

INDICE

pag.

Introduzione

Parte prima: generalità

- 1 Necessità delle categorie speciali
- 2 Le categorie dei gruppi D ed E
- 3 Massimario per l'attribuzione delle categorie

Parte seconda: la stima

- 4 Valore venale, saggio di redditività e rendita catastale
- 5 Procedimenti di stima e parametri utilizzabili
- 6 Scomposizione dell'unità immobiliare in elementi omogenei ai fini della stima
- 7 Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati
- 8 Deperimento del macchinario
- 9 Epoca della stima, vetustà e deperimento
- 10 Nota riepilogativa

Parte terza: la denuncia di accatastamento

- 11 Compilazione della denuncia di accatastamento degli immobili a destinazione speciale e particolare
 - 11.1 L'allestimento delle schede planimetriche
 - 11.2 Il modello 2NB
 - 11.3 L'intestazione delle persone giuridiche

Parte quarta: allegati

- 1 Le nuove categorie speciali previste dal Dpr 138/98
- 2 Riferimenti normativi
- 3 Decisione della Commissione tributaria di I grado di Torino n. 273/13 del 18 marzo 1994
- 4 Decisione della Commissione tributaria regionale di Milano n. 318/26/98 del 16/12/98

NOTA:

Gli autori dichiarano di avere prestato la loro opera a titolo assolutamente gratuito, e di non avere quindi percepito per la presente pubblicazione alcun compenso, a qualsiasi titolo e di qualunque specie.

Introduzione

La pubblicistica catastale, che pure può vantare il contributo di valenti esperti del settore, non ha mai organicamente affrontato lo studio del calcolo delle rendite da assegnare agli immobili da censire nelle categorie speciali e particolari.

L'argomento è indubbiamente complesso, e, soprattutto, necessita per la sua trattazione del contributo di varie discipline.

Oltre che i valori dei fabbricati e delle aree bisogna, infatti, saper apprezzare il valore degli impianti fissi, il che richiede una specifica consapevolezza di estimo industriale: conoscere i costi degli impianti, la loro vita media ed il loro deprezzamento nel corso degli anni.

Per finire, non sarebbe certo superflua la conoscenza di elementi di ragioneria aziendale.

Ebbene, una visita in una qualunque libreria, con un confronto tra il numero di pubblicazioni di estimo civile e di estimo industriale, darebbe già la conferma della difficoltà della materia.

Non è un caso, allora, che le antiche istruzioni ministeriali prescrivessero che il compito di calcolare le rendite degli immobili speciali dovesse essere assegnato ai tecnici più esperti del settore estimativo, vale a dire i tecnici che prestavano servizio nelle allora chiamate Sezioni erariali (I e III sezione) degli Uffici Tecnici Erariali, dopo avere a lungo operato nelle Sezioni catastali.

Viste queste difficoltà oggettive, si comprenderà come questa ricerca non possa comunque sfuggire a critiche di parzialità e incompiutezza: noi ne prendiamo atto a priori.

Lo scopo di questo lavoro è, molto modestamente, un commento alle procedure catastali con la raccolta, il più possibile puntuale, della normativa – leggi, circolari, ministeriali – che ha trattato nel tempo la questione, ed una breve guida alla compilazione degli stampati.

Siamo però dell'avviso che, in considerazione del vuoto offerto dal panorama editoriale e malgrado tutte le manchevolezze di cui siamo ben consapevoli, questa ricerca possa ugualmente colmare una lacuna e quindi essere parimenti utile al professionista ed al funzionario catastale.

Il tempo ci dirà se sarà il caso di proseguire ed arricchire ulteriormente il lavoro fin qui svolto.

Un'ultima precisazione: si intende che quanto qui commentato e suggerito rimane a totale responsabilità di noi autori e non coinvolge in alcun modo l'Amministrazione centrale e periferica del Territorio.

Infine alcune necessarie considerazioni:

- le unità immobiliari ascrivibili ai gruppi D ed E sono estremamente differenziate tra loro: si va dall'albergo al grande complesso industriale, dall'istituto di credito all'edicola per giornali, dal cinematografo al distributore di benzina; la presente pubblicazione tratta, in generale, di tutte le categorie speciali e particolari senza fornire valori di riferimento;*
- alla luce di quanto disposto dal Dpr 138/98 si potrebbe ritenere che le indicazioni qui contenute siano in qualche modo "sorpasate"; ma vogliamo notare che da un lato il metodo di stima diretta di queste unità non viene messo in discussione da tale provvedimento e che, dall'altro, i nuovi gruppi V e Z previsti dal nuovo quadro generale di qualificazione¹ non stravolgono assolutamente l'impianto normativo precedente; l'unica sostanziale novità sarà data dall'epoca censuaria di riferimento.*

Gli autori

¹ vedi all'allegato 1 le categorie speciali previste dal nuovo quadro di qualificazione e le possibili corrispondenze con le categorie attualmente vigenti.

1. Necessità delle categorie speciali

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU, oggi definito Catasto dei Fabbricati) è entrato in vigore il 1° gennaio 1962 e trae origine dal Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella Legge 11 agosto 1939, n. 1249 intitolata *Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano*.

Alcuni dei più importanti aspetti su cui si fonda il NCEU sono:

1. oggetto dell'accertamento è l'**unità immobiliare urbana** [d'ora in poi, per brevità, uiu];
2. in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche, ciascuna uiu si considera appartenente ad una determinata **categoria e classe**;
3. la rendita catastale è la **rendita media ordinaria** - ritraibile al netto delle spese e delle eventuali perdite, e al lordo dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie – calcolata in base alla **tariffa** (rendita catastale unitaria) della categoria e classe alle quali l'unità immobiliare appartiene.

Quindi, per calcolare la rendita catastale di una uiu non se ne calcola direttamente la tariffa, ma si prende la tariffa della categoria e classe nella quale viene inserita l'unità e la si moltiplica per la sua consistenza.

Su questa innovazione si fonda il NCEU.

Esempi di **categorie** sono le abitazioni di tipo signorile, quelle di tipo civile, i negozi, i magazzini,...; a loro volta, ad esempio, tutte le abitazioni di tipo civile hanno un **grado di merito** diversificato e conseguentemente sono state suddivise in **classi** dette, appunto, di merito.

Quindi, con un certo grado di approssimazione estimale (valutabile attorno al 20%), è possibile inserire un'abitazione di tipo civile in una delle classi in cui sono state raggruppate tutte le abitazioni di tipo civile di quel dato comune censuario.

Questo però non vale per tutte le categorie: ad esempio, è molto difficile pensare di potere raggruppare, nel senso di riunire in gruppi omogenei, gli opifici, in quanto ciascun opificio costituisce una realtà a se stante, un *unicum* che non ammette paragoni con i suoi simili, a causa delle caratteristiche costruttive troppo diversificate e della differente redditività.

Per questo motivo, è stato assolutamente necessario suddividere gli immobili urbani in due grandi categorie:

1. unità immobiliari a destinazione **ordinaria**;
2. unità immobiliari a destinazione **speciale e particolare**.

E' evidente che il metodo di calcolo della rendita catastale attraverso la tariffa, ovvero il procedimento **indiretto** (parametrico), è applicabile **soltanto alle unità a destinazione ordinaria** ossia a quelle unità che è stato possibile suddividere in categorie e classi.

Invece, per gli immobili a destinazione speciale e particolare è necessario ricorrere al procedimento di **stima diretta**.

2. Le categorie dei gruppi D ed E

Il quadro generale di qualificazione attualmente vigente prevede le seguenti categorie speciali e particolari:

GRUPPO D – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 Case di cura ed ospedali
- D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

GRUPPO E – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
- E/2 Ponti provinciali e comunali soggetti a pedaggio
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche²
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche³
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglie
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

Si ricorda innanzi tutto che:

- le categorie speciali e particolari **non** sono articolate in classi di merito⁴;
- alle categorie speciali e particolari **non** corrispondono quadri tariffari⁵: la rendita viene determinata cioè stimando **direttamente** l'unità e non – parametricamente - facendo riferimento a tariffe d'estimo⁶;

² edicole per giornali o simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc., pese pubbliche, ecc.)

³ per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

⁴ D.P.R. 1142/49 art. 8 *Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare*:

“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati ... costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.”

⁵ vedi l'art. 30 del D.P.R. 1142/49 *Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare*:

“Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8” (vedi nota precedente).

- infine per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare **non si accerta la consistenza** ⁷.

Al di là della nuda elencazione delle categorie, notiamo subito che il gruppo E individua una serie di particolari edifici, costruzioni e spazi variamente attrezzati destinati a soddisfare determinate **esigenze pubbliche**.

Non così per il gruppo D, che individua una serie di tipologie edilizie utilizzate **a fini di lucro** che hanno, quali caratteristiche comuni:

- di **non** essere normalmente, sotto il profilo tipologico, normali immobili civili e di presentare specifiche caratteristiche strutturali determinate dalla loro destinazione d'uso;
- di presentare solitamente, rispetto alle unità immobiliari a destinazione ordinaria utilizzate per scopi analoghi, **dimensioni** maggiori.

Per quanto riguarda il secondo punto, diciamo subito che la discriminante dimensionale⁸ (peraltro non applicabile sempre e comunque) è stata fissata dall'Ufficio del Territorio di Venezia in **400 mq**; ad esempio, una unità immobiliare a destinazione commerciale che di norma va ascritta alla categoria C/1 **può** (non necessariamente deve) essere ascritta alla categoria speciale D/8 se la sua superficie supera i 400 mq⁹.

Si ricorda a questo proposito che la Direzione Centrale del Catasto individua tali soglie dimensionali, riferibili agli immobili a destinazione speciale, in linea di massima e per tutto il territorio nazionale, in **500 mq** ovvero **2.000 mc**.

Si fa presente inoltre che tali soglie dimensionali non valgono per particolari manufatti (ad esempio le cabine elettriche, normalmente molto più piccole) o per singole **porzioni** di fabbricati che, sotto il profilo strutturale e tipologico, sarebbero sicuramente accertate, per l'intera consistenza, in una delle categorie speciali.

In definitiva si tenga conto che il dato dimensionale (quantitativo), pur importante, non può prescindere dal dato tipologico (qualitativo).

⁶ vedi l'art. 10 della Legge 1249/39 riportato al paragrafo 8.2

⁷ vedi l'art. 53 del D.P.R. 1142/49 *Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare*:

“La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8” (vedi nota 4); il classamento di un'unità immobiliare a destinazione *ordinaria* comprende quindi i dati relativi a categoria, classe e consistenza e la rendita catastale è riferita al quadro tariffario relativo ad un comune (o ad una zona censuaria comunale) mentre il classamento di un'unità immobiliare a destinazione *speciale o particolare* comprende soltanto la categoria e la rendita, determinata mediante stima diretta dell'immobile.

⁸ tale discriminante è presente tra i parametri inseriti nell'algoritmo del classamento automatico.

⁹ nel campo della distribuzione commerciale la superficie di 400 mq è comunemente accettata come limite tra i punti vendita cosiddetti “tradizionali” e quelli “moderni” (supermercati, ipermercati, ecc.).

3. Massimario per l'attribuzione delle categorie

Le massime qui riportate¹⁰ consentono di attribuire a ciascuna unità immobiliare la corretta categoria; si tenga peraltro presente che i punti veramente importanti sono i seguenti:

- **distinguere** con sicurezza le unità a destinazione **speciale** o **particolare** rispetto a quelle **ordinarie** (per la differenza fondamentale nella **procedura di accatastamento** e nel **procedimento di attribuzione della rendita**);
- **distinguere** con sicurezza le **categorie del gruppo D** da quelle del gruppo E (per la diversità esistente fra questi gruppi rispetto al **regime fiscale**).

Per quanto attiene invece l'accertamento delle unità immobiliari nell'una o l'altra categoria del gruppo D, in linea di principio è senz'altro auspicabile una qualificazione il più possibile corretta.

Tuttavia si rammenti che dal punto di vista sostanziale, essendo in definitiva valutato l'immobile a stima diretta, rispetto al calcolo della rendita l'attribuzione della categoria all'interno del gruppo D è ininfluente.

GRUPPO D – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

D/1 Opifici

- si intende per opificio uno stabilimento industriale utilizzato per precisi processi di trasformazione, ad esempio una raffineria, un complesso siderurgico, uno stabilimento chimico, ecc.; in tali stabilimenti è evidente che l'attività industriale si esplica prevalentemente **mediante l'utilizzo di impianti inamovibili** infissi nei fabbricati propriamente detti;
- i locali destinati a magazzino **annessi all'opificio** e utilizzati per **deposito** di macchine, materie prime, prodotti semilavorati, ecc. vanno accertati unitamente alla consistenza dell'azienda;
- i locali **annessi all'opificio** e destinati esclusivamente alla **sorveglianza** delle persone che entrano ed escono vanno accertati unitamente alla consistenza dell'azienda;
- i locali che servono ad **abitazione del custode** vanno accertati, **separatamente** dall'azienda, come unità immobiliare **ordinaria** del gruppo A (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo D);
- tradizionalmente è stata attribuita la categoria D/1 ai **forni per panificazione**; bisogna notare peraltro che tale attribuzione è corretta soltanto nei casi in cui si tratti di impianti di **notevole importanza**: è più opportuno accertare gli impianti di modesta entità nella categoria C/3 (anche in considerazione del fatto che i forni per panificazione moderni sono di dimensioni ridotte, e non richiedono come un tempo opere murarie);
- si noti inoltre che i locali adibiti alla lavorazione e alla cottura del pane, anche se annessi al locale di vendita, si accertano **separatamente** nella categoria opportuna purché provvisti di **ingresso indipendente**; in caso contrario essi costituiscono, con i locali adibiti alla vendita, unità immobiliare **unica** da accertare nella categoria corrispondente alla porzione economicamente prevalente;
- si attribuisce la categoria D/1 alle **cabine elettriche**;
- si accertano nella categoria D/1 gli **autosilos** dotati di impianti di sollevamento delle auto;

¹⁰ le massime sono desunte da numerose disposizioni e circolari emanate nel tempo.

