

SCHEDA DI RISOLUZIONE N°001

PROBLEMA:

Area pertinenziale da assegnare al fabbricato da considerarsi immobile urbano.

FONTI NORMATIVE:

Circolare 24 gennaio 1970 n. 5 lettera C § e:

Nel caso di fabbricati costruiti su particelle di grandi dimensioni, ove il compilatore, ..., non abbia riportato le linee delimitanti l'area cortiliva, l'Ufficio assegnerà un nuovo numero unicamente all'area coperta e soltanto in sede di verificaquinquennale determinerà ... l'esatta linea perimetrale da assegnare alla particella individuante il fabbricato;

Massima n. 100 (estratto):

Un giardino, orto ecc. annesso ad un fabbricato si accerta all'urbano per la parte di esso che ha funzioni di integrazione all'uso di una o più unità immobiliari, delle quali concorre a costituire il reddito.

Massima n. 101 (estratto):

Nel caso di nuova costruzione ..., nell'accertamento di essa ... si assumono quali dipendenze solo quelle parti di superficie annessa che concorrono con le proprie utilità a formare il reddito della villa ...; (cfr anche § 12 lettera d-1 - Istruzione II NCEU).

RISOLUZIONE:

Non esiste quindi, e non può esistere, una quantificazione dell'area pertinenziale rispetto al sedime del fabbricato e/o alle u.i.u che lo compongono. Infatti la pertinenza è funzione delle caratteristiche dell'u.i.u..

Il cortile di un villino (A/7) sarà minore del cortile di una villa (A/8) che sarà minore dell'area di manovra al servizio di un immobile a destinazione speciale (cat. D).

Una buona soluzione di compromesso sembra indicare nel coefficiente 10 il rapporto tra area del mappale ed area di sedime.

Casi particolari possono essere discussi preventivamente con l'URP per acquisirne l'assenso e poi devono essere giustificati nella relazione tecnica.

Si osservi ancora che l'aggiornamento del catasto è stato demandato ai Professionisti e quindi l'individuazione di una congrua area cortilizia non è un libero arbitrio dei medesimi ma fa parte di una corretta redazione del tipo mappale.

In caso contrario una eccessiva e ingiustificata area pertinenziale si configura come una non corretta compilazione del tipo mappale e pertanto costituisce motivo di sospensione e attività catastale sanzionabile a mente dell'art. 8 della L. n. 679/1969.

L'atto di contestazione (sanzione da € 4 a € 61) interesserà il professionista redattore ma se ne darà notizia e motivazione al committente.