



CIRCOLARE N. 4/2007

PROT. n° 30427

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

RIFERIMENTO: Circolare n. 4 del 16 maggio 2006

Roma, 13 aprile 2007

FIRMATO: Mario Picardi

N. pagine complessive: 13 + allegato - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. Premessa

L'articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 – come è noto - ha dettato norme in materia di classificazione degli immobili ed in particolare delle unità immobiliari polifunzionali censite nelle categorie catastali del "Gruppo E", con l'esclusione delle categorie E/7 ed E/8. In ottemperanza al citato decreto, con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia, emanato in data 2 gennaio 2007, sono state precisate le modalità tecniche attuative nonché le procedure relative agli adempimenti di parte e, per i casi di inadempienza, alle attività di competenza dell'Ufficio.



Più in particolare il comma 40 dell'articolo sopra citato dispone che *"Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale o reddituale"*.

Il comma 41 del medesimo art. 2 stabilisce che *"Le unità immobiliari che per effetto del criterio stabilito nel comma 40 richiedono una revisione della qualificazione e quindi della rendita devono essere dichiarate in catasto da parte dei soggetti intestatari, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. In caso di inottemperanza, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, agli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701; in tale caso si applica la sanzione..."*.

In considerazione delle importanti conseguenze di carattere operativo e fiscale che le nuove norme implicano - anche per l'elevato numero di compendi ed unità immobiliari che rientrano nel campo di applicabilità delle norme stesse - con il presente documento di prassi si ritiene opportuno definire più in dettaglio alcuni aspetti peculiari introdotti dal DL n. 262/2006, al fine di garantire la corretta interpretazione delle disposizioni in argomento e l'omogeneità delle procedure da adottare sull'intero territorio nazionale.

2. L'ambito di applicazione delle disposizioni introdotte dall'art. 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262.

In linea preliminare e generale, è da osservare che l'intervento del legislatore prodotto con il DL n. 262/2006 si correla con la preesistente disciplina che regola l'ordinamento del catasto, attraverso un univoco indirizzo circa le modalità di accatastamento di questo particolare segmento immobiliare, che incide sulla prassi operativa pregressa, garantendone l'uniforme applicazione da parte degli operatori.

Al riguardo giova ricordare come, per le stesse finalità, con la circolare n. 4 del 16 maggio 2006 - *Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciali D ed E* - erano stati già anticipati indirizzi tecnici e procedurali concernenti unità immobiliari a destinazione particolare:



- a) di tipo complesso, in quanto comprendenti diverse attività (ad esempio: fiere, stazioni di trasporto terrestri dove sono normalmente presenti oltre al servizio di trasporto, zone ad uso commerciale, ad ufficio, ecc.);
- b) di tipo semplice (ad esempio: chiosco per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici del luogo, edicola per la rivendita di giornali e riviste, impianti di erogazione di carburante quando circoscritti alla sola "Area OIL", coincidente, di massima, con il settore adibito alla sola vendita di carburanti o lubrificanti).

In particolare con la richiamata circolare, la corretta individuazione delle diverse unità costitutive dei compendi immobiliari complessi, di cui al sub a), veniva ricondotta alla stessa nozione di "unità immobiliare", così come definita nella normativa catastale e sinteticamente identificata nel "minimo perimetro immobiliare, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale". Da questa definizione del modello base del catasto fabbricati discendeva pertanto un chiaro ed unitario indirizzo comportamentale, espresso dalla necessità di articolare ovvero scorporare dai suddetti compendi ogni immobile o porzione di immobile rispondente alla nozione sopra richiamata, rispettivamente nei casi di nuova costruzione o variazione, ovvero di unità già censite.

Orbene questo indirizzo ha trovato conferma nella norma primaria. Invero detta norma disciplina in modo esplicito il classamento delle unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo E, escludendo peraltro le categorie E/7 ed E/8. Il requisito di uniformità dei criteri di inventariazione ed accertamento del patrimonio immobiliare nelle diverse categorie catastali, pregiudiziale per soddisfare la missione istituzionale del catasto di costituire un equo sistema di riferimento per l'imposizione immobiliare, implica comunque una coerente estensione del suddetto indirizzo anche alle unità immobiliari oggetto di censimento futuro.