D/2 Alberghi e pensioni

- si ricorda che gli alberghi vanno accertati nella categoria D/2 anche se **non** sono stati specificatamente costruiti allo scopo (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo D);
- **per analogia** e in mancanza di una categoria apposita si accertano come D/2 anche impianti ricettivi diversi dagli alberghi (ad esempio campeggi, villaggi turistici, ecc.);

D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

- nella categoria D/3, oltre alle tipologie indicate nel titolo, vanno accertati anche discoteche, parchi gioco, zoo – safari e simili;

D/4 Case di cura ed ospedali

- vanno accertati nella categoria D/4 le case di cura, gli ospedali e i poliambulatori quando abbiano fine di lucro (altrimenti si accertano nella categoria B/2);
- gli ospedali composti di diversi padiglioni vanno accertati come unica unità immobiliare;

D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione

- si ponga attenzione che, nel caso delle banche, la categoria D/5 può essere attribuita soltanto ad interi fabbricati (o porzioni di fabbricati ben distinte) **specificatamente costruiti o adattati** per l'attività in questione; le agenzie bancarie che trovano posto in locali **ordinari** ad uso commerciale vanno accertate nella categoria C/1;
- **per analogia e in mancanza di una categoria apposita** si accertano come D/5 anche unità immobiliari per funzioni **terziario – direzionali** diverse da quelle citate nel titolo;

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi

- vanno ascritti a questa categoria gli impianti sportivi (anche con coperture pressurizzate), gli stadi, le piscine, ecc. nonché i campi sportivi senza costruzioni o con semplici gradinate che hanno **fini di lucro**; in caso contrario i campi sportivi vanno accertati nella categoria E/9;
- locali ordinari ad uso commerciale adibiti a palestra ubicati a piano terra vanno accertati nella categoria C/4;
- per le palestre annesse a edifici scolastici pubblici è opportuno accertare la consistenza di detti impianti **unitamente a quella dell'edificio principale**; tali impianti sportivi infatti vengono di norma utilizzati, oltre che dalla scuola di cui fanno parte integrante, soltanto da associazioni sportive che versano all'ente pubblico canoni di favore finalizzati alla pura copertura delle spese vive derivanti dal saltuario utilizzo;

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

- si tratta di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività produttiva di tipo artigianale o industriale senza avere particolari specificità, nel senso che da un lato possono essere **convertiti a produzioni diverse** e dall'altro **non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni** (i cosiddetti capannoni);
- vanno accertati nella categoria D/7 gli impianti di **lavaggio auto** dotati di attrezzature specifiche di tipo automatico (se non fanno parte di stazioni di servizio); in presenza invece di attrezzature semplici e senza impianti fissi tali impianti vanno accertati nella categoria C/3 (sempre se non fanno parte di stazioni di servizio);
- vanno accertate nella categoria D/7 le **discariche** per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale;

- vanno accertate nella categoria D/7 le **aree per deposito** di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui in tali aree, oltre a quella di deposito, venga svolta anche attività di **lavorazione** del materiale;
- vanno accertati nella categoria D/7 i locali utilizzati dai concessionari d'auto se detti locali comprendono attrezzature specifiche per le operazioni di **manutenzione degli autoveicoli**;

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

- si tratta di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività commerciale e che non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria **senza radicali trasformazioni**;
- in alcuni casi (ad esempio depositi per stoccaggio e vendita di materiali) possono essere **strutturalmente simili** agli immobili ascrivibili alla categoria D/7;
- vanno accertati nella categoria D/8 **grandi magazzini, supermercati, ipermercati, centri commerciali e autogrill autostradali**;
- vanno accertati nella categoria D/8 sia i **parcheggi a raso** a pagamento che insistono su aree private sia gli **immobili multipiano** adibiti a parcheggio e serviti da rampe per l'accesso ai piani;
- le **serre** vanno accertate nella categoria D/8 qualora la loro funzione precipua sia lo stoccaggio e la vendita all'ingrosso o al minuto di piante e fiori (è preminente in questo caso la funzione commerciale);
- vanno accertate nella categoria D/8 le aree per deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui in tali aree venga svolta **esclusivamente** attività di stoccaggio del materiale;

GRUPPO E – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei

- si accertano come unica unità immobiliare tutti gli immobili (uffici, alloggi, dormitori, magazzini, ecc.) interni al perimetro della stazione terrestre, marittima o aerea e funzionali ad essa; vanno **accertati separatamente e inquadrati nelle opportune categorie** quei locali (anche privi di accesso indipendente) suscettibili di un'autonoma utilizzazione commerciale (bar, ristoranti, rivendite di tabacchi, libri, giornali, articoli da regalo, ecc.);

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali o simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc., pese pubbliche, ecc.)

- i distributori di carburante vanno accertati nella categoria E/3 anche se sorgono su suolo pubblico in concessione; la categoria E/3 peraltro si attribuisce soltanto nel caso in cui l'attività commerciale sia **limitata esclusivamente alla vendita** di carburante; nel caso di una stazione di servizio comprendente ad esempio autolavaggio, officina, vendita di accessori e ricambi per automobili, ecc. essa **va accertata nella categoria D/8**;
- gli orinatoi pubblici, gratuiti o a pagamento, costituiti da costruzioni in muratura chiusa e coperta e non trasportabili vanno accertati nella categoria E/3;

E/7 Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti

- i locali di proprietà privata adibiti all'esercizio pubblico dei culti si assegnano alla categoria E/7 **quando hanno le caratteristiche proprie dell'uso specifico cui sono destinati**;
- si assegnano invece alla categoria che ad essi compete per le loro caratteristiche e per il loro uso appropriato quando sono adibiti all'uso pubblico dei culti **senza particolari adattamenti o trasformazioni** (anche se sono dati in uso gratuito);

E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

- si tratta di una “categoria jolly” utilizzabile per tutti quei fabbricati di interesse pubblico non accertabili nelle altre categorie del gruppo E;
- come detto sopra (parlando della categoria D/6) si accertano nella categoria E/9 i **campi sportivi** senza fini di lucro;
- nella stessa categoria E/9 vanno accertati i fabbricati e i manufatti esistenti lungo il tracciato dei **metanodotti**;
- nella categoria E/9 possono essere accertati gli **impianti di depurazione** gestiti da enti pubblici (ad esempio i comuni) e quindi senza scopo di lucro; se viceversa il depuratore costituisce parte di un impianto industriale va accertato unitamente all’azienda che lo utilizza;
- vanno accertate nella categoria E/9 le **discariche** per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani quando vengano gestite senza fini di lucro;
- vanno accertati nella categoria E/9 gli **acquedotti civici e i fabbricati e manufatti a loro servizio** (torri piezometriche, vasche per riserva idrica, depuratori, regolatori dell’acqua potabile, ecc.).

4. Valore venale, saggio di redditività e rendita catastale

Il corretto calcolo della rendita catastale, in caso di stima diretta, dovrebbe essere eseguito con le seguenti modalità:

1. determinazione del reddito annuo lordo **ascrivibile all'immobile (non all'azienda)**¹¹;
2. determinazione del reddito **netto** (ovvero del reddito al lordo delle imposte e al netto di spese e perdite eventuali);
3. determinazione del **saggio** di redditività;
4. calcolo del **valore** dell'immobile attraverso la formula:

$$\text{valore venale} = \text{reddito netto (rendita catastale)} / \text{saggio di redditività.}$$

Questo approccio tuttavia è oggettivamente impedito dal fatto che per la maggior parte degli adempimenti fiscali ci si deve basare sul **valore** (e non sulla rendita) dell'immobile.

Tale valore, com'è noto, viene calcolato **automaticamente** moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente, fissato per legge, che **per gli immobili di categoria D corrisponde a 50** (e quindi ad un saggio di redditività del 2%)¹².

Ciò significa che il saggio di redditività **deve necessariamente corrispondere al 2%**; in caso contrario, infatti, si determinerebbe una differenza ingiustificabile tra rendita catastale e valore dell'unità immobiliare.

Fissando ad esempio un saggio di redditività del 4% per un immobile del valore di un miliardo, si ricaverebbe una rendita catastale di 40 milioni; moltiplicando tale rendita per 50 (e cioè assumendo, come stabilito per legge, un saggio del 2%) il valore dello stesso immobile calcolato a fini fiscali in base alla rendita catastale ammonterebbe a due miliardi, ovvero al **doppio** del valore stimato dal catasto.

Si deve quindi, per evitare contraddizioni logiche nel procedimento, operare in altro modo, e cioè:

1. determinare il valore del fabbricato
2. calcolare la rendita catastale attraverso la formula

$$\text{rendita catastale} = \text{valore dell'immobile} / 50$$

A questo proposito si vedano alle Appendici 1 e 2 due esemplari decisioni adottate dalle Commissioni tributarie di Milano e Torino.

Lo stesso discorso vale per gli immobili di categoria E, la rendita dei quali però va moltiplicata per 34 (presupponendo quindi un saggio di redditività del 3%).

Si fa presente peraltro che **non va attribuita alcuna rendita** catastale alle seguenti categorie del gruppo E:

¹¹ si tenga ben presente che **oggetto della valutazione è l'immobile** e non si commetta l'errore di valutare la redditività complessiva dell'azienda che lo utilizza; si deve in altri termini determinare il **reddito ritraibile ordinariamente dall'immobile**, come nel caso esso venisse dato in locazione.

¹² si ricorda che i coefficienti attualmente stabiliti sono: 100 per tutte le categorie dei gruppi A, B e C ad eccezione delle categorie A/10 e C/1; 50 per la categoria A/10; 34 per la categoria C/1; 50 per tutte le categorie del gruppo D; 34 per tutte le categorie del gruppo E.

- E/2 Ponti provinciali e comunali soggetti a pedaggio
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglie

Si ricorda ad ogni buon conto che gli immobili del gruppo E sono esenti dal pagamento dell'ICI.

5. Procedimenti di stima e parametri utilizzabili

La stima degli immobili dei gruppi D ed E nella loro globalità pone ovviamente numerosi problemi, e, in particolare:

- si ha a che fare con fabbricati, impianti ed aree attrezzate **della natura più diversa** sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso;
- il **numero** degli immobili a destinazione speciale e particolare, rapportato agli immobili a destinazione ordinaria, è assai **esiguo** e, per alcune categorie, del tutto insignificante a livello statistico;
- le compravendite e le locazioni sono di conseguenza relativamente rare e i dati reperibili non sono sempre affidabili.

A fronte di tali problemi, e tenuto conto di quanto esposto al paragrafo 4, si ritiene che il **criterio di stima riferito al costo** (approccio relativo al costo di costruzione) possa essere in generale preferibile sia all'approccio di mercato che all'approccio reddituale¹³.

Secondo il criterio di valutazione riferito al costo, gli **elementi** da considerare sono tre¹⁴:

1. **valore dell'area** di pertinenza dell'edificio
2. costi da sostenere per la **costruzione** di un edificio **simile** a quello da stimare
3. aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione¹⁵, vetustà, obsolescenza, ecc.)

In particolare, all'interno del criterio generale riferito al costo, il metodo della **comparazione per unità di misura**, e cioè il metodo più sintetico fra quelli comunemente utilizzati, appare il più consono rispetto ai fini e alle procedure del catasto.

Con questo metodo si determina il costo di costruzione **per unità di misura** (metro quadrato o metro cubo) di edifici comparabili e lo si moltiplica successivamente per la consistenza (superficie o volume) dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi del procedimento di stima dei costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare sono quindi tre:

1. **analisi dei costi di costruzione (compreso il profitto dell'imprenditore)**
2. **definizione dei costi unitari (a metro quadrato o a metro cubo)**
3. **moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza (superficie o volume)**

Alla valutazione così effettuata possono essere applicati, se necessario, dei correttivi relativi ad alcune caratteristiche intrinseche o estrinseche dell'immobile che possono influenzarne il valore.

¹³ per un approfondimento dei concetti estimali qui espressi vedi il cap. 4 del volume "La valutazione immobiliare – principi e metodologie applicative" a cura di Cesare Ferrero, ed. EGEA, Milano 1996.

¹⁴ ciò vale in linea generale; come si vedrà più avanti, per gli opifici sarà necessario valutare anche gli **impianti stabilmente infissi** nei fabbricati.

¹⁵ nella prassi catastale normalmente si valuta l'immobile a destinazione **ordinaria** come se fosse in **ordinario** stato di conservazione; si tenga peraltro presente che, in particolare, gli impianti industriali sono soggetti ad usura in misura molto maggiore rispetto ad altri tipi di fabbricati e di norma si tiene conto di tale circostanza.

Tale approccio appare **perfettamente aderente alle indicazioni della modulistica catastale** così come espressa nei quadri della procedura informatica DOCFA.

Infatti la stima – e la conseguente rendita proposta - degli immobili a destinazione speciale e particolare va esplicitata nel quadro “H” punto 1 del mod. 2NB parte I^ intitolato “*Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo*”.

Come si vede l’approccio reddituale non viene nemmeno preso in considerazione (a nostro avviso giustamente).

Naturalmente, non in tutti i casi è possibile applicare questo metodo, per cui a volte si renderà necessario modificare leggermente l’approccio, o anche utilizzare elementi riferiti ai valori di mercato; in particolare va detto che:

- nel caso di edifici costruiti in epoche ormai lontane, con tecniche costruttive e materiali ormai obsoleti non più reperibili o utilizzabili, si può adottare il metodo del “costo di surrogazione” o, per meglio dire nel nostro caso, di **ricostruzione**; tale approccio estimale prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con i sistemi e i materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d’uso e pari utilità economica;
- in altri casi può essere utile (e necessario) fare riferimento ai **valori di mercato** di immobili **simili** tipologicamente all’edificio oggetto di valutazione, anche se destinati ad usi differenti; si tenga conto che alcune categorie del gruppo D possono presentare caratteristiche costruttive simili, ad esempio, ad edifici a normale destinazione residenziale (si pensi ad esempio agli alberghi del centro storico di Venezia, che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all’attività alberghiera); naturalmente in questi casi saranno necessari **opportuni aggiustamenti** dei valori per tener conto del costo delle modifiche necessarie all’effettivo utilizzo dell’immobile.

Al contrario, **non** appare convincente il metodo, proposto da alcuni, di basare la stima sul volume d’affari dell’azienda (approccio reddituale).

Si tenga conto che, come già detto (vedi nota a piè di pagina n. 11), oggetto della valutazione è l’immobile: per questo motivo, una volta stimato il volume d’affari dell’azienda, è necessario “depurarlo” opportunamente per determinare la remunerazione della **componente immobiliare** dell’azienda.

Ciò sarebbe possibile disponendo di coefficienti affidabili in grado di determinare tale componente: ma non ci risulta che simili coefficienti siano mai stati determinati per le varie tipologie con un sufficiente grado di precisione.

6. Scomposizione dell'unità immobiliare in elementi omogenei ai fini della stima

Una corretta applicazione del criterio di stima riferito al costo descritto al capitolo precedente **richiede necessariamente che l'unità immobiliare da valutare venga "scomposta"** in elementi omogenei sotto il profilo dei costi.

Ricordiamo, innanzi tutto, gli elementi fondamentali da sottoporre a valutazione:

1. **l'area** su cui sorge l'unità immobiliare;
2. **il fabbricato o i fabbricati** di cui si compone l'unità;
3. **gli impianti** stabilmente infissi nel fabbricato o nei fabbricati.

La distinzione minima tra area e fabbricato (o fabbricati) va **comunque** esplicitata; non appare quindi proponibile una rendita proposta basata su di un semplice valore globale a metro cubo dell'unità immobiliare.

AREA

L'area su cui sorge l'unità immobiliare, comprensiva di sedime e pertinenza scoperta, verrà valutata a valori di mercato, riferiti sempre al biennio 1988-1989, comprendendo gli oneri di urbanizzazione.

Nel caso che la pertinenza scoperta presenti particolari sistemazioni, al valore dell'area va sommato il costo della sistemazione stessa; se per esempio una parte dell'area scoperta è asfaltata, il suo valore sarà dato dalla somma *valore dell'area + costo asfaltatura*.

Nel caso di compresenza sullo stesso mappale di più unità immobiliari a destinazione speciale, il valore dell'area deve essere suddiviso tra le unità proporzionalmente al loro valore, secondo il seguente schema:

- si sommano i valori dei fabbricati insistenti sull'area;
 - si calcola il valore globale del lotto;
 - per ciascuna unità immobiliare si calcola il valore dell'area di pertinenza secondo la proporzione
- $$\text{valore totale fabbricati} : \text{valore fabbricato } X = \text{valore totale area} : \text{valore area fabbricato } X$$
- si aggiunge al valore del fabbricato X il valore parziale dell'area così calcolato.

Nel caso invece di compresenza di unità a destinazione speciale e unità ordinarie, la situazione va valutata opportunamente caso per caso

Se, ad esempio, si considera il caso di un capannone a destinazione produttiva che comprenda l'abitazione del proprietario (unità a destinazione ordinaria), oppure il caso di uno stabilimento industriale che comprenda l'abitazione del custode (unità a destinazione ordinaria), non c'è dubbio che il valore dell'area vada imputato all'unità a destinazione speciale (nettamente prevalente sotto il profilo economico), mentre le abitazioni andranno accertate in una classe di merito decisamente inferiore rispetto all'ordinarietà: la presenza delle unità a destinazione produttiva in questo caso costituisce un grave scomodo (senza contare che le abitazioni in questione, in quanto tali, sono praticamente fuori mercato).

FABBRICATI

Per quanto riguarda i fabbricati, nel caso di aziende che comprendano più corpi di fabbrica eterogenei, è chiaro che ad ognuno di essi deve essere assegnato un valore che ne rispecchi il diverso costo di costruzione.

