

AREE URBANE e D.L. 78/2010

Con la circolare n.ro 2/T anno 2010 dell'Agencia del Territorio viene precisato che ricorre l'obbligo di rappresentazione di planimetria quando in quella iniziale non vengano rappresentate o vengano rappresentate non correttamente le pertinenze di uso esclusivo.

La stessa circolare aggiunge poi che sono escluse dalla previsione normativa di cui al comma 1 bis art. 29 legge 52/1985 le aree urbane iscritte in catasto fabbricati con la sola indicazione della superficie ai sensi dell'art.15 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n.650.

La circolare n.ro 3/T anno 2010 dell'Agencia del Territorio afferma poi che la norma dettata dal comma 1 bis dell'art. 29 della legge 52/1985 fa espresso riferimento alle unità immobiliari e pertanto restano escluse dal relativo ambito di applicazione gli immobili elencati nelle categorie fittizie del gruppo "F" menzionate nell'art. 3 comma 2 Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28, tra le quali sono comprese le "aree urbane".

Da quanto sopra riportato si potrebbe dedurre che le aree urbane, anche se pertinenza, non devono essere rappresentate in planimetria unitamente all'unità principale.

La circolare CNN del dicembre 2010, sebbene ritenga possibili altre tipologie di aree pertinenza di unità immobiliari, ne individua tre principali categorie:-

1)- aree urbane inserite nella consistenza di un'unità immobiliare urbana,

2)- aree effettivamente utilizzate per fini agricoli,

3)- aree urbane censite nella categoria fittizia F/1;

A) Rispetto alle aree urbane inserite nella consistenza di un'unità immobiliare urbana nulla vi è da dire. La dichiarazione di conformità, di cui al comma 1- bis , relativa a quella stessa unità immobiliare 'principale', può essere resa.

B) Per le aree censite in Catasto Terreni la Circolare, pur affermando che le stesse, se utilizzate a fini agricoli, sono irrilevanti agli effetti del comma 1 bis citato, anche se pertinenza di unità immobiliare urbana, precisa che dette aree se destinate non più alla coltivazione ma al servizio di abitazioni quali parchi (ed aggiungo secondo il D.P.R. 138/1998 allegato C anche quali giardini e simili) devono essere censite unitamente all'unità immobiliare cui ineriscono e quindi sono rilevanti agli effetti del comma 1 bis citato.

C) Con riguardo alle aree urbane censite nella categoria fittizia F/1, che siano pertinenza o dipendenza (esclusiva) di un'unità immobiliare urbana, la Circolare

C.N.N. afferma che si deve considerare se le stesse siano state a suo tempo dichiarate conformemente alla disciplina catastale vigente all'epoca della dichiarazione.

E visto che, sempre secondo la circolare C.N.N., prima dell'entrata in vigore della procedura denominata Docfa 3 (1° gennaio 2002), adottata con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 7 novembre 2001, n. 2425/UDA, non vi era obbligo di inserimento delle aree pertinenza o dipendenza nella planimetria catastale dell'unità immobiliare cui si riferivano, il rapporto di connessione tra pertinenza o dipendenza ed unità immobiliare è irrilevante se sorto anteriormente al 1° gennaio 2002 mentre assume rilevanza agli effetti del comma 1- bis cit. qualora sia costituito dopo il 1° gennaio 2002. Affida poi l'individuazione della data di costituzione del rapporto pertinenziale all'esame dei titoli di acquisto o ad una, sempre salvifica, dichiarazione di parte.

Quanto innanzi affermato è fondato sui seguenti due assunti che vanno approfonditi:-

- 1) vi possono essere aree pertinenza o dipendenza di unità immobiliari censite nella categoria "F1" e cioè "aree urbane";**
- 2) solo con l'entrata in vigore della procedura c.d. "Docfa 3" le aree dipendenza o pertinenza di unità immobiliare debbono essere dichiarate unitamente alla stessa.**

In riferimento al primo punto sarà quindi necessario definire quali sono le "aree urbane" e più precisamente a quali aree si riferiscono l'art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 ¹ e l'art.3 comma 2 D.M. 28/1998 richiamati rispettivamente nella prima e nella seconda circolare dell'Agenzia del Territorio.

Fino al 1973 non era prevista l'autonoma rappresentazione in catasto delle aree non edificate ma vi era obbligo di dichiarazione, unitamente all'unità immobiliare di riferimento, per le sole aree e suoli che formassero parte integrante di una o più unità immobiliari o concorressero a determinarne l'uso e la rendita e pertanto solo per quelle aree che fossero funzionali all'unità immobiliare e non per quelle funzionalmente autonome (art.6 R.D.L. 652/1939)²; dette aree (le prime)

¹ Art.15 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650

Iscrizione nel catasto edilizio urbano delle aree scoperte e dei lastrici solari.

Ad integrazione e modifica di quanto è stabilito con la legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con decreto-legge 8 aprile 1948, n. 514, e con il relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, nel catasto edilizio urbano verranno anche iscritti, con indicazione della sola superficie, i lastrici solari nonché le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane;

Gli uni e le altre dovranno essere dichiarati dagli interessati con le medesime modalità stabilite per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane dalle norme di legge e di regolamento citate al comma precedente.