Per quanto concerne, invece, la seconda tipologia di unità immobiliari, definite semplici, di cui al sub b), con la citata circolare sono stati approfonditi diversi profili di prassi fino allora adottati, e forniti indirizzi per una parziale rivisitazione delle modalità di classamento, in ragione soprattutto delle profonde innovazioni in campo tecnologico e tipologico, oltre che del contesto urbanistico e socio-economico, manifestatesi nel cinquantennio trascorso dall'epoca di formazione ed entrata in conservazione del catasto edilizio urbano. In particolare per alcune categorie immobiliari (quali le tipologie di tipo



“semplice” oggetto di esemplificazione), si sono registrati rilevanti processi, sia di standardizzazione tipologica e strutturale, che di diffusione sul territorio, tali da annullare proprio quei caratteri di “singolarità e particolarità” – specifici delle unità da censire nella categoria del gruppo E – che gli stessi presentavano originariamente, e da giustificare conseguentemente la loro inventariazione in una categoria ordinaria.

In relazione a quanto rappresentato, appare chiaro che il primo insieme di immobili rientra specificamente nell'ambito di applicazione delle disposizioni introdotte dall'art. 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262. Da ciò discende anche che gli adempimenti previsti dovranno essere svolti con le modalità e nei termini indicati nelle disposizioni sopra richiamate per il primo ambito tipologico definito “complesso”, mentre quelli relativi alle tipologie di immobili del secondo ambito definito “semplice” (tra i quali, in particolare, quelli indicati alla lettera a) del punto 3.1.3 della già citata circolare n. 4/2006) - rientrando negli obiettivi di miglioramento e razionalizzazione del sistema catastale - saranno attivati, in coerenza con gli indirizzi forniti dalla stessa circolare n. 4/2006, sulla base della pianificazione delle attività ordinarie dell'Agenzia, anche connesse all'attuazione dei processi di iniziativa degli enti locali (in particolare: art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004).

E' appena il caso di evidenziare che per entrambi i suddetti insiemi le unità immobiliari di nuova costruzione ovvero oggetto di denuncia di variazione saranno definite ed accertate nell'ambito delle attività correnti, sulla base degli indirizzi sopra richiamati. Al suddetto contesto interpretativo devono intendersi riferiti anche i contenuti esplicativi dell'art. 1 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 2 gennaio 2007, rappresentati al punto 1, lett. d), dell'allegato A dello stesso Provvedimento.

3. L'impatto sulla prassi catastale

Per quanto già specificato, il dettato letterale del citato art. 2, comma 40, si applica sia alle porzioni di immobili, sia ad interi immobili ricompresi all'interno di compendi.

Al riguardo, l'art. 1, comma 1, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio del 02.01.2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 6 del 09.01.2007, stabilisce che *“gli immobili o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, ricompresi nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle*



categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, ovvero oggetto di dichiarazione di variazione o di nuova costruzione, sono censiti in catasto come unità immobiliari autonome in altra appropriata categoria di un diverso gruppo, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale”.

Per un corretto censimento delle unità immobiliari di tipo “complesso” è pregiudiziale quindi verificare se le porzioni di fabbricato, eventualmente presenti e da stralciare dall'unità originaria, presentino o meno i caratteri essenziali dell'unità immobiliare stabiliti dall'art. 2, comma 1, del decreto del ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, laddove prevede che *“l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, ... che, ... presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”.* Ove non si riscontrasse tale autonomia, l'unità originaria non può essere scissa in più unità immobiliari (autonome), ma è censita nella categoria catastale più pertinente in relazione alla destinazione d'uso prevalente.

