

AGENZIA DEL TERRITORIO

PROVVEDIMENTO 2 gennaio 2007

Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Visto il regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, concernente l'«Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano»;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, recante il «Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano», ed in particolare l'art. 8 che, al secondo comma, concerne l'accertamento di immobili a destinazione particolare;

Visto il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, concernente il «Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari»;

Visto il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, recante il «Codice dell'amministrazione digitale» e successive modificazioni;

Vista la determinazione 30 giugno 2005 emanata dal direttore dell'Agenzia del territorio, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2005, recante «Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti per le ipotesi di cui all'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311»;

Visto l'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, che prevede nuovi termini per la dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni e delle variazioni relative ad unità immobiliari già censite;

Visto l'art. 2, commi 40, 41 e 42, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, che ha dettato nuove regole in materia di classamento degli immobili a destinazione particolare e ha previsto l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, per stabilire le modalità tecniche e operative e definire i relativi oneri;

Visto il decreto 6 dicembre 2006 emanato dal direttore dell'Agenzia del territorio, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 288 del 12 dicembre 2006, recante «Determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'art. 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80»;

Dispone:

Art. 1.

Ambito di applicazione

1. 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, ovvero oggetto di

dichiarazione di variazione o di nuova costruzione, sono censiti in catasto come unità immobiliari autonome in altra appropriata categoria di un diverso gruppo, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

2. Per «usi diversi» si intende ogni altra utilizzazione, ancorché diversa da quella commerciale, industriale e di ufficio privato, non strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale dell'unità immobiliare principale, censita in una categoria del gruppo E. Sono considerati strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'erogazione del servizio pubblico.

3. Per autonomia funzionale si intende la possibilità del bene di essere utilizzato autonomamente rispetto alle altre porzioni immobiliari del compendio di cui fa parte, ancorché l'accesso possa avvenire da spazi comuni e nell'ambito di orari e regole stabiliti con disciplinari, regolamenti o similari. A tale fine i beni di cui al comma 1 devono essere delimitati e, ove necessario, devono essere dotati o dotabili dei servizi di fornitura di energia elettrica, di adduzione idrica, di fognatura, ed altri, ancorché utilizzabili in forma associata. Gli stessi beni devono inoltre presentare una stabilità nel tempo, legata alle caratteristiche intrinseche, ancorché la destinazione specifica possa variare nel corso dell'anno.

4. L'autonomia reddituale si configura quando il bene è in grado di produrre un reddito indipendente ed autonomo da quello ascrivibile agli altri cespiti ubicati nel compendio.

Art. 2.

Criteri generali di classamento

1. I criteri generali per il classamento delle unità immobiliari in applicazione dei commi 40 e 41 dell'art. 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, sono riportati nell'allegato A al presente provvedimento.

Art. 3.

Adempimenti di parte

1. 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.

2. Le disposizioni di cui all'art. 1, comma 1, si applicano anche alle dichiarazioni in catasto di unità immobiliari di nuova costruzione o variate, da presentarsi, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori di nuova costruzione, ovvero di completamento delle variazioni relative ad unità immobiliari già censite.

Art. 4.

Aggiornamento d'ufficio

1. Decorsi nove mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, in caso di inadempienza da parte dei soggetti obbligati, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, in attuazione dell'art. 2, commi 40 e 41, del medesimo decreto-legge, previa verifica delle eventuali azioni intraprese dai comuni ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004,

n. 311, provvedono con oneri a carico dei soggetti obbligati agli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. L'avvio delle procedure di cui al periodo precedente e' comunicato al comune territorialmente competente, fermo restando l'inoltro dell'atto di aggiornamento predisposto e delle relative risultanze catastali con le modalità di cui al decreto del direttore dell'Agenzia del territorio 6 dicembre 2006, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 288 del 12 dicembre 2006. Gli esiti degli aggiornamenti catastali d'ufficio, nonché gli importi degli oneri, delle sanzioni e degli interessi dovuti, sono notificati ai soggetti inadempienti a cura degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

2. L'Agenzia del territorio, entro tre mesi dall'emanazione del presente provvedimento, anche ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 2, comma 44, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, rende disponibili ai comuni l'elenco degli immobili censiti nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, ubicati nel territorio di rispettiva competenza, per la verifica della coerenza dell'attuale classamento rispetto alle effettive destinazioni d'uso delle porzioni di tali unità immobiliari. Le dichiarazioni catastali, presentate dai soggetti obbligati, inerenti gli immobili censiti nelle sopra richiamate categorie sono rese disponibili ai comuni, ai fini degli adempimenti di competenza, nell'ambito dei procedimenti di cui all'art. 34-quinquies, comma 1, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4.

