

Ministeriale 27 ottobre 1997, n. 840

OGGETTO: Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei. Individuazione di porzioni di fabbricati dotate di autonomia funzionale. Quesito.

In esito alla nota che si riscontra, concernente l'oggetto, si fa presente che le considerazioni espresse dallo scrivente con la nota prot. n°C3/327 del 2 giugno 1997, e riguardanti i principi guida per l'individuazione delle autonome porzioni immobiliari possono essere estese, in linea di massima, anche alle stazioni ferroviarie, tenendo presenti le seguenti precisazioni.

La normativa vigente (vedesi anche il quadro generale delle categorie e massimario diramato con circolare n°134 - prot. n°6525 - del 6 luglio 1941 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.) prescrive che il complesso immobiliare costituente una stazione ferroviaria possa essere composto da diversi locali, anche dislocati in distinti fabbricati nell'ambito dell'area di pertinenza. La maggior parte di essi sono, nel loro insieme, collegati direttamente all'esercizio ferroviario (uffici, biglietteria, magazzini, sale di aspetto, deposito bagagli, posto di polizia, servizi igienici, ecc.), mentre altri, non indispensabili per la funzionalità della stazione, svolgono una funzione di supporto, in quanto destinati all'assistenza del personale, di stazione e viaggiante, come - ad esempio - le mense, dormitori, barbierie e locali del dopolavoro.

Tale complesso con le suddette caratteristiche deve essere, indubbiamente, considerato una unica unità catastale, con destinazione "stazione per servizi di trasporto terrestre" (ferrovia), inquadrabile nella categoria E/1.

Peraltro, si è notato che spesso, in special modo nelle stazioni delle principali città, si rilevano locali, che pur non avendo sovente un proprio accesso indipendente sulla pubblica via, presentano una autonoma utilizzazione commerciale, estranea all'esercizio ferroviario. Rientrano in tale fattispecie i bar, ristoranti, le rivendite di tabacchi, libri, giornali, articoli da regalo, ecc.. spesso operanti anche in orari diversi.

In considerazione che il sopraccitato quadro generale delle categorie e massimario venne delineato all'epoca della formazione del catasto urbano, quindi in un momento caratterizzato da realtà socioeconomiche ben diverse da quelle attuali, si ritiene che tali locali possano costituire unità immobiliari indipendenti, in quanto presentano una propria ed autonoma redditività economica. Pertanto esse potranno essere oggetto di separato accertamento con l'inquadramento nelle pertinenti categorie.

In ordine alle stazioni per servizi di trasporto marittimo od aereo, citate nella nota che si riscontra, si ritiene che, pur trattandosi di immobili con caratteristiche particolari, con realtà ben più complesse rispetto alle stazioni ferroviarie (vedesi il particolare regime fiscale in cui possono venirsi a trovare alcuni esercizi commerciali, come - ad esempio - i "free-shop"), possano essere applicate, qualora venga reputato opportuno, le stesse considerazioni sopra accennate, con la dovuta cautela richiesta dalle diverse realtà locali.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III