Resta valida la norma portata dall'art. 51 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, circa il computo anche delle aree scoperte nella determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane.

² Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 convertito in l. 11 agosto 1939, n. 1249 -- Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano .

TITOLO I DELL'ACCERTAMENTO DEI FABBRICATI E DELLA VALUTAZIONE DELLA RELATIVA RENDITA CATASTALE

Articolo 6

concorrevano a determinare la consistenza delle unità immobiliari cui erano annesse (art.51 d.p.r. 1142/1949)³.

D'altra parte l'art. 40 del D.P.R. 1142/1949⁴ definisce quale unità immobiliare urbana da accertare al catasto urbano solamente "ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente", e quindi non le semplici aree.

Nel 1972 con l'art. 15 del d.p.r. 650 è stato disposto, a modifica ed integrazione della normativa del 1939, che devono essere oggetto di autonoma iscrizione in catasto urbano le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane.

Poiché l'articolo 15 D.P.R. 650/1972, nell'ultimo comma, convalida la norma dettata dall'art. 51 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1-12-1949, n. 1142, riguardante il computo delle aree scoperte nella determinazione della consistenza catastale, si può affermare che l'art.15 non si riferisce alle aree che contribuiscono direttamente ad un incremento di reddito di altra unità immobiliare, e quindi a quelle aree che costituendo complemento di singole unità immobiliari già concorrono ai sensi dell'art. 51 d.p.r. 1142/1949 nella formazione della consistenza dell'unità immobiliare cui sono connesse, e nella cui planimetria, come vedremo, devono essere rappresentate.^{5 6}

La dichiarazione di cui al precedente art. 3 deve essere redatta, per ciascuna unità immobiliare, su apposita scheda fornita dalla amministrazione dello Stato e presentata al Podestà del comune ove l'unità immobiliare è situata, entro il giorno che sarà stabilito con decreto del Ministro per le finanze.

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Non sono soggetti a dichiarazione:

- a) i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni;
- b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze;
- c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- d) i cimiteri con le loro dipendenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 del trattato lateranense 2 febbraio 1929.

³ D.P.R. 1142/1949 Art.51 "Computo delle dipendenze.

È aumentata di una percentuale non maggiore del 10% la consistenza delle unità immobiliari alle quali siano annesse aree formanti parti integranti di esse, ovvero sia congiunto l'uso, in comune con altri, di locali per deposito, per bucato e simili, quando tali circostanze non siano state tenute presenti nell'attribuzione della classe.

⁴ D.P.R. 1142/1949 ART. 40 *Unità immobiliare urbana.*

Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente.

⁵ **CIRCOLARE MINISTERO DELLE FINANZE 21 NOVEMBRE 1975, N. 3B/2182 (DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO) N.C.E.U. - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 OTTOBRE 1972, N. 650, ART. 15: ISCRIZIONE IN CATASTO DELLE AREE SCOPERTE E DEI LASTRICI SOLARI**

"L'art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica indicato in oggetto prescrive l'iscrizione in catasto dei lastrici solari e delle aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane, senza riferimento al quadro delle categorie e classi ma con la indicazione della sola superficie, oltre che della partita di appartenenza.

Lo stesso articolo peraltro convalida, nell'ultimo comma, la norma dettata art. 51 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1-12-1949, n. 1142, riguardo il computo delle aree scoperte nella determinazione della consistenza catastale.

E' quindi evidente che col decreto del Presidente della Repubblica in oggetto il legislatore delegato ha voluto operare una distinzione tra le aree che costituiscono complemento di singole unità immobiliari e che pertanto, concorrendo nella formazione della consistenza, influenzano il reddito dell'unità immobiliare cui vanno connesse e quelle che - costituendo attinenze scoperte dell'immobile - non producono un reddito proprio nè contribuiscono direttamente ad un incremento di reddito di altra unità: in questo ultimo caso non è influente che nel determinare il classamento dell'immobile si sia tenuto conto dell'esistenza delle attinenze scoperte."

Inoltre, la Circolare Ministeriale **21 NOVEMBRE 1975, N. 3B/2182** precisa che l'art. 15 non si riferisce neanche alle aree che, per nuove richieste di mercato o per esigenze di regolamenti edilizi comunali, sono munite di autonoma destinazione e quindi, senza costituire complemento di altre unità immobiliari, sono suscettibili di reddito autonomo (come ad esempio le aree destinate a parcheggio). Dette aree, precisa la circolare, possono considerarsi distinte unità immobiliari urbane da censire similmente alle altre unità immobiliari con determinazione della relativa rendita catastale.

In conclusione si può affermare che secondo la richiamata circolare le aree di cui all'art. 15 non sono

a) né quelle legate funzionalmente ad unità immobiliari delle quali contribuiscono a determinarne la consistenza;

b) né quelle dotate di propria autonomia funzionale e reddituale, bensì sono solo quelle dotate di potenziale autonomia funzionale ma prive di autonomia reddituale, e che se pur pertinenza o dipendenza di unità immobiliare non contribuiscono, per la loro natura, ad incrementarne il reddito .