Tuttavia, anche nel caso di un corpo unico può a volte essere necessaria un'opportuna distinzione, come ad esempio nel caso di un capannone unico derivante dall'ampliamento di un fabbricato preesistente: in questo caso la parte vecchia e la nuova avranno verosimilmente valori diversi.

Lo stesso dicasi quando all'interno di un capannone una porzione del fabbricato è sistemata ad uffici, anche su più piani, e presenta quindi costi di costruzione superiori rispetto al rimanente edificio.

IMPIANTI FISSI

Gli impianti, com'è ovvio, vanno valutati singolarmente; sull'argomento si vedano i paragrafi 7 e 8.

7. Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati (impianti fissi)

L'art. 5 della legge 25 gennaio 1865, n. 2136, definisce (ai fini fiscali) gli opifici come *tutte le costruzioni specialmente destinate all'industria, munite di meccanismi e di apparecchi fissi*.

Questa definizione è stata ripresa dal catasto nel 1942; infatti il § 52 dell'Istruzione III del 1942 (Accertamenti particolari) recita, tra l'altro, che:

*Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle **installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi**, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.*

Affinché un fabbricato possa essere considerato, agli effetti tributari, come **opificio** industriale, *non è necessario che nel fabbricato esistano grandi impianti di macchine fisse, ma occorre stabilire che si tratti di locali dotati di meccanismi dove si attende alla lavorazione di materie prime ed alla produzione di merci e non si eserciti un semplice mestiere, ed inoltre che i locali siano arredati secondo i dettami ed i progressi della scienza in rapporto alla relativa industria (Comm. Centr. 26 marzo 1937, n. 100807).*

Perché un immobile si possa ritenere avente le caratteristiche di **opificio** necessita¹⁶ che:

1. esso sia destinato ad una specifica attività industriale o commerciale e tale da non essere suscettibile di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni;
2. che sia specialmente destinato all'industria e munito di meccanismi o apparecchi che non si possono rimuovere senza snaturare la sostanza della costruzione.

Per quanto attiene al § 52 dell'Istruzione III si precisa che la norma ancora oggi non è cambiata.

Dunque, quando si calcola il valore di un opificio, oltre alle strutture ed all'area, bisogna stimare anche il macchinario stabilmente infisso.

¹⁶ cfr. Cocifera B. "Guida alle imposte dirette", Roma, 1939, pag. 206.

8. Deperimento del macchinario

Confrontando un macchinario nuovo con uno usato è intuitivo dedurre che con il trascorrere del tempo aumenta il divario tra il valore monetario di essi.

Si conclude che il macchinario usato deperisce e si deprezza con il suo impiego in varie forme di deperimento.

Il deperimento organico è il logorio fisico conseguente all'utilizzazione: la vita fisica del macchinario diminuisce;

Il deperimento funzionale, o obsolescenza, si ha a causa del superamento del macchinario usato (e magari ancora nuovo) con un altro impianto di maggiore capacità produttiva, di maggiore economia, di minor costo di manutenzione,...: la vita funzionale del macchinario diminuisce, in genere, istantaneamente, nello stesso momento che nel mercato entra un apparecchio di più elevato rendimento.

Ogni macchinario ha perciò una sua vita utile, superata la quale non è più conveniente mantenerlo in esercizio ma diventa necessario sostituirlo ed ovviamente, anno dopo anno, a causa del deperimento del macchinario, l'azienda subisce una perdita.

Le operazioni di tipo contabili che tengono conto del deperimento si chiamano ammortamento.

Supponiamo che una turbina sia costata £. 600.000.000 e che la sua vita utile sia di 5 anni.

Allora è ovvio che il deperimento totale della turbina avvenga in 5 anni e quindi, per ciascuno dei 5 anni di vita, si avrà una quota annuale del deperimento totale: ogni anno la turbina perderà 1/5 del suo valore iniziale.

Dopo un anno il valore della turbina sarà di $600.000.000 - 600.000.000/5 = 480.000.000$.

La situazione patrimoniale dell'azienda è peggiorata dopo un anno perché prima aveva un valore di macchinario (turbina nuova) di £. 600.000.000 e dopo (con la turbina vecchia di un anno) di £. 480.000.000.

Dopo 5 anni l'azienda ha perso 600.000.000 perché la turbina sarà completamente deprezzata e dovrà comprarsene una nuova.

Anno dopo anno la situazione patrimoniale diminuirà di 120.000.000 e il costo di esercizio aumenterà contemporaneamente di 120.000.000.

E' evidente che quando si stima un opificio non interessa l'ammortamento ma il valore corrente del macchinario che nel nostro esempio è stato di £. 480.000.000.

Una formula generale è:

$$V_{\text{corrente}} = V_{\text{iniziale}} \times \frac{\text{Anni residui}}{\text{Anni totali}}$$

Nell'esempio: $V_{\text{corrente}} (\text{dopo un anno}) = 600.000.000 \times 4/5 = £. 480.000.000$ (mentre la quota di ammortamento sarà pari a 120.000.000).

Esistono diversi aspetti dell'ammortamento e diversi modi di calcolarlo; negli esempi svolti si è curato l'ammortamento inteso come espressione monetaria della riduzione del potenziale di utilità di una immobilizzazione e si è adoperato il sistema dell'ammortamento cosiddetto a quote costanti.

Indirettamente si è poi arrivati a determinare la formula generale della valutazione del macchinario che è una formula semplificata che non tiene conto del valore residuo del macchinario e della possibile maggiorazione dei prezzi intervenuta tra l'epoca di acquisto dell'impianto e l'epoca in cui se ne vuole determinare il valore corrente.

Tuttavia, per gli scopi della stima ai fini della determinazione della rendita catastale, la formula semplificata conserva la propria validità.

9. Epoca della stima, vetustà e deperimento

E' noto che l'epoca della stima, ai fini del calcolo della rendita catastale, è il biennio 1988 – 1989.

Supponiamo che un fabbricato sia stato realizzato nel 1980 e che si applichino i prezzi di costruzione del biennio 88-89; se oggi, anno 2000, si compie il sopralluogo, si dovrà adottare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà dell'immobile (sono circa 9 anni).

Sia adesso il fabbricato costruito nel 1999; applicando i prezzi del biennio censuario non si dovrà tener conto della vetustà come per il caso precedente (si osservi che, implicitamente, si è già considerata la vetustà perché sono stati applicati appunto i valori del 1988 – 1989).

Quindi la vetustà dell'immobile dovrà essere presa in considerazione per i fabbricati costruiti prima del biennio censuario di riferimento.

Si osservi ancora che se oggi si esegue il sopralluogo, anche se si ha la certezza che nel biennio 88-89 la situazione dell'immobile era diversa, la stima deve essere riferita all'immobile così come è stato verificato al sopralluogo.

Le stesse osservazioni valgono per gli impianti che si valutano nello stato in cui si trovano, ed esistono, al momento del sopralluogo.

Se un impianto sollevatore è stato acquistato nel 1992 e si esegue il sopralluogo nel 2000, si deve valutare ugualmente l'impianto con i prezzi del biennio censuario 1988 – 1989 perché lo si dà per esistente in quell'epoca.

Si osservi ancora che con tali prezzi si tiene in debita considerazione, implicitamente, il deperimento dell'impianto tra il 2000 ed il 1992.

Se invece, ad esempio, un serbatoio acquistato nel 1980, viene ad essere oggetto di sopralluogo nel 2000, si applicano i prezzi del biennio e poi, avuto riguardo alla sua vita utile (supposta 20 anni), si considerano gli anni residui pari a $20 - 8$ essendo 8 gli anni trascorsi dal 1980 al biennio 1988 – 1989.

Valore serbatoio nel biennio: £. 5.000.000

Vita utile: 20 anni

Vita vissuta: $1988-89 - 1980 = 8$ anni

Vita residua: $20 - 8 = 12$

Valore corrente = $5.000.000 \times 12/20 = \text{£. } 3.000.000$

Altro esempio.

Se il serbatoio è stato acquistato proprio nel biennio, pagandolo £. 5.000.000, e il sopralluogo è effettuato nel 2000, si applicheranno i prezzi del biennio senza apportare alcun deperimento.

Altro esempio.

Se il serbatoio è stato acquistato, per esempio nel 1997, con una spesa di £. 5.000.000, si valuterà sempre a £. 5.000.000 senza applicare coefficiente di deprezzamento (così, di fatto, si sarà tenuto conto, in un certo qual modo, del deperimento intervenuto tra l'anno 1997 e il biennio 1988 – 1989).

10. Nota riepilogativa

Si ritiene utile riepilogare le fasi principali del procedimento di stima così come descritto nei paragrafi da 5 a 9.

1. *Scomposizione dell'unità immobiliare in elementi omogenei ai fini della stima.*

Questo primo passo è assolutamente indispensabile per rendere comprensibile la valutazione dell'unità immobiliare.

La scomposizione minima (indispensabile) è quella tra area del lotto e fabbricato.

Nel caso di veri e propri opifici (categoria D/1), oltre all'area e al fabbricato, la valutazione dovrà necessariamente comprendere anche gli impianti stabilmente infissi.

Gli eventuali impianti stabilmente infissi dovranno ovviamente essere valutati, se presenti, anche per tutte le altre categorie del gruppo D.

Nel caso l'unità immobiliare sia costituita da più corpi di fabbrica di caratteristiche costruttive diverse (o comunque aventi caratteristiche, ad esempio di vetustà, che influiscono sulla valutazione), ciascun corpo di fabbrica va valutato singolarmente.

Vedi sopra il paragrafo 6.

2. *Valore dell'area*

Come detto sopra, l'area del lotto va valutata sempre e comunque a parte; è chiaro che la valutazione farà riferimento ai prezzi di mercato riferiti all'epoca censuaria stabilita.

Vedi sopra il paragrafo 6.

3. *Costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare*

Affrontando, come consigliato e ove possibile, la valutazione dell'immobile con l'approccio al costo, il procedimento può essere scomposto nelle seguenti tre fasi:

3.1.1. *Analisi dei costi di costruzione (compreso il profitto dell'imprenditore)*

3.1.2. *Definizione dei costi unitari (a metro quadrato o a metro cubo)*

3.1.3. *Moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza (superficie o volume)*

fermo restando che tale approccio, pure da preferirsi, non è applicabile sempre e comunque.

Vedi sopra il paragrafo 5.

3.2. *Aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, ecc.)*

La valutazione del fabbricato (o dei fabbricati) va innanzi tutto riportata (se necessario) all'epoca censuaria di riferimento; bisogna però tener conto anche delle condizioni intrinseche del fabbricato riguardo allo stato di manutenzione, conservazione, vetustà, ecc.

Vedi sopra il paragrafo 9.

4. *Impianti stabilmente infissi nel fabbricato o nei fabbricati.*

Come già detto al punto 1 nel caso degli opifici (categoria D/1), oltre all'area e al fabbricato, devono essere valutati anche gli impianti stabilmente infissi; ciò vale anche per le altre categorie del gruppo D (sempre che siano presenti impianti siffatti).

Vedi sopra il paragrafo 7; per la corretta valutazione degli impianti fissi al valore corrente vedi il paragrafo 8.

11. Indicazioni sulla corretta compilazione della denuncia di accatastamento degli immobili a destinazione speciale e particolare

Si ritiene utile ed opportuno fornire di seguito alcune indicazioni sulla corretta compilazione delle denunce di accatastamento relative agli immobili a destinazione speciale e particolare con riferimento, com'è ovvio, alla procedura DOCFA.

Si deve ammettere infatti che la “modulistica” e le schermate proposte dalla procedura informatica non sono sempre di immediata comprensione, e l'allestimento del DOCFA tecnico per questo tipo di immobili può risultare per certi aspetti difficoltoso anche per chi ha dimestichezza con le denunce di immobili a destinazione ordinaria.

Le indicazioni sono così strutturate

- al punto 11.1 una breve nota riguardante l'allestimento delle **schede** planimetriche;
- al punto 11.2 una breve nota generale sui **modelli 2NB** I[^] e II[^] parte;
- segue una copia **non compilata** dei modelli 2NB parte I[^] e II[^] che riportano in alcuni quadri una serie di **NOTE** numerate;
- a ciascuna di tali NOTE (che non riguardano tutti i quadri dei citati modelli, ma soltanto quelli che a nostro avviso possono presentare una qualsiasi difficoltà di interpretazione o di compilazione) corrisponde poi una **successiva spiegazione** relativa alla corretta compilazione dei quadri;
- alla fine delle NOTE relative ai modelli 2NB abbiamo inserito, a titolo di esempio di quanto detto nelle NOTE stesse, un quadro “H” del mod. 2NB parte I[^] compilato;
- infine, al punto 11.3, considerato che spesso gli immobili a destinazione speciale e particolare non sono di proprietà di persone fisiche, abbiamo ritenuto utile inserire qualche richiamo sull'intestazione delle persone giuridiche.

11.1 L'allestimento delle schede planimetriche

Ferme restando le prescrizioni generali relative all'allestimento delle schede planimetriche, per quanto riguarda le unità a destinazione speciale e particolare vale quanto segue.

Le schede planimetriche (su modelli AN, formato UNI A3, e BN, formato UNI A4, su carta lucida millimetrata) che rappresentano le unità immobiliari di gruppo D vanno di norma disegnate in scala 1:500; sono ammesse le scale 1:200 o 1:100 per quei fabbricati o porzioni di fabbricato di dimensioni tanto ridotte da risultare poco chiare se rappresentate alla scala 1:500.

Per gli alberghi si adotta la scala 1:200; si ricorda che devono essere rappresentati **tutti** i piani (anche se il distributivo è identico) sui quali si sviluppa l'immobile.

Nel caso in cui le dimensioni dell'azienda non consentano la sua rappresentazione su di un unico foglio, si procede come segue:

- su di un modello lucido AN o BN si delinea in scala opportuna¹⁷ un "quadro d'unione" sul quale i singoli corpi di fabbrica o distinte porzioni di fabbricati vengono numerate (o contraddistinte da una lettera);
- la planimetria di ogni corpo di fabbrica o distinta porzione viene poi disegnata (in scala 1:500, 1:200 o 1:100 a seconda delle esigenze: si tenga peraltro presente che il catasto, per gli immobili a destinazione speciale, non ha alcun interesse ad assumere una rappresentazione grafica particolarmente dettagliata) su un altro modello lucido recante il numero corrispondente; lo stesso numero dovrà essere riportato su ciascun modello 2NB parte II¹⁸;
- i vari fogli vengono poi riuniti a quaderno, con cucitura, o incollati ai bordi.

¹⁷ ovvero in modo che detto "quadro d'unione" rientri nei limiti dimensionali del modello utilizzato.

¹⁸ il medesimo numero verrà utilizzato per identificare il corpo di fabbrica o porzione di fabbricato sia sul modello 2NB parte II[^] al quadro "a" (per l'opportuna descrizione) sia sulla prima colonna della tabella di cui al modello 2NB parte prima quadro "H" punto 1 (per la stima dell'unità immobiliare).

11.2 Il modello 2NB

Si danno di seguito alcune indicazioni sulla corretta compilazione dei modelli 2NB parte I[^] e parte II[^].

L'intestazione di questi modelli riporta la dicitura "Dichiarazione di immobili urbani compresi nell'articolo 10 della Legge 1249/39"; tale legge, intitolata "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano", è appunto la legge fondamentale che sancisce la nascita del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

L'articolo 10 recita:

"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici e in genere dai fabbricati ... costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppate in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche."

Si badi che rispetto agli analoghi modelli 1NB, che si utilizzano per le categorie **ordinarie**, esistono delle differenze **concettuali**.

Infatti la parte I[^] dei modelli 1NB (destinazione ordinaria) serve a descrivere le caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, mentre la parte seconda descrive ogni **singola unità immobiliare**.

