



Agenzia del  
Territorio



# ***LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI NELLE CATEGORIE "D" ED "E".***

***Reggio Emilia, 23 aprile 2010***

***Domenico Nunziatini  
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio  
Emilia***



## PREMESSA (CIRCOLARE N. 4/2006)

- ❑ La trattazione degli immobili a destinazione speciale e particolare presenta **notevoli complessità** per l'evoluzione tipologica e funzionale, che tali immobili hanno avuto nel tempo.
- ❑ Con la **Circolare n. 4/2006** si è voluto offrire un **quadro di riferimento aggiornato**, unitario, finalizzato a garantire l'uniformità di comportamenti in tema di classamento delle unità immobiliari speciali e particolari, sia da parte dei professionisti che degli uffici Provinciali.



## CIRCOLARE N. 4/2006

Con la **Circolare n. 4/2006** vengono dunque forniti gli **approfondimenti e gli indirizzi delle tematiche tecnico-giuridiche**, finalizzati ad individuare le distinte unità immobiliari che caratterizzano i compendi immobiliari “D” ed “E” e di **attribuire le specifiche e pertinenti categorie catastali.**



## RIFERIMENTI NORMATIVI - 1

Per le unità immobiliari ascrivibili nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" è importante definire la perimetrazione della singola unità immobiliare.

A tale proposito occorre fare riferimento alle norme seguenti:

- **Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n, 652;**
- **Decreto del presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.**



## RIFERIMENTI NORMATIVI - 2

**L'art. 5 del RDL n. 652 del 1939** definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che si considera una unità immobiliare urbana, **ogni parte di immobile** che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta **(idonea)** a produrre un reddito proprio **(autonomia funzionale)**.



## RIFERIMENTI NORMATIVI - 3

- ❑ Con **l'art. 40 del DPR 1142/1949** viene meglio precisata, rispetto la definizione di **"ogni parte di immobile"** contenuta nell'art. 5 del RDL n. 652/1939, **la nozione di unità immobiliare:**
  
- ❑ "Ogni fabbricato, porzione di fabbricato, o insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario (**stessa ditta**) e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente (**autonomia funzionale**)"



## RIFERIMENTI NORMATIVI - 4

In definitiva l'unità immobiliare identifica un'entità:

- **Fisica;**
- **Giuridica;**
- **Economica.**

Ed è caratterizzata in base a due requisiti essenziali:

- 1. L'appartenenza allo stesso proprietario (ditta);**
- 2. La configurazione di un cespite indipendente,** inteso come minimo perimetro immobiliare, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.



## RIFERIMENTI NORMATIVI - 5

Con **l'art. 2 del D.M.F. del 2 gennaio 1998, n. 28**, viene ancora meglio definito il concetto di u.i.u.:

### ***(comma 1)***

**“L'unità immobiliare** è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da **un'area**, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”.





## RIFERIMENTI NORMATIVI - 6

**(Art. 2 – comma 2 - D.M.F. 2 gennaio 1998, n. 28 )**

- Sono da considerare unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purchè risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1.**
  
- Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorchè semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.**



## LA RILEVANZA CIVILISTICA - 1

- ❑ La precisa definizione e **rappresentazione planimetrica** dell'unità immobiliare è fondamentale e risponde a precise finalità civilistiche, oltre che fiscali.
- ❑ Infatti il sistema di pubblicità immobiliare ha storicamente identificato gli immobili con i dati catastali **(art. 2659 e 2826 c. c.)**.
- ❑ E proprio in relazione anche alle finalità civilistiche dell'istituto catastale che sono state acquisite in inventario anche i **fabbricati non produttivi di reddito**, al fine di pervenire ad una più precisa inventariazione catastale.



## LA RILEVANZA CIVILISTICA - 2

Fabbricati non produttivi di reddito:

- In corso di costruzione/definizione;**
- I lastrici solari;**
- Aree urbane;**
- Unità collabenti.**

Detti immobili sono inquadrati nelle categorie fittizie del gruppo F.