A questo punto è però difficile individuare in concreto quali possano essere tali aree, in quanto tolti cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi ed altri servizi sportivi che sono ritenuti incrementativi del reddito delle unità immobiliari di riferimento secondo l'ISTRUZIONE II Accertamento e Classamento della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del 24 maggio 1942, non si sa quali altre tipologie di aree, dotate di potenziale autonomia funzionale e prive di autonomia reddituale, possono essere pertinenza o dipendenza di unità immobiliare urbana. Si resta ancor di più disorientati se si pensa che nella normativa catastale il termine "pertinenza" non viene sempre usato nell'accezione civilistica⁷; basti ricordare che alla lettera c) dell'Allegato C al D.P.R. 138/1998 viene usato il termine di "pertinenza" riferendosi ai balconi e terrazze dell'unità immobiliare anche se comunicanti con la stessa .⁸

Con le norme sul catasto fabbricati del 1998 le aree sono rientrate a pieno titolo nella definizione di unità immobiliare (art.2 D.M. 28/1998) ⁹ purché presentino potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

⁶ Diversamente la circolare C.N.N. del dicembre 2010 che sembra richiamare l'art.15 DPR 650/1972 per argomentare la non obbligatorietà dell'inserimento in planimetria delle aree scoperte.

⁷ Per il Codice civile, art. 817, le pertinenze sono le cose che, conservando la propria individualità, vengono destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa; ne accrescono quindi l'utilità o il pregio pur senza costituirne parte integrante, possono esistere senza la cosa principale e possono essere quindi dalla stessa separate senza alcun danno per la cosa principale e per la pertinenza stessa; ad esempio un cortile che ha un accesso indipendente e non è accessorio agli appartamenti per dare a questi aria e luce.

Diversamente dalla pertinenza, l'accessorio non ha una propria individualità, è intimamente connesso alla cosa principale, e non è, di regola, oggetto di rapporti giuridici indipendenti. (Es. scale).

⁸ Proprio per il riferimento che l'art.15 fa al vincolo di pertinenzialità restano fuori da detta previsione normativa anche le aree dotate di propria autonomia funzionale ma prive di autonomia reddituale e non collegate in alcun modo ad unità immobiliari.

⁹ Decreto ministeriale 2/1/1998 n.28

Art. 2 Unità immobiliare.

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.**

E' altresì prevista (art.3 D.M. 28/1998)¹⁰ l'iscrizione in catasto fabbricati, ma senza attribuzione di rendita, delle aree urbane. Non viene data dalla norma la definizione di area urbana, ma partendo dalla definizione di area censibile quale unità immobiliare data dall'art.2 (costituisce unità immobiliare l'area che presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale) ed argomentando a contrario, si può ritenere che l'area urbana è un immobile che pur avendo autonomia funzionale non ha potenzialità reddituale.

Avremo quindi in Catasto Fabbricati

- 1) Aree con autonomia funzionale e reddituale costituenti unità immobiliari censite in catasto con attribuzione di rendita (si pensi ai posti auto scoperti "R/4"),
- 2) Aree con autonomia funzionale, non legate per l'uso ad altre unità immobiliari, ma prive di autonomia reddituale e quindi oggetto di inventariazione ma senza attribuzione di rendita : e questo sono le vere "aree urbane" (si pensi all'area di risulta a seguito della demolizione di un edificio già censito in catasto fabbricati o a seguito della demolizione di fabbricati rurali quando l'area di risulta non abbia le caratteristiche di censibilità al C.T.),
- 3) Aree scoperte legate funzionalmente ad unità immobiliari delle quali contribuiscono a determinarne la consistenza; in queste aree rientrano quelle che le norme catastali definiscono "pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare" (D.P.R. 138/1998 allegato C lettera d)¹¹, od anche "aree e suoli

2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.

3. Sono considerate 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, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

¹⁰ Decreto ministeriale 2/1/1998 n.28 Art.3 Immobili oggetto di censimento.

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.

2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
- b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
- c) lastrici solari;
- d) **aree urbane.**

3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.

¹¹ D.P.R. 138/1998 Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE

DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) (R unità a destinazione abitativa e funzioni complementari – P unità a destinazione pubblica o di interesse collettivo – T unità immobiliari a destinazione terziaria)

Criteri generali.

che formano parte integrante di una o più unità immobiliari o concorrono a determinarne l'uso e la rendita" (art.6 R.d.l. 652/1939) ed ancora "aree scoperte annesse all'uso dell'unità immobiliare" (Art.56 lettera f D.p.r. 1142/1949)¹².

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P".

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

¹²D.p.r. 1142/1949 **Articolo 56**

Compilazione della scheda per la dichiarazione.