Al contrario, per i modelli 2NB la parte prima descrive **l'azienda** nel suo complesso, e la parte seconda non è riferita necessariamente a **subalterni diversi**, ma è normalmente utilizzata per descrivere i **diversi corpi di fabbrica** di cui si compone l'azienda anche nel caso che tale azienda costituisca un'**unica** unità immobiliare.

Segue una copia **non compilata** dei modelli 2NB parte I[^] e II[^]; alcuni quadri riportano delle **NOTE** numerate la cui spiegazione viene data di seguito ai modelli.

NOTA 1

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro “C”

AZIENDA

Per “azienda” **non** si deve intendere la **denominazione** dell’azienda stessa, ma **l’attività svolta** nell’unità immobiliare oggetto di denuncia.

Si descriverà quindi sinteticamente nelle prime due righe del quadro tale attività; ad esempio:

“Centrale termoelettrica”

“Stoccaggio e vendita materiali per l’edilizia”

“Calzaturificio”

“Albergo 1[^] categoria”

“Torre piezometrica”

ecc.

Nello stesso quadro, più in basso, vanno indicati:

- il **numero di fabbricati** in cui si articola l’unità immobiliare (che deve corrispondere al numero di modelli 2NB parte II[^] allegati alla denuncia);
- l’eventuale numero di unità immobiliari **a destinazione ordinaria** denunciate contestualmente all’unità immobiliare a destinazione speciale o particolare.

A proposito di quest’ultimo punto si ricorda che in caso di compresenza di unità a destinazione ordinaria e speciale o particolare la denuncia di accatastamento deve comprendere **sia i modelli 1NB parte I[^] e II[^]** (per le unità a destinazione ordinaria) **sia i modelli 2NB parte I[^] e II[^]** (per le unità a destinazione speciale o particolare).

Casi di compresenza di unità a destinazione ordinaria e speciale o particolare sono, ad esempio: abitazione del proprietario compresa in un capannone ad uso artigianale; abitazione del custode di un complesso industriale; negozi tradizionali suscettibili di fornire reddito autonomo all’interno di un centro commerciale; cabina elettrica all’interno di un edificio residenziale, ecc.

NOTA 2

a) riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro “G”

DATI METRICI TOTALI DELL’AZIENDA

b) riferimento mod. 2NB parte II[^] quadro “m”

DATI METRICI

Si raccomanda ai tecnici professionisti di porre **particolare cura ed attenzione ai dati metrici** da inserire nei modelli 2NB - I[^] e II[^] parte.

Questo perché, anche se la consistenza di tali unità immobiliari non deve essere riportata nel database amministrativo – censuario fra i dati di classamento, i **calcoli e i controlli** relativi alla valutazione dell’immobile (e quindi la convalida o la modifica della rendita proposta) condotti dai tecnici dell’Ufficio del Territorio sono logicamente **riferiti ai dati di consistenza dichiarati**.

Bisognerà quindi:

- accertarsi che vi sia corrispondenza tra i **dati metrici totali** dell’azienda (modello 2NB parte I[^] quadro “G”) e la **somma dei dati parziali** di superfici e volumi riportati nel quadro “m” dei modelli 2NB parte II[^] ¹⁹;

¹⁹ in entrambi i quadri vanno dichiarati le superfici coperte e i volumi (vuoto per pieno) parziali e totali.

- controllare la **congruenza** tra i **dati metrici** dichiarati nei modelli 2NB parte I[^] e II[^] (quadri “G” ed “m”) e le **consistenze**²⁰ dichiarate nella tabella del quadro “H” punto 1 “Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo”;
- riscontrare inoltre la rispondenza dei dati metrici inseriti nei modelli 2NB con la **rappresentazione grafica** dell’immobile delineata sulle schede planimetriche.

Per quanto riguarda il modello 2NB parte II[^], si ricorda che **per gli edifici a più piani** nel quadro “m” va riportata la superficie **sviluppata** totale (lorda) data dalla somma delle superfici lorde dei vari piani sui quali si sviluppa l’immobile.

NOTA 3

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro “H”

EPOCA CENSUARIA

L’epoca censuaria di riferimento per il classamento di tutte le categorie catastali, ordinarie e non, è attualmente il **biennio 1988 – 1989**.

Tutti i valori presi in considerazione per determinare il valore venale degli immobili a destinazione speciale e particolare, e di conseguenza la loro rendita catastale, devono fare riferimento a tale epoca censuaria.

Si ponga attenzione al fatto che nella compilazione del quadro “H” del mod. 2NB parte I[^] l’epoca di riferimento della stima **deve** essere il predetto biennio²¹, e a tale biennio **devono essere riportati i valori** eventualmente rilevati in epoca diversa perché la stima possa correttamente tradursi nella rendita catastale.

Vedi anche al paragrafo 9.

NOTA 4

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro “H” punto 1 prima colonna

AREA – FABBRICATI - IMPIANTI FISSI

Dal titolo della colonna si deduce che gli elementi da prendere in considerazione sono appunto quelli indicati.

Di questi tre elementi, le aree e i fabbricati possono essere ulteriormente articolati e dettagliati.

Ad esempio:

- l’area **può essere distinta in separate porzioni** a seconda che essa sia asfaltata, a verde, ecc. poiché questo fattore può incidere sulla sua valutazione;
- i **diversi corpi di fabbrica** di cui eventualmente si compone l’azienda possono essere distinti a seconda delle caratteristiche costruttive (o dell’epoca di costruzione) che ne determinano i differenti costi; la stessa distinzione può essere operata anche all’interno di un singolo edificio quando esistano porzioni definite destinate ad usi diversi (vedi gli uffici realizzati **all’interno** di un capannone industriale).

In questa colonna, peraltro, vanno indicati **esclusivamente i numeri** di riferimento delle schede planimetriche (vedi il paragrafo 11.1 e la nota a piè di pagina n° 18).

²⁰ si ricordi che le consistenze possono essere espresse in metri quadrati o (per quanto riguarda i fabbricati veri e propri preferibilmente) in metri cubi; si avrà quindi cura di utilizzare nel quadro “H” la stessa unità di misura utilizzata nei quadri “G” ed “m”.

²¹ la procedura DOCFA versione 2 propone l’anno 1989 come valore preimpostato.

Per le aree e per gli impianti fissi, ovviamente privi di riferimento planimetrico²², si omette il numero (è possibile utilizzare una lettera) essendo sufficiente la descrizione dell'impianto espressa nelle colonne seconda (tipologia) e terza (destinazione); ad esempio alla colonna 2 si indica "impianti" e alla colonna tre "carro ponte".

Si vedano esempi al quadro "H" punto 1 del modello 2NB parte I[^] compilato riportato alla fine delle presenti NOTE.

NOTA 5

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro "H" punto 1 seconda colonna

TIPOLOGIA

Per i fabbricati si intende la tipologia **costruttiva** del corpo di fabbrica (ad esempio "metallo", "laterizi", "prefabbr", ecc.).

Per gli altri elementi si indica appunto il **tipo di elemento** ("area" o "impianto") mentre la descrizione dell'area o dell'impianto verrà data alla colonna successiva.

Spazio disponibile: massimo 8 caratteri.

Si vedano esempi al quadro "H" punto 1 del modello 2NB parte I[^] compilato riportato alla fine delle presenti NOTE.

NOTA 6

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro "H" punto 1 terza colonna

DESTINAZIONE

Si intende la destinazione **funzionale** dei fabbricati descritti: ad esempio "capannone", "magazzino", "uffici" ecc.

Le aree possono essere specificate: "area del lotto", "parcheggio", ecc.

Gli impianti vengono descritti: "caldaia", "turbina", "carro ponte", ecc.

Spazio disponibile: massimo 19 caratteri.

Si vedano esempi al quadro "H" punto 1 del modello D compilato riportato alla fine delle presenti NOTE.

NOTA 7

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro "H" punto 1 quarta colonna

CONSISTENZA mq – mc

Per le aree e i fabbricati si intende la **vera e propria consistenza** espressa in superficie o volume; per gli impianti si intende il **numero di impianti** del tipo descritto alla colonna precedente.

Valore massimo impostabile: 999.999 (sei cifre).

NOTA 8

riferimento mod. 2NB parte I[^] quadro "H" punto 1 quinta colonna

VALORI UNITARI Lire/mq – Lire/mc

Valore massimo: 99.999.999 (otto cifre).

Tale valore **può non essere sufficiente** per la valutazione degli impianti fissi; in questo caso, si può ricorrere all'artificio di ottenere un valore finale esatto **mediante la moltiplicazio-**

²² il collegamento tra gli impianti fissi e il corpo di fabbrica che li contiene è dato dal modello 2NB parte II[^], dove viene descritto il singolo corpo di fabbrica e, nel quadro "e", sono elencati e descritti gli impianti in esso stabilmente infissi.

ne di un numero da inserire nella quarta colonna (CONSISTENZA) per un opportuno valore.

Ad esempio per un impianto del valore di £ 800.000.000, impostando 10 nella quarta colonna (CONSISTENZA) e 80.000.000 nella quinta (VALORI UNITARI) si ottiene appunto il valore finale desiderato.

Si vedano esempi (righe A e B) al quadro "H" punto 1 del modello D compilato riportato alla fine delle presenti NOTE.

NOTA 9

referimento mod. 2NB parte I[^] quadro "H" punto 1 sesta colonna
VALORI in milioni

Una volta impostati il valore della consistenza (colonna quattro) e i valori unitari (colonna cinque) la procedura DOCFA **calcola automaticamente il valore** finale dell'elemento (in milioni).

Valore finale massimo ottenibile (in milioni) 999.999.

NOTA GENERALE sulla tabella di cui al quadro "H" punto 1

La tabella in questione conta 18 righe; esse possono non essere sufficienti a descrivere l'intera unità immobiliare in caso di elevate (ed articolate) consistenze.

E' vero che, utilizzando un artificio, su di una stessa riga del quadro "H" possono essere valutati anche diversi corpi di fabbrica o impianti (purché omogenei sotto il profilo dei costi, e a patto che l'artificio adottato sia opportunamente esplicitato) ma è evidente che, nel caso di impianti industriali o complessi di particolare rilevanza, nemmeno ricorrendo a tale artificio si riesce a dare una descrizione completa dell'azienda.

In questo caso si consiglia di:

- utilizzare per la valutazione finale (VALORE COMPLESSIVO) **il punto 2** del quadro "H";
- indicare, allo stesso quadro, nella parte descrittiva, **la presenza di una relazione di stima allegata alla denuncia di accatastamento** (si veda l'esempio al quadro "H" punto 2 del modello D compilato riportato alla fine delle presenti NOTE).

Nella relazione di stima allegata il tecnico avrà così modo di descrivere compiutamente l'unità immobiliare, e i diversi valori attribuiti, **con il necessario grado di dettaglio**.

NOTA 10

referimento mod. 2NB parte I[^] quadro "H" punto 2
VALUTAZIONE SOMMARIA ...ecc.

Il punto 2 del quadro "H" va utilizzato quando l'azienda **non** si presta ad essere scomposta in elementi omogenei (l'esempio riportato nel modello è quello delle cave) e in particolare quando i consueti parametri di superficie e volume si rivelano inadeguati a valutare il bene immobile.

Come detto al punto precedente (NOTA 9) il punto 2 del quadro "H" può essere utilizzato anche quando la valutazione dell'unità immobiliare, troppo complessa per essere contenuta nella tabella del punto 1, è esplicitata in una relazione di stima allegata alla denuncia di accatastamento (si veda l'esempio al quadro "H" punto 2 del modello D compilato riportato alla fine delle presenti NOTE).

NOTA 11

riferimento mod. 2NB parte I^ quadro "H" punto 3

RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La **rendita minima** che si può impostare è di £ 1.000.000 (1 in milioni), per un valore minimo (al saggio del 2%) di £ 50.000.000.

Nel caso tale valore fosse troppo elevato (il che può accadere, ad esempio, per una cabina elettrica) si può ricorrere alla versione 1 del programma DOCFA che non presenta tale limite.

La **rendita massima** è invece 99.999.999.000 (undici cifre).

NOTA 12

riferimento mod. 2NB parte II^ quadro "a"

RIFERIMENTI GRAFICI DEL CORPO DI FABBRICA

Come già detto al paragrafo 11.1 i diversi corpi di fabbrica devono essere identificati, sulla scheda planimetrica o sul "quadro d'unione", da un numero o da una lettera..

Lo stesso numero o lettera devono essere riportati sul modello 2NB parte II^ al quadro "a" per collegare correttamente la rappresentazione grafica coi modelli descrittivi.

Può accadere che uno stesso corpo di fabbrica non possa essere rappresentato su di una singola scheda; in questo caso va compilata la riga in basso del quadro "a", nella quale si specifica il numero di schede che rappresentano il manufatto.

NOTA 13

riferimento mod. 2NB parte II^ quadro "f"

NOTIZIE PARTICOLARI

Il quadro in questione consente di fornire utili indicazioni su quelle caratteristiche del fabbricato che non trovano riscontro negli altri quadri; è pertanto possibile dichiarare qui ad esempio il numero di camere e le "stelle" di un albergo, il numero di posti di un cinema, ecc.

E' inoltre possibile esplicitare eventuali accorgimenti usati per superare i limiti della procedura DOCFA; ad esempio se l'impianto fisso descritto al quadro "e" vale £ 1.080.000.000 ma viene riportato nel quadro "H" come 12 impianti del valore di £ 90.000.000 si indicherà l'artificio adottato.

11.3 L'intestazione delle persone giuridiche

Nel caso di una entità giuridica occorre denunciare:

- denominazione o ragione sociale;
- sede legale (comune);
- codice fiscale / partita IVA;
- natura del possesso, o godimento, e quota.

Forniamo qui di seguito alcuni richiami di diritto commerciale.

Persona giuridica

Organismo costituito dall'insieme delle persone fisiche e dall'insieme dei beni economici che le persone riunite hanno messo a disposizione per il raggiungimento di certi scopi.

Esempi:

Stato, Comune, ordine professionale, circolo culturale, associazione sportiva, società commerciale, ente ospedaliero.

Società

Contratto con il quale due o più persone conferiscono beni e servizi per l'esercizio in comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili.

Società di persone

I soci sono illimitatamente responsabili nel senso che, se il capitale conferito in società non fosse sufficiente all'adempimento delle obbligazioni da questa assunta, saranno chiamati a rispondere con il loro patrimonio.

Le Società di persone sono dotate della cosiddetta autonomia patrimoniale imperfetta detta tale appunto perché se si esaurisce il capitale della società può essere aggredito il patrimonio dei singoli soci.

Esempi di società di persone:

Società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice.

Società di capitali

I soci rispondono delle obbligazioni sociali soltanto con il capitale che hanno inteso conferire alla società: viene perciò nettamente separato il patrimonio della persona giuridica da quello personale dei suoi membri.

Le società di capitali sono dotate della cosiddetta autonomia patrimoniale perfetta perché il patrimonio personale dei soci non verrà mai intaccato.

Esempi di società di capitali:

Società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni.

Personalità giuridica

E' il riconoscimento della diversità tra società e soci: la società è perciò un soggetto diverso dai soci che ne fanno parte. Per le società dotate di personalità giuridica l'autonomia patrimoniale è perfetta.

Il binomio personalità giuridica - autonomia patrimoniale perfetta è indissolubile.

RIASSUMENDO

Tipo di società	Autonomia patrimoniale	Personalità giuridica
di CAPITALI	PERFETTA	SI
di PERSONE	IMPERFETTA	NO

Rapporto sociale

E' l'abbreviazione in sigla della società: S.a.s; S.p.A.

Ditta

Nome sotto il quale l'imprenditore, in quanto titolare di una determinata azienda, esercita la propria attività.

Esempi: Fratelli Cirillo fu Gennarino; Ca' Tasto & C.

Ragione sociale

Nome sotto il quale agiscono le **società di persone**; è data dal nome di uno o più soci illimitatamente responsabili con l'indicazione del rapporto sociale.