## LA RILEVANZA CIVILISTICA - 3

**(Art. 3 del D.M.F. 28/1998 u.i. censite ai soli fini dell'identificazione)**

- Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o definizione **(F3- F4)**
- Costruzioni inidonee all'utilizzo produttivo di reddito per il livello di degrado **(F2)**
- Lastrici solari **(F5)**
- Aree urbane **(F1)**



## CRITERIO CONNESSO ALLA LOCALIZZAZIONE - 1

- ❑ Dalla formazione del Nuovo catasto Edilizio Urbano all'attualità, come già precisato in premessa, sono intervenuti **profondi mutamenti** nella tipologia del patrimonio immobiliare.
- ❑ In particolare si è verificato un fenomeno di **parcellizzazione delle attività** con **cessione a soggetti terzi** di rami di attività collaterali a quello istituzionale, con crescente attenzione **all'utilità produttiva** anche nella gestione dei servizi pubblici.



## CRITERIO CONNESSO ALLA LOCALIZZAZIONE - 2

- ❑ Tale mutato quadro di riferimento ha portato alla **rivisitazione** della definizione di unità immobiliare, sia essa stazione per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale, ovvero di diversa destinazione.
- ❑ Al riguardo viene operata una rilettura del criterio “localizzativo” con il superamento del concetto di recinto e la **valorizzazione della destinazione funzionale e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare**, in armonia a quanto stabilito dalla normativa catastale.



## CRITERIO CONNESSO ALLA LOCALIZZAZIONE - 3

- ❑ Si ritiene pertanto che siano da ricomprendere nell'unità immobiliare esclusivamente gli **immobili o loro porzioni strumentali all'attività del trasporto**.
- ❑ Viceversa, gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva o altro, pur ricompresi nel recinto di una stazione od aeroporto devono essere censiti sulla base della loro **destinazione oggettiva e reale e non possono essere inglobati nell'infrastruttura utilizzata per trasporto pubblico**, avente classamento nella **categoria E/1**.



## IL CLASSAMENTO: PROFILI GENERALI

E' importante sottolineare l'importanza di un **corretto esame preliminare** delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, innanzitutto, a verificare **l'assenza dei requisiti** per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari.

Prima di procedere ad un corretto classamento occorre pertanto verificare:

- La destinazione funzionale e produttiva;
- Le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali.





## L'INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA - 1

Nell'ambito di procedimenti di stima massivi, come quello catastale, è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore ha attribuito alle locazioni:

- ❑ **Ordinario** (e quindi categoria ordinaria)
- ❑ **Speciale o particolare** (e quindi categoria speciale e particolare).

Nel contesto catastale l'aggettivo "**ORDINARIO**" assume il significato di "**normale**", "**frequente**", "**diffuso**", nel senso che è disponibile un campione significativo di riferimento e confronto, e pertanto è possibile effettuare la **stima per comparazione**, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.



## L'INDIVIDUZIONE DELLA CATEGORIA - 2

Di contro gli aggettivi **“SPECIALE”** e **“PARTICOLARE”** hanno un significato opposto a quello di ordinario, e qualificano la **“singolarità”** o comunque la **scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare** nell'ambito della zona censuaria, tale da non consentire la suddetta metodologia di stima sintetica – comparativa e quindi obbligando alla stima puntuale della medesima unità, con ricorso a **procedimenti estimativi indiretti** (costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dello stesso prodotto).



## L'INDIVIDUZIONE DELLA CATEGORIA – IL FINE DI LUCRO

Il censimento degli immobili deve essere eseguito **solo** in funzione delle **caratteristiche oggettive** e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

In sintesi le unità commerciali saranno da classificare:

- ❖ **Nel gruppo C**, se possibile impostare il **confronto** con le unità di riferimento di tale gruppo ordinario;
- ❖ **Nel gruppo D**, se non si verifica il caso precedente e quindi è resa necessaria la **stima diretta**;
- ❖ **Nel gruppo E**, quando si tratta di immobili con una marcata caratterizzazione tipologica - funzionale, e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.



