell'attività agricola ed agrituristica in corso di validità (di norma 3 anni).

Nel caso di una pluralità di soci o amministratori richiedenti la ruralità per distinte unità abitative inerenti il medesimo fondo, vanno presentate distinte autodichiarazioni rese ai sensi del DM 26 luglio 2012 e la verifica dei requisiti di ruralità deve essere soddisfatta distintamente per le diverse abitazioni.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

In caso di errori commessi nella compilazione delle pratiche qualora sussistessero i requisiti di ruralità e fossero stati negati dall'Ufficio per carenza di documentazione la parte può inoltrare nei termini di legge un'istanza di mediazione /ricorso oppure un'istanza di autotutela in bollo fornendo ulteriori elementi che verranno valutati in *primis* dalla Commissione interna di autotutela o in caso di contenzioso dalla Commissione Tributaria.

A fronte delle numerose richieste in tal senso si raccomanda la massima attenzione nella predisposizione degli allegati.

IL CAPO AREA SCC
Elisabetta Pighi (*)
Firmato digitalmente

() Firma su delega del Direttore Provinciale Carlo Ciccarelli*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente