
Io, la circolare 4.2007, l'ho capita così

[...per non parlare di quella dell'anno
scorso ...]

mario cinà

1. Premessa

Quello che qui presento è un riassunto, spedito e privo di richiami normativi, della circolare n. 4 del 2007. Ma non solo: osservo infatti che non ci può essere la circolare 4.2007 senza la circolare ... 4.2006.

In altri termini l'attuale circolare non solo sviluppa e focalizza alcuni temi introdotti dalla omonima circolare dell'anno precedente ma si intreccia continuamente con essa e, alla fin fine, se ne distingue soltanto perché fissa una data di scadenza (3 luglio 2007) per l'accatastamento di una categoria di immobili (vedremo quali) e fa rientrare nella gestione del comma 336 (dell'art. 1 della legge finanziaria 2005) un'altra categoria di manufatti (come sarà chiarito più avanti).

A mio avviso è dunque conveniente un approccio simultaneo ad entrambe le norme.

Tornando a questa memoria preciso che mi sono limitato ad ordinare secondo criteri esclusivamente personali gli argomenti trattati nelle circolari, li ho riassunti senza travisarne il senso e, qualche volta, come collante, ho aggiunto un mio commento.

Alla fine, per sottolineare il carattere pratico del riassunto, ho aggiunto due tabelle riepilogative.

Le persone ignoranti ma intelligenti capiranno che un riassunto non sostituisce i testi originali e si regoleranno di conseguenza mentre le persone colte e intelligenti non hanno necessità di riassunti e quindi non ci leggeranno.

Bene, abbiamo perso fin troppo tempo, è ora di darci dentro.

2. L'art. 3 comma 1 del Provvedimento 2 gennaio 2007

Vediamo un po' quello che dice l'art. 3 comma 1 del provvedimento 2 gennaio 2007. Secondo tale comma entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, cioè entro il **3 luglio 2007**, i soggetti titolari di diritti reali devono dichiarare come autonome unità immobiliari **gli immobili** o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, **ricompresi** nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9.

Dunque l'oggetto delle dichiarazioni in catasto, entro il 3 luglio 2007, sono gli **immobili ricompresi** nell'ambito di uiu più estese, ossia complesse, dove si possono individuare altre uiu prima mai considerate tali.

3. Uiu di tipo semplice e uiu di tipo complesso

Per le disposizioni impartite con le circolari in esame le unità immobiliari urbane si distinguono in uiu di tipo semplice e uiu di tipo complesso.

a) di tipo complesso, in quanto comprendenti diverse attività (ad esempio: fiere, stazioni di trasporto terrestri dove sono normalmente presenti oltre al servizio di trasporto, zone ad uso commerciale, ad ufficio, ecc., impianti di erogazione di carburante che comprendono, oltre all'area OIL, rivendite di giornali, bar,..).

Le uiu di tipo complesso rientrano nella scadenza del 3 luglio 2007.

b) di tipo semplice (ad esempio: chiosco per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici del luogo, edicola per la rivendita di giornali e riviste, impianti di erogazione di carburante quando circoscritti alla sola "Area OIL", coincidente, di massima, con il settore adibito alla sola vendita di carburanti o lubrificanti).

Le uiu di tipo semplice non possono rientrare (cfr. l'art. 3 comma1 prima citato) nella scadenza del 3 luglio 2007 ma sono governate con le procedure del comma 336 dell'art. 1 della legge finanziaria del 2005.

4. Chioschi per bar e chioschi per edicole di giornali

Nell'eventualità (un po' remota specialmente per le edicole) che queste due tipologie di unità immobiliari presentino caratteristiche "singolari"

per tipologia costruttiva precaria a causa dell'uso di materiali leggeri,

per dimensione contenuta,

per diffusione limitata sul territorio,

allora dette costruzioni sono qualificabili propriamente come chioschi i quali, sotto il profilo catastale, sono ancora censibili in **E/3**.

Questo significa che ancora oggi ci potranno essere "edicoluzze" e "chioschetti" censiti e censibili in E/3 (dovrebbe essere roba molto vecchia).

Appare invece molto ma molto improbabile che tale classamento sia da proporre per le nuove denunce o che possa persistere per le edicole e chioschi di qualche decina di anni addietro, periodo nel quale la tipologia costruttivo-dimensionale era già simile a quella attuale.

Infatti la standardizzazione tipologica, per costruzione e dimensione, dei nuovi chioschi e la larga diffusione degli stessi sul territorio, può comportare la costituzione di un insieme omogeneo di unità immobiliari raggruppabili in classi e quindi censibili nelle categorie ordinarie in base alla destinazione ed alle caratteristiche intrinseche.