Esempi: Sosciammocca Felice S.n.c; Furegheto Freghino S.a.s; Simplicio Onestio società semplice.

Denominazione sociale

Nome sotto il quale agiscono le **società di capitali**: è data dal rapporto sociale (S.p.A., S.r.l., S.a.a., ...) che può essere accompagnato da un nome di fantasia; nel caso della S.a.a. è necessario, oltre al rapporto sociale, anche il nome di almeno uno dei soci accomandatari.

Esempi: P.A.C.C.O. S.p.A.; Loperfido Fido S.a.a.

Sigla

E' l'abbreviazione della ditta e può esistere o meno.

RIASSUMENDO

1. **Ragione sociale:** nome sotto il quale agiscono le società di persone (S.s., S.n.c., S.a.s.);
2. **Denominazione sociale:** nome sotto il quale agiscono le società di capitali (S.p.A., S.r.l., S.a.a.).

Si è detto che nel caso delle persone giuridiche occorre indicare, tra l'altro, la denominazione, l'eventuale sigla e la natura giuridica; si tenga inoltre presente che le società commerciali devono essere registrate anche con la ragione (o denominazione a seconda dei casi) sociale.

Perciò quando si parla di denominazione deve intendersi il "nome" con il quale la persona giuridica è commercialmente conosciuta con in più l'informazione relativa alla ragione.

La natura giuridica indica il tipo di società ovvero se di persone oppure di capitali e quindi questa voce si completa con una delle seguenti diciture:

- 1 - Società semplice;
- 2 - Società in nome collettivo;
- 3 - Società in accomandita semplice;
- 4 - Società per azioni;
- 5 - Società a responsabilità limitata;
- 6 - Società in accomandita per azioni.

A chiarimento di quanto detto si riportano i seguenti esempi:

DENOMINAZIONE	SIGLA	NATURA GIURIDICA
Laboratorio del tubo di Cippi Uto S.s.	LA. TU.	Società semplice
Antonio Maria Muzzo S n.c	A.M..MUZZO	Società in nome collettivo
Fratelli Cocozza società per il commercio delle zucchine e affini di Gennaro Cocozza S.a.s	-	Società in accomandita semplice
Fantasy S.p.a.	-	Società per azioni
Casa di cura Buon Riposo S.r.l	-	Società a responsabilità limitata
Fiducia S.a.a. di Guido Cariota	-	Società in accomandita per azioni

ALLEGATO 1

D.P.R. 138/98 Allegato B : Il nuovo quadro generale delle categorie (estratto)

Viene di seguito riportato un estratto dell'Allegato B al D.P.R. 138/98 riguardante le nuove categorie non ordinarie.

Diciamo “non ordinarie” perché, come si vede, è stata abolita la distinzione fra categorie *speciali* e categorie *particolari*; rimane invece la distinzione fra “unità immobiliari ordinarie” e “unità immobiliari speciali”.

Il nuovo quadro di qualificazione distingue, per le unità **ordinarie**, i gruppi R²³, P²⁴ e T²⁵; per le unità **speciali** i gruppi V (*unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo*) e Z (*unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa*).

Si noti che in qualche modo l'ordine esistente fra gruppo D e gruppo E viene invertito dai nuovi gruppi V (immobili rispondenti ad esigenze collettive) e Z (immobili ad attività produttive agricole, industriali, commerciali, direzionali, ecc.).

Le categorie speciali vengono di seguito elencate e si riporta sotto la possibile corrispondenza con le categorie attualmente vigenti.

UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

Gruppo V - Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo

V/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei e impianti di risalita
[corrisponde alla categoria E/1 con l'aggiunta degli impianti di risalita]

V/2 Stabilimenti balneari e di acque curative
[corrisponde alla categoria ordinaria C/5]

V/3 Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili
[corrisponde alla categoria E/4 con l'aggiunta delle fiere permanenti]

V/4 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori
[corrisponde alla categoria E/7 con l'aggiunta di cappelle ed oratori]

V/5 Ospedali
[presupponendo l'utilizzo pubblico senza fini di lucro corrisponde alla categoria B/2]

V/6 Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo
[presupponendo l'utilizzo pubblico senza fini di lucro, questa categoria non trova una vera e propria corrispondenza con il vigente quadro di qualificazione; gli impianti sportivi senza fini di lucro vengono attualmente accertati nella categoria “jolly” E/9]

²³ unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.

²⁴ unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo

²⁵ unità immobiliari a destinazione terziaria

V/7 Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie del gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V
[categoria “jolly” affine alla categoria E/9]

Gruppo Z - Unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa

Z/1 Unità immobiliari per funzioni produttive

[corrisponde alle categorie D/1 e D/7]

Z/2 Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all’agricoltura

[nessuna corrispondenza con le categorie vigenti]

Z/3 Unità immobiliari per funzioni terziario - commerciali

[corrisponde alla categoria D/8]

Z/4 Unità immobiliari per funzioni terziario - direzionali

[corrisponde alla categoria D/5 ampliandone, grazie alla dizione tecnicamente precisa ma estensiva, il campo d’applicazione]

Z/5 Unità immobiliari per funzioni ricettive

[corrisponde alla categoria D/2 ampliandone, grazie alla dizione tecnicamente precisa ma estensiva, il campo d’applicazione]

Z/6 Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo

[corrisponde alla categoria D/3 ampliandone, grazie alla dizione tecnicamente precisa ma estensiva, il campo d’applicazione]

Z/7 Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli

[corrisponde apparentemente alla categoria E/3, ma sembra venir meno il riconoscimento di una *funzione pubblica o di interesse collettivo* a questo tipo di impianti considerati ora alla stregua di normali esercizi commerciali, seppure peculiari dal punto di vista costruttivo]

Z/8 Posti barca compresi in porti turistici

[nessuna corrispondenza con le categorie vigenti]

Z/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo

[corrisponde alla categoria D/9]

Z/10 Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie del gruppo R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z

[si tratta di una categoria “jolly” per il gruppo Z che non trova nessuna corrispondenza con le categorie dell’attuale gruppo D]

ALLEGATO 2

Si riporta l'elenco della normativa che interessa le categorie speciali distinta in leggi, decreti, circolari e ministeriali; all'elenco si fa seguire la normativa medesima.

ELENCO DEI RIFERIMENTI NORMATIVI

A) Leggi e Decreti

1. DPR 23 marzo 1998, n. 138

Art. 7. Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale.

2. DPR 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 34. Determinazione del reddito dei fabbricati

3. DPR 29 settembre 1973, n. 604

Art. 6. Revisioni degli estimi delle unità immobiliari urbane

Art. 7. Estimo catastale delle unità immobiliari urbane

4. DPR 1 dicembre 1949, n. 1142. Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto terreni

Art. 8. Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare

Art. 27. Determinazione della rendita catastale in base al capitale fondiario

5. Dlvo 8 aprile 1948, n. 514

§ 12 - § 13

6. Istruzione II – 1942 - Accertamento e classamento

§ 16

7. Istruzione III - 1942 - Organizzazione dei lavori - Accertamenti particolari

Determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E

§ 47 - § 48 - § 49 - § 50 - § 51 - § 52

8. Istruzione IV – 1942 – Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe

§ 18

9. RDL 13 aprile 1939, n. 652

Art. 10.

10. Accertamento generale dei fabbricati urbani - 1939 -

§ 6 - § 53

11. Legge 26 gennaio 1865, n. 2136 (Imposta dei fabbricati)

Istruzioni per il Servizio Tecnico – 1934 –

§ 26

B) Circolari e Ministeriali

1. 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.

2. Ministeriale 2 giugno 1997, n. 327

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

3. Ministeriale 14 febbraio 1997, n. 174

Oggetto: Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità a destinazione speciale e particolare - Considerevole aumento del contenzioso tributario.

4. CIRCOLARE N. 305/T del 23 dicembre 1996

Oggetto: Procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e verifiche.

5. CIRCOLARE N. 40 del 6 giugno 1961 (Serv. VI - Prot. n. 11/943).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

6. CIRCOLARE N. 39 del 17 luglio 1952 (Serv. VI - Prot. n. 11/2502).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

7. CIRCOLARE N. 19 del 2 aprile 1951 (Serv. VI - Prot. n. 11/941).

Oggetto: Accertamento impianti ferroviari.

8. Massimario del 1941

Massime n. 37 e 38

9. CIRCOLARE N. 257 del 29 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 22817).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili espropriati e costruiti per le Nuove costruzioni ferroviarie. Modalità di dichiarazione.

10. CIRCOLARE N. 228 del 3 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 10724).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato - Presentazione delle dichiarazioni.

Leggi e Decreti

1. DPR 23 marzo 1998, n. 138

Art. 7. Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale.

1. Per le unità immobiliari urbane a **destinazione speciale**, di cui al quadro generale di qualificazione allegato al presente regolamento con la lettera B, la revisione delle rendite catastali si effettua attraverso la definizione, per ogni singola unità, del reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo di imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie, con riferimento all'epoca censuaria 1996 – 1997.

2. Il procedimento di revisione delle rendite catastali è disciplinato dagli articoli 8, 27, 28, 29, 30 e 53 del decreto del Presidente della Repubblica, 1° dicembre 1949, n. 1142.

2. DPR 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 34. -Determinazione del reddito dei fabbricati

1. Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a **destinazione speciale** o particolare, mediante stima diretta.

2. Le tariffe d'estimo e i redditi dei fabbricati a **destinazione speciale** o particolare sono sottoposti a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacità di reddito delle unità immobiliari e comunque ogni dieci anni. La revisione è disposta con decreto del Ministro delle finanze previo parere della Commissione censuaria centrale e può essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.

3. Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui è stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo. Non si considerano, altresì, produttive di reddito le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata.

3-bis. Il reddito imputabile a ciascun condomino derivante dagli immobili di cui all'articolo 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, non concorre a formare il reddito del contribuente se d'importo non superiore a lire 50 mila.

4. Il reddito delle unità immobiliari non ancora iscritte in catasto è determinato comparativamente a quello delle unità similari già iscritte.

4-bis. Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è elevata al 25 per cento.

4-ter. [abrogato]

4-quater. Dall'ammontare complessivo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale delle persone fisiche e di quello delle sue pertinenze si deduce, fino a concorrenza dell'ammontare stesso, l'importo di un milione di lire rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso. Sono ricomprese

tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente.

3. DPR 29 settembre 1973, n. 604

Art. 6. - Revisioni degli estimi delle unità immobiliari urbane

Alle revisioni, parziali e generali, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria e, con stima diretta, della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a **destinazione speciale** o particolare, previste dall'art. 33 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597 provvede l'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali, secondo i criteri contemplati dalla legge 11 agosto 1939, n.1249, modificata con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 e dal regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, in quanto non contrastanti con le disposizioni contenute nel decreto anzidetto. Ciascuna revisione, anche parziale, deve essere disposta con apposito decreto ministeriale.

Art. 7. - Estimo catastale delle unità immobiliari urbane

L'estimo catastale edilizio urbano è ordinato per tariffe d'estimo nei casi di unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria e per rendita catastale, ottenuta con stima diretta, nei casi di unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare.

La tariffa di estimo è costituita per unità di riferimento ed in moneta legale e per ciascuna categoria e classe, dal reddito lordo medio ordinario da essa ritraibile, diminuito delle spese di riparazione e manutenzione e di ogni altra spesa necessaria a produrlo. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, interessi passivi, nonché per oneri tributari.

4. DPR 1 dicembre 1949, n. 1142. Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto terreni

Art. 8. Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare

La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n.1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

Parimenti non si classificano le unità immobiliari che per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.

Art. 27. Determinazione della rendita catastale in base al capitale fondiario

Per le unità immobiliari per le quali nella zona censuaria la locazione non esista o abbia carattere di eccezione, la rendita catastale si determina aggiungendo alla rendita fondiaria, calcolata come interesse del capitale fondiario, le spese relative alla imposta fabbricati, alle relative sovraimposte ed ai contributi di ogni specie.

Art. 28. Del capitale fondiario

Il capitale fondiario è costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe. Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla

base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Art. 29. Saggio di interesse

Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinarne la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio.

Le spese o perdite eventuali, escluse soltanto quelle relative alla imposta fabbricati, alla relativa sovraimposta ed ai contributi di ogni specie, devono essere determinate con il metodo indicato nell'art. 20 e seguenti.

In tali casi può indicarsi solo la quota parte del reddito lordo che corrisponde al complesso delle dette perdite e spese eventuali, determinandolo con apprezzamento sintetico sulla base dei dati raccolti per unità immobiliari analoghe.

Art. 30. Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare

Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8.

Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità.

Art. 53. Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare

La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8.

Tuttavia esse sono descritte in catasto mediante la elencazione dei loro elementi costitutivi.

5. Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514

§ 12

La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

§13

La classificazione non si esegue nei riguardi delle unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, ecc.

6. Istruzione II – 1942 - Accertamento e classamento

§ 16

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi D ed E non si fa luogo a computo di consistenza catastale.

Per le unità immobiliari di queste categorie la determinazione diretta della loro rendita catastale si effettuerà secondo le norme di successiva istruzione.

7. Istruzione III - 1942 - Organizzazione dei lavori - Accertamenti particolari ***Determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E***

§ 47

La determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie, con riferimento, per quanto riguarda i prezzi, al triennio 1937-39.

§ 48.

Non si determina la rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E, il cui reddito è tassato in ricchezza mobile o che abbiano diritto all'esenzione permanente dalla imposta fabbricati.

Ai fini dell'esclusione dalla determinazione della rendita catastale, le dichiarazioni di tassazione in ricchezza mobile, annotate sulle tavole Mod. 26, vanno sottoposte a controllo per verificarne l'esattezza.

§ 49.

Per effettuare il controllo previsto dal paragrafo precedente, si verifica anzitutto se l'unità immobiliare è assoggettata all'imposta fabbricati, nel qual caso si riterrà soggetta alla determinazione della rendita catastale;

se l'unità immobiliare non risulta assoggettata all'imposta fabbricati si verifica se la ditta cui è da intestarsi l'unità

stessa è scritta nei ruoli di ricchezza mobile per l'esercizio di una attività industriale o commerciale avente sede nella unità immobiliare, nel quale caso l'unità si riterrà non soggetta alla determinazioni della rendita catastale.

§ 50.

La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.

Dall'affitto, si ricava la rendita catastale seguendo uno schema d'analisi analogo a quello indicato nel Mod. 6 (Cat. E. U.).

§ 51

La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.

Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $1/1 - a$ dove a è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrimposte e contributi di ogni specie.

§ 52

I dati di affitto o di valore indicati nei due paragrafi precedenti vanno ricercati con riferimento al triennio 1937-39.

Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente in-

fisse ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

8. Istruzione IV – 1942 – Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe

§ 18.

Per le categorie dei gruppi D ed E del quadro generale non si esegue la classificazione e non si procede all'assunzione di unità tipo.

9. RDL 13 aprile 1939, n. 652

Art. 10.

La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da **opifici** ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppate in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

10. Legge 26 gennaio 1865, n. 2136 (Imposta dei fabbricati) Istruzioni per il Servizio Tecnico – 1934 –

§ 26

...nell'accertamento dei fabbricati speciali si dovrà adunque prescindere dagli utili dell'esercizio delle aziende.....

11. Accertamento generale dei fabbricati urbani - 1939 –

§ 6.

I fabbricati (o parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati) destinati ad **opifici**, teatri, cinematografi ed alberghi, anche se non appositamente costruiti per tali destinazioni; ed i fabbricati (o parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale (grandi magazzini di vendita, banche, stabilimenti di bagni, ecc.), e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni, non sono soggetti - per l'art. 10 del R. decreto-legge - alla determinazione della rendita catastale; ma si provvede egualmente al loro accertamento.

§ 53.