## INQUADRAMENTO DELLE UNITA' INMOBILIARI SPECIALI

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" non si fa luogo a computo della consistenza catastale, per esse la rendita catastale si effettua con stima diretta per ogni singola unità immobiliare.

**L'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n, 1249 modificata con D. Lgs. N. 514/1948, recita testualmente:**

“La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della Legge 8 giugno 1936, n. 1231 (omissis) costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con **stima diretta** per ogni singola unità”.



## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE D - 1

### Immobili a destinazione speciale

- **D/1** : Opifici, fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili, ovvero gli stabilimenti nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico, o comunque a trasformare la materia prima in prodotti finiti;
- **D/2** : Alberghi e villaggi turistici, case di riposo, locande e pensioni;
- **D/3** : Teatri e cinematografi, discoteche, arene, parchi giochi, zoo, sale per concerti, ecc.;
- **D/4** : Case di cura, ospedali, poliambulatori (quando abbiano scopo di lucro);
- **D/5** : le sedi degli Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, vanno inclusi in questa categoria anche gli uffici postali dove si svolgono attività parabancarie.



## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE D - 2

### **Immobili a destinazione speciale**

- **D/6** : Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per bowling, stadi, piscine, campi sportivi, ecc. quando abbiano fine di lucro. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (**Circolare n. 5/1992 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.**)
- **D/7** : Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- **D/8** : Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sono compresi in essi gli autosilos privi di impianto di sollevamento, i parcheggi a raso, i posti barca in porti turistici, i depositi di rottami e inerti.



## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE D - 3

### **Immobili a destinazione speciale**

- **D/9** : Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento;
- **D/10**: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa per la quale furono costruiti.

Rientrano tra essi silos, fienili, depositi attrezzi, locali per ricovero animali, protezione piante allo stato vegetativo, le cantine sociali, locali di trasformazione di prodotti agricoli, ecc.

Sono altresì compresi nella categoria anche quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.



## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE F - 1

### Immobili a destinazione particolare

- **E/1** : Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi e aerei, impianti di risalita e simili;
- **E/2** : Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, ecc;
- **E/3** : Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche come le edicole, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale aspetto di tranvie, pese pubbliche, e simili;
- **E/4** : Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame), tettoie infisse su suolo pubblico;
- **E/5** : Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- **E/6** : Fari, semafori, torri comunali con orologio, ecc.;





## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE F - 2

### Immobili a destinazione particolare

- **E/7** : Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, anche se di proprietà di privati, purchè abbiano le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati;
- **E/8** : Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- **E/9** : Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo "E" quali ad esempio le discariche prive di lucro, i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici, i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine prive di lucro, i manufatti realizzati lungo i metanodotti, gli stabilimenti balneari pubblici.



## CASISTICA - 1

### Stazioni di distribuzione carburanti, chioschi

- ❑ Nelle categorie del gruppo E **(ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 1142 del 1949)** vanno classate le stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna e marittimi ed aerei, le fortificazioni, i fari, i fabbricati destinati all'esercizio del culto, le costruzioni mortuarie e simili.
- ❑ In particolare, la categoria **E/3** che comprende **"costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche"**, vede correntemente classate anche le **stazioni di servizio per la vendita dei carburanti** e i **chioschi per bar ed edicole**.



## CASISTICA - 2

### Stazioni di distribuzione carburanti, chioschi

- ❑ Tali due ultime fattispecie risultano classificabili con tale modalità operativa solo in presenza di costruzioni aventi tipologia costruttiva **precaria per l'uso di materiali leggeri**, nonché per dimensione e diffusione ordinariamente contenuta.
  