Il comma 2 del medesimo articolo definisce anche la locuzione *“usi diversi”*, stabilendo che si intende, per essi, ogni altra utilizzazione, anche se diversa da quelle commerciale, industriale ed ufficio privato *“...non strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale dell'unità immobiliare principale, censita in una categoria del gruppo E”.*

L'art. 3, comma 1, del citato Provvedimento stabilisce, inoltre, in relazione agli adempimenti di parte, che *“entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, cioè entro il 3 luglio 2007, i soggetti titolari di diritti reali devono dichiarare come autonome unità immobiliari gli immobili o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, ricompresi nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9”.*

Le disposizioni in oggetto, come già evidenziato, confermano le direttive precedentemente emanate per l'individuazione delle unità immobiliari costituenti articolati compendi immobiliari polifunzionali e per il loro corretto classamento nelle categorie speciali e particolari ovvero ordinarie. In particolare trovano ancora piena attuazione le direttive comprese nella richiamata circolare n. 4 del 16.5.2006 in tema di accertamento nelle categorie del gruppo E.



4. Direttive per il classamento nelle categorie del gruppo E

Relativamente alle tipologie di immobile da censire nel gruppo E è necessario fare riferimento al comma 2 dell'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142. Detto comma riporta: *“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”*.

Del pari, appare utile riferirsi alle declaratorie associate a ciascuna delle categorie, oggetto di esame, con direttive di prassi (istruzione II del 24.05.1942 della ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali), qui di seguito riportate:

- *E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei;*
- *E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;*
- *E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;*
- *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/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.*

Da quanto sopra emerge con chiara evidenza come alcune tipologie immobiliari (quali ad esempio le edicole) sono state inserite nell'ambito delle categorie del gruppo E solo in forza di direttive di prassi, integrando in tale modo le tipologie specificatamente previste dalla normativa, in relazione ai caratteri peculiari nelle stesse riscontrabili con riferimento al periodo di formazione del catasto, e che rendevano di norma critica la loro articolazione in classi.

Nell'ambito delle tipologie immobiliari per le quali la normativa prevede il censimento nelle categorie del gruppo E è necessario andare a discriminare le porzioni immobiliari delle unità complesse che possono conservare il censimento originario, rispetto a quelle che necessariamente richiedono un nuovo accatastamento, con censimento nella categoria catastale pertinente con l'uso effettivo e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Nel precedente paragrafo è stato menzionato il comma 2 dell'art. 1 del Provvedimento del 02.01.2007, nel quale è evidenziato come la locuzione *"usi diversi"* deve intendersi ogni altra utilizzazione *"... non strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale censita in una categoria del gruppo E"*. In sostanza, vanno distinte, ai fini del mantenimento degli immobili nel gruppo E, non le destinazioni semplicemente strumentali all'esercizio delle attività censite nel medesimo gruppo, ma soltanto quelle *"strettamente"* strumentali.

Ad esempio, con specifico riferimento alle *"stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei"* (categoria E/1), che rappresenta il caso tipico più complesso, occorre individuare quali attività siano strettamente funzionali alle destinazioni catastali menzionate, al fine di ricomprendere nella stessa categoria E/1 solo quegli immobili o loro porzioni ospitanti tali attività.

Ricadono senz'altro in tale ambito i fabbricati o locali utilizzati dai viaggiatori e dal personale adibito al servizio di trasporto, come le biglietterie, le sale d'attesa, le sale di controllo del traffico, i servizi igienici ad uso dei viaggiatori o del personale, le aree occupate dai binari (ovvero da piste aeroportuali o moli marittimi) e dalle banchine destinate al servizio pubblico, ivi comprese quelle adibite alla movimentazione delle merci, i parcheggi siti all'interno del perimetro della stazione fruibili dal personale dipendente, le aree di rispetto o adibite alla sosta dei veicoli di trasporto asserviti alla stazione, i locali utilizzati per il pronto soccorso, quelli adibiti a deposito bagagli, nonché i locali, di limitata consistenza, destinati ai servizi d'ordine e sicurezza, allorché collocati nei fabbricati ospitanti la stazione.

