

Francesco Guzzo  
Piermassimo Pavese

# IL CATASTO DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Normativa, prassi, giurisprudenza, pratica professionale

1<sup>a</sup> edizione

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2017

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

---

Finito di stampare nel mese di gennaio 2017 da  
Digital Print Service srl  
Via Torricelli, n. 9 - 20090 - Segrate (MI)

---

**Legislazione Tecnica S.r.L.**

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

*Servizio Clienti*

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

[servizio.clienti@legislazionetecnica.it](mailto:servizio.clienti@legislazionetecnica.it)

*Portale informativo:* [www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

*Shop:* [itshop.legislazionetecnica.it](http://itshop.legislazionetecnica.it)

In terza di copertina, apposita composizione pittorica a tema dal titolo *"Giudicanti"*, ideata e realizzata nell'agosto 2016 dal Maestro Franco Salituro in Cosenza, quale gentile dono agli autori.

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza degli Autori e delle loro personali elaborazioni, di un'accurata analisi della normativa tecnico-catastale e tributaria e della pertinente giurisprudenza. Il testo ha lo scopo di fornire informazioni precise e documentate, le opinioni contenute sono quelle degli Autori, in nessun caso responsabili per il loro utilizzo, e non impegnano in alcun modo l'Amministrazione di appartenenza.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non comporta specifiche responsabilità in capo agli Autori e/o all'Editore per eventuali errori o inesattezze.

Il Lettore utilizza il contenuto del testo e dei suoi annessi informatizzati a proprio rischio, ritenendo indenni gli Autori da qualunque pretesa risarcitoria.

L'editore, espletate tutte le ricerche in merito ai detentori dei diritti delle immagini riprodotte nel presente volume, rimane a disposizione per i compensi dovuti agli aventi diritto.

# INDICE

---

PRESENTAZIONE (a cura di Mauro Maria Marino) .....	13
PROLOGO (a cura di Giulio Mondini) .....	16
PREFAZIONE (a cura di Franco Maggio).....	18
PREMESSA DEGLI AUTORI .....	20

## **PARTE PRIMA SISTEMA CATASTALE E RELATIVI POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA**

<b>CAPITOLO 1 - Finalità del sistema catastale nazionale .....</b>	<b>25</b>
1.1 Cenni storici: l'accertamento dell'imposta .....	26
1.2 L'imposizione fondiaria nel Regno d'Italia .....	29
1.3 Gli adempimenti dichiarativi dei soggetti obbligati per l'accertamento catastale .....	32
1.3.1 L'aggiornamento degli oggetti .....	32
1.3.1.1 <i>Catasto dei terreni</i> .....	32
1.3.1.2 <i>Catasto dei fabbricati</i> .....	39
1.3.2 L'aggiornamento dei soggetti (Catasto dei terreni; Catasto dei fabbricati) e collegamenti telematici con ulteriori archivi ufficiali (registro; pubblicità immobiliare) ..	54
1.4 I "numeri" del sistema catastale nazionale .....	57
1.5 La riforma del Catasto dei fabbricati: <i>excursus</i> fino alle previsioni della Legge 11 marzo 2014, n. 23 .....	62
1.6 La riforma del Catasto dei fabbricati: le previsioni e gli auspici della Legge 11 marzo 2014, n. 23 .....	74
1.6.1 Quadro di qualificazione e corrispondenze con il quadro vigente .....	81
1.6.2 Stima delle unità ordinarie (O): <i>mass appraisal</i> - cenni ....	82
1.6.3 Stima delle unità speciali (S): cenni .....	86
1.6.4 Il futuro prossimo: il Sistema informativo territoriale (SIT)	88