La planimetria degli immobili urbani compresi nell'art. 10 del R. D. L. deve essere disegnata con inchiostro alla scala di 1:500 su fogli di carta stampati dallo Stato e messi in vendita come valori bollati a mezzo dei venditori secondari al prezzo di L. 0,25 nel formato di cm. 37,5 x 25 e di L. 0,40 nel formato doppio.

Ove per la estensione dell'azienda fosse necessario usare più fogli di carta dei tipi detti, i fogli stessi devono essere riuniti a quaderno con cucitura od incollatura e devono essere integrati da un quadro di unione disegnato in scala opportuna per farlo rientrare in un foglio del formato di cm. 37,5 x cm.25. Sul foglio della planimetria, o sul foglio-quadro di unione delle planimetrie in più fogli, deve essere incollato il talloncino di riscontro della scheda.

La planimetria deve essere firmata da ingegnere, o da architetto, o da perito edile, o da geometra, iscritti nei rispettivi albi professionali e deve schematicamente rappresentare i muri perimetrali e maestri di ciascun corpo di fabbrica, costruzione ed edificio, e di ciascuna porzione distinta di edificio.

Per gli alberghi a più piani dov'essere presentata la planimetria di tutti i piani.

Sulla planimetria ciascuna costruzione, ciascun edificio o porzione distinta di edificio, deve essere contrassegnata da un numero; al numero si farà seguire, ove occorra, l'indicazione scritta fra parentesi, dell'altezza della costruzione e del numero dei piani che la costituiscono.

Il numero distintivo segnato per ciascun immobile sulla planimetria deve essere riportato nella scheda di dichiarazione dell'azienda alla seconda colonna del prospetto della consistenza immobiliare, in corrispondenza dell'immobile a cui si riferisce.

La planimetria deve contenere l'indicazione dei confini delle consistenze immobiliari dichiarate verso le private proprietà e verso le aree pubbliche. Le prime si indicano scrivendo il cognome, il nome e la paternità del proprietario confinante; nel caso che la proprietà di confine appartenga a ditta composta di più persone, potrà indicarsene il solo primo intestatario, aggiungendo le parole *ed altri*. Le seconde - aree pubbliche - si indicano a mezzo della denominazione stradale.

Sulla planimetria deve essere indicato l'orientamento del foglio a mezzo di freccia rivolta verso il Nord, tracciata esternamente al disegno.

Circolari e Ministeriali

1. 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 sopracitato 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

2. Ministeriale 2 giugno 1997, n. 327

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 autoricambi 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 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:

l) 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 autoricambi, 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 ICI, 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.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO

3. Ministeriale 14 febbraio 1997, n. 174

Oggetto: Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità a destinazione speciale e particolare - Considerevole aumento del contenzioso tributario.

Da un crescente numero di Uffici viene segnalato a questo Servizio un considerevole aumento dei ricorsi, presentati dai contribuenti presso le Commissioni Tributarie Provinciali, riguardanti la determinazione delle rendite catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare.

Tali ricorsi vertono principalmente sui saggi di redditività e sui criteri seguiti dagli Uffici per la loro quantificazione, in tutti quei casi in cui tali saggi siano diversi dal 2%, ed in particolare sulla differenza che esiste tra il valore accertato dall'Ufficio in seguito a stima analitica e quello determinato automaticamente mediante l'applicazione del coefficiente 50 alla rendita catastale.

Per approfondire tale argomento e mettere lo scrivente Servizio nelle condizioni di poter meglio valutare il problema, al fine sia di fornire agli Uffici elementi perché le controdeduzioni alle Commissioni Tributarie Provinciali siano adeguatamente documentate e sia di studiare eventuali provvedimenti correttivi, si invitano gli Uffici periferici che applicano saggi di fruttuosità diversi dal 2% a fornire, con la massima urgenza, dettagliate relazioni, distinte per ciascuna categoria, sui criteri seguiti per la ricerca sul mercato di tali saggi, accompagnandole con esempi chiari ed esplicativi che mettano bene in evidenza quali siano gli elementi presi in considerazione.

Nel caso peraltro che dalle ricerche di mercato risultasse adeguato il saggio di fruttuosità del 2%, si pregano gli Uffici di voler comunicare l'adozione di tale saggio allo scrivente.

Le Direzioni Compartimentali cureranno l'inoltro della presente nota ai dipendenti Uffici e ne coordineranno le relative risposte, che saranno inviate con ogni sollecitudine dalle singole Direzioni allo scrivente.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III

4. CIRCOLARE N. 305/T del 23 dicembre 1996

Oggetto: Procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e verifiche.

Com'è noto, gli atti presentati dai professionisti sono oggetto di ordinaria verifica da parte degli Uffici, al fine di riscontrare la conformità, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, delle informazioni dichiarate nei modelli di denuncia ovvero rappresentate e relativi elaborati grafici.

All'attualità è da osservare come l'attivazione delle procedure informatiche di aggiornamento del catasto dei fabbricati (DOCFA), previste dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, attribuisca alle suddette attività di controllo un più forte rilievo, in relazione alla sostanziale innovativa incidenza degli effetti fiscali, oltre che tecnico-giuridici, che da dette procedure discendono.

Pertanto, con il completamento delle fasi di installazione e di messa a regime delle richiamate procedure presso i dipendenti uffici operativi periferici, si rende necessario impartire specifiche isocroni, al fine di disciplinare un sistema di verifica e controllo sulla documentazione in ingresso e, soprattutto, sugli elementi dichiarati in materia di ordinaria redditività attribuibile alle unità immobiliari oggetto di denuncia o di variazione in catasto.

Peraltro alla scrivente risulta che la maggior parte degli uffici, dopo una prima fase di avviamento delle procedure informatizzate, opera controlli sistematici e puntuali della documentazione in ingresso, utilizzando le potenzialità presenti nel programma "DOCFA ufficio".

Circa questo ultimo rilevante profilo, è appena di caso di sottolineare come l'Amministrazione abbia già da tempo promosso studi e ricerche tesi alla definizione di un nuovo e più efficace sistema di classamento parametrico, fondato soprattutto su una incisiva segmentazione del mercato immobiliare in funzione territoriale (microzone).

Si prevede che i nuovi algoritmi di classamento automatico - per le categorie ordinarie maggiormente diffuse - potranno essere proficuamente sperimentati già a partire dalla fine del prossimo anno.

Inoltre da parte della SOGEI sono in corso di realizzazione ulteriori specifici programmi di rilevante ausilio per la verifica degli atti presentati dai tecnici professionisti. In concomitanza con la consegna agli uffici dei suddetti programmi, saranno pertanto emanate organiche direttive sul controllo delle procedure in esame, unitamente ad una integrazione delle istruzioni tecnico-catastali per l'utilizzo della procedura DOCFA

Le presenti disposizioni sono mirate a disciplinare - nel periodo transitorio e con riferimento precipuo agli uffici non in grado di operare verifiche sistematiche a causa di motivate peculiari circostanze locali - i livelli minimali di controllo della documentazione presentata.

I suddetti livelli concernono:

- la continuità storica nello stato di fatto dell'immobile, oggetto di denuncia (ultimo stadio),
- l'aggiornamento, unitamente alla banca dati informatizzata, di peculiari atti catastali,
- soprattutto la congruità della rendita catastale proposta.

Circa i primi due profili si richiama l'attenzione degli uffici sulla necessità di eseguire riscontri idonei - nei casi di denuncia di variazione - a collegare gli elaborati grafici presentati con i precedenti conservati agli atti di archivio, l'annullamento delle planimetrie superate, nonché di

operare per tutti gli atti in ingresso l'aggiornamento del mod. 58 e del mod. 57, informatizzato.

Per quanto attiene la verifica del classamento (categoria e classe), della consistenza e della rendita proposta vengono forniti di seguito gli indirizzi di carattere generale, in base ai quali le Direzioni compartimentali definiranno, con appositi provvedimenti, i livelli qualitativi e quantitativi dei controlli, tenendo conto delle condizioni organizzative e potenzialità di risorse dei singoli uffici, ed avendo cura peraltro di informare le categorie professionali localmente interessate con un congruo anticipo sulla data di attivazione dei controlli in oggetto.

I suddetti organismi di direzione intermedia stabiliranno quindi i criteri di selezione (tipologia, priorità e consistenze minimali) dei campioni relativi alla documentazione tecnica da sottoporre a controllo, le modalità di estrazione e di partecipazione, in contraddittorio, dei tecnici estensori degli elaborati oggetto di verifica, nonché le procedure per la contestazione delle eventuali omissioni ed incoerenze riscontrate in sede di verifica

I criteri di selezione saranno di duplice natura: casuale e deterministica.

Il primo sarà attuato attraverso la preliminare individuazione - basata su accessi di tipo casuale e con frequenza mensile, - di un campione non inferiore al 5% della documentazione in ingresso individuata tramite i protocolli, corrispondente ad almeno dieci documenti per tecnico classatore, e la successiva verifica sopralluogo, compatibilmente con i fondi assegnati.

Inoltre, - con cadenza semestrale e limitatamente ad una quota pari al 10% dei tecnici esterni interessati dai suddetti campioni estratti nello stesso periodo, da individuare con analoghi criteri di natura casuale - le verifiche saranno estese a tutti gli atti presentati nel corso del semestre di esecuzione dei controlli.

Il secondo criterio, di natura deterministica, presuppone la definizione di una specifica scala di priorità degli atti da sottoporre a controllo, e della consistenza complessiva del relativo campione, che in ogni caso non dovrà risultare inferiore al 5% degli atti presentati nel mese di riferimento.

Di norma dovranno essere rispettate le seguenti priorità:

- unità immobiliari ascrivibili nelle categorie D ed E, aventi superficie coperta ovvero volumetria (entro e fuori terra) superiori a soglie predeterminate. Dette soglie in linea di massima possono essere individuate rispettivamente nelle entità di cinquecento metri quadrati ovvero in duemila metri cubi;
- unità immobiliari ascrivibili alle categorie ordinarie (A, B e C), per le quali si registrino significativi scostamenti percentuali tra la rendita catastale proposta e quella attribuita in base all'algoritmo di classamento automatico.

Le soglie minime di scostamento saranno definite sulla base del livello di affidabilità di fatto riconosciuto da ciascun ufficio al suddetto algoritmo, in relazione anche alle diverse categorie o gruppi di categorie catastali interessate. Peraltro, qualora detto livello risulti a tutt'oggi insoddisfacente, si ripropongono all'attenzione degli uffici periferici le disposizioni emanate con la circolare 118T del 15 maggio 1996, mirate ad un più proficuo utilizzo dell'algoritmo in questione, che non può prescindere dalle centrali attività di articolazione del territorio in microzone;

- unità immobiliari per le quali viene proposta l'iscrizione in catasto in categorie e classi a più bassa redditività;
- unità immobiliari denunciate per variazioni della destinazione d'uso, per ristrutturazione, ovvero per la causale 5 del quadro B della prima facciata del modello D 1.

Qualora l'ufficio riscontri difformità o incoerenze, che denotino superficialità nella redazione della documentazione esaminata ovvero abbiano rilevanza fiscale non secondaria, sarà interessato l'Ordine o il Collegio competente circoscrizionalmente per i provvedimenti del caso, fatto salvo ogni altro adempimento previsto dalle norme in vigore.

Come già in precedenza rilevato, sarà cura delle Direzioni compartimentali specificare ed integrare i suddetti indirizzi generali, con istruzioni tese alla massima efficienza ed efficacia delle attività di verifica e controllo presso gli uffici dipendenti, compatibilmente con le risorse disponibili localmente

In questa prospettiva, qualora condizioni eccezionali lo richiedano, i suddetti organismi di direzione intermedia sono altresì autorizzati a derogare anche dagli indirizzi generali forniti con la presente circolare, previa comunicazione alla scrivente.

Alle Direzioni Compartimentali si demanda inoltre la verifica dei tempi con cui gli uffici operativi provvedono ad effettuare i preallineamenti richiesti dai professionisti e connessi all'utilizzo della procedura Docfa di base; detti tempi non possono risultare di norma superiori ai quindici giorni previsti dal decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, per il rilascio degli identificativi catastali definitivi, da utilizzare per la presentazione dell'accatastamento su supporto informatico.

Nell'ipotesi in cui il suddetto termine non possa essere rispettato, si dovrà senza indugio prevedere l'utilizzo del Docfa integrato per disallineamento dei soggetti e, ove necessario, anche degli oggetti immobiliari da iscrivere in catasto.

Ciascuna Direzione compartimentale, in ragione della rispettiva competenza, verificherà la corretta esecuzione delle disposizioni inerenti i controlli in esame da parte dei dipendenti uffici dandone assicurazione alla scrivente.

Si precisa, infine, che l'effettivo svolgimento delle attività - sulle quali è incentrato il miglioramento qualitativo e quantitativo degli interventi di verifica e controllo presso gli uffici territorialmente dipendenti - dovrà risultare da un apposito piano di progetto, che ciascuna Direzione compartimentale avrà l'avvertenza di predisporre con l'indicazione, per ciascun ufficio:

- delle risorse destinabili allo svolgimento delle attività in esame,
- dei livelli di controllo che si intendono perseguire,
- delle modalità e dei criteri adottati in aderenza ovvero, eccezionalmente, in deroga agli indirizzi impartiti con la presente lettera circolare.

Il suddetto piano sarà portato tempestivamente a conoscenza del Servizio Tecnico III di questa Direzione centrale, che ne verificherà la conformità con gli strumenti di programmazione in corso di perfezionamento al momento attuale e con le risorse che si renderanno disponibili in fase di revisione delle attività per l'anno 1997.

IL DIRETTORE CENTRALE

5. CIRCOLARE N. 40 del 6 giugno 1961 (Serv.VI - Prot. n. 11/943).
Oggetto: N.C.E.U. - Immobili di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

In relazione a quanto disposto nel III paragrafo della Circolare n. 39 di pari data si trascrivono qui di seguito le circolari della Direzione Generale delle Imposte Dirette ivi richiamate.

Circolare n. 202961 (Div. II) dei 25 settembre 1959:

« Il Ministero dei Trasporti, Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato, ha chiesto che vengano esclusi dall'imposizione tributaria, a decorrere dal prossimo anno, gli immobili di cui appresso, strettamente legati all'esercizio ferroviario: Ponti - Sottovia - Cavalcavia - Acquedotti - Muraglioni di sostegno - Gallerie - Cunette laterali - Chiusure - Stazioni F. S., ivi compresi gli alloggi dei Capi stazione, dei funzionari e degli altri impiegati che per le loro mansioni sono obbligati a risiedere nelle stazioni stesse - Magazzini e depositi merci - Depositi locomotive, automotrici, carrozze ed altro materiale rotabile - Casotti di guardia - Latrine - Dormitori e mense per il personale - Fabbricati ferroviari per officine di qualsiasi natura - Garritte - Fabbricati di ricovero per gru, per automezzi, per il personale lungo la linea e per i depositi di attrezzi, ecc.

I sopra elencati immobili sono stati, a suo tempo, assoggettati all'imposta sul reddito dei fabbricati in relazione alle norme portate dall'art. 10, 2° comma, della legge 11 luglio 1942, n. 843. Questo Ministero riesaminata la questione, è venuto nella determinazione di accogliere la richiesta sopra trascritta, sotto il profilo che la azienda ferroviaria non è soggetta ad imposta di ricchezza mobile in quanto non produce reddito e non già in conseguenza di una esenzione, come prevede l'art. 10, 20 comma, della legge n. 843.

Ciò stante, si prega di impartire istruzione agli Uffici distrettuali delle imposte della Provincia affinché i redditi relativi agli immobili sopra indicati vengano esclusi dai ruoli dal 1° gennaio 1960.