3. Nei casi di inadempienza di cui al comma 1, si applicano le sanzioni previste dall'art. 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, per le violazioni degli articoli 20 e 28 dello stesso regio decreto-legge n. 652 del 1939, nella misura aggiornata dal comma 338 dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Art. 5.

Oneri per aggiornamento d'ufficio

1. Per gli aggiornamenti d'ufficio eseguiti ai sensi dell'art. 4 si applicano gli oneri previsti dalla determinazione 30 giugno 2005 emanata dal direttore dell'Agenzia del territorio, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2005.

Art. 6.

Entrata in vigore

1. Il presente provvedimento sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

Roma, 2 gennaio 2007

Il direttore dell'Agenzia: Picardi

Allegato A

1. Premessa.

L'ampiezza e la significatività dei mutamenti intervenuti nel tempo e le disposizioni richiamate all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, rendono necessario un nuovo inquadramento della materia coerentemente con le mutate regole che incidono, in primo luogo, sull'attribuzione della categoria ed in modo non marginale sulla definizione di unità immobiliare.

Nel presente allegato, in coerenza con la normativa vigente e

l'attuale quadro generale delle categorie, sono oggetto di approfondimento e di indirizzo le tematiche tecnico-giuridiche e quelle operative, concernenti le modalità di attribuzione della categoria e l'individuazione di quelle porzioni di unità immobiliare, aventi autonomia funzionale e reddituale, che finora facevano capo ad immobili censibili nel gruppo E (ad esclusione delle E/7 ed E/8).

Tale diverso indirizzo comporta l'attribuzione, ai nuovi oggetti immobiliari individuati, di specifiche e pertinenti categorie catastali a destinazione diversa da quella particolare.

2. Il concetto di unità immobiliare urbana (u.i.u.) e sua individuazione nell'ambito di un complesso censito in categoria particolare E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 o E/9.

a) Il nuovo contesto di riferimento.

L'art. 1 del provvedimento direttoriale del 2 gennaio 2007, in coerenza con la norma primaria, impartisce nuovi criteri in merito al riconoscimento:

a) di porzioni di immobili aventi uso commerciale, industriale, ad ufficio privato o ad usi diversi da quelli strettamente strumentali all'esercizio della destinazione funzionale dell'immobile principale;

b) della loro autonomia reddituale;

c) della loro autonomia funzionale;

d) dell'idonea categoria di appartenenza.

In particolare, sul punto «a» amplia ed affina quanto già riportato nel decreto del Presidente della Repubblica n. 1142/1949, nel rispetto dei principi della legge istitutiva.

Sul punto «b», stabilisce la necessità di individuare la produzione di reddito indipendente ed autonomo da quello ascrivibile agli altri cespiti del compendio.

Sul punto «c», precisa il concetto di autonomia funzionale estendendolo anche a quelle entità urbane per le quali sono riscontrabili limitazioni fisiche o temporali negli accessi alle porzioni produttive capaci di autonomia reddituale.

Infine, quanto al punto «d», l'art. 1 richiama la disposizione normativa dettata dall'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, che prevede la variazione della categoria catastale per tutte quelle unità immobiliari in cui si svolgono esclusivamente attività commerciali (come nel caso di edicole o di distributori di carburante) che, finora, la prassi catastale censiva nelle categorie del gruppo E.

b) I limiti del criterio connesso alla localizzazione.

Per quanto concerne gli immobili afferenti alle categorie a destinazione particolare risulta frequente il caso in cui l'unità immobiliare - così come finora intesa - coincida con un insieme di fabbricati vincolati funzionalmente tra di loro e facenti parte di un unico complesso a destinazione produttiva o commerciale. E' stato cioè implicitamente definito quale criterio di qualificazione il carattere «localizzativo» come linea guida per la perimetrazione della unità immobiliare.