Ciascuna scheda di dichiarazione deve essere sottoscritta dall'obbligato o dalla persona che da esso ebbe incarico di compilarla e deve contenere le seguenti indicazioni relative all'unità immobiliare urbana dichiarata:

a) ubicazione (Provincia, Comune, località, via, numero civico, scala, piano, numero interno);

b) genere della costruzione (in muratura, in legno, in ferro e simili);

c) cognome, nome e paternità di ciascuna persona fisica o denominazione della persona giuridica avente titolo di proprietà o di condominio oppure altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, utile dominio, e simili) sull'unità immobiliare, specificando per ognuna di esse il diritto spettante e la quota di partecipazione, quando questa sia diversa dall'intero. Di almeno una delle persone suddette dovrà inoltre indicarsi il Comune di residenza;

d) provenienza del possesso (per successione, donazione, divisione, compravendita, permuta, costruzione, costituzione di enfiteusi e simili);

e) consistenza (numero o specie dei vani, distinti in principali ed accessori, se trattasi di unità immobiliare con destinazione ordinaria ad uso di abitazione; numero dei piani ed il volume in metri cubi calcolato vuoto per pieno, se trattasi di unità immobiliare con destinazione ordinaria ad uso di alloggi collettivi, di uffici pubblici, di scuole, di musei e

Ma come vengono riportate in catasto fabbricati le "aree urbane" ???

Con la circolare 4/2009, che rivisita la prassi operativa dettata dalla precedente circolare 9 del 26 novembre 2001¹³, si evidenzia che l'area urbana è un'area che non ha alcuna correlazione con altre unità immobiliari e quindi rappresenta un bene da iscriversi autonomamente in catasto quale lotto direttamente rappresentato nella mappa catastale. Pertanto per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1) saranno costituiti, a mezzo di Tipo Mappale o Tipo di Frazionamento, specifici autonomi lotti definiti da autonome nuove particelle. La stessa circolare precisa inoltre che solo le aree scoperte comuni, e quindi dichiarate come bene comune non censibile, e le aree scoperte pertinenza esclusiva di singole unità immobiliari, e quindi con quest'ultima dichiarate, possono essere individuate con l'elaborato planimetrico e quindi con subalterni del lotto edificato.¹⁴

Si può concludere con il ritenere che:-

simili; numero di piani e superficie utile in metri quadrati se trattasi di unità immobiliare con destinazione ordinaria ad uso di negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, autorimesse, palestre, tettoie e simili; volume in metri cubi calcolato vuoto per pieno, delle costruzioni chiuse e superficie utile in metri quadrati delle tettoie, se trattasi di unità immobiliari costituite da opifici ed in genere costruite per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni);

f) **aree scoperte od altre dipendenze annesse all'uso dell'unità immobiliare precisando se esse sono comuni ad altre unità immobiliari;**

g) servizi dei quali l'unità immobiliare è dotata (acqua potabile, riscaldamento con impianti fissi, luce elettrica, gas, ascensore, e simili);

h) la persona e la ditta che, come inquilino o come proprietario o usuario, ha in uso, o si riserva l'uso dell'unità immobiliare. Quando l'unità immobiliare all'atto della dichiarazione non è tenuta in uso, la circostanza deve essere fatta presente, precisando il motivo (sfitta, in riparazione, inabitabile, ecc.);

i) il canone annuo di fitto se l'unità immobiliare è data in locazione, precisando gli estremi di registrazione del relativo contratto;

l) le esenzioni o riduzioni dell'imposta fabbricati delle quali goda il reddito dell'unità immobiliare, precisando il titolo dell'esenzione e se trattasi di esenzione totale o parziale, permanente o temporanea, ed in quest'ultimo caso la data di scadenza del beneficio;

m) cognome, nome, paternità e residenza del dichiarante.

¹³ Con la circolare n.9 del 26 novembre 2001 si affermava che l'area urbana poteva essere definita sia da un'autonoma nuova particella e sia da un subalterno di una particella urbana rappresentato unicamente nell'elaborato planimetrico.

¹⁴ In senso difforme Rizzi che non distingue, nell'ambito delle aree dotate di autonomia funzionale, le aree a servizio di unità immobiliari dalle aree prive di qualsiasi correlazione con altre unità immobiliari:-

"b) per le aree scoperte dotate di autonomia funzionale, si prospettano le seguenti alternative:-

- possono essere mantenute al Catasto Terreni (con la propria rendita catastale rilevante ai fini delle imposte dirette);

- possono essere denunciate al Catasto dei fabbricati, pur mantenendo una propria identificazione autonoma rispetto al fabbricato al cui servizio sono poste, conformemente al disposto dell'art. 15 del DPR. 26 ottobre 1972 n. 65011 e dell'art. 13 comma terzo del D.M. 2 gennaio 1998 n. 2812 (nell'elaborato planimetrico, peraltro, si dovrà precisare che l'area costituisce pertinenza del fabbricato al cui servizio è posta, in quanto, nella determinazione della rendita di quest'ultimo, si deve tener conto anche delle pertinenze esclusive o comuni, giusta quanto disposto dall'art. 8 comma settimo del DPR 23 marzo 1998 n. 138),

- possono essere denunciate al Catasto dei Fabbricati, unitamente al fabbricato al cui servizio sono poste con inserimento delle stesse nella planimetria catastale (in tal modo incidendo direttamente sulla determinazione della rendita del fabbricato)."

a) -sono escluse dall'applicazione della novella (conformità oggettiva):

1) le aree urbane, considerate tali quelle con autonomia funzionale e non aventi alcuna correlazione con altre unità immobiliari, da riportarsi in catasto fabbricati con autonoma particella (le possiamo ritrovare identificate anche con subalterni del lotto edificato se iscritte in catasto prima della circolare 4/2009 od anche, come chiarisce la nota dell'Agazia del Territorio prot. 17471 del 31 marzo 2010, nel caso in cui l'area sia destinata al trasferimento per essere poi dichiarata, successivamente al rogito, come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fusa con unità immobiliari presenti nell'edificio¹⁵),

