

**Alle Direzioni Compartimentali  
Del Territorio  
LORO SEDI**

**OGGETTO: Accatastamento stazioni di servizio per il commercio dei carburanti e degli impianti di depurazione acque. Richiesta di parere.**

Da diversi uffici vengono avanzate richieste di chiarimento in ordine all'accatastamento di alcune unità immobiliari, come le stazioni di servizio per il commercio dei carburanti e gli impianti di depurazione acque.

Ricordando che, per definizione, costituisce unità immobiliare urbana ogni immobile o parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio, in ordine al quesito posto, si ritiene opportuno esaminare i seguenti casi:

- A) **STAZIONE DI SERVIZIO** La vigente classificazione, prevista nel quadro delle categorie, per quanto attiene i punti di vendita dei carburanti, non tiene conto delle loro possibili ed attuali utilizzazioni economiche che in molti casi hanno reso tali unità immobiliari notevolmente diverse da quelle esistenti all'epoca dell'istituzione del quadro originario di classificazione catastale. Infatti, frequentemente, la vendita del carburante costituisce un aspetto dell'intera attività economica esercitata in tali impianti.

In particolare, specialmente nelle autostrade, ma spesso anche lungo le importanti e trafficate direttrici viarie, ai distributori di carburanti sono annesse ulteriori e distinte attività, sia a carattere artigianale, come punti di autolavaggio ed officine meccaniche complete della necessaria attrezzatura, e sia a carattere commerciale, come i punti di ristoro (bar, tavole calde o ristoranti), nonché i magazzini per la vendita di autoriscambi o articoli diversi (giornali e, riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc.), attività che spesso operano in orari diversi.

Alla luce di quanto sopra esposto, questo Servizio ritiene, pertanto, che nella fattispecie un corretto accatastamento catastale non si possa prescindere da una obiettiva valutazione dell'azienda in oggetto, in quanto debbono essere necessariamente individuate le sue varie componenti produttive, con le rispettive autonome porzioni immobiliari, idonee ad assicurare distinte utilità economiche.

In particolare l'ufficio, pur nell'ambito della sua autonomia decisionale ed operativa, in presenza di siffatte unità immobiliari dovrà operare sulla base dei suddetti principi.

**1) Settore della stazione di servizio adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, con eventuale autolavaggio scoperto (a spazzole rotanti), chiosco, piccolo locale di deposito, nonché una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, con la porzione di area scoperta pertinente:**

tale porzione immobiliare, ad avviso dello scrivente, rientra nella **categoria E/3**, la cui attività principale e prevalente è costituita dal commercio dei carburanti e lubrificanti.

**2) Immobile, o porzione immobiliare, adibita ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature, e relativa area asservita:**

classificabile nella **categoria C/3**, in quanto trattasi di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale (attività artigianale).

**3) Locali bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta e completa gamma di accessori auto ed autoriscambi giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc), con porzione di area asservita:**

classificabile, specialmente in caso di **grossi complessi** (esempio: autogrill autostradali), nella **categoria D/8**, per le rilevanti caratteristiche prettamente commerciali di tali attività. Salvo ad attribuire la **categoria C/1**, in caso di locali di minore entità.

**B) DEPURATORE** Al riguardo si rende necessario esporre le seguenti osservazioni preliminari. In considerazione che il depuratore richiede una continua gestione, che si esplica mediante periodici controlli ed interventi di manutenzione, nell'eseguire l'accertamento di tale unità, **si ricercherà il tipo di gestione adottato, allo scopo di verificare l'esistenza o meno della finalità di lucro.**

In particolare si può verificare nella pratica la seguente casistica:

**1) Gestione industriale.** Nella fattispecie il depuratore costituisce un elemento dell'impianto di smaltimento delle acque di rifiuto di un complesso industriale, quindi influisce sulla formazione del reddito della stessa industria, pertanto deve essere considerata parte inscindibile di essa. Di conseguenza non deve essere censito come entità autonoma, **ma va considerato parte dell'azienda.**

**2) Gestione residenziale pubblica** L'impianto di depurazione, nel caso in questione, è annesso ad un complesso di costruzioni a carattere abitativo, e la cui gestione viene svolta da un ente pubblico (comune, od altro ente locale). Costituente pertanto una costruzione finalizzata a soddisfare esigenze pubbliche, senza scopo di lucro, andrà classificato nel **gruppo E (esempio: E/3).**

**3) Gestione residenziale privata.** Nella fattispecie il depuratore, a servizio di un complesso abitativo, come nel caso precedente, può essere gestito in proprio dagli stessi privati proprietari delle unità abitative in questione alle quali è annesso l'impianto stesso. Tale circostanza si presenta per la maggior parte dei casi nei cosiddetti **"condomini orizzontali" o consorzi residenziali.** Analogamente al punto precedente, il depuratore svolge, benché a conduzione privata, un servizio essenziale ed inscindibile dal complesso residenziale in esame, senza scopo di lucro, per cui si ritiene che possa applicarsi l'attribuzione catastale citata al punto precedente, ossia **E/3.**

Viceversa, nei casi in cui il depuratore, pur a servizio di un complesso immobiliare come riportato al punto precedente, sia **di proprietà e gestito da persona o da una società esterna al consorzio residenziale,** per cui si possa ipotizzare una attività industriale con la realizzazione di un utile diretto, si può ritenere che si sia in presenza della finalità di lucro, e quindi tale unità immobiliare può trovare una collocazione nel **gruppo D.**

Corre l'obbligo di precisare che le indicazioni sopra riportate costituiscono, in linea di massima, modalità operative, e quindi tali indicazioni potranno subire adattamenti locali, in aderenza alle specifiche e diverse realtà socioeconomiche.

Infine, in ordine alle implicazioni tributarie emerse con l'istituzione dell'imposta I.C.I., come rilevato anche da qualche ufficio, si fa notare che, sulla base della vigente normativa catastale, l'attribuzione di un immobile al gruppo E non è condizionata dal titolo giuridico della sua proprietà (ossia se pubblica o privata), ma unicamente dalle sue caratteristiche costruttive e dall'uso appropriato dell'unità stessa, non tenendo conto delle destinazioni anormali od occasionali, o non conformi a quelle che hanno localmente unità similari.

Le Direzioni Compartimentali del Territorio sono pregate di divulgare la presente nota presso i dipendenti uffici.

**F.to IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III  
PRIMO DIRIGENTE  
(Dott. Ing. Franco MOLINARI)**