- ❑ In caso di **attività collaterali** rispetto all'attività principale (ad esempio bar, ecc.) ogni porzione di immobile diversamente attrezzata andrà censita nella categoria appropriata in base alla propria destinazione e alle peculiari caratteristiche intrinseche.



## CASISTICA - 3

### Fiere, spazi espositivi, mostre, mercati, ecc.

- ❖ Nella categoria **E/4** sono censiti gli immobili costituiti da speciali "recinti chiusi" finalizzati ad ospitare mercati o ad essere utilizzati **per posteggio bestiame** (istruzione IV).
- ❖ In tale contesto, **il nucleo fieristico va censito nella categoria D/8** – "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", e a ciascuna porzione individuabile come cespite indipendente va attribuita la categoria più appropriata.



## CASISTICA - 4

### **Fiere, spazi espositivi, mostre, mercati, ecc.**

- Nel caso in cui l'unità immobiliare destinata a **fiera** è costituita prevalentemente da **aree scoperte** (stand amovibili) ed attrezzate unicamente con semplici costruzioni strumentali all'attività (biglietterie, servizi igienici, accoglienza) va censita nel gruppo **E** ed in particolare nella **categoria E/4**.

**Il Comma 40 dell'art. 2 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito nella legge 24 novembre 2006, n. 286.**

**Il suddetto comma ha previsto che nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6, ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (D.M. 28/98, art. 2).**



## CASISTICA - 5

### COMPENDI COMMERCIALI

**Gli outlet** sono paragonabili ai centri commerciali situati fuori dai centri abitati e caratterizzati da servizi comuni.

Tali compendi presentano unità commerciali autonome e capaci di produrre con caratteri di ordinarietà un reddito autonomo.

#### Si evidenziano due casi:

- Il centro commerciale possiede **caratteri di stabilità** sia dimensionale che distributiva, le singole u.i.u. **sono censibili nei corrispondenti gruppi.**
- Il centro commerciale ha **carattere di flessibilità** in ragione di partizioni mobili (open space) tutto il complesso commerciale può far parte di una sola denuncia unitaria come **cat. D/8.**



## CASISTICA - 6

### Ripetitori e impianti similari

Sono da inserire nel **gruppo D** tutte quelle **attività tipiche dei processi industriali** e comunque produttivi:

- Costruzioni atte ad ospitare **impianti industriali** mirati alla **trasformazione o all'amplificazione dei segnali**;
- Costruzioni destinate alla **regolazione di parametri quali la portata e la pressione dei fluidi** (liquidi e gassosi), per l'uso civile o industriale;
- Trattamento delle acque reflue o dei rifiuti solidi.**



## CASISTICA - 7

### Ripetitori e impianti simili

Costituiscono particolari esempi le costruzioni atte ad ospitare gli impianti per la diffusione della telefonia mobile, che di norma si suddividono in due fattispecie:

- Impianti allocati su **costruzioni già esistenti**, censiti ovvero censibili (anche come parti comuni dell'edificio), i quali manufatti **non necessitano di essere dichiarati in catasto**.
- Impianti allocati su **aree di terreno all'uopo** destinate, che devono essere **dichiarati in forma autonoma** ovvero come variazione della preesistente unità immobiliare o parte comune dell'edificio.





## CASISTICA - 8

### Porti turistici

Si distinguono in tre fattispecie:

- ❑ **Porti turistici** per i quali risultano assenti infrastrutture tese ad ospitare vettori deputati al trasporto pubblico di persone e merci, vanno censiti nella **categoria D/8;**
- ❑ **Porti turistici** per i quali siano distinguibili porzioni immobiliari individuabili come unità autonome, occorre attribuire la **pertinente categoria;**
- ❑ **Struttura portuale** finalizzata sia al soddisfacimento di attività commerciali, di servizi pubblici o privati, ovvero per l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto per la quale non risulti possibile l'articolazione in più unità immobiliari, occorre considerare la **destinazione prevalente.**



## CASISTICA - 9

### **AGRITURISMO - 1**

- ❑ **Ai sensi dell'art. 2 della recente legge 20 febbraio 2006, n. 96** "Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone associate tra loro in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

**In sintesi i requisiti oggettivi e soggettivi che deve avere l'agriturismo sono:**

- ❑ L'esistenza di una azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo;
- ❑ L'espletamento di attività di ricezione e ospitalità interna all'azienda.