2) le aree scoperte comuni a più unità immobiliari e quindi riportate in catasto, con propri subalterni, come beni comuni non censibili (bisogna precisare che non è richiesto che le unità immobiliari siano comuni a più soggetti ma basta che le aree scoperte siano comuni a più unità immobiliari anche di proprietà dello stesso soggetto),

b) sono oggetto della previsione normativa sulla conformità oggettiva le aree scoperte connesse a singole unità immobiliari in quanto facenti parte delle stesse o quale parte integrante o quale elemento concorrente a determinarne l'uso o loro pertinenza esclusiva. Dette aree possono essere individuate con subalterni uguali a quelli che individuano le uu.ii.uu delle quali costituiscono pertinenza o diversi, generando così un identificativo complesso (graffato)¹⁶ e devono essere riportate anche nella planimetria che rappresenta l'u.i.u di riferimento¹⁷;

¹⁵Nota Prot. 17471 del 31/03/2010 Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA. Chiarimenti operativi.

“3.5 Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Relativamente alle modalità di frazionamento delle aree urbane, si chiarisce che con l'elaborato planimetrico può ancora provvedersi a frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, individuandole con la categoria fittizia F/1, senza interventi nella mappa di catasto terreni. Il presupposto per tale operazione è che le aree staccate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto.”

¹⁶ Circolare del Ministero delle Finanze CATASTO E SERVIZI TECNICI ERARIALI 29/07/1985 n. 15

f) per ogni porzione rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di posizione (interno). Per le porzioni di pertinenze esclusive (in generale i giardini) può essere, a scelta del professionista, utilizzato lo stesso indicativo dell'appartamento, come già stabilito per cantine e simili; per le parti comuni non censibili (vedi I.3.3.2 della circolare n.2/1984), godute da uno stesso insieme di unità immobiliari (scale, androne, viale di accesso, ecc.) è opportuno utilizzare un solo subalterno;

¹⁷ Circolare del Ministero delle Finanze CATASTO E SERVIZI TECNICI ERARIALI 29/07/1985 n. 15

5 - Planimetrie (Mod. A e B) Ogni planimetria deve definire compiutamente la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare urbana e pertanto vanno compilate tante schede quante sono le unità dichiarate. La scala di rappresentazione deve essere uguale per tutto il fabbricato e scelta dal professionista tra le scale 1:100 o 1:200 per unità censibili nei gruppi A -B - C e non inferiore a 1:500 per i gruppi D - E.

Essa deve contenere:

a) il Comune ed eventualmente la sezione censuaria ed i dati toponomastici;

b) la ditta, anche abbreviata nel caso di molti intestati;

c) i riferimenti di posizione (fabbricato, palazzina, scala piano, interno, ecc.);

d) la rappresentazione dell'u.i.u., l'altezza interna ed i confinanti espressi con il solo riferimento di posizione (interno n. ..., box n. ..., condominio di Via....., ecc.). **Nel caso di notevole dimensione è consentito rappresentare la pertinenza scoperta e il contorno della parte coperta in scala 1:500 e quindi la parte coperta in scala 1:100 o 1:200, oppure utilizzare la carta lucida millimetrata, completata con le stesse notizie previste nel modello usuale;**

e) l'orientamento e la scala di rappresentazione;

f) i riferimenti di foglio, particella, subalterno, ovviamente corrispondenti a quelli attribuiti nell'elaborato planimetrico e Mod. 55, da indicarsi nello spazio bianco riservato per l'annotazione d'ufficio.

Circolare Direzione Generale del Catasto n.134/6525 del 6 luglio 1941

Nella circolare del C.N.N. "La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n.78 in materia di circolazione immobiliare – novità e aspetti controversi" viene affermato che per determinare la rilevanza dell'area scoperta ai fini della "conformità oggettiva" si deve verificare se il vincolo tra area ed unità immobiliare sia sorto prima o dopo il 1° gennaio 2002 in quanto solo da detta data, con l'introduzione del Docfa 3, sarebbe divenuto obbligatorio l'inserimento delle aree scoperte nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Quest'ultima affermazione non sembra però trovare riscontro nelle norme catastali (vedi art.3, 6 e 7 R.D.L. 652/1939¹⁸) né in quanto asserito riguardo alle planimetrie catastali nella

"Massima N. 34. Dipendenze di uso esclusivo.

Le dipendenze di uso esclusivo, che integrano cioè la funzione di una sola unità immobiliare, vanno sempre rappresentate nella planimetria della unità immobiliare, anche se non materialmente congiunte ad essa.

Massima N. 35. Planimetrie di parchi o giardini.

Le planimetrie di parchi o giardini di superficie estesa, per cui vi sia obbligo di dichiarazione, possono essere eseguite sia con disegno interrotto, sia adottando scale diverse da quelle ammesse. In questo caso nelle planimetrie deve essere indicata, oltre la scala del disegno del fabbricato, anche quella adottata per il disegno del parco o giardino."

