



Roma
28÷30 aprile 2009

Incontri operativi sui procedimenti dell'Alta Valenza Fiscale

- **Tipologie edilizie suscettibili di accatastamento**

A cura di

Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare
Area Servizi Catastali



Il Decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28

Ai fini della valutazione dell'obbligo di accatastamento di un immobile, oltre a quanto previsto dal *R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652*, convertito dalla *legge 11.08.1939, n. 1249*, è necessario fare riferimento al D.M. 2.01.1998, n. 28.



- **Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale** [Pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 24 febbraio 1998, n. 45]

Art. 2 – Unità immobiliare

1. 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.
3. 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**.



Art. 2 – Immobili oggetto di censimento

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'art. 2.
2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:
 - a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
 - b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
 - c) lastrici solari;
 - d) aree urbane.
3. **A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale**, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:
 - a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
 - b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
 - c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
 - d) manufatti isolati privi di copertura;
 - e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;
 - g) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.**
4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.



Esempi

Si riportano a seguire una serie di immagini che esemplificano le diverse tipologie di immobili che possono essere oggetto di accertamento, fornendo un'indicazione di massima sulla loro censibilità.

In alcuni casi, si è espresso un parere non definitivo (“di norma”) per lo specifico immobile illustrato, in quanto solo attraverso l'accertamento di caratteristiche/condizioni locali, non rilevabili dall'immagine, è possibile esprimere una valutazione definitiva.



Censibile





Censibile





Censibile





Censibile





Censibile





Censibile

Verifica eventuale collabenza





Censibile

Verifica completamento lavori





Censibile





Di norma censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma NON censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma **NON** censibile



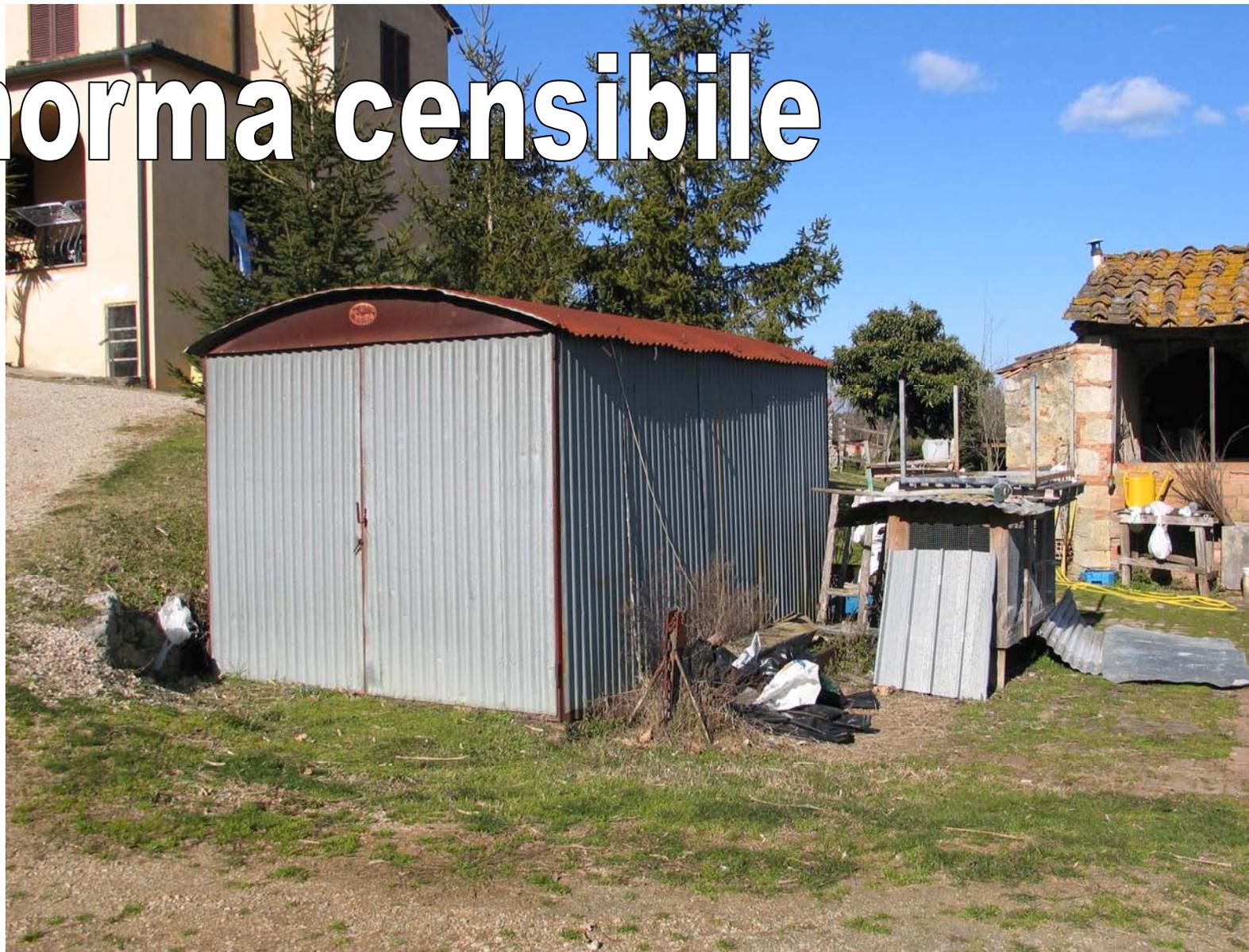


Di norma censibile





Di norma censibile





Di norma censibile





Di norma censibile





Di norma censibile





Di norma censibile





Di norma censibile





NON censibile





NON censibile





NON censibile





Di norma **NON** censibile





Di norma NON censibile





Di norma NON censibile





NON censibile





NON censibile





NON censibile





Conclusioni



- In sintesi, per valutare la censibilità di un immobile, si deve fare riferimento:
 - all'utilizzazione del manufatto, ricavando, sulla base dello stato dei luoghi, gli elementi utili per desumere, per lo stesso, l'utilizzo ordinario
 - alla stabilità nel tempo
 - alle caratteristiche oggettive indicate nel D.M. 28/1998
 - alla precarietà

Per i manufatti che non devono essere rappresentati nella mappa e non costituiscono unità funzionalmente e redditualmente autonoma (pozzi, etc.), non sussiste l'obbligo di accatastamento.

In altri casi, gli immobili possono costituire pertinenze di unità già censite che, nel caso in cui non implicino modifiche plano-volumetriche e variazioni di rendita superiori al 15% (pari alla differenza di rendita di una classe) non devono essere accatastate (cfr. allegato B alla circolare n.1 del 3.01.2006).

Tali caratteristiche dipendono soprattutto dal contesto tipologico immobiliare, nonché socio-economico locale; pertanto ogni giudizio definitivo sulla necessità o meno del censimento non può che rientrare nella diretta competenza dell'Ufficio Provinciale del Territorio.