## CASISTICA - 10

### AGRITURISMO – 2

- ❑ La prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quelle agrituristiche;
- ❑ La somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati direttamente provenienti dal fondo.

**Comma 1 art. 3 della legge 96/2006** – Utilizzazione di locali per uso agrituristico: “Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo.

**I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali”.**

*Una volta persi i requisiti di ruralità, che caratterizzano l'attività agrituristica, i soggetti titolati hanno l'obbligo di presentare la denuncia di variazione catastale.*



## CASISTICA - 11

### SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE LINEE FERROVIARIE

In via generale si osserva che per prassi consolidata, a tali immobili viene attribuita la categoria **D/1 (Nota prot. 74161 del 04/10/2007 emessa dall’Agenzia del Territorio, Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).**

Pertanto quando le citate “sottostazioni elettriche” sono posizionate in “luoghi isolati e comunque **non direttamente di pertinenza delle stazioni**” alle stesse deve confermarsi la categoria D/1.

**Nessuna rilevanza** assume la circostanza che l’energia elettrica oggetto di trasformazione dei suddetti impianti sia destinata per **la maggior parte al servizio del traffico ferroviario.**



## CASISTICA - 12

### CENTRALI ELETTRICHE A PANNELLI FOTOVOLTAICI

Si osserva che, in linea generale, **un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica**, che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico.

Appare quindi evidente che le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertate nella categoria **"D/1 – opifici"** e che nella determinazione devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici **(Risoluzione n. 3/2008 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare)**.

Di contro **non hanno autonoma rilevanza** catastale le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione aventi **modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici**.



## CASISTICA - 13

### LE CENTRALI EOLICHE

- ❑ **I generatori eolici o aerogeneratori** convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, che può essere quindi utilizzata per il pompaggio, per usi industriali e, soprattutto , per la generazione di **energia elettrica**.
  
- ❑ Si evince pertanto che l'impianto eolico è indubbiamente un **opificio**, in quanto è destinato alla produzione di energia, e come tale, allo stesso, deve essere attribuita la categoria **D/1**.  
**(Circolare n. 14/2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).**



## CASISTICA - 14

### IMMOBILI PER LA DISTRIBUZIONE DEL GAS

- ❑ **Con la nota prot. 79446 del 05/11/2002 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare** viene ribadito come gli immobili connessi alla rete di gasdotti, come le **cabine di compressione e decompressione** del gas, i punti di intercettazione e derivazione di modesta consistenza e non facciano parte di complessi industriali, vadano censiti nella categoria **E/9**.
  
- ❑ **Non rientrano** tuttavia in detta categoria **gli immobili con destinazione ad uffici, i locali di deposito**, quelli adibiti a servizi di vigilanza e similari, **anche se edificati in prossimità della rete del gas**.



## CASISTICA - 15

### IMPIANTI IDROVORI

- ❑ **Con la nota prot. 30059 del 12/04/2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare** viene ribadito, che allo stato attuale, non sussistono elementi per modificare il classamento degli **immobili ospitanti gli impianti idrovori** che nella prassi corrente è individuato nella categoria **D/7**.
- ❑ Appare doveroso a riguardo rammentare che il Direttore dell'Agencia con **circolare n. 4 del 16 maggio 2006**, ha definitivamente sancito che **ogni considerazione riguardante le proprietà degli immobili, non può influire sul classamento**.