In contrasto con quanto asserito dalle richiamate Circolari il Petrelli sembra ritenere possibile per queste aree l'autonoma rilevazione in catasto e quindi la mancata indicazione delle stesse nella planimetria dell'unità immobiliare cui ineriscono:-
"Petrelli

b) – aree urbane di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare urbana: esse devono essere incluse nella relativa planimetria, in base alla vigente normativa catastale; ovvero devono essere censite autonomamente, ma con computo delle stesse ai fini della consistenza dell'unità immobiliare urbana principale."

¹⁸ R.D.L. 652/1939

art. 3

Dichiarazione relativa agli immobili urbani.

Testo: in vigore dal 06/05/1939

L'accertamento generale degli immobili urbani e' fatto per unita' immobiliare in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questi e' minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per la societa' commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le societa' estere, da chi le rappresenta nel Regno.

Per le associazioni, per i condomini e per le societa' e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente comma, anche se esistenti soltanto di fatto, e' obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto.

Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della societa' o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del presente articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono piu' di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

art. 6

Redazione della dichiarazione.

Testo: in vigore dal 06/05/1939

La dichiarazione di cui al precedente art. 3 deve essere redatta, per ciascuna unita' immobiliare, su apposita scheda fornita dalla Amministrazione dello Stato e presentata al podesta' del Comune ove l'unita' immobiliare e' situata, entro il giorno che sara' stabilito con decreto del ministro per le finanze.

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o piu' unita' immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Non sono soggetti a dichiarazione:

- a) i fabbricati rurali gia' censiti nel catasto terreni;
- b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze;
- c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- d) i cimiteri con le loro dipendenze;
- e) i fabbricati di proprieta' della santa sede di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929.

art. 7

Obbligo di presentazione della planimetria.

Testo: in vigore dal 19/09/1939

Circolare del Ministero delle Finanze e Servizi Tecnici Erariali n.15/1985 e nella Circolare Direzione Generale del Catasto n.134/6525 del 6 luglio 1941 – massime n.34 e 35.¹⁹

In particolare

- 1) dopo aver previsto all'articolo 6 che la dichiarazione in catasto delle unità immobiliari deve comprendere le aree ed i suoli che formano parte integrante dell'unità immobiliare o concorrono a determinarne l'uso o la rendita, il R.D.L. 652/1939 all'art.7 prescrive l'obbligo di presentazione della planimetria per i predetti immobili, e quindi anche per le richiamate aree e suoli,
- 2) la massima 34 contenuta nella Circolare Direzione Generale del Catasto n.134/6525 del 6 luglio 1941 prescrive l'obbligo di rappresentare sulla stessa planimetria dell'unità immobiliare le dipendenze di uso esclusivo, e tra queste rientrano le aree ed i suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare, come viene precisato dall'ISTRUZIONE II (ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO) della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del 24 maggio 1942;²⁰
- 3) nella circolare n.15 del 29 luglio 1985 il Ministero nel dare istruzioni sulla compilazione dell'elaborato planimetrico afferma che per l'identificazione dei giardini, quali pertinenze esclusive, può essere usato lo stesso subalterno dell'appartamento cui ineriscono così come stabilito per le cantine; con la stessa circolare nel dare poi istruzioni per la compilazione delle planimetrie si dispone che: " Nel caso di notevole dimensione e' consentito rappresentare la pertinenza scoperta e il contorno della parte coperta in scala 1:500 e quindi la parte coperta in scala 1:100 o 1:200";

A me sembra quindi che le aree scoperte pertinenza o dipendenza di unità immobiliari siano rilevanti ai fini della conformità oggettiva anche se divenute tali prima del 1° gennaio 2002 e precisamente fin dalla formazione del Catasto Urbano.

Oltre alla dichiarazione di cui ai precedenti articoli 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3 devono presentare al podestà del Comune ove gli immobili sono situati, entro il giorno che sarà fissato con decreto del Ministro delle finanze, **una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1:200**, dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private. Detta planimetria è esente da tassa di bollo.

Con disposizione del regolamento previsto dall'art. 32 del presente decreto, saranno stabilite le esenzioni dall'obbligo di cui al comma precedente per le unità immobiliari di minor reddito, da determinarsi secondo la categoria, la classe e la ubicazione degli immobili.

¹⁹ Vedi nota 12

²⁰ ISTRUZIONE II^A (ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO)

della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del 24/5/1942 (§ 12):

“Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);

b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, (1) dispensa, veranda, nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe. (2);

c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi e integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, granai, porcili, pollai, ecc.);

d) dipendenze, e cioè:

1) aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini (3), terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);

2) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);

3) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).”

(3) Nel caso di vasti giardini e di parchi annessi alle ville, si considerano quali dipendenze solo quelle parti di essi che concorrono con la propria utilità a formare il reddito della unità immobiliare costituita dalla villa, o delle diverse unità comprese nella villa.

Cosa dire, poi, in relazione all'art.29 comma 1 bis legge n.52/1985, delle aree classificabili quali pertinenze ai sensi dell'art.18 L.47/85, ora art. 30 d.p.r. n. 380/2001 , e riportate in catasto terreni quali unità colturali ?

