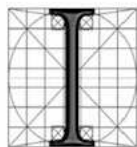


CIRCOLARE n. 6/2012

Determinazione della rendita catastale
delle unità immobiliari a destinazione
speciale e particolare:
Quadro Generale delle Categorie

FORMAZIONE CATASTO

incontri formativi in ambito catastale



SALERNO – 9 MAGGIO 2013

Grand Hotel Salerno, L.Mare C. Tafuri

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE DEI GRUPPI "D" ED "E"

aggiornato in base alle disposizioni ministeriali attualmente vigenti

Gruppo D **(Immobili a destinazione Speciale)**

- D/1** Opifici (*fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione*) ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni avulse di essi nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (*ad esempio, una fabbrica di automobili o di motocicli, un cementificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.*) o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (*ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture*); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche di trasformazione, centrali idroelettriche, impianti eolici, termoelettrici, fotovoltaici, nucleari, ecc.; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici.
- D/2** Alberghi e villaggi turistici, locande e pensioni, case di riposo o pensionati per anziani.
- D/3** Teatri e cinematografi e discoteche; arene, parchi gioco, parchi zoo o zoosafari, sale per concerti o spettacoli e simili. (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali*).
- D/4** Case di cura, ospedali e poliambulatori.
- D/5** Istituti di credito, cambio e assicurazioni : limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali che determinano le speciali esigenze di un'attività bancaria o parabancaria (*ad esempio, i Palazzi della Banca d'Italia, le sedi centrali degli Istituti di credito, cambio ed*

assicurazione) e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente (e non occasionale) nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, devono rientrare in una delle categorie del gruppo "A" (ad esempio, "A/10") o del gruppo "C" (ad esempio, "C/1"). Vanno inclusi in questa categoria anche gli Uffici postali di maggiore consistenza, nei quali – di norma – si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività par bancarie purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l'attività postale (spesso costruiti con moduli prefabbricati) e cioè non siti in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali (categoria "C/1"), anche se dotati di eventuali blindature e di locali di sicurezza per accogliere i valori (Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi; ippodromi, velodromi, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili. Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per ginnastica, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando si ravvisa una gestione reddituale); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate; impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.), quando presentano le caratteristiche che determinano le speciali caratteristiche di un'attività turistico - sportiva a gestione reddituale. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.).

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come, ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato, perché situato in località differente, anche se nel medesimo comune. Si tratta, pertanto, di immobili di tipo industriale ove non vi sia allocata l'attività industriale. In genere sono i fabbricati destinati ad attività di trasformazione di semilavorati in prodotti finiti non su scala industriale. In ultima analisi 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 tipici). Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata (circolare n. 127 del 18 luglio 1939), gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza d'attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche e che non rientrino a far parte di stazioni di servizio; le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione

reddituale (*Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari* ; aree per deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario *Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*); gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o di società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini orizzontali o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale (*Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR.. II.*); i locali utilizzati dai concessionari d'auto, se dotati d'attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione e riparazione degli autoveicoli; i caselli ferroviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti d'estrazione d'acque dal sottosuolo ed in genere le industrie d'occupazione (quelle, cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti, e quindi, le industrie estrattive, come le cave, le miniere, ecc.); costruzioni che ospitano impianti di amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione (via cavo o etere) e alla diffusione della telefonia mobile, quando tale impianto è installato su un'area di terreno recintata e le apparecchiature elettroniche di controllo sono ubicati in manufatti a corredo; le costruzioni tese ad ospitare impianti radio-televisivi o telefonici mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere (*vedi circolare 16 maggio 2006, n. 4*) ; vanno anche inclusi in questa categoria i Centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, che di norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri operatori privati (*Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare*) e quelle costruzioni connesse alle attività agricole (*ad esempio le cantine sociali*) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli.

D/8

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi in essi: gli auto silos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi «a raso» a pagamento; le aree attrezzate a sosta per caravan (se presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale); le aree per deposito di rottami o inerti, ecc., qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.*); i porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo, ed i posti barca situati nei suddetti porti (*Circolare 14 marzo 1992, n. 5, della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota 6 febbraio 2002, n. 13329, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio*); capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli (se presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge); quei locali di vasta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti (vetrine) per mostre; gli autosaloni nei quali si pratica la sola commercializzazione di autoveicoli;

campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); strutture complesse di stabilimenti balneari con attività multiformi (presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.), sempre che vi sia una correlazione con l'attività principale; i fabbricati del tipo industriale adibiti alla conservazione dei prodotti surgelati; fiere campionarie; le stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante agli autoveicoli (art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio); le caserme, le scuole, gli asili infantili e gli uffici pubblici in genere dislocati in immobili di proprietà privata (§ 3.1.3, lettera "e" della circolare 16/05/2006 dell'Agenzia del territorio); l'insieme di unità immobiliari commerciali (outlet) presenti in compendio immobiliare "open space" caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica potenzialmente variabile nel tempo (art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio). Vanno anche inclusi in questa categoria quelle costruzioni connesse alle attività agricole (ad esempio le cantine sociali) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli e alla derivante commercializzazione degli stessi prodotti.