Circolare n. 201906 (Div. II) del 10 maggio 1960:

«Con lettere del 21 agosto e 5 novembre 1959, il Ministero dei Trasporti chiese che venisse esaminata la possibilità di escludere dall'imposizione tributaria - analogamente a quanto è stato disposto per altri impianti ferroviari con la Circolare 25 settembre 1959, n. 202961 - il fabbricato adibito ad Uffici della Direzione generale, sito in Roma, piazza della Croce Rossa e i fabbricati adibiti ad uffici presso i Compartimenti della rete ferroviaria nonché i terreni, le scarpate, i rilevati, i terrapieni, ecc. comunque attinenti all'esercizio ferroviario.

Poiché questa Direzione Generale ritiene accoglibile la predetta richiesta in virtù delle disposizioni contenute negli art. 49, 62, 69 e 72 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645, si prega di impartire disposizioni agli Uffici distrettuali delle imposte della Provincia, affinché provvedano allo sgravio dell'imposta relativa agli immobili suindicati a far tempo dal 1° gennaio 1960».

In conseguenza della esclusione degli immobili suddetti dall'imposizione tributaria, si ravvisa la opportunità che in avvenire l'accertamento al nuovo Catasto edilizio urbano non venga più esteso a quelli aventi carattere di manufatto in senso tecnico, quali ponti, gallerie ecc. ma sia limitato ai fabbricati veri e propri nel senso corrente della parola, cioè agli immobili destinati al ricovero di persone o cose.

Fabbricati veri e propri nel senso corrente della parola, cioè agli immobili nella circolare a cui la presente fa seguito.

Si prega di accusare ricevuta dando assicurazione di adempimento.

Il Direttore generale: ANTONUCCI

6. CIRCOLARE N. 39 del 17 luglio 1952 (Serv. VI - Prot. n. 11/2502).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

Il Ministero dei Trasporti - Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato - ha fatto presente, in base a segnalazione ricevute da alcuni dipendenti Unici, che in sede di pubblicazione degli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono state rilevate difformità di criteri nella qualificazione e nella determinazione della rendita catastale degli immobili ferroviari.

Ha segnalato in particolare che i caselli ferroviari sono stati collocati da taluni Uffici Tecnici Erariali nella Categoria E/1, da altri nella Categoria D/7 e da altri ancora nella Categoria D/I; e che, inoltre, a caselli di eguale consistenza, ubicati nel territorio di Province confinanti o vicine sono state attribuite rendite catastali che differiscono tra loro in misura veramente eccessiva.

Quanto sopra sorprende non poco questa Direzione Generale la quale confida che i casi segnalati dal Ministero dei Trasporti siano eccezionali ed isolati.

Ad evitare, peraltro, che rilievi del genere si ripetano ed allo scopo di eliminare gli errori e le sperequazioni di cui sopra, si interessano personalmente i sigg. Ingegneri Capi affinché provvedano a disporre i necessari controlli e a curare, con opportuni contratti tra Uffici vicini, che la valutazione del reddito degli immobili ferroviari sia fatta con uniformità di criterio, pur con le dovute differenziazioni di luogo.

In proposito, nel raccomandare una più attenta applicazione delle istruzioni di servizio, si richiama in particolare, per quanto concerne la determinazione della rendita catastale, quanto disposto con la Circolare n. 19 del 2 aprile 1951 circa i criteri di particolare moderazione da seguire nei confronti degli immobili di cui trattasi, in considerazione della circostanza che essi sono adibiti all'esercizio di un servizio di pubblico interesse gestito dallo Stato senza finalità di lucro.

In merito alla qualificazione si ricorda che, esclusi i fabbricati costituenti le stazioni, i quali, sempre che siano compresi entro il recinto delle stesse, devono essere collocati nella Categoria E/1 tutti gli altri immobili ferroviari interni al recinto delle linee nonché quelli destinati alla produzione di energia elettrica devono essere collocati nella Categoria D/7.

I dipendenti Uffici provvederanno ad eliminare gli eventuali errori, dove è ancora possibile, prima della pubblicazione degli atti o in sede di trattazione dei reclami; negli altri casi nel corso delle operazioni successive.

Il Direttore generale: BOAGA

7. CIRCOLARE N. 19 del 2 aprile 1951 (Serv. VI - Prot. n. 11/941).

Oggetto: Accertamento impianti ferroviari.

A integrazione delle disposizioni impartite con la Circolare n. 68 del 22 settembre 1950, rispondendo ai quesiti formulati da taluni Uffici, si precisa che la determinazione della rendita catastale degli immobili ferroviari deve essere fatta coi criteri indicati nei paragrafi 51 e 52 dell'Istruzione III sulla formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Vi è solo da osservare che, mancando per tali speciali fabbricati la possibilità di fare riferimento al valore venale, bisognerà considerare in luogo di questo il costo di costruzione e che, trattandosi di immobili adibiti all'esercizio di un servizio di interesse pubblico gestito dallo Stato senza finalità di lucro, il saggio di interesse dovrà essere scelto con criteri di particolare moderazione. In via indicativa, si fa presente che detto saggio non dovrebbe superare mai il 2%.

L'accertamento della consistenza e del costo degli immobili di cui trattasi, quando non sia possibile avvalersi di elementi forniti dalla Amministrazione delle Ferrovie dello Stato, sarà fatto con metodi speditivi e con riferimento a costi unitari medi.

L'accertamento stesso, inoltre, sarà limitato agli impianti più importanti, tenendo presente l'elencazione di cui all'art. 4 del regio decreto-legge 7 dicembre 1942, n. 1418, convertito nella legge 11 marzo 1943, n. 204, con esclusione in ogni caso della sede stradale e dei binari di corsa.

Pregasi accusare ricevuta dando assicurazione di adempimento.

Il Direttore generale: BOAGA

8. Massimario 1941

Massima n. 37

Per le planimetrie delle stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi od aerei di dimensioni tanto grandi che la loro rappresentazione alla scala 1:200 risulterebbe malagevole, è consentito di adottare la scala di 1:500.

Massima n. 38

Per gli alberghi a più piani deve essere presentata la planimetria di tutti i piani.

In deroga alla norma secondo cui le planimetrie a corredo delle schede Mod. 2 devono essere eseguite in scala 1:500, quelle degli alberghi saranno eseguite nella scala 1:200 od in altre scale purché sia possibile identificare dalle planimetrie tutti i vani – principali ed accessori – che compongono l'albergo.

9. CIRCOLARE N. 257 del 29 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 22817).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili espropriati e costruiti per le Nuove costruzioni ferroviarie. Modalità di dichiarazione.

Facendo seguito alla Circolare n. 231 del 6 novembre u. s., si portano a conoscenza le modalità di denuncia degli immobili in oggetto, stabilite con circolare n. 27/17/2 del 9 novembre del Ministero dei lavori pubblici. (Direzione Generale delle Nuove Costruzioni Ferroviarie) previa intesa con questa Direzione Generale.

A) Stabili da considerare di uso industriale.

Tutti gli edifici, a qualunque uso destinati, che ricadano nell'interno delle stazioni e delle linee, in costruzione o già costruite, ma non consegnate finora alle FF. SS. per l'esercizio, debbono essere considerati, compresi fra quelli indicati nell'art. 10 del regio decreto-legge anzidetto, e quindi per le relative denunce va adottata la scheda n. 2 (gialla). Ricadono pertanto in questa categoria:

a) per le stazioni: i fabbricati viaggiatori (in essi compresi anche i locali adibiti ad Uffici, siano essi inerenti all'esercizio o non strettamente connessi con essi, gli alloggi, i dormitori, i ristoranti, i caffè ed altro) i magazzini merci, i piani caricatori, le cabine, i fabbricati alloggi isolati, gli stabili costituenti i cantieri di lavoro, i fabbricati espropriati e non ancora demoliti, ecc. semprechè siano interni al recinto della stazione già delimitato o quale può desumersi dal progetto o dai piani d'espropriazione e si tratti di stabili completati;

b) per le linee: le case cantoniere, le garitte, ecc., gli stabili costituenti cantieri, i fabbricati espropriati e non ancora demoliti, interni al recinto delle linee stesse se già delimitato o quale può desumersi come sopra, stabili però già completati;

c) per gli impianti di produzione d'energia elettrica le centrali e tutti gli edifici che ne sono organicamente parte o dipendenze, sempreché si tratti di stabili completati come sopra;

Per quanto riguarda le formalità della denuncia dei detti immobili è rimasto stabilito che deve essere adottata una scheda singola per:

1) tutti i fabbricati compresi fra gli scambi estremi delle stazioni e fermate e se tali scambi non sono ancora stati impiantati, si terrà conto degli elementi di progetto per ubicare comunque i detti estremi in via presuntiva;

2) tutti gli edifici compresi in ogni tronco di linea interposto fra due stazioni successive, o fra una stazione e il limite territoriale del Comune; o fra i confini di questo quando la linea ne attraversa il territorio senza avere in esso stazioni o fermate;

3) tutti gli edifici costituenti un impianto di produzione di energia elettrica nel suo complesso.

Ad ogni scheda devono corrispondere le planimetrie che ad esse vanno unite e delle quali si dirà appresso.

B) Altri stabili comuni

Tutti i fabbricati esterni ai recinti delle stazioni e delle linee,- recinti già delimitati o comunque desumibili, come sopra è detto - vanno considerati invece come edifici urbani, e quindi, per essi, siano fabbricati alloggi, case economiche, uffici, colonie, stabili costituenti cantieri (se dell'Amministrazione), magazzini, villaggi operai, fabbricati espropriati e non ancora demoliti o non dismessi all'Amministrazione finanziaria, costruzioni relative agli acquedotti ecc. debbono essere usate le schede mod. 1 (bianche); una per ogni unità immobiliare definita dall'art. 5 del riportato regio decreto-legge.

Per ogni fabbricato, poi, le singole schede delle varie unità immobiliari che le compongono debbono essere raccolte entro la copertina mod. 3.

C) Pianta planimetrie e stampati.

La Direzione Generale del Catasto ha consentito che a tutte le schede (bianche e gialle) riguardanti immobili di proprietà della nostra Amministrazione siano allegate piante e planimetrie in riproduzione eliografica da lucidi in possesso degli Uffici anche se in scala diversa da quelle prescritte dal succitato decreto.

Tali piante e planimetrie (le prime, una per ogni unità immobiliare e le seconde una per ogni scheda gialla) debbono essere però tagliate per escludere la parte esuberante e piegate nel formato delle schede e dei fogli speciali (cm 25 x 37,5) colorando in rosa la unità immobiliare

cui si riferisce la scheda, con esclusione di frontespizi ed annessi di ogni genere, in modo che il volume della carta sia ridotto allo stretto indispensabile. Non sono però ammessi fogli di formato minore di quello anzidetto.

Per le piante da allegarsi alle schede bianche, quando gli Uffici non avessero lucidi a disposizione per fare le dette copie eliografiche, si potrà provvedere in via eccezionale usando la carta millimetrata in vendita per le denunce comuni. A tale scopo si useranno i fondi a disposizione per spese di ufficio.

Per tutti gli altri stampati necessari gli uffici dovranno rivolgersi agli organi locali competenti a farne la distribuzione in via gratuita.

D) Consegna delle schede.

La consegna delle schede bianche (possibilmente al completo delle relative piante) e delle schede gialle con le planimetrie allegate, va fatta, anziché ai rispettivi Comuni direttamente agli Uffici Tecnici Erariali o Sezioni staccate di essi. di rispettiva giurisdizione: Uffici e Sezioni che dalla predetta Direzione Generale del Catasto sono stati autorizzati a ricevere le dette schede ed a rilasciarne ricevuta.

E' opportuno che la consegna delle schede bianche, come quella delle schede gialle, nei termini rispettivamente stabiliti sia fatta in una sola volta per tutti gli immobili di ogni Comune.

(Omissis).

F) Altre disposizioni.

(Omissis).

Atteso che il termine per la presentazione delle schede bianche è il più vicino (31 dicembre c. a.), le schede relative debbono essere predisposte con precedenza sulle altre sicché, nel caso non sia possibile di presentarle assieme alle piante, si possa egualmente rispettare il termine stesso presentando le sole schede. Successivamente potranno essere predisposte le schede gialle, le piante e le planimetrie.

Le schede, le piante e le planimetrie dovranno essere firmate dai Capi degli Uffici che riceveranno all'uopo specifiche deleghe.

(Omissis).

Si prega di accusare ricevuta.

Il Direttore generale: Tucci

10. CIRCOLARE N. 228 del 3 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 10724).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato - Presentazione delle dichiarazioni.

Con riferimento alla Circolare n. 216 del 21 ottobre 1939, si danno per conoscenza in estratto le modalità di dichiarazione degli immobili ferroviari stabilite con le seguenti circolari dalla Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato - Servizio Lavori - previa intesa con questa Direzione Generale.

Circolare n. 194 del 5 ottobre 1939:

« Tutti gli edifici, a qualunque uso destinati, che ricadono nell'interno delle stazioni e delle linee, debbono essere considerati compresi fra quelli indicati nell'art. 10 del regio decreto-legge anzidetto, e quindi per le relative denunce va adottata la scheda n. 2 (gialla).

Ricadono pertanto in questa categoria:

a) per le stazioni: i fabbricati viaggiatori (in essi compresi anche i locali adibiti ad Uffici, siano essi inerenti all'esercizio o non strettamente connessi con esso; gli alloggi, i dormitori, i ristoranti i caffè le rivendite di giornali, tabacchi, fiori, i locali della Provvida e del Dopolavoro) i magazzini merci, i piani caricatori, le cabine, i fabbricati alloggi isolati, ecc. sempre che siano interni al recinto della stazione;

b) per le linee: le case cantoniere, le garitte, - ecc. interne al recinto delle linee stesse;

c) per gli impianti di produzione d'energia elettrica: le centrali, e tutti gli edifici che ne sono organicamente parte o dipendenza.

Per quanto riguarda le formalità della denuncia di questi immobili, deve essere adottata una scheda singola per:

1) tutti i fabbricati compresi fra gli scambi estremi delle stazioni e fermate;

2) tutti gli edifici compresi in ogni tronco di linea interposto fra due stazioni successive, o fra una stazione e il limite territoriale del Comune o fra i confini di questo quando la linea ne attraversa il territorio senza avere in esso stazioni o fermate;

3) tutti gli edifici costituenti un impianto di produzione di energia elettrica nel suo complesso.

Ad ogni scheda deve corrispondere la planimetria che ad essa va unita.

Tutti i fabbricati esterni ai recinti delle stazioni e delle linee vanno considerati invece come edifici urbani, e quindi per essi, siano fabbricati

Alloggi, case economiche, uffici, locali della Provvida o del Dopolavoro, colonie marine e montane, debbono essere usate le schede mod. 1 (bianche) una per ogni unità immobiliare definita dall'art. 5 del ripetuto regio decreto legge

Circolare n. 214 del 27 ottobre 1939.

La Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha consentito che a tutte le schede (bianche o gialle) riguardanti immobili di proprietà della nostra Amministrazione siano allegate le piante o le planimetrie esistenti, anche se in scala diversa da quelle prescritte dal succitato decreto, in riproduzione eliografica. Tali piante e planimetrie (le prime, una per ogni unità immobiliare e le seconde una per ogni scheda gialla) debbono essere però tagliate per escludere la parte esuberante e piegate nel formato delle schede e dei fogli speciali (cm. 25 x 37,5) colorando, in rosa l'unità immobiliare cui si riferisce la scheda, con esclusione di frontespizi ed annessi di ogni genere, in modo che il volume della carta sia ridotto allo stretto indispensabile. Non sono però ammessi fogli di formato minore di quello anzidetto.

La consegna delle schede bianche (possibilmente al completo delle relative piante) e delle schede gialle con le planimetrie allegate, va fatta, anziché ai rispettivi Comuni, direttamente agli Uffici Tecnici Erariali o Sezioni staccate di essi, di rispettiva giurisdizione.

E' opportuno che la consegna delle schede bianche come quella delle schede gialle, nei termini rispettivamente stabiliti sia fatta una sola volta per tutti gli immobili di ogni comune.