Se con queste aree si identificano pertinenze di singola unità immobiliare consistenti in giardini, parchi, terreni destinati a giochi o ad altri servizi sportivi sarà necessario ripresentare in catasto la planimetria dell'unità immobiliare cui ineriscono in quanto le stesse in base alla normativa catastale concorrono alla determinazione del reddito della singola unità immobiliare e quindi vanno rappresentate in planimetria; non sarà necessario procedere a ripresentazione di planimetria, e si è quindi fuori dal campo di operatività dell'art.29 comma 1bis legge n.52/1985, se si è in presenza di aree costituenti autonoma unità colturale che conservino all'atto del trasferimento tale destinazione.

A questo punto bisogna, però, riconsiderare la possibilità che queste aree possano essere pertinenza di fabbricati e quindi la possibilità per le stesse della non allegazione del certificato di destinazione urbanistica²¹.

Secondo la disciplina civilistica ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio è necessaria oltre alla presenza del requisito soggettivo, identificato nella volontà di operare la destinazione a pertinenza, anche la presenza del requisito oggettivo della contiguità, di servizio o di ornamento, tra i due beni, per la cui esistenza è necessario che il bene accessorio arrechi una utilità al bene principale e non al proprietario di esso. Il rapporto di ornamento o servizio deve riguardare la cosa stessa in se, nella sua essenza oggettiva, e non ci sarà quindi pertinenza se l'ornamento o il servizio comportino un'utilità solo per la persona del proprietario. (cfr. Cass. Sez. 1, *Sentenza n. 24104 del 13/11/2009*, Sez. 2 *Sentenza n. 4599 del 02/03/2006* e sent. 12983/2002 e n. 14350/2000; Barassi Diritti Reali, N. Coviello *Manuale di diritto civile italiano*, G. Andreoli *Le pertinenze*). Alla luce di quanto ora affermato è quanto meno improbabile che le aree censite in catasto terreni possano essere pertinenza di fabbricato in quanto effettivamente destinate alla coltivazione.

Altra fattispecie da esaminare è quella in cui il vincolo di pertinenzialità non sia antecedente all'atto ma venga costituito con l'atto, o meglio in occasione dell'atto, dalla parte acquirente; in questo caso il rapporto di connessione tra pertinenza e bene principale non sarebbe rilevante agli effetti del comma 1 bis citato. Ma perché viene messo in evidenza il vincolo di pertinenzialità negli atti notarili ?; comunemente lo si evidenzia per due motivi: il trattamento fiscale della pertinenza e la possibile non allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Il vincolo di pertinenzialità sorto ad opera della parte acquirente e non in capo alla parte alienante, mentre può assumere rilevanza ai fini fiscali (e questo l'abbiamo constatato nel trattamento tributario con le agevolazioni c.d. "I CASA" dell'acquisto di box e cantine), nessun effetto avrà ai fini della non allegazione del certificato di destinazione urbanistica; pur non ignorando la tesi secondo la quale l'eccezione all'allegazione del certificato di destinazione urbanistica opera anche quando il vincolo pertinenziale viene costituito attraverso l'atto²², resta preferibile l'opinione

²¹ CIRCOLARE INTERNA C.N.N. - 01/03/1987 LA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 CRITERI APPLICATIVI "Del tutto indifferente invece - nel silenzio della norma al riguardo e nell'ovvio riferimento alla nozione civilistica di «terreno di pertinenza» da essa assunto - deve ritenersi la situazione catastale riguardante il «terreno», che può ben essere censito al Catasto terreni, senza che venga meno il nesso pertinenziale richiesto dalla norma"

²² Tondo in *Abusivismo edilizio: condono e nuove sanzioni* a cura di A.Predieri

prevalente secondo la quale l'eccezione opera soltanto se il vincolo pertinenziale già sussiste al momento del trasferimento ²³.

Concludendo:-

1) tutte le aree scoperte pertinenza o dipendenza di unità immobiliare urbana, sia esse definibili cortili, aie, giardini, parchi, terreni destinati a giochi ed altri servizi sportivi, devono essere riportate nella planimetria dell'unità immobiliare di riferimento e quindi sono rilevanti ai fini della conformità oggettiva, e questo fin dalla formazione del Catasto Urbano; dette aree potranno essere riportate con lo stesso subalterno dell'unità immobiliare di riferimento o con un subalterno diverso generando così un identificativo complesso (graffato) ;

2) nella categoria fittizia F/1 "aree urbane" devono essere riportate le sole aree che non hanno alcuna correlazione con altre unità immobiliari , quindi né pertinenza né dipendenza di unità immobiliari; dette aree vengono riportate in catasto fabbricati con autonoma particella, o con subalterno del lotto edificato se destinate al trasferimento per poi essere dichiarate, successivamente al rogito, come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare; dette aree non sono rilevanti ai fini della conformità oggettiva;

3) vi è un altro caso in cui vi possono essere aree scoperte identificate con subalterno del lotto edificato, cioè quando le stesse sono comuni a più unità immobiliari; in questo caso però non devono essere riportate nella categoria "F1" ma nella categoria "beni comuni non censibili"; come già detto non è richiesto che le unità immobiliari siano comuni a più soggetti ma basta che le aree scoperte siano comuni a più unità immobiliari anche di proprietà dello stesso soggetto. Non è altresì richiesto che siano comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, ma è sufficiente che siano comuni a due o più unità immobiliari del fabbricato. Anche in questo caso non vi è rilevanza ai fini della conformità oggettiva.