Costituiscono altresì cespite unico con la *"stazione"*, strettamente funzionali alla gestione della infrastruttura del trasporto, le torri di controllo, i magazzini e le aree per il deposito temporaneo delle merci, le aree o officine destinate alla manutenzione ordinaria dei mezzi di trasporto, gli impianti di trasformazione e produzione di energia elettrica, necessari ad assicurare la continuità nella funzionalità della stazione, gli impianti di stoccaggio e distribuzione di carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione ed ogni altro spazio o locale indispensabile all'esercizio del pubblico trasporto.

Di contro, costituiscono unità immobiliari autonome, censibili nelle categorie ordinarie o speciali, le abitazioni e foresterie, i locali ospitanti bar o ristoranti, le rivendite di giornali



e di tabacchi, i locali adibiti a vendita o esposizione di qualsiasi altra merce, i centri commerciali, gli alberghi, gli ostelli e gli uffici pubblici o privati. Vengono altresì considerate unità immobiliari autonome, le caserme per gli organi addetti alla vigilanza e alla sicurezza se ospitati in specifici fabbricati, gli hangar ed i capannoni per la costruzione e/o manutenzione straordinaria periodica dei veicoli, le autorimesse e le aree di parcheggio appositamente realizzate ed altre destinazioni autonome rispetto ai servizi di pubblico trasporto.

Riguardo agli immobili ospitanti in particolare gli impianti per l'erogazione di carburante, si ricorda altresì come sia il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze sia l'Agenzia del territorio, per ultimo con la più volte citata circolare n. 4/2006, abbiano già emanato direttive mirate a delimitare ciascuna unità immobiliare, allorché nei compendi immobiliari ospitanti i citati impianti di erogazione siano presenti destinazioni complementari, come autofficine, ristoranti, bar. Nelle citate direttive sono state ritenute corrette le modalità di accatastamento volte all'individuazione, nell'ambito di detti compendi, di ciascuna componente produttiva e delle rispettive porzioni immobiliari dotate di autonomia funzionale e reddituale. Coerentemente con tale indirizzo è stato evidenziato come quegli immobili, o porzioni di essi, adibiti ad autofficina o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relativa area asservita, fossero censibili nella categoria C/3; mentre i locali ospitanti bar, tavole calde o ristoranti, e quelli utilizzati per la rivendita di articoli vari, con le relative porzioni di area asservita, nella categoria D/8, ovvero C/1, in relazione alle loro caratteristiche e al parametro dimensionale.

L'allegato alla presente circolare riporta utili linee guida per il classamento delle unità immobiliari nelle categorie del gruppo E, nonché per consentire una più completa disamina delle fattispecie interessate dall'ambito di applicazione della norma in oggetto. L'applicazione di detti criteri è, tuttavia, da coordinarsi, per la sua progressività temporale, con quanto espressamente previsto dalla presente circolare, in particolare al paragrafo 2, per le tipologie di immobili dell'ambito definito "semplice".

In ultimo, ma non per importanza, si vuole evidenziare la piena autonomia della normativa catastale in tema di censimento rispetto a quella edilizio-urbanistica o di altro settore (quali quella in materia di antinfortunistica, sicurezza, trasporto aereo, ferroviario



e navale). La richiamata autonomia catastale è applicabile anche con riferimento ai criteri di strumentalità da utilizzare per l'individuazione delle destinazioni immobiliari che continuano ad essere compatibili con le categorie catastali ascrivibili al "gruppo E" e che potrebbero essere definite da altre normative di riferimento (quali ad esempio per appurare la strumentalità per fini diversi da quelli catastali). Pertanto, le direttive emanate con la presente circolare, hanno rilevanza esclusivamente in materia catastale.

5. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati o porzioni di fabbricati di unità immobiliari "complesse", per i quali sono venuti meno i requisiti per il censimento in una categoria del gruppo E

Per le unità immobiliari, per le quali sono venuti meno i requisiti per il censimento in una categoria del gruppo E, in base all'intervento normativo in commento, entro la data del 3 luglio 2007 devono essere presentate in catasto le dichiarazioni di variazione.