Questo significa che le edicole ed i chioschi di oggi devono essere censiti in categoria C/1. Per oggi si intende sia le nuove denunce e sia le uiu di moderna tipologia ancorché accatastate decenni addietro in E/3. Per queste occorre, conseguentemente, procedere alla variazione di categoria.

5. Le scadenze

Edicole e chioschi sono da considerare uiu "semplici" (per distinguerle dalle uiu di tipo complesso che vedremo più avanti) e quindi **non rientrano nella scadenza del 3 luglio 2007.**

Queste tipologie, invece, sono comprese negli obiettivi di miglioramento e razionalizzazione del sistema catastale e pertanto le denunce di variazione della categoria (da E/3 a C/1) saranno prodotte autonomamente dalla parte o segnalate alla parte a cura dell'Agenzia oppure dai comuni in applicazione del già citato comma 336 perché essa parte esegua la variazione.

6. Stazioni di servizio per la vendita di carburante di tipo semplice

Sono di tipo semplice le stazioni di servizio **limitate alla zona destinata alla erogazione del carburante (Area OIL) e che non hanno altre porzioni immobiliari.**

Nella categoria **E/3** restano comprese tutte le unità immobiliari nelle quali si esercitano attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche come ad esempio i chioschi per impianti di erogazione carburanti.

Nell'unità immobiliare principale adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, di norma rientrano gli spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, nonché locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente.

Si ricorda che una delle caratteristiche per la censibilità nelle categorie ordinarie è la standardizzazione tipologica, per costruzione e dimensione, dei manufatti e la larga diffusione degli stessi sul territorio. In effetti non si vede come i distributori di carburante di oggi possano rientrare

in queste caratteristiche (a differenza di quanto accade per le edicole) e pertanto continuano ad essere censiti in **E/3** sia le uiu già dichiarate in catasto e sia le nuove dichiarazioni.

7. Le scadenze

Non c'è nessuna scadenza perché non c'è nessun accatastamento da fare.

Infatti la semplice stazione di servizio come prima definita, la "stanzioncina", censita in **E/3**, rientra tra le uiu "semplici" e come tale non è soggetta alla scadenza del 3 luglio 2007.

Poiché inoltre è stata a suo tempo accatastata correttamente nella categoria di spettanza non rientra nemmeno nell'ambito del citato comma 336.

8. Stazioni di servizio per la vendita di carburante di tipo complesso

Sono di tipo complesso le stazioni di servizio **non limitate alla zona destinata alla erogazione del carburante (Area OIL) ma che comprendono altre porzioni immobiliari.**

Il chiosco, con l'area OIL, si continua a censire in categoria **E/3** come nel caso precedente, quello dell'unità semplice.

Le porzioni immobiliari, adibite ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relative area asservite sono classificabili nella categoria "C/3", in quanto si tratta di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale, ad esempio attività artigianale.

Eventuali locali destinati a bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta ed ampia gamma di accessori auto ed autoricambi, giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc...), con porzione di area asservita, sono censibili nella categoria "C/1", ovvero nella categoria "D/8", in relazione alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche che determinano il carattere "ordinario" o "speciale", con particolare riferimento al parametro dimensionale rilevabile nelle unità similari.

9. Le scadenze

In quanto uiu di tipo complesso, il chiosco+area OIL, nonché le altre unità immobiliari presenti nel piccolo compendio, rientrano nella scadenza del 3 luglio 2007; il chiosco e l'area OIL, come già detto, continueranno ad essere censite in E/3 mentre le altre uiu nelle rispettive categorie di pertinenza.

10. La destinazione d'uso prevalente tuttavia non scompare.

UIU complessa o complicata?

Poiché l'istituto catastale si rinnova senza dimenticare il passato anzi in coerenza e continuità con lo stesso (mi ricorda certi partiti ...), ricordo che il cosiddetto "uso prevalente" non è stato, e non poteva essere, abolito.

Al pari del censimento in C/1 delle edicole di oggi, che non ha tuttavia cancellato del tutto un possibile censimento odierno in E/3 di qualche edicoluzza, la circolare 4 /2007 ricorda che:

"Per un corretto censimento delle unità immobiliari di tipo "complesso" è pregiudiziale verificare se le porzioni di fabbricato, eventualmente presenti e da stralciare dall'unità originaria, presentino o meno i caratteri essenziali dell'unità immobiliare ("l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato ... che, ... presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"). Ove non si riscontrasse tale autonomia, l'unità originaria non può essere scissa in più unità immobiliari (autonome), ma è censita nella categoria catastale più pertinente in relazione alla **destinazione d'uso prevalente.**"

Quindi non è detto che esistano unità immobiliari di tipo "complesso" che si possano sempre suddividere in unità "semplici"; in tal caso, invece che complesse, io le chiamerei unità complicate.