<b>CAPITOLO 2 - Poteri di controllo in materia di catasto e attivazione del contraddittorio</b> .....	97
2.1 Nuova architettura del sistema di aggiornamento dei flussi documentali .....	98
2.2 Verifica delle dichiarazioni dei soggetti obbligati e <i>ius variandi</i> ..	101
2.2.1 Tempi di conclusione dei procedimenti amministrativi ipo-catastali .....	101
2.2.1.1 <i>Notifica degli atti catastali (terreni; fabbricati)</i> ....	109
2.2.2 Accertamento: procedimento amministrativo ed atto di contestazione .....	119
2.2.2.1 <i>Accertamento: verifiche catastali</i> .....	121
2.2.2.1.1 Catasto dei terreni .....	123
2.2.2.1.2 Catasto dei fabbricati .....	127
2.2.3 Accertamento: formazione degli atti e documenti informatici nel rispetto delle indicazioni del D. Leg.vo 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) .....	132
2.3 Garanzia / partecipazione al procedimento amministrativo e motivazione degli atti di accertamento catastale .....	141
2.3.1 Esercizio dell'accesso agli atti catastali: riferimenti procedurali e giurisprudenza recente .....	145
2.4 Il regime sanzionatorio in violazione delle norme catastali .....	150
2.4.1 Fattispecie generali di inadempimento .....	154
2.4.1.1 <i>Sanzioni per inadempimento: Catasto dei terreni</i> .....	160
2.4.1.2 <i>Sanzioni per inadempimento: Catasto dei fabbricati</i> .....	162
2.4.2 Cumulo giuridico (art. 12 D. Leg.vo 472/1997): applicazione in presenza di condotte attive od omissive ..	166
2.4.3 Sistemi premiali per la deflazione del contenzioso in materia di sanzioni catastali .....	170
2.5 Diritto al contraddittorio e procedimento contenzioso tributario in materia catastale .....	181
2.5.1 Rimedio in autotutela .....	182
2.5.2 Processo giurisdizionale tributario e strumenti deflattivi integrati .....	185

**PARTE SECONDA**  
**L'ACCERTAMENTO E IL CLASSAMENTO CATASTALE DELLE**  
**CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI (GRUPPI D, E)**

<b>CAPITOLO 3 - Il quadro di riferimento normativo</b> .....	197
3.1 Il processo istitutivo evolutivo .....	198
3.1.1 Riforma del sistema di tassazione fondiaria e di ricchezza personale .....	198
3.1.2 Accertamento generale dei fabbricati urbani .....	205
3.1.2.1 <i>Il quadro generale definitivo delle categorie catastali speciali e particolari (gruppi D, E)</i> .....	210
3.1.2.2 <i>Le previsioni del D.M. 131/1998 per la nuova classificazione catastale</i> .....	218
3.2 Il processo istitutivo operativo .....	221
3.2.1 Obbligo del classamento con stima diretta introdotto per le categorie catastali speciali e particolari (gruppi D, E) ...	221
3.2.2 Determinazione della rendita catastale per le categorie catastali speciali e particolari (gruppi D, E) .....	227
3.2.2.1 <i>Istruzione III del 28 giugno 1942</i> .....	227
3.2.2.2 <i>D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142</i> .....	228
3.2.2.2.1 Procedimento diretto (approccio reddituale).....	230
3.2.2.2.2 Procedimento indiretto (approccio di mercato via beneficio fondiario; in assenza approccio del costo di ricostruzione deprezzato)....	232
 <b>CAPITOLO 4 - Il dibattito dottrinario e di prassi</b> .....	 235
4.1 Immobili strumentali e profili di tassazione .....	236
4.2 Evoluzione dottrinaria e di prassi catastale (istruzioni, circolari, note interne) .....	243
4.3 Il processo successivo di rilettura e sistematizzazione .....	246
4.3.1 La Circolare 4/2006 dell'Agenzia del territorio .....	246
4.3.1.1 <i>Profili civilistici ed indipendenza dalle leggi edilizie</i> .....	247
4.3.1.2 <i>Profili di accertamento catastale</i> .....	249
4.3.1.2.1 Il minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo .....	249
4.3.1.2.2 La nuova declinazione del criterio di "localizzazione" .....	251