E' appena il caso di ricordare che il decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, all'art. 3, comma 2, stabilisce: *"Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"*.

Relativamente alle dichiarazioni in catasto delle unità immobiliari, oggetto dell'intervento del legislatore, non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, purché i relativi obblighi siano espletati entro il 3 luglio 2007.

Qualora il soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto non provveda, entro il termine indicato, l'Ufficio provinciale competente procede ad esercitare l'attività di surroga con le modalità operative indicate nel successivo paragrafo 7.



6. Modalità di dichiarazione e accertamento

Le tipologie immobiliari, che saranno oggetto di revisione dell'attuale classamento o di nuovo censimento, sulla base degli indirizzi normativi o amministrativi richiamati in precedenza (paragrafo 2), a volte presentano una scarsa rilevanza censuaria soprattutto in ragione della modesta superficie. Al riguardo appare utile richiamare le modalità semplificate di dichiarazione di variazione dello stato dei luoghi, così come stabilito dall'art. 6 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

Nel documento di aggiornamento catastale dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico informatico Docfa, predisposto per la trasmissione telematica, ovvero nel modello cartaceo presentato in modalità tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione mediante la locuzione "Stralcio da categoria E – comma 40 art. 2 DL 262/06". Nelle more dell'adeguamento della procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica simile locuzione.

Per quanto concerne, infine, l'attribuzione della rendita alle unità immobiliari in esame, è evidente che l'accertamento a cura del tecnico di parte, della redditività - e quindi la verifica della stessa da parte del tecnico dell'Ufficio - deve tenere in debito conto elementi, quali le particolari caratteristiche ubicazionali degli immobili (a volte siti al di fuori dei centri abitati), nonché quelle tipologiche (spesso costituite da strutture prefabbricate) e dimensionali. E' appena il caso di sottolineare che la determinazione della rendita di tali immobili dipende in modo diretto da:

- le caratteristiche ubicazionali con riferimento al collocamento del manufatto rispetto al centro abitato (interno od esterno); nel caso di collocamento nello stesso centro abitato, occorre far riferimento alla zona, individuandola fra quelle periferiche, di espansione urbanistica o di interesse turistico;
- le caratteristiche tipologiche delle strutture: prefabbricate, cemento armato, muratura continua, ecc;
- le caratteristiche dimensionali e geometriche che influenzano la redditività unitaria anche con riferimento al potenziale utilizzo.



7. Attività connesse alle azioni di surroga

Come rappresentato nel provvedimento emanato in data 2 gennaio 2007 dalla scrivente, questa Agenzia sta procedendo all'inoltro ai Comuni degli elenchi di immobili censiti nelle categorie E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, secondo la loro ubicazione territoriale. Tale inoltro è effettuato affinché gli stessi Enti locali possano produrre una verifica di coerenza dell'attuale classamento, rispetto alle effettive destinazioni d'uso, riscontrabili in ciascuno degli immobili iscritti nelle categorie in esame, sulla base dell'univoco indirizzo fornito dal legislatore con il DL n. 262/2006.

I riscontri prodotti dai Comuni potranno quindi, successivamente alla scadenza del 3 luglio 2007, essere di ausilio ai medesimi Enti per contestare le inadempienze ai soggetti interessati e conseguentemente attivare le procedure dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Le verifiche prodotte in sede locale possono essere di supporto agli Uffici provinciali di questa Agenzia, per la verifica dei presupposti riguardanti gli adempimenti richiamati dall'art. 2, commi 40 e 41, del DL n. 262/2006.

Sul medesimo tema, il richiamato Provvedimento direttoriale del 2 gennaio 2007 stabilisce che, decorsi nove mesi dalla data di entrata in vigore del più volte citato DL 262/2006, gli Uffici provinciali, preliminarmente all'espletamento delle attività di surroga, devono verificare le eventuali azioni intraprese dai Comuni ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ciò al fine di coordinare le modalità relative agli adempimenti di surroga.