Un esempio chiarificatore e' rappresentato dall'insieme degli immobili ferroviari costituenti ciascuna stazione. In particolare, la stessa definizione fa rientrare nella nozione di stazione una serie di altri beni¹, purché interni al «recinto» della stazione medesima

¹ Ad esempio fabbricati viaggiatori, locali adibiti ad uffici, alloggi, dormitori, ristoranti, caffè, rivendite di giornali, tabacchi e bar, locali del dopolavoro, magazzini merci, piani caricatori, cabine, fabbricati isolati per l'alloggio, ecc..

e situati nel tratto limitato dagli scambi estremi della stazione².

In base alle nuove disposizioni, sono da considerare censibili nelle categorie del gruppo E (E/1 nel caso specifico) le unità immobiliari «stazione» costituite esclusivamente da quegli immobili o loro porzioni strettamente strumentali all'attività di trasporto, vale a dire solo quelle porzioni utilizzate a titolo esclusivo dal soggetto giuridico erogante il servizio pubblico per l'esercizio della propria specifica attività.

L'insieme degli immobili afferenti alla stazione, nel senso sopra precisato, non può pertanto essere riferito ad un luogo fisico continuo, ma ad un contesto astratto definito da relazioni strettamente funzionali. Il criterio localizzativo, non costituisce il parametro di riferimento essenziale, allorché nell'ambito del «recinto stazione» siano individuabili costruzioni o loro porzioni destinate ad attività non strettamente correlabili al trasporto.

Di conseguenza gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva od altro, pur ricompresi nel recinto di una stazione od aeroporto (ad es. dutyfree, centri commerciali, dormitori, ostelli, depositi per le merci, bar, ristoranti, ecc.) devono essere censiti sulla base delle loro caratteristiche intrinseche derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale.

Quanto precisato per le infrastrutture dei trasporti pubblici è chiaramente estensibile, analogamente, a tutte le altre categorie caratterizzate da similari articolazioni funzionali.

3. Il classamento dell'u.i.u. identificata come porzione nell'ambito di un immobile a destinazione particolare.

E' d'obbligo innanzitutto sottolineare l'importanza di un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, da un lato, a verificare la presenza dei requisiti per l'attribuzione di una categoria ordinaria o speciale ad una delle porzioni dell'immobile e, dall'altro, ad attribuire la categoria particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive della parte residuale dell'immobile.

A tale scopo rileva prioritariamente la destinazione funzionale e produttiva compatibile con le caratteristiche dell'immobile; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, che differenziano gli immobili in esame dalle unità tipo o di riferimento³, rappresentative dei corrispondenti immobili.

(1) Ad esempio fabbricati viaggiatori, locali adibiti ad uffici, alloggi, dormitori, ristoranti, caffè, rivendite di giornali, tabacchi e bar, locali del dopolavoro, magazzini merci, piani caricatori, cabine, fabbricati isolati per l'alloggio, ecc.

(2) In modo simile, con riferimento alle autostrade, è stabilito che ogni fabbricato o gruppo di fabbricati costituente ciascuna stazione, sia accertato come unità immobiliare, anche se comprende alloggi, dormitori, rivendite e magazzini.

(3) Cfr. art. 11, comma 1, del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154.

Sul piano operativo è comunque da osservare come, in taluni casi, il criterio di individuazione della categoria di appartenenza non è strettamente legato alla destinazione, ma dipende, in base alle considerazioni ordinariamente svolte nell'ambito delle operazioni di classamento, anche dalle altre caratteristiche sopra

² In modo simile, con riferimento alle autostrade, è stabilito che ogni fabbricato o gruppo di fabbricati costituente ciascuna stazione, sia accertato come unità immobiliare, anche se comprende alloggi, dormitori, rivendite e magazzini.

³ Cfr. art. 11, comma 1, del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988, n. 154.

menzionate, nonché dalla loro diversa localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale appositamente attrezzata). Ad esempio, e' noto come i depositi ed i laboratori possono essere qualificati in categoria C/2 (depositi) e C/3 (laboratori artigianali), oppure nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) e D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale), in relazione alle specificità della concreta fattispecie.

a) L'individuazione della categoria.

