

**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**

Da molti uffici tecnici giungono quesiti concernenti l'iscrizione in catasto di aree scoperte utilizzate come parcheggio e che specificamente come tali costituiscono oggetto di diritti reali.

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.

Esistono però, a causa di nuove richieste di mercato o per esigenze di regolamenti edilizi comunali, aree suscettibili di reddito autonomo, senza costituire complemento di altre unità immobiliari.

E' il caso delle aree destinate a parcheggio esclusivo e che come tali costituiscono oggetto di compravendita, locazione o altra transazione avente per oggetto diritti reali.

Dette aree, similmente alle unità immobiliari urbane, producono un reddito nello stato in cui si trovano e costituiscono parte del complesso immobiliare, e pertanto possono considerarsi distinte unità immobiliari urbane; di tali unità è necessario determinare la rendita catastale.

Tale rendita deve essere stabilita, conformemente a quanto avviene nelle usuali operazioni di classamento, con le seguenti operazioni: 1) determinazione della consistenza effettiva e catastale; 2) assegnazione all'unità della categoria e classe di Competenza; 3) definizione della rendita catastale in base alla tariffa unitaria corrispondente.

La categoria che corrisponde alla destinazione di tali unità è da identificarsi nella C/6 (la destinazione a parcheggio è infatti estrapolabile da quella di autorimessa), mentre la classe dovrà essere determinata, come al solito, in base alle condizioni estrinseche dell'unità ed alla sua redditività, in rapporto principalmente a quella propria dei posti macchina al coperto.

Per rappresentare poi in mappa queste unità, dai criteri generali si deduce che le singole porzioni contigue di aree destinate a parcheggio devono costituire subalterni di un'unica (nuova) particella edilizia.

Essa non dovrà essere colorata per evidenziare, in tale modo, la sua caratteristica di area scoperta.

Resta inteso che l'iscrizione in catasto dovrà avvenire su denuncia di parte, ovvero con accertamento d'ufficio nei soli casi in cui sia certa la posizione giuridica - e, sia pure implicitamente, la destinazione - della porzione di area destinata a parcheggio.

Per quanto riguarda, infine, i lastrici solari e le altre porzioni di aree prive di una destinazione particolare e autonoma e che pertanto non producono reddito proprio, si procederà alla loro iscrizione in catasto con l'indicazione della sola superficie come stabilito dall'art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26-10-1972, n. 650.

In questo caso l'iscrizione in catasto avverrà unicamente su denuncia di parte.