4) un terreno riportato in C.T. non è rilevante ai fini della conformità oggettiva se non è definito cortile, aia, giardino, parco, terreno per giochi o sport a servizio di unità immobiliare urbana. Vi è da precisare che per i giardini e parchi viene dato un limite alla rilevanza degli stessi ai fini della determinazione della consistenza dell'unità immobiliare di riferimento dalla ISTRUZIONE II del 24 maggio 1942 che in una nota precisa che nel caso di vasti giardini e di parchi annessi alle ville, si

²³ G.Santarcangelo Condono Edilizio Giuffrè 1991; Circolare CNN 1/3/1987 "Presupposto infatti per far scattare l'esclusione è che il contratto abbia ad oggetto un fabbricato ed il terreno venga contestualmente trasferito soltanto per effetto del vincolo pertinenziale esistente (art. 817 cod. civ.). Non si trasferisce quindi un edificio e un terreno, ma un edificio con un terreno.

E peraltro opportuno - per fugare ogni dubbio su una diversa destinazione del terreno - che la sua natura di pertinenza attuale risulti espressamente dall'atto.

Ciò avviene sicuramente - con conseguente esclusione della regola dettata per i «terreni» - soltanto nel caso di acquisto contestuale dell'edificio con terreno già pertinenziale e di cui si mantenga tale vincolo.

Deve invece escludersi - con conseguente applicazione della regola dettata per i «terreni» - quando il nesso pertinenziale - pur preesistente in capo al venditore - venga a interrompersi in capo al compratore per effetto del contratto con il quale sia trasferito soltanto il terreno.

Più incerta infine è la conclusione in tutti i casi nei quali il rapporto pertinenziale - che non preesiste all'atto - si costituisca per effetto (diretto o indiretto) dell'atto stesso. Così nel caso di acquisto separato del solo «terreno», che l'acquirente destini a pertinenza di edificio già posseduto. E ancora nel caso di acquisto da persone diverse, ma con lo stesso atto, del «terreno» e dell'«edificio». In questi casi sembra tuttavia preferibile l'applicazione della regola stabilita per i «terreni», in quanto la dichiarazione di destinare a pertinenza è più una semplice dichiarazione d'intenti che non quel fatto già esistente che la norma sembra presupporre.

considerano quali dipendenze solo quelle parti di essi che concorrono con la propria utilità a formare il reddito della unità immobiliare costituita dalla villa, o delle diverse unità comprese nella villa; avremo quindi parte del parco o giardino riportato necessariamente nella planimetria dell'unità immobiliare e per la restante parte in C.T. pur se pertinenza;

5) il vincolo di pertinenzialità è rilevante ai fini della conformità oggettiva se sorto ad opera dell'alienante mentre non lo è se sorto ad opera dell'acquirente, ma in quest'ultimo caso non sarà utile per la non allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Antonio Terracciano

CIRCOLARE n. 4 del 29.10.2009

3.5 Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Con la circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 della ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi tecnici erariali è stato introdotto, nell'ambito dei documenti previsti per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione o variate, l'elaborato planimetrico.

Tale elaborato - adottato nell'ottica di consentire una migliore lettura della mappa per le particelle edificate e di fornire uno strumento più efficiente ai fini civilistici per l'individuazione di porzioni di beni che, pur non avendo rilevanza di unità immobiliare, possono formare oggetto di trasferimento di diritti - ha sostanzialmente la finalità di individuare, nell'ambito del lotto edificato e per ogni piano dell'edificio, oltre alle unità immobiliari, anche le porzioni comuni e le aree scoperte o altre pertinenze comuni od esclusive presenti nell'edificio medesimo.

Nella prassi di aggiornamento catastale, talvolta si è impropriamente utilizzato tale elaborato grafico per individuare anche aree urbane censite in categoria fittizia F/I. L'area urbana, a differenza delle porzioni immobiliari non censibili, rappresenta un bene autonomamente iscritto in catasto, senza alcuna correlazione con altre unità immobiliari, e quindi costituisce, in sostanza, essa stessa un lotto che occorre opportunamente rappresentare direttamente nella mappa catastale. Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano frequentemente oggetto di compravendita. Pertanto, nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/I), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito. Qualora, alla porzione immobiliare derivata, si voglia attribuire la categoria F/I (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento, che oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Edilizio Urbano.

Con l'elaborato planimetrico può invece provvedersi a frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, sempre che le aree staccate restino correlate al lotto edificato e

quindi dichiarate come bene comune non censibile a più unità, ovvero corte esclusiva di una singola unità immobiliare.

In ogni caso le dichiarazioni concernenti aree urbane (F/I), come peraltro quelle relative agli immobili da censire nelle categorie del gruppo F, devono essere corredate dell'elaborato planimetrico, documento che risulta, come è noto, utile anche per finalità civilistiche in quanto contenente l'indicazione degli identificativi degli immobili confinanti e prodotto in una scala a più alta definizione rispetto alla mappa.