## CASISTICA - 16

### PIATTAFORME PETROLIFERE IN MARE TERRITORIALE

- ❑ **Con la nota prot. 81608 dell' 01/12/2008 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare si conclude che le piattaforme petrolifere non sono oggetto di inventariazione negli atti del catasto**, e per le stesse, quindi, non sussiste l'obbligo della dichiarazione ai sensi degli artt. 20 e 28 del D.L. n. 652/1939.
- ❑ Come è noto, infatti, la **mappa del catasto** comprende il solo **territorio nazionale** e non è riportata nell'ordinamento di settore alcuna indicazione riguardante il **mare territoriale**, per l'individuazione del quale risulta competente **l'Istituto Idrografico della Marina** che nella **legge 2 febbraio 1960, n. 68** è individuato come uno degli Organi cartografici dello Stato, al pari dell'Amministrazione catastale.



## CASISTICA - 17

### GLI IMPIANTI DI RISALITA

- ❑ **Con la nota prot. 90253 del 19/11/2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare** si afferma che altresì, **non sono da censire nella categoria E/1**, gli impianti di risalita quali: **funivie, sciovie, seggiovie e simili**, quando hanno destinazione esclusivamente o **prevalentemente commerciale** in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico - escursionistici. **In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria D/8.**
- ❑ Quindi non tutte le unità correlate al sistema di trasporto possono essere classificabili nella categoria catastale E/1.



## CALCOLO DELLA RENDITA CATASTALE

### RIFERIMENTI NORMATIVI

#### **1) Stima in base al canone annuo lordo ordinario**

- Canone annuo lordo ordinario
- Spese detratte

#### **2) Stima in base al beneficio fondiario**

- Valore di mercato o capitale fondiario
- Saggio di redditività



## DEFINIZIONE DI RENDITA CATASTALE - 1

- ❑ **Regio Decreto Legge del 13/04/1939, n. 652, modificato dal Decreto Lgs. Dell' 08/04/1948, n. 514.**

### **Art. 9 – Definizione di rendita catastale**

- ❑ (comma 1) La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione, e di ogni altra spesa o perdita eventuale.

Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, **imposte, sovraimposte e contributi di ogni genere.**



## DEFINIZIONE DI RENDITA CATASTALE - 2

- ❑ **Regio Decreto Legge del 13/04/1939, n. 652, modificato dal Decreto Lgs. Dell' 08/04/1948, n. 514.**

### **Art. 10 – FABBRICATI PER USO INDUSTRIALE O COMMERCIALE**

- ❑ (comma 1) La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le **speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni**, è determinata con **stima diretta** per ogni singola unità.



## DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

- ❑ La rendita catastale viene determinata come fruttuosità , con un adeguato **saggio d'interesse**, del capitale rappresentato dal valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.
- ❑ Il valore unitario di mercato da porre a base per la determinazione delle tariffe, nonché della rendita catastale delle u.i.u. a destinazione speciale o particolare è determinato come media dei valori riscontrati **nel biennio 1988/1989**.



## METODI DI DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE - 1

### **STIMA IN BASE AL CANONE ANNUO LORDO ORDINARIO**

- ❑ Avendo accertato la presenza di un attivo mercato locativo nella zona di ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto, concernente unità immobiliari simili per caratteristiche posizionali ed edilizie, si determina la rendita catastale di tale u.i.u. detraendo dal canone lordo medio ordinario che la stessa merita le spese annue previste dagli **articoli 21, 22, 23, 24 e 25 del DPR 1° dicembre 1949, n. 1142.**

**R.C. = Canone lordo - Spese**



## METODI DI DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE - 2

### **STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO**

Quando nella località dove è situata l'unità immobiliare non è in uso il sistema dell'affitto, si deve procedere alla determinazione della rendita catastale con la **stima diretta**.