In merito alle «fiere campionarie», quando il compendio stesso è composto da più fabbricati ed aree con diverse utilizzazioni sia riguardo all'uso specifico che alla periodicità dello stesso uso nell'arco dell'anno è necessario provvedere alla suddivisione del complesso in relazione alle diverse porzioni a destinazione omogenea. Pertanto, gli immobili della fattispecie, compresi gli impianti fissi e le aree connesse, ancorché di natura demaniale, si dichiarano:

a) per la parte strettamente funzionale alle attività fieristiche, come unica unità immobiliare censibile nella categoria "D/8" e comprendente di norma: biglietterie, sale di attesa, locali adibiti ad uffici a diretto servizio di gestione del complesso; servizi igienici; parcheggi auto siti all'interno del perimetro della fiera, ad uso del personale dipendente ed espositori; magazzini merci, piazzali deposito merci e piani caricatori; impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti ad uso interno del complesso fieristico; padiglioni ed aree destinate all'esposizione con relative pertinenze; locali destinati al personale di vigilanza e di sicurezza; pronto soccorso.

b) Come distinte unità immobiliari, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali, gli immobili o loro porzioni, laddove autonomi per funzionalità e redditività e destinati a: abitazioni e foresterie; bar – caffè e ristoranti; rivendite di giornali e tabacchi; negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce; centri commerciali; alberghi e ostelli; uffici pubblici o privati; caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza; musei, pinacoteche, sale convegni e scuole; magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere; autosilos e aree di parcheggio; altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo.

(Nota C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR II, Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio e Art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio).

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento.

- D/10 (*)** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (*costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazioni di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera «protezione» di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, le cantine sociali e comunque qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi, ecc.*), comprese quelle costruzioni, all'interno dell'azienda agricola, destinate ad attività agrituristiche, a condizione che esse abbiano un rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività agricole, dovendo queste ultime rimanere comunque prevalenti, con riferimento al tempo necessario all'esercizio di dette attività e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dall'ordinamento regionale (cfr. Legge Regione **Campania n. 15 del 6.11.2008.**⁽¹⁾ Non rientrano nei fabbricati per funzioni produttive connesse con le attività agricole, quelli in cui vengono esercitate prevalentemente le attività previste dal combinato disposto dell'art. 32, modificato dall'art. 15 del decreto Igvo 29/03/2004, n 99, e dell'art 42 del TUIR , con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti non superiore al 50%. Qualora sia presente quest'ultima circostanza le costruzioni si devono far rientrare nella categoria "D/7" ovvero nella categoria "D/8", laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli o la commercializzazione degli stessi (§ 3.3. 1. della Circolare dell'Agenzia del territorio n. 4 del 16 maggio 2006).

(*) **Introdotta con D.P.R. 23 marzo 1998 n.139**

Gruppo E **(Immobili a destinazione Particolare)**

- E/1** Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere quando sono utilizzate per fine pubblici e non per attività turistica (*stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.*). Si rimanda, comunque, a quanto dettato dalla Direzione dell'Agenzia del territorio con Circolare 16 maggio 2006, n. 4, specificatamente al § 2.3, e all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e al correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio, alla Circolare 13 aprile 2007 dell'Agenzia del territorio, nonché alle Lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007 e n. 54376 dell'11 luglio 2007 dirette anche alla Rete Ferroviaria Italiana. Non sono censibili in categoria "E/1" i porti turistici e gli aeroporti per voli non di linea, nonché gli impianti di risalita (*funivie, sciovie, seggiovie, ecc.*), quando hanno esclusivamente o prevalentemente destinazione commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico -escursionistici.

- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche come sale di aspetto di tranvie; le stazioni auto tranviarie, stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti o lubrificanti (con l'esclusione di eventuali autolavaggi a spazzole o rotante, chiosco, locali di deposito che vanno dichiarati nella appropriata categoria ordinaria) nonché un'esigua (max mq. 8) attività di vendita dei di autoaccessori e lubrificanti, con la porzione di area scoperta pertinente; chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni auto tranviarie, tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge, padiglioni degli Enti comunali di Assistenza destinati ad uso di refettori con cucina per finalità di assistenza pubblica, pese pubbliche, i gabinetti pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata non reddituale; le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio. Rientrano in tale categoria, in ogni caso, i manufatti e gli immobili "singolari" per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza, di una stabile permanenza nel luogo in cui sono installati, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in "class". (*Lettera circolare C3/327 del 2 giugno 1997 della ex Direzione centrale del Catasto, dei Servizi geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II., § 2.3 della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, art. 2, comma 40, del D.L. 03/10/2006, n. 262, correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare 13 aprile 2007, n. 4, tutti dell'Agenzia del territorio*).
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (*per mercati, per posteggio bestiame, ecc.*). Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a fiera, spazi espositivi, mostre, mercati e simili, costituite soprattutto da aree scoperte, saltuariamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, e con modeste costruzioni destinate a soddisfare al cune esigenze primarie (*biglietteria, servizi igienici, accoglienza, ecc.*); tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e le aree attrezzate a sosta per caravan quando non presentano caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un'attività commerciale.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*). Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni "culturali" (*ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.*), "commerciali" o "terziarie" (*negozi, uffici, ecc.*), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale.

- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E», quali, ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale (*Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR II.*); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (*torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile*), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc., i manufatti realizzati lungo i metanodotti, le attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli Enti locali (*Lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.*).

NOTA

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 a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale. Per le stesse categorie del gruppo E, con l'esclusione, quindi, delle categorie E/7 ed E/8, è bene consultare i paragrafi 2.3, 3.1.3, lettere a) e b), della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del territorio.