4.3.1.2.3	Il portato normativo ed operativo conseguente .....	253
4.3.1.3	<i>Profili di classamento catastale</i> .....	262
4.3.1.3.1	Il criterio del cosiddetto “ <i>fine di lucro</i> ” .....	262
4.3.1.3.2	La Circolare 4/2007 dell’Agenzia del territorio .....	264
4.3.1.3.2.1	L’Allegato alla Circolare 4/2007 .....	267
4.3.1.3.3	Principali provvedimenti e chiarimenti successivi .....	272
4.4	L’approdo di compendio: la Circolare 6/2012 dell’Agenzia del territorio .....	273
4.4.1	Profili di accertamento catastale: le componenti immobiliari oggetto della stima catastale .....	277
4.4.2	Profili di classamento catastale: i procedimenti normativi .....	280
4.4.2.1	<i>Procedimento diretto: l’approccio reddituale</i> (income approach) .....	280
4.4.2.2	<i>Procedimento indiretto</i> .....	281
4.4.2.2.1	L’approccio di mercato ( <i>market approach</i> ) .....	281
4.4.2.2.2	L’approccio di costo ( <i>cost approach</i> ) .....	282
4.4.2.2.2.1	Il deprezzamento .....	284
4.4.2.2.2.2	Il saggio di fruttuosità ..	286
4.4.3	Disposizioni finali e allegati tecnici .....	287
4.5	Il quadro generale annotato per le categorie speciali e particolari (gruppi D, E) .....	301

**CAPITOLO 5 - Profili catastali estimativi e giurisprudenziali:  
accertamento e classamento .....**

		309
5.1	L’accertamento catastale: il discernimento preliminare .....	310
5.1.1	Gruppi ordinari vs gruppi speciali e particolari .....	310
5.1.2	Gruppi speciali vs gruppi particolari .....	312
5.1.2.1	<i>Impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (eolico, fotovoltaico)</i> .....	315
5.1.2.2	<i>Stazioni radio base per la telefonia mobile</i> .....	318
5.1.2.3	<i>Impianti nodali di trasporto</i> .....	321
5.2	Il classamento catastale: significatività dell’approccio di costo ...	324
5.2.1	Le componenti fisiche e strutturali .....	327
5.2.1.1	<i>Fonti valoriali per il biennio censuario 1988-1989</i> .....	327
5.2.1.1.1	I prontuari degli Uffici provinciali dell’Agenzia .....	327
5.2.1.1.2	Ricognizioni accreditate .....	331

5.2.1.1.2.1	Fonti normative .....	331
5.2.1.1.2.2	Analisi operative sul campo .....	343
5.2.1.1.2.3	Indagini dirette .....	344
5.3	Il classamento catastale: anticipazione e posticipazione al biennio censuario 1988-1989 .....	346
5.4	Determinazione alternativa del classamento per le categorie D sprovviste di rendita .....	347
5.5	Il classamento catastale: il deprezzamento .....	350
5.5.1	Ammortamento e deprezzamento: analogie e differenze .	350
5.6	Il classamento catastale: il saggio di fruttuosità .....	355

## **CAPITOLO 6 - Profili catastali estimativi e giurisprudenziali:**

	<b>impianti e attrezzature stabilmente infissi .....</b>	<b>363</b>
6.1	Evoluzione normativa e di prassi .....	364
6.1.1	Dal Codice albertino al Codice civile del 1942 via Istruzione III .....	364
6.1.2	L'integrazione normativa ed operativa: il combinato disposto art. 10, comma 3 L. 843/1942 e Circolare 123/1944 .....	371
6.2	Il classamento catastale: fissità degli impianti e delle attrezzature	374
6.3	La vicenda " <i>recente</i> " dei cosiddetti " <i>imbullonati</i> " .....	377
6.3.1	Dibattito dottrinario e giurisprudenziale .....	377
6.3.2	Interventi della Corte di cassazione .....	380
6.3.3	Primi interventi normativi di interpretazione autentica ed eccezioni di incostituzionalità .....	382
6.3.4	La Sentenza della Corte costituzionale n. 162/2008 ed il dibattito successivo .....	388

## **PARTE TERZA GLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA LEGGE 28 DICEMBRE 2015, N. 208 (LEGGE DI STABILITÀ 2016)**

### **CAPITOLO 7 - Dalla Legge 23 dicembre 2014, n. 190 alla Legge**

	<b>28 dicembre 2015, n. 208 .....</b>	<b>399</b>
7.1	Il dibattito parlamentare nell'anno 2014 .....	400
7.1.1	<i>Question time</i> e risposta del Ministero dell'economia e finanze .....	400
7.1.2	I lavori parlamentari per l'approvazione della Legge di stabilità 2015 .....	403