11. L'autonomia della normativa catastale

Si vuole evidenziare **la piena autonomia della normativa catastale** in tema di censimento rispetto a quella edilizio-urbanistica o di altro settore (quali quella in materia di antinfortunistica, sicurezza, trasporto aereo, ferroviario e navale). La richiamata autonomia catastale è applicabile anche con riferimento ai criteri di strumentalità da utilizzare per l'individuazione delle destinazioni immobiliari che continuano ad essere compatibili con le categorie catastali ascrivibili al "gruppo E" e che potrebbero essere definite da altre normative di riferimento (quali ad esempio per appurare la strumentalità per fini diversi da quelli catastali). Pertanto, le direttive emanate con la presente circolare, hanno rilevanza esclusivamente in materia catastale.

La piena autonomia della disciplina catastale è altresì desumibile dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300, nonché dai conseguenti modelli del programma informatico denominato "DOCFA", utilizzati per le dichiarazioni delle unità immobiliari, dove non risulta riscontrabile alcun riferimento a norme diverse da quelle di settore.

12. Scadenze e sanzioni

Relativamente alle dichiarazioni in catasto delle unità immobiliari, oggetto dell'intervento del legislatore (sono le uiu complesse), non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, purché i relativi obblighi siano espletati **entro il 3 luglio 2007**.

Dopo il 3 luglio 2007 si applicano invece le sanzioni (da 258 a 2066 €).

13. Quel che deve fare il professionista

Nel documento di aggiornamento catastale dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico informatico Docfa, predisposto per la trasmissione telematica, ovvero nel modello cartaceo presentato in modalità tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione mediante la locuzione **"Stralcio da categoria E – comma 40 art. 2 DL 262/06"**. Nelle more dell'adeguamento della procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica similare locuzione.

14. Le ditte interessate

Sulla questione, pare altresì utile rammentare che, per gli immobili costruiti nelle aree di proprietà demaniale dal **concessionario**, l'obbligo della dichiarazione catastale è a carico dello stesso concessionario, pertanto a quest'ultimo soggetto è da inoltrare l'atto che accerta l'inadempienza dell'accatastamento.

A proposito ricordo che nel caso delle edicole la ditta da denunciare in catasto (cfr. Territoriale 15232/2002, § 5) sarebbe del tipo:

Comune di ..., per l'area, concedente
Edicolante, per il fabbricato (dove l'edicolante è ovviamente il concessionario).

15. Categorie ordinarie (A, B, C), speciali (D), singolari (E) e criterio di classamento connesso al "fine di lucro"

Al riguardo è da osservare come il quadro generale delle categorie - pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - **non** appare rigorosamente in linea con le previsioni normative dal momento che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C, e D, il concetto del **"fine di lucro"**.

Detta innovativa locuzione, attesa la natura del provvedimento in cui è inserita, non poteva avere che carattere interpretativo della specifica finalizzazione ad "attività industriale o commerciale",

prevista dalle normative istitutive e regolamentari del catasto edilizio urbano. Nondimeno la stessa ha influenzato nel tempo l'adozione di prassi, che hanno individuato nell'esistenza o meno di un "fine di lucro", correlato spesso alla natura del soggetto, il "criterio" discriminante anche per il classamento nelle categorie del gruppo D, ovvero in quelle del gruppo E.

Per le suddette considerazioni e tenuto conto anche delle circostanze richiamate in premessa, si esprime l'avviso che detto criterio (fine di lucro), specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

Peraltro, è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

In sintesi si ritiene che le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, debbano essere ricomprese nel gruppo D. Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

16. Impianti di telefonia mobile

Gli impianti per la diffusione della telefonia mobile, di norma risultano allocati su costruzioni già esistenti ovvero su aree di terreno all'uopo destinate.

a) mancanza di immobili asserviti

I manufatti (gli impianti) sono caratterizzati dalla presenza di una o più antenne ancorate a muri o sostenute da piccoli tralicci e dai relativi impianti elettrici ed elettronici.