L'individuazione della categoria delle singole porzioni di immobile dovrà avvenire in coerenza con le attuali previsioni normative, tenendo conto soprattutto delle caratteristiche capaci di configurarne l'oggettivo classamento in una categoria ordinaria o speciale.

In particolare, 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, dovranno essere ricomprese nel gruppo D.

La qualificazione nel gruppo E continua ad essere 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 industriale⁴.

Inoltre, in particolari casi, ai fini dell'individuazione delle unità immobiliari e dell'attribuzione delle corrispondenti categorie, e' opportuno applicare criteri analoghi a quelli adottati per i complessi commerciali, siti al di fuori dei centri abitati, denominati «outlet» che, pur essendo caratterizzati da servizi comuni, presentano unità commerciali autonome e capaci di produrre, con caratteri di ordinarità, un reddito proprio. Al riguardo si precisa che tra i caratteri ordinari rileva anche quello della stabilità dimensionale e distributiva delle unità immobiliari presenti nei compendi commerciali in esame (outlet) ed in quelli assimilabili. Ne discende che, laddove dette unità siano caratterizzate da flessibilità planimetrica e volumetrica, in ragione di elementi mobili di partizione di un unico «open space», che ne definiscono i perimetri ed i volumi in modo potenzialmente variabile nel tempo, le stesse possono essere oggetto di una denuncia unitaria con classamento nella categoria D/8.

b) L'individuazione della classe in ragione della parziale «dipendenza» funzionale.

Nel contesto di una unità immobiliare urbana riconoscibile in un ambito più ampio di un complesso immobiliare, dovrà assumere particolare attenzione l'attribuzione della classe di merito all'interno della categoria di naturale appartenenza.

E' indubbio, infatti, come fra gli elementi determinanti che contraddistinguono la redditualità di una u.i.u. vi sia quella relativa alla «posizione» dell'immobile.

Tale parametro «posizione» e' ordinariamente connesso all'ubicazione all'interno di una determinata porzione del tessuto urbano e configura una maggiore o minore capacità reddituale per la totalità degli immobili della stessa fattispecie esistenti all'interno di quello che e' il perimetro di interesse.

Nel caso dell'individuazione delle u.i.u. in questione - in genere a destinazione commerciale - potrebbero, invece, configurarsi

⁴ Al riguardo è da sottolineare l'orientamento sempre più marcato del legislatore a correlare il sistema catastale ai caratteri tecnico-valutativi oggettivi degli immobili, lasciando al sistema impositivo la valutazione dei caratteri soggettivi e le eventuali agevolazioni connesse.

situazioni diverse dal libero mercato cui l'ordinario classamento fa riferimento⁵.

(4) Al riguardo e' da sottolineare l'orientamento sempre più marcato del legislatore a correlare il sistema catastale ai caratteri tecnico-valutativi oggettivi degli immobili, lasciando al sistema impositivo la valutazione dei caratteri soggettivi e le eventuali agevolazioni connesse.

(5) Si pensi ad un locale commerciale, all'interno di un complesso immobiliare, capace di attrarre una qualificata clientela. In tal caso la redditività potrebbe essere riferibile non tanto alla «posizione» (anche decentrata con riguardo al tessuto urbano), quanto al contesto in cui l'esercizio e' collocato.

In tali fattispecie, il classamento dovrà adeguatamente apprezzare tale specificità nell'espressione della classe di merito da assegnare all'u.i.u. all'interno della categoria riconosciuta.

4. Ulteriori disposizioni operative.

Le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione prodotte in catasto ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere redatte conformemente ai principi tecnici riportati nel presente allegato, ai quali devono conformarsi anche le attività di controllo.

Infine, si ribadiscono gli indirizzi operativi già impartiti agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio con la circolare n. 4 del 16 maggio 2006, qualora non contrastanti con le presenti disposizioni.

⁵ Si pensi ad un locale commerciale, all'interno di un complesso immobiliare, capace di attrarre una qualificata clientela. In tal caso la redditività potrebbe essere riferibile non tanto alla "posizione" (anche decentrata con riguardo al tessuto urbano), quanto al contesto in cui l'esercizio è collocato.