7.2	La Legge 23 dicembre 2014, n. 190, art. 1, commi 244-245 .....	407
7.2.1	Elevazione della Circolare 6/2012 a norma di interpretazione autentica .....	407
7.2.2	La Sentenza n. 3166/2015 della Cassazione .....	408
7.3	Il dibattito parlamentare nell'anno 2015 .....	409
7.3.1	Posizione di Confindustria e di Confindustria ceramica ...	410
7.3.2	Posizione dell'Associazione nazionale comuni italiani .....	412
7.3.3	<i>Question time</i> e impegni del Ministero dell'economia e finanze .....	413
7.4	Pronunciamenti giurisprudenziali ed avvio della rivisitazione della prassi per gli impianti di produzione ceramica .....	415
7.5	Il processo parlamentare di predisposizione della Legge di stabilità 2016 .....	418
7.6	La Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi 21-24 .....	421

**CAPITOLO 8 - La Circolare 2/E dell'Agenzia delle entrate del 1° febbraio 2016 e le istruzioni Docfa versione 4.00.3** . 425

8.1	Le componenti significative della stima diretta .....	426
8.2	Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche .....	429
8.2.1	Impianti fotovoltaici .....	429
8.2.2	Impianti eolici, idroelettrici, a biomasse e a biogas .....	433
8.3	Industrie manifatturiere .....	435
8.4	Impianti di risalita .....	436
8.5	Parchi divertimento .....	439
8.6	Le denunce presentate nel 2015 in corso di verifica .....	441
8.7	Nuove modalità di individuazione degli immobili e rivisitazione della prassi operativa .....	444
8.8	Il testo integrale della Circolare 2/E .....	458
8.9	Le istruzioni Docfa versione 4.00.3 .....	468

**CAPITOLO 9 - Dichiarazioni di unità immobiliari urbane (gruppi D, E) ai sensi art. 1, comma 22**

	<b>L. 208/2015: esempi applicativi</b> .....	487
9.1	Denunce di variazione .....	488
9.1.1	Impianto fotovoltaico a terra - categoria D/1 .....	488
9.1.1.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	488
	Esempio Docfa .....	489
9.1.1.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	493
	Esempio Docfa .....	494

9.1.2	Impianto fotovoltaico su tetto, non costituente copertura - categoria D/1 .....	498
9.1.2.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	498
	Esempio Docfa .....	500
9.1.2.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	504
	Esempio Docfa .....	505
9.1.3	Parco eolico - Pala singola - categoria D/1 .....	510
9.1.3.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	510
	Esempio Docfa .....	511
9.1.3.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	515
	Esempio Docfa .....	516
9.1.4	Centrale idroelettrica - categoria D/1 .....	521
9.1.4.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	521
	Esempio Docfa .....	522
9.1.4.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	526
	Esempio Docfa .....	527
9.1.5	Stabilimento industriale - categoria D/1 .....	531
9.1.5.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	531
	Esempio Docfa .....	533
9.1.5.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	537
	Esempio Docfa .....	538
9.1.6	Azienda agricola - categoria D/10 .....	542
9.1.6.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	542
	Esempio Docfa .....	544
9.1.6.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	548
	Esempio Docfa .....	549
9.1.7	Pesa pubblica - categoria E/3 .....	553
9.1.7.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	553
	Esempio Docfa .....	554
9.1.7.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	558
	Esempio Docfa .....	559

9.1.8	Stazione carburanti - categoria E/3 .....	563
9.1.8.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016</i> <i>(vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	563
	Esempio Docfa .....	564
9.1.8.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015</i> <i>ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	568
	Esempio Docfa .....	569
9.1.9	Impianto di autolavaggio con annesso depuratore - categoria D/7 (D/8 - decorrenza Circolare 2/2016) .....	573
9.1.9.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016</i> <i>(vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	573
	Esempio Docfa .....	574
9.1.9.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015</i> <i>ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	578
	Esempio Docfa .....	579
9.1.10	Istituto di credito - categoria D/5 .....	584
9.1.10.1	<i>Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016</i> <i>(vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)</i> .....	584
	Esempio Docfa .....	585
9.1.10.2	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015</i> <i>ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	589
	Esempio Docfa .....	590
9.2	Dichiarazioni di nuove costruzioni dal 1° gennaio 2016 .....	595
9.2.1	Centro commerciale - categoria D/8 .....	595
9.2.1.1	<i>Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015</i> <i>ai sensi della Circolare 2/2016</i> .....	595
	Esempio Docfa .....	596
9.3	Infrastrutture ed elementi di reti pubbliche di comunicazione, infrastrutture ed opere delle reti in fibra ottica - Effetti dell'art. 12, comma 2 del D. Leg.vo 15 febbraio 2016, n. 33 .....	602
	Esempio Docfa .....	603
	POSTFAZIONE (a cura di Gianni Massa) .....	609
	RINGRAZIAMENTI DEGLI AUTORI .....	611
	APPENDICE .....	613
	Nota del 27 aprile 2016, prot. n. 60244, dell'Agenzia delle entrate, Direzione centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare .....	613