Esperita tale verifica, l'Ufficio procede nelle attività richiamate dalle circolari n. 10 del 4.8.2005 e n. 1 del 3.1.2006. Di contro, qualora gli Enti locali non avessero emanato alcun provvedimento di contestazione ai contribuenti, ciascun Ufficio interessato, compatibilmente con le risorse disponibili e le direttive programmatiche che lo riguardano, inoltra uno specifico avviso di sopralluogo al soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto, contestando fra l'altro, l'inosservanza all'adempimento previsto dalla legge. Nella scelta dell'individuazione del soggetto destinatario possono essere espletate opportune verifiche, affinché lo stesso venga individuato fra quelli richiamati nell'art. 3 del regio decreto legge 14 aprile 1939, n. 652, obbligati alla dichiarazione,



possibilmente individuandolo con quello che ha la gestione del bene. Per tale finalità gli Enti locali, con l'ausilio dei loro archivi informativi, potranno dare un incisivo contributo.

Sulla questione, pare altresì utile rammentare che, per gli immobili costruiti nelle aree di proprietà demaniale dal concessionario, l'obbligo della dichiarazione catastale è a carico dello stesso concessionario, pertanto a quest'ultimo soggetto è da inoltrare l'atto che accerta l'inadempienza dell'accatastamento.

Conformemente a quanto già stabilito con la circolare n. 10 del 4 agosto 2005, il Direttore dell'Ufficio procede nell'attività di surroga affidando l'incarico alle proprie strutture tecnico-operative.

Allo scopo di evitare un inutile dispendio di risorse, le strutture incaricate avranno cura di acquisire gli elementi probanti, circa la verifica dei presupposti previsti dalla legge, attivando, ove del caso, specifico sopralluogo esterno. Successivamente alla positiva verifica di tali presupposti, le strutture interessate provvedono all'inoltro dell'avviso di sopralluogo, da effettuarsi con congruo anticipo rispetto alla data stabilita, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Riguardo agli adempimenti da espletare ed ai contenuti del richiamato avviso, che deve riportare, come sopra rappresentato, anche la contestazione dell'inadempimento, si rimanda alle disposizioni impartite con la richiamata circolare n. 10/2005.

8. Conclusioni

L'indirizzo del legislatore, sostanzialmente, è mirato a razionalizzare ed omogeneizzare il sistema di inventariazione ed accertamento delle unità immobiliari appartenenti al gruppo E (con l'esclusione delle categorie E/7 ed E/8), intervenendo specificamente sui compendi immobiliari polifunzionali, ove in base a prassi pregresse, correlate anche al diverso contesto socio-economico, tipologico e tecnologico, risultano spesso aggregati all'unità immobiliare rappresentativa della destinazione principale, anche immobili o loro porzioni aventi funzioni meramente collaterali (di carattere commerciale, terziario o diverso) ed autonome redditività. La norma in commento rientra infatti nel quadro delle disposizioni previste dalle ultime leggi finanziarie e da alcuni provvedimenti collegati, al fine di migliorare l'equità del sistema catastale.



Pare utile ribadire in questa sede che le disposizioni riportate nella normativa in oggetto non possono che influire sulla prassi catastale. Restano quindi ferme tutte quelle disposizioni regolamentari ed amministrative che fissano determinati criteri e parametri di servizio (di tutela della sicurezza e del comfort dei passeggeri), anche nel rispetto delle direttive impartite da Organi di rilievo internazionale e recepite nell'ordinamento interno.

In considerazione della particolarità delle argomentazioni fin qui esposte, si invitano gli Uffici provinciali a dare la massima diffusione del contenuto della presente circolare alle Categorie professionali e alle Associazioni di rappresentanza degli esercenti delle attività interessate dalla norma legislativa in oggetto. Non appare superfluo sensibilizzare gli Uffici stessi affinché prestino la massima collaborazione a tutti i soggetti comunque coinvolti nelle procedure introdotte dalle disposizioni oggetto della presente circolare.

Gli Uffici Provinciali sono invitati ad adottare nelle procedure di prassi le disposizioni impartite con la presente circolare e le Direzioni Regionali a verificarne la loro puntuale applicazione.