In questi casi, qualora le apparecchiature elettroniche siano custodite nell'ambito di locali già esistenti, censiti ovvero censibili (anche come parti comuni dell'edificio), e non venga individuata

una specifica area all'uso destinata, **i manufatti non necessitano di essere dichiarati in catasto;**

b) presenza di immobili asserviti

Laddove vengano individuati aree e locali (preesistenti o di nuova costruzione), destinati proprio ad ospitare le suddette apparecchiature, **i manufatti in esame devono essere dichiarati** in forma autonoma ovvero come variazione della preesistente unità immobiliare o parte comune dell'edificio.

d) presenza di area asservita

Trattasi di un'area di terreno, di solito recintata, all'interno della quale è installato su platea di calcestruzzo un traliccio cui sono fissate le antenne; in questo caso le apparecchiature elettroniche a corredo, sono di norma ubicate in manufatti di dimensioni diverse in pianta ed altezza. In questa fattispecie, qualora sussista un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, **l'obbligo dell'accatastamento dei manufatti risulta previsto** dagli artt. 2 e 3 del DM 2 gennaio 1998, n. 28 - Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 1998, n. 45.

La categoria da attribuire è la D/7 e nella stima si deve considerare, oltre al valore dell'area e della costruzione, anche il valore degli impianti fissi.

17. La categoria D/10

Alle nove categorie afferenti agli immobili a destinazione speciale si è aggiunta, ai sensi del DPR n. 139 del 1998, la categoria D/10 relativa ai "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole".

In detta categoria sono classate "le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche,, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite".

La disposizione citata prescrive quindi, per l'attribuzione della categoria D/10, sia la verifica della **strumentalità**, sia la presenza di **caratteristiche tali da non consentire senza radicali trasformazioni una destinazione diversa da quella per la quale l'immobile fu originariamente edificato.**

Nel caso contrario, di ordinarietà delle caratteristiche delle costruzioni rurali ad uso produttivo, queste potranno essere censite nelle categorie ordinarie più consone (C/2, C/3, C/6, C/7, ecc.).

Si evidenzia, inoltre, quanto previsto dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, secondo cui *"Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali... "*.

Detta disposizione si riferisce specificamente ai fabbricati riconosciuti rurali ed appare pertanto non riferibile a fabbricati strumentali come sopra definiti (iscrivibili nella categoria D/10). La norma in esame, pertanto, va "storicamente" letta ed interpretata nell'ottica delle tradizionali modalità di inventariazione degli stessi nel catasto terreni, ovvero nel catasto urbano, a seconda dell'acquisizione o della perdita dei requisiti di ruralità. In questa ultima fattispecie, venendo meno la strumentalità del bene all'attività agricola effettivamente praticata, viene meno anche il requisito che caratterizza oggettivamente la destinazione del bene stesso che, pertanto, deve essere oggetto di dichiarazione in catasto ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939.

Conseguentemente, al cessare della strumentalità, l'uiu D/10 deve variare di categoria e può diventare, a seconda dei casi, categoria D/7 oppure D/8.

Invece se le uiu sono state denunciate nelle categorie ordinarie (A, C) è ininfluenza il loro essere o meno fabbricati rurali e rimangono censite al catasto urbano senza cambiare categoria.

18. La ruralità dei fabbricati censibili in categoria D/10

L'unica reale discriminante per definire la concreta strumentalità all'attività agricola effettivamente praticata ed, in ultima analisi, la ruralità del fabbricato, risiede quindi nella compatibilità delle caratteristiche tipologico-funzionali con l'effettiva produzione del fondo al quale è asservito, circostanza, quest'ultima, che deve, quindi, costituire oggetto di specifica verifica ai fini del corretto classamento.

L'attività degli Uffici sarà pertanto finalizzata a verificare che negli immobili da accertare vengano esercitate prevalentemente le attività di cui all'art. 32 del TUIR, con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti i fabbricati (o meglio le unità immobiliari) superiore al 50%.

Qualora venga accertata tale circostanza, gli immobili devono essere considerati, in linea oggettiva, strumentali all'attività agricola esercitata sul fondo e pertanto classati in D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Nel caso contrario, il classamento deve essere effettuato in D/7 o in D/8, laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli, ovvero quella di commercializzazione dei suddetti prodotti.

19. Requisiti oggettivi e soggettivi

In definitiva, le condizioni sulle quali si fonda il possesso o meno del carattere di strumentalità all'attività agricola hanno quindi sia carattere soggettivo che oggettivo.

L'applicazione delle agevolazioni fiscali per le costruzioni che soddisfano i requisiti della ruralità, in quanto strumentali ai fini dell'attività agricola, sono di competenza degli uffici preposti all'accertamento dei vari tributi, a richiesta dei quali, **gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio forniscono la consulenza tecnica** prevista dai compiti istituzionali per la verifica della sussistenza o meno dei caratteri oggettivi delle costruzioni e dei terreni asserviti.

