



## COMUNICATO STAMPA

### **Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E.**

Le problematiche connesse al classamento degli immobili a destinazione speciale (edifici a destinazione commerciale ed industriale) e particolare, diversi, quindi, dalle unità ad uso abitativo, uffici, ecc., di primaria rilevanza per gli aspetti fiscali, e di notevole complessità per la specifica caratterizzazione e per l'evoluzione tipologica e funzionale verificatasi nel tempo in questo settore immobiliare, hanno assunto significativa evidenza anche in relazione all'applicazione delle procedure previste dall'art.1, comma 336, della legge n. 311 del 2004.

Detti mutamenti hanno progressivamente affievolito la rispondenza e l'efficacia del complessivo quadro di riferimento, costituito dall'insieme delle disposizioni ed indirizzi, che dall'epoca di formazione del catasto edilizio urbano hanno disciplinato le modalità di classamento delle unità in esame, favorendo di conseguenza anche comportamenti non uniformi tra i diversi uffici operativi.

Per i motivi sopra indicati, la tematica è stata già oggetto, specie nel corso dell'ultimo decennio, di documenti di prassi finalizzati a fornire linee guida in merito al classamento di specifiche fattispecie e tipologie edilizie. Ma l'ampiezza e la significatività dei richiamati mutamenti ha reso necessario un'azione di inquadramento della materia coerente con la mutata realtà del patrimonio esaminato, nonché l'emanazione di nuovi indirizzi in tema di classamento delle unità immobiliari in parola. Quanto sopra allo scopo di ricostituire un quadro di riferimento aggiornato ed idoneo a garantire l'uniformità di comportamenti degli uffici e dei tecnici professionisti abilitati alla presentazione di atti di aggiornamento in catasto.

Nella circolare n. 4, emanata in data 16 maggio 2006, in coerenza con la normativa vigente e l'attuale quadro generale delle categorie, sono state oggetto di approfondimento le tematiche tecnico-giuridiche, concernenti le modalità di individuazione delle molteplici destinazioni funzionali, che di norma caratterizzano i compendi immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali.

In particolare vengono precisati – per questo rilevante settore immobiliare – i criteri per la corretta individuazione dell'unità immobiliare, cioè del "modulo di base" del

catasto edilizio urbano, inteso come "minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo", nonché i criteri operativi per il classamento delle unità in esame, in base ai principi generali indicati dalla normativa istitutiva ed attuativa del suddetto catasto.

Detti criteri in sintesi si identificano:

- *per le categorie ordinarie*, nell'ordinarietà dei caratteri e nel livello di diffusione sul territorio; circostanze che hanno permesso – all'epoca della formazione o successivamente – la creazione di insiemi di immobili, omogenei per i caratteri intrinseci (categorie) e reddituali (classi);
- *per le categorie speciali*, nella specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale degli immobili (tali da non permetterne una utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni) e nella finalizzazione degli stessi a speciali esigenze industriali e commerciali;
- *per le categorie particolari*, nella "singolarità" delle destinazioni e delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili: circostanza quest'ultima che non ha permesso in fase di formazione o conservazione, la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci (categorie ordinarie) e tanto meno per redditività (classi).

Nella circolare sono trattate alcune fattispecie di rilevante interesse, quali:

- stazioni per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale;
- fiere, mercati, centri espositivi, mostre,
- centri commerciali,
- costruzioni ospitanti impianti per la trasformazione o l'amplificazione di segnali (via cavo, via etere)
- stazioni di distribuzione carburanti, chioschi per bar, edicole.

Ma al di là delle singole fattispecie analizzate la circolare rileva soprattutto per una aggiornata rilettura dei principi e delle nozioni, che sono alla base della architettura normativa e funzionale del catasto edilizio urbano, e per la ridefinizione di un quadro unitario di riferimento per le complesse attività di censimento della variegata casistica degli immobili presi in esame dalla circolare medesima.

Roma, 17 maggio 2006