Occorre pertanto determinare il valore di mercato o **capitale fondiario** del bene in esame e poi moltiplicarlo per un adeguato **saggio di redditività**, si avrà dunque:

$$\mathbf{R.C. = Capitale fondiario \times Saggio redditività}$$





## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 1

**Sono elementi di consistenza** che concorrono alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione **“speciale”** o **“particolare”** :

- **Il valore complessivo della superficie del lotto**, non discriminato tra “area coperta” ed “area scoperta”;
- **Il valore complessivo delle costruzioni e delle tettoie;**
- **L’epoca della costruzione;**
- **Gli impianti fissi ed inamovibili;**
- **La sistemazione delle aree scoperte** ovvero opere di urbanizzazione interna.



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 2

### IL VALORE DELL'AREA - 1

Dunque per quanto riguarda le unità immobiliari dei gruppi "D" ed "E" il valore del terreno deve essere riferito **all'intero lotto** su cui si sviluppa il complesso industriale; conseguentemente il **valore unitario a mq. sarà unico** sia per la parte coperta che per quella scoperta.

Per l'attribuzione del valore unitario (**riferito al biennio 1988/1989**) si terrà conto della zona in cui ricade l'immobile e cioè:

- Residenziale;**
- Industriale;**
- Agricola ovvero rurale.**



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 3

### IL VALORE DELL'AREA - 2

- ❑ Nel caso di unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "D" ed "E" occupanti soltanto una parte del fabbricato è necessario individuare la **quota percentuale di valore dell'area** da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima diretta, rispetto all'intero fabbricato.
- ❑ In tale caso la quota di valore dell'area sarà **determinata in percentuale** eseguendo una vera e propria caratura, tenendo, quindi, del piano o dei piani su cui si sviluppa l'unità immobiliare e dell'importanza economica dei piani.



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 4

### **IL VALORE DEI CORPI DI FABBRICA**

- ❑ Deve elaborarsi sulla base della **tecnologia costruttiva** (tradizionale, industrializzata, mista), della luce e **dell'altezza** dei corpi di fabbrica, della presenza di impianti strutturali (distinti da quelli infissi), ecc.
- ❑ **Altri elementi che influenzano gli elementi di valore o di costo delle costruzioni sono:**
  1. Il grado delle finiture interne;
  2. Il particolare grado di finitura degli ambienti ad uso uffici;
  3. L'esistenza di impianti di riscaldamento, condizionamento;
  4. La dotazione di servizi igienici.



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 5

### L'EPOCA DELLA COSTRUZIONE

- ❑ A seconda dell'epoca di costruzione del fabbricato da valutare, si possono applicare, qualora ne esistano i presupposti, dei coefficienti in funzione della vetustà (anni successivi a quello di costruzione), **facendo tuttavia riferimento al biennio 1988/1989.**
- ❑ Si evidenzia che alle costruzioni realizzate nei primi **5 anni** non spetta nessun coefficiente di vetustà, alle costruzioni realizzate tra il **6 ed il 20** anno spetta un abbattimento pari ad un **punto percentuale annuo**, mentre alle costruzioni realizzate **dopo il ventesimo anno** si applica **mezzo punto percentuale** fino ad un abbattimento **massimo pari al 30 %.**



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 6

### **SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE**

- ❑ **La maggiorazione** per le opere di urbanizzazione interna, quali pavimentazione, illuminazione, sistemazione a verde, **non viene in genere applicata** considerando il costo di tali opere già compreso nella valutazione delle aree.
  
- ❑ **Eccezione a tale criterio**, può verificarsi in sede di valutazione di **aree ubicate in zona agricola** e quindi da valutarsi con l'utilizzo di valori agricoli, qualora si sia in presenza di complessi edilizi di buon livello e conseguentemente di aree pavimentate, dotate di impianti di illuminazione, irrigazione, camminamenti ed aree attrezzate.