Le schede, le piante e le planimetrie dovranno essere firmate dai Capi delle Sezioni Lavori.

Si prega di accusare ricevuta.

Il Direttore generale: Tucci

ALLEGATO 3

“UNA SENTENZA IN TEMA DI CLASSAMENTO”

da *Geometra Informazioni Tecniche* n. 11 novembre 1995

Pubblichiamo l'estratto di un'interessante decisione della Commissione Tributaria di primo grado di Torino, n. 273/13 del 18 marzo 1994, - nella quale era relatore il geom. arch. Guido Fugiglano - riferita al classamento di due unità immobiliari.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Commissione Tributaria di primo grado di Torino, Sezione 13...

DECISIONE

sul ricorso n. 93/5863

CONTRO

UTE di Torino

... omissis...

Trattasi di ricorso spedito in data 12.7.1993, mediante il quale si contesta il classamento operato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Torino di due unità immobiliari site in ..., e più precisamente:

- dell'unità immobiliare sita in ..., censita al ..., e adibita a sede dell'Ufficio Imposte Dirette di . . ., per la quale è stata attribuita la categoria A/10, la classe 2, la consistenza di 99,5 vani e la rendita catastale di Lire 80.595.000;

- dell'unità immobiliare sita in ..., censita al ..., e adibita a capannone, per la quale è stata attribuita la categoria D/1, con la rendita catastale di Lire 30.900.000.

La società ricorrente, già nell'originario ricorso e in ultimo con memoria in data 5.3.1994 chiede che all'unità immobiliare adibita a Ufficio Imposte:

- venga attribuita la categoria B/4 (Ufficio Pubblico) con la rendita catastale di L. 24.723.000, pari alla tariffa unitaria (3.000 L/mc) moltiplicata per la consistenza (8.241 mc);

- in subordine nel caso non venga assegnata la categoria B/4, venga ridotto il numero dei vani catastali da 99,5 a 58,5, per effetto della minore incidenza dei vani accessori, e il passaggio dalla classe 2° alla classe 1° della categoria A/10, con conseguente attribuzione della rendita catastale di Lire 40.657.500, pari a 695.000 L/vano x 58,5 vani.

A sostegno delle sue tesi la ricorrente fa presente, producendo adeguata documentazione, che l'edificio sorge su area destinata dal P.R.G.C. di ... a "impianti tecnologici di interesse generale", e che la concessione edilizia è stata rilasciata per "ristrutturazione di fabbricato esistente da adibire a nuova sede dell'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette". La ricorrente fa presente che la circostanza che l'unità immobiliare sia locata a ufficio pubblico non è da considerarsi episodio puramente temporaneo, in quanto un mutamento di destinazione necessiterebbe di una variante allo strumento urbanistico. Sul calcolo della consistenza, la ricorrente fa presente che i vani al piano seminterrato (che l'Ufficio tecnico erariale ha conteggiato come vani adibiti ad ufficio) non possono

essere adibiti a tale uso ma solo ad archivio e magazzino, in quanto privi dei requisiti richiesti dal regolamento edilizio per essere adibiti ad ufficio. In tale circostanza, non possono essere considerati come vani utili bensì come vani accessori.

La ricorrente contesta inoltre la maggiorazione del 10% della consistenza per il cortile ex art. 51 D.P.R. 1142/1949, in quanto applicata nella misura massima e ne propone la riduzione al 2,50%.

L'ufficio, con memoria in data 10.12.1993, sostiene che all'unità immobiliare in oggetto non è attribuibile la categoria B/4 in quanto la stessa non differisce da quelle comunemente adibite ad ufficio ubicate nella stessa zona, e che la locazione ad "ufficio pubblico" è da considerarsi "episodio puramente temporaneo". Sostiene inoltre che il calcolo della consistenza, invece, è stato correttamente effettuato dall'Ufficio, considerando i vani effettivi ed i vani accessori.

L'Ufficio si trova invece d'accordo con la ricorrente sull'opportunità di ridurre la classe dalla 2° alla 1°.

Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare ... adibita a capannone, la società ricorrente contesta il metodo seguito dall'Ufficio Tecnico Erariale nell'attribuzione della rendita. Infatti l'Ufficio, come rilevasi dalla citata memoria in data 10.12.1993, ha attribuito la rendita nell'aprile 1993 mediante stima in base ai valori di mercato di immobili simili.

Il calcolo è stato così effettuato:

laboratorio	mq 760 x 850.000 L/mq	= L 646.000.000
uffici	mq 100 x 950.000 L/mq	= L 95.000.000
tettoia aperta	mq 108 x 300.000 L/mq	= L 32.400.000
	Totale	L 773.000.000

Su tale valore è stato applicato un saggio di rendimento del 4%, ottenendo in tal modo una rendita catastale di Lire 773.000.000 x 4%) = Lire 30.900.000.

La ricorrente sostiene invece che il valore di mercato doveva essere riferito al biennio 1988/1989 e produce bollettini editi a cura della FIN PIEMONTE dai quali risulta che, nel predetto biennio, i valori massimi degli immobili produttivi in struttura tradizionale in cemento armato era di L. 580.000 L/mq. Inoltre la ricorrente ritiene che la rendita catastale deve essere determinata dividendo il valore patrimoniale per 50 (coefficiente di moltiplicazione applicabile alle rendite catastali delle unità immobiliari classificate nel gruppo D).

Chiede pertanto che la rendita catastale venga determinata come segue:

$$\text{mq } 968 \times \text{L/mq } 540.000 = \text{L } 522.720.000$$

$$\text{L } 522.720.000 : 50 = \text{L } 10.454.000$$

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di inammissibilità dell'Ufficio è da respingere. Giova infatti ricordare che la normativa del nuovo contenzioso ha abrogato implicitamente le norme incompatibili

contenute nel Capo VII del regolamento per la formazione del NCEU, approvato con DPR 1/12/1949, n. 1142. Non si può infatti pretendere da parte del ricorrente l'assolvimento di un obbligo di indicare lui stesso le unità immobiliari urbane di confronto, perché ciò comporterebbe un onere inaccettabile per l'interessato, che per avere notizie degli elementi relativi al classamento sarebbe costretto a defatiganti ricerche. L'onere di provare avanti al giudice tributario la congruità del classamento notificato al contribuente spetta all'Ufficio, prima ancora di quanto spetti al ricorrente di provare il contrario: se così non fosse si arriverebbe all'assurdo di far cadere sul ricorrente l'onere di smentire dei fatti e delle ragioni a lui sconosciute, perché non rese esplicite, e di lasciare illimitato il campo delle ragioni opponibili dall'Ufficio al suo ricorso, con grave ed inaccettabile pregiudizio del suo diritto alla difesa.

Per quanto riguarda il classamento dell'unità immobiliare adibita a sede dell'Ufficio Imposte occorre osservare quanto segue. La ricorrente, in prima istanza, chiede che venga attribuita la categoria B/4 (Uffici Pubblici). Tale richiesta, peraltro, appare piuttosto generica e non adeguatamente motivata, tant'è che in subordine viene richiesta la conferma della categoria A/10, ma il declassamento dalla 2° alla 1° classe ed il ricalcolo dei vani catastali, in questo caso ampiamente motivando. La commissione ritiene che effettivamente l'Ufficio sia incorso in alcuni errori nel calcolo dell'effettiva consistenza. In particolare sono stati calcolati come vani utili il corridoio al piano rialzato nonché il corridoio ed i locali archivio al piano seminterrato.

La stessa cosa dicasi per i corridoi al piano seminterrato, la cui funzione è quella di disimpegnare i locali adibiti ad archivio, magazzino, servizi igienici ecc. Tali corridoi, in quanto necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali, trovano la loro collocazione nell'art. 46 del DPR 1142 dell'anno 1949 il quale prevede che "in mancanza di usi locali, i vani accessori si computano per un terzo di vano utile".

Analogo discorso deve essere fatto per i locali siti al piano seminterrato, che necessariamente devono essere considerati accessori in quanto, come risulta dalla dichiarazione in data 10/3/1994 protocollo 3707 rilasciata dall'Unità Sanitaria Locale n. 32, "non essendo in possesso dei requisiti di cui agli artt. 42 e 46 del Regolamento Edilizio del Comune di ..., non possono conseguire né abitabilità temporanea diurna né tanto meno una abitabilità permanente". Ad abbondanza, è necessario precisare che il predetto art. 46 del DPR 1142/49, pur riguardo i "vani accessori alle abitazioni", è estensibile in via analogica anche ai vani accessori degli uffici, in quanto tutti rientranti nella categoria A.

... omissis...

Problema diverso è quello dell'unità immobiliare Foglio ... numero .. subalterno ... adibita a capannone. La rendita catastale di Lire 30.900.000 è stata attribuita applicando al valore di Lire 773.000.000 un coefficiente del 4%.

In primo luogo l'ufficio doveva riferirsi non ai valori del 1993 ma ai valori del biennio 1988/1989, per ovvie ragioni di omogeneità, come stabilito dalla Circolare Ministeriale 3/3/1991 n. 4/3/1590 della Direzione Generale del Catasto.

Facendo riferimento, in mancanza di ulteriori dati, alle tabelle dei valori medi di mercato pubblicati dalla rivista "Piemonte Informa" (che nell'anno 1990 attribuivano un valo-

re massimo dei capannoni, per la zona di ..., di 580.000 L/mq), si otterrà il seguente valore:

laboratorio	mq 760 x 580.000 L/mq	= L 440.800.000
uffici	mq 100 x 800.000 L/mq	= L 80.000.000
tettoia aperta	mq 108 x 150.000 L/mq	= L 16.200.000
	totale valore	L 537.000.000

Stabilito il valore, occorre risalire alla rendita catastale. È necessario, però, osservare quanto segue.

L'attuale sistema impositivo sugli immobili si basa essenzialmente sul reddito da essi prodotto (per le imposte dirette) e sul valore degli stessi (ISI, ICI). Ma mentre il reddito è un dato certo e tangibile, il valore (sul quale è stata pagata l'ISI e viene attualmente pagata l'ICI) è determinato dal prodotto tra la rendita catastale ed il coefficiente relativo alla categoria catastale nella quale è stato classato l'immobile. Ad esempio, nel caso in esame, la base imponibile dell'ICI sarà rappresentata dalla rendita catastale moltiplicata per il coefficiente 50, relativo alla categoria D/1. Ora, essendo noto il valore dell'immobile (Lire 537.000.000) ed essendo altresì noto il coefficiente di moltiplicazione (che è stabilito per legge), l'unica incognita è rappresentata dalla rendita catastale, che però sarà determinata dividendo il valore per il coefficiente di moltiplicazione, e quindi: $L. 537.000.000 : 50 = Lire 10.740.000$. Seguire il procedimento di determinazione della rendita catastale adottato dall'Ufficio porterebbe, utilizzando i suoi stessi dati, a costituire il seguente valore: $Lire 10.740.000 \times 50 = Lire 537.000.000$ pari a esattamente il doppio del valore attribuito dallo stesso Ufficio. Il che rappresenta un assurdo. L'unica metodologia da seguire per la determinazione della rendita catastale, fino a quando perdurerà l'attuale sistema di tassazione dell'ICI sulla base dei valori catastali, sarà pertanto quella di determinare la stessa mediante la divisione tra il valore di mercato ed il coefficiente di legge.

Ad abbondanza si segnala che tale procedimento è stato inoltre segnalato nella Circolare Ministeriale 25.11.1993 n.34/111/6/613 del Dipartimento entrate - Direzione centrale affari giuridici e contenzioso tributario, Div. IV, la quale testualmente recita che tenuto conto che l'imponibile determinato ai fini ICI rappresenta il "valore patrimoniale" dell'immobile, dallo stesso occorre desumere, sia pure convenzionalmente, il reddito, applicando il divisore pari a 50, che è il coefficiente di moltiplicazione applicabile alle rendite catastali delle unità immobiliari classificate nel gruppo D.

PQM

La Commissione accoglie il ricorso.

ALLEGATO 4

“CAPANNONI, RENDITA AL 2%”

di Stefano Baruzzi, da *ITALIA OGGI* del 29.1.1999, come riportato in *Geometra Informazioni Tecniche* n. 3 marzo 1999

Il saggio di rendimento che l'Ufficio tecnico erariale è tenuto ad applicare al valore, da esso stesso stimato, di un immobile censito in categoria catastale D (per esempio i capannoni), al fine di determinare la rendita catastale richiesta dal contribuente che abbia inteso avvalersi della determinazione automatica del valore finale ai fini Invim in misura pari al valore catastale, deve essere necessariamente pari al 2%.

Questo l'esito di una controversia in materia di Invim decennale, ma riferibile anche alle altre imposte sui trasferimenti (registro, successioni, donazioni, ipotecaria e catastale), sancito nella sentenza della Commissione tributaria regionale di Milano (n. 318/26/98 del 16/12/98) depositata il 12/1/99.

LA VICENDA

Nella denuncia Invim decennale di un immobile a uso di grande magazzino, già censito in categoria catastale D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) ma ancora privo della rendita catastale (come frequentemente riscontrabile per tale categoria, soggetta all'attribuzione della rendita mediante stima diretta a seguito di sopralluogo dei tecnici del catasto), la società proprietaria si avvaleva del meccanismo di determinazione del valore finale dell'immobile in misura pari al valore catastale (rendita catastale per 50 volte): a tal fine, esperiva ritualmente l'apposita procedura di legge (ex articolo 34, 5°, 6° e 7° comma del dlgs n. 346/90 - Testo unico sulle successioni e donazioni).

Nel determinare la rendita, tuttavia, l'Ute di Como seguiva un procedimento non congruente con la previsione di legge, di un moltiplicatore pari a 50 volte la rendita stessa, che, affinché i conti tornino, presuppone necessariamente, secondo logica aritmetica, che la rendita catastale sia pari al 2% del valore dell'immobile, come stimato dallo stesso ufficio del catasto.

Nel caso specifico, invece. L'Ute, stimato il valore, calcolava la rendita con il saggio del 3%, cosicché la sua moltiplicazione per il coefficiente 50 portava a un valore catastale artificiosamente superiore del 50% a quello di partenza.

LA SENTENZA DI PRIMO GRADO

Contro la rendita notificata dall'Ute (e il conseguente valore catastale assunto dall'Ufficio del registro quale valore finale Invim), la proprietaria ricorreva alla Commissione tributaria provinciale che ne accoglieva le doglianze proprio in ragione della congruenza che deve necessariamente sussistere fra il moltiplicatore di legge e il saggio di rendimento conseguentemente applicabile dall'Ute nella determinazione della rendita catastale: nel caso dei fabbricati in categoria D, pertanto, essendo pari a 50 il primo non potrà che essere uguale al 2% il secondo.

LA CONFERMA DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Sono intervenute in questi giorni, come anticipato, le autorevoli sentenze di conferma della Commissione tributaria regionale di Milano, sezione 26, che, respingendo gli appelli degli uffici finanziari, confermano la necessità che l'operato dell'amministrazione sia sempre improntato secondo criteri logici, tra l'altro, nella fattispecie in questione, desumibili dalla stessa norma di legge, oltre che dal buon senso.

LE RICADUTE DELLA SENTENZA.

La sentenza è assai importante perché finalmente delinea l'esatta soluzione al problema che si è posto in questi anni a molti proprietari di immobili speciali in varie zone d'Italia (stante il non uniforme comportamento riscontrabile, al riguardo, da parte dei vari Ute, alcuni dei quali utilizzano, correttamente, un saggio del 2%, mentre altri operano al 3%), destinatari di avvisi di liquidazione di maggiore imposta. La questione investe in modo speculare tutte le imposte sui trasferimenti alle quali si rende applicabile il valore catastale automatico, e quindi anche le imposte di registro, successione, donazione, ipotecaria e catastale; tranne l'Iva per la quale il meccanismo catastale opera per legge per i soli fabbricati classificabili nei gruppi catastali A, B e C.