20. L'agriturismo

Gli immobili da classare in D/10, in funzione dell'attività agrituristica in essi espletata, sono sia quelli aventi caratteri di ruralità, in quanto immobili propriamente strumentali all'attività agricola (è il caso di locali adibiti ad un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo), sia eventuali altri immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola, trasformati o costruiti ex novo, destinati segnatamente alla ricezione ed ospitalità dei clienti nell'ambito dell'attività agrituristica.

I controlli che gli Uffici periferici dovranno effettuare per l'accertamento della sussistenza dei requisiti necessari per il classamento degli immobili in parola nella categoria D/10, sulla base delle indicazioni contenute nella normativa statale e regionale, dovranno avere ad oggetto:

- il riscontro del rapporto di connessione e complementarità fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame *"che devono comunque rimanere prevalenti"*, con riferimento al tempo di lavoro necessario all'esercizio di dette attività;
- la somministrazione dei pasti e delle bevande che deve essere costituita *"prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona"*;
- la localizzazione degli ambienti dedicati all'ospitalità che deve essere interna all'azienda agricola;
- i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi dedicati alla refezione.

Va chiarito, inoltre, che si ritengono compatibili con l'attività agrituristica, ed in genere con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A, e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7.

TABELLA RIASSUNTIVA

Immobile	Categoria	Osservazione
Edicola	C/1	Trattasi di edicole di dimensioni normali molto diffuse nel territorio; non devono essere denunciate in variazione entro il 3 luglio 2007 ma sono sottoposte ai vincoli del comma 336.
Edicola	E/3	Trattasi di edicole di dimensioni minime tipo anni "50, pochissimo diffuse nel territorio; non devono essere denunciate in variazione entro il 3 luglio 2007, non sono sottoposte ai vincoli del comma 336, rimangono censite come sono.
Stazione di servizio	E/3	Trattasi di semplici stazioni di servizio per la rivendita di carburanti limitate alla sola "area OIL"; comprendono gli spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, nonché locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente. Non devono essere denunciate in variazione entro il 3 luglio 2007, non sono sottoposte ai vincoli del comma 336, rimangono censite come sono.
Stazione di servizio	E/3	Trattasi di unità immobiliari di tipo complesso perché non sono limitate all'area OIL) ma comprendono altre porzioni immobiliari (bar, edicole,..) che devono essere denunciate come uiu indipendenti nelle categorie di pertinenza entro il 3 luglio 2007 per non incorrere in sanzioni; la stazione vera e propria rimane censita in E/3.
Impianti di telefonia	D/7	Si censiscono in D/7 se agli impianti sono asserviti aree e locali che li ospitano. Viceversa non si dichiarano in catasto.
Immobili strumentali all'agricoltura	D/10	Trattasi di immobili strumentali all'agricoltura che per le loro caratteristiche costruttive non si possono censire nelle uiu ordinarie del gruppo C. Al cessare della loro strumentalità devono essere variati in catasto nelle categorie D/7 oppure D/8.

COSE DA RICORDARE

Annotazioni	Osservazioni
Destinazione d'uso prevalente	Ove non sia possibile individuare unità immobiliari autonome, si censisce l'uiu nella categoria catastale più pertinente in relazione alla destinazione d'uso prevalente.
Autonomia della normativa catastale	Si evidenzia la piena autonomia della normativa catastale in tema di censimento rispetto a quella edilizio-urbanistica o di altro settore (quali quella in materia di antinfortunistica, sicurezza, trasporto aereo, ferroviario e navale).
"Stralcio da categoria E - comma 40 art. 2 DL 262/06"	E' la locuzione da apporre nella casella della denuncia Docfa e nella relazione tecnica quando si presentano variazioni delle uiu complesse.
Fine di lucro	Il fine di lucro non può essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.
Impianti di telefonia	Gli impianti di telefonia si censiscono quando hanno porzioni di fabbricati, fabbricati o aree ad essi asserviti.
Immobili censiti in categoria D/10	Al cessare della strumentalità, l'uiu D/10 deve variare di categoria e può diventare categoria D/7 oppure D/8.
Consulenza degli Uffici provinciali del territorio	Gli Uffici forniscono la consulenza tecnica per la verifica della sussistenza o meno dei caratteri oggettivi delle costruzioni e dei terreni asserviti su richiesta degli uffici preposti all'accertamento dei tributi.
La verifica degli Uffici	Gli Uffici verificano che negli immobili vengano esercitate prevalentemente le attività agricole con riferimento ad una percentuale di prodotti del fondo a cui sono asservite le uiu superiore al 50%.