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 7

### **IL VALORE DEGLI IMPIANTI FISSI ED INAMOVIBILI - 1**

Gli impianti per definizione, e in senso stretto, sono un complesso di installazione **"fisse"** atte a rendere possibile l'esercizio di una attività industriale o commerciale:

#### **I principali impianti sono:**

- Impianto di distribuzione energia elettrica (cabine elettriche);
- Impianti i sollevamento (montacarichi, portavivande);
- Impianti di trasporto di persone (scale mobili, ascensori);
- Motori impianti idrovori, e turbine per la prod. energia elettrica;
- I forni elettrici incorporati con il fabbricato;
- Impianti per la produzione del freddo;
- Impianti per la produzione del vapore;



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 8

### **IL VALORE DEGLI IMPIANTI FISSI ED INAMOVIBILI – 2**

- I mezzi meccanici di sollevamento e trasporto (argani e carriponte,
- Impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria;
- Le pese a " ponte a bilico" con l'apparecchio pesatore;
- I serbatoi metallici per carburanti, le colonnine di erogazione carburante, i ponti sollevatori oleodinamici, gli impianti di lavaggio con spazzole rotanti ed asciugatore, le pensiline metalliche per le stazioni di servizio;
- I serbatoio metallici fissati al suolo di ogni genere;
- Le piscine sia coperte che scoperte;
- Ecc.





## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 9

### **IL VALORE DEGLI ELEMENTI DI CONSISTENZA**

- ❑ Al fine di uniformare l'operato dei vari professionisti operanti in materia catastale, L'Ufficio Provinciale, ha redatto una tabella contenente dei **"Costi indicativi"** per la valutazione sia delle aree che dei fabbricati appartenenti alle categorie dei gruppi **"D"** ed **"E"**, riferiti al **biennio 1988/1989**.
- ❑ Detta tabella, nota alla gran parte degli operatori, e comunque disponibile su richiesta, **contiene i valori** delle aree e dei fabbricati suddivisi principalmente in **tre tipologie**:
  1. Zona industriale/artigianale
  2. Zona agricola
  3. Zona residenziale.



## STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO - 10

### IL SAGGIO DI REDDITIVITA'

- ❑ Tenuto conto della vigente normativa e disposizioni, nonché della giurisprudenza oramai consolidata (**vedi sentenza della Corte di Cassazione n. 10037 del 24/06/2003**) si è assunto un **saggio di redditività pari al 2%**, per la valutazione degli immobili da censire nel gruppo "D", e del **3%** per il gruppo "E".
- ❑ L'utilizzo del saggio di fruttuosità **pari al 2% ed al 3%** per gli immobili censiti rispettivamente nelle categorie del gruppo "D" e del gruppo "E", è dovuto alla **stretta reciprocità tra il saggio di redditività da applicare al valore del bene e i coefficienti moltiplicatori 50 e 34** fissati ai fini della determinazione del valore imponibile per il pagamento di diverse imposte ed in particolare per l'I.C.I.



## STATISTICHE - Ufficio

### **CATEGORIE DEL GRUPPO D – II SEMESTRE 2008**

- Unità immobiliari verificate: **N. 823**
- Unità immobiliari confermate: **N. 481** pari al 58%
- Unità immobiliari rettificare: **N. 342** pari al 42%

### **CATEGORIE DEL GRUPPO D – I SEMESTRE 2009**

- Unità immobiliari verificate: **N. 617**
- Unità immobiliari confermate: **N. 324** pari al 53%
- Unità immobiliari rettificare: **N. 293** pari al 47%



## STATISTICHE - Ufficio

### **CATEGORIE DEL GRUPPO E – II SEMESTRE 2008**

- Unità immobiliari verificate: **N. 39**
- Unità immobiliari confermate: **N. 18** pari al 46%
- Unità immobiliari rettificare: **N. 21** pari al 54%

### **CATEGORIE DEL GRUPPO E – I SEMESTRE 2009**

- Unità immobiliari verificate: **N. 18**
- Unità immobiliari confermate: **N. 8** pari al 44%
- Unità immobiliari rettificare: **N. 10** pari al 56%