Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali

Risposta n. 372

OGGETTO: Obbligatorietà per gli stabilimenti balneari di presentare gli atti di aggiornamento catastale dei manufatti realizzati sull'area demaniale, qualora posseggano i requisiti del D.M. n.28 del 1998 Articoli 2 e 3 Decreto Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998, n.28 - Interpello articolo 11, comma a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Associazione Alfa (di seguito, "*Associazione*") dichiara che, nel mese di febbraio 2019, il Comune di Beta ha inviato una nota a ciascuno dei propri iscritti, con la quale li invitava a presentare gli atti di aggiornamento catastale delle strutture in concessione.

Nella suddetta nota si evidenziava che gli atti di aggiornamento, in virtù delle istruzioni operative contenute nella circolare prot. num. 216473 del 7 dicembre 2016, emanata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, dovevano essere presentati direttamente dal concessionario.

L'*Associazione* istante, pertanto, nell'interesse di alcune imprese balneari (espressamente indicate) su associate, chiede di conoscere se le stesse siano tenute, come richiesto dal Comune Beta, a presentare gli atti di aggiornamento catastale dei manufatti realizzati sull'arenile demaniale, sebbene tali costruzioni

non rientrino in nessuna delle categorie richiamate nella suddetta circolare e per le quali è previsto tale obbligo.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Associazione* ritiene che i concessionari di stabilimenti balneari non siano obbligati a presentare gli atti di aggiornamento catastale nel caso in cui sull'area demaniale concessa siano stati realizzati manufatti di tipologia diversa da quelli rientranti nelle categorie "A", "B" e "C" indicate nella circolare n. TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia del Demanio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Al fine di esprimere un parere sul quesito posto occorre preliminare affrontare il tema della riconducibilità o meno di un bene alla nozione di "*unità immobiliare*" e, pertanto, richiamare le norme che regolano l'iscrizione in Catasto dei beni immobili, allo scopo di chiarire quali siano le opere per le quali scaturisce l'obbligo di accatastamento.

Al riguardo, in linea con il parere fornito dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare – Settore Servizi Catastali (prot.9989 del 29/07/2019), si rappresenta che, ai sensi dell'articolo 4 del Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 "*si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituiti (...). Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo*".

Il successivo articolo 5 definisce il concetto di "*unità immobiliare urbana*" prevedendo che si considera tale "*ogni unità di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un proprio reddito*". Tale nozione è stata meglio precisata dall'articolo 40 del d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, secondo cui "*ogni fabbricato, porzione di fabbricato od insieme di*

fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente".

Successivamente, il decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 ha precisato:

- all'articolo 2, comma 1, che "*L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*";
- all'articolo 2, comma 3, secondo periodo, che *"sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"*;
- all'articolo 3 che costituiscono oggetto dell'inventario catastale, con il conseguente obbligo di dichiarazione da parte dei soggetti interessati, tutte le "*unità immobiliari*", come definite all'articolo 2 del medesimo decreto.

Pertanto, in base alle predette disposizioni, al fine di poter annoverare tra le "*unità immobiliari*" un manufatto, anche solo semplicemente appoggiato al suolo, occorre che siano contemporaneamente soddisfatti, oltre ai requisiti di *"autonomia funzionale e reddituale del bene"* anche quello della "*stabilità nel tempo*".

In tale contesto normativo, la circolare M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008 (emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall'Agenzia del Demanio e dall'Agenzia del Territorio, finalizzata a definire le procedure di allineamento delle banche dati gestite dalle suddette amministrazioni) ha fornito, tra l'altro, indicazioni operative relativamente alle richieste di concessione di beni demaniali che prevedano la realizzazione di opere oggetto di accatastamento, annoverando tra queste le seguenti tipologie:

- "A" costruzioni in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto;

- "B" costruzioni in muratura ordinaria con solaio in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato;
- "C" strutture prefabbricate realizzate su piattaforma in cemento armato incernierate o affogate con calcestruzzo al basamento.

Il riferimento esplicito a tali tipologie di opere, contenuto nella citata circolare, trae origine dalla circostanza che le stesse risultano sicuramente caratterizzate da quei requisiti di cui all'articolo 2 del D.M. n. 28 del 1998, previsti per le "*unità immobiliari*" (beni soggetti, quindi, ad obbligo di accatastamento), anche con riferimento alla "*stabilità nel tempo*" (attesa la tipologia costruttiva delle opere citate) richiamata al secondo periodo del comma 3 del medesimo articolo 2.

La stessa circolare ha, altresì, precisato che "le indicazioni (…) non modificano (…) le modalità di svolgimento dei procedimenti di competenza dei destinatari (…) che restano disciplinati dalle norme vigenti" e che "*ciascuna delle scriventi amministrazioni si riserva di integrare, ove necessario, le indicazioni riguardanti unicamente i dati di propria competenza*".

Con specifico riferimento alla disciplina catastale, non può, ad esempio, escludersi che anche altri manufatti, laddove rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2 sopra citato, siano soggetti ad obbligo di dichiarazione in Catasto, come ad esempio nel caso di "*manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo* [e quindi non solo su piattaforma in cemento armato incernierati o affogati con calcestruzzo al basamento]*, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale*.

Tanto premesso, si rappresenta che la circostanza che la suddetta circolare non faccia esplicita menzione ad altre tipologie di manufatti non si traduce per queste nell'insussistenza dell'obbligo di accatastamento, essendo, invece, necessario, verificare la loro rispondenza ai requisiti di cui al citato D.M. n. 28 del 1998. Si consideri, ad esempio, la remota possibilità che manufatti prefabbricati di rilevanza catastale, realizzati quindi per essere stabili anche nel

tempo, possano essere semplicemente poggiati su un arenile, senza un'interposta piattaforma di sostegno in conglomerato cementizio armato.

Per completezza si conclude che con la nota prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016 (richiamata dall'istante), la Direzione Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, nel fornire ulteriori chiarimenti operativi in merito all'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale e nel ribadire l'obbligo di accatastamento delle tipologie di opere richiamate nella circolare M_TRA/DINFR 2592 del 2008, ha precisato, altresì, che nel caso di "*concessioni demaniali prive di costruzioni non sussiste (...) l'obbligo di accatastamento*". Tale indicazione è riferita alle concessioni di arenili senza autorizzazione alla realizzazione di manufatti di rilevanza catastale, e trae origine dall'assenza di mutazioni dello stato del bene dato in concessione (l'arenile rimane nel suo stato fisico originario anche dopo il rilascio della concessione).

La concessione, in assenza di interventi edilizi (ovvero trasformazioni oggettive del bene), rappresenta, sotto il profilo eminentemente catastale, una modifica soggettiva che ne definisce amministrativamente i diritti di utilizzazione.

Alla luce di quanto precede, si ritiene che sussiste l'obbligo alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale dei manufatti realizzati sull'area demaniale, qualora questi ultimi posseggano i requisiti di cui al citato D.M. n. 28 del 1998.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)