Circolare 27/E del 13 giugno 2016 dell’Agenzia delle entrate, Direzione centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, Direzione centrale normativa (Stralcio cap. 1).....	623
INDICE DELLE FIGURE .....	629
INDICE DEI RIQUADRI .....	631
INDICE DELLE TABELLE .....	632
BIBLIOGRAFIA .....	633



## PRESENTAZIONE

---

La conoscenza del territorio passa anche, e forse soprattutto, dalla corretta inventariazione dei beni immobiliari che lo costituiscono. Conoscenza che parte però anche dalla corretta applicazione di una normativa complessa e stratificata nel tempo. Dalle recenti evoluzioni che emergono anche dai documenti di OCSE e FMI scaturisce un giudizio sostanzialmente positivo sulle Agenzie fiscali che, fin dalla loro istituzione nel 2000, hanno sempre migliorato la *performance* del sistema italiano, il grado di adempimento dei contribuenti e la capacità di combattere l'evasione fiscale. Gli stessi rapporti di OCSE e FMI pongono l'accento sulla necessità di incrementare l'adempimento spontaneo, individuando una strategia dell'amministrazione finanziaria nei confronti dei contribuenti che curi i servizi e la prevenzione dell'evasione, non solo attraverso controlli e accertamenti.

Tra gli obiettivi comuni è da annoverare sicuramente la rappresentazione rigorosa ed attendibile degli assetti territoriali, profondamente intrisi di risvolti fiscali.

Il manuale tecnico-operativo sull'accertamento e classamento delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (gruppi D, E), predisposto dagli ingegneri Francesco Guzzo e Piermassimo Pavese, giunge in un momento storico particolarmente "*intenso*" dal punto di vista del dibattito procedurale e giurisprudenziale e che, da ultimo, ha fornito i novellati indirizzi normativi di cui all'art. 1, commi 21-24 della Legge 208/2015.

Una prima linea di lettura del lavoro ripercorre il quadro evolutivo dell'accertamento e classamento catastale dal punto di vista storico costituendo così un utile ausilio a quanti - legislatori, tecnici, cultori della materia e amministratori - debbano a vario titolo affacciarsi alla materia catastale.

Solo dal raccordo e dalla conoscenza del tessuto normativo possono, infatti, generarsi interventi coerenti per il sistema catastale utili al Paese e soprattutto comprensibili per il cittadino.

L'opera prodotta dai due esperti si connota per un taglio di compendio cronologico e di indirizzo operativo, con l'obiettivo di segmentare e analizzare il tema sotto diversi aspetti, spesso

interferenti (civilistici, tecnico-estimativi, catastali, fiscali e tributari), concorrendo a una visione, come da loro stessi affermato, “*retrospettiva e prospettica*”, in modo tale da fornire un valido e strutturato supporto per i tecnici dell’Amministrazione finanziaria in termini di tematiche e pronunciamenti di merito, unitamente a coordinate metodologiche e pratiche.

In un rinnovato e motivato approccio “*trasparente*” e “*aperto*” al confronto con il contribuente e con le professionalità della mediazione tecnica in materia catastale, l’opera funge altresì da strumento di conoscenza e di lavoro, nella necessaria prospettiva di una cultura dialogante tra pubblica amministrazione e collettività.

La pubblicazione in oggetto coglie il senso di alcuni elementi di novità richiesti a gran voce in questi ultimi anni sia dalla proprietà immobiliare sia dal mondo dell’industria. La necessità di separare in modo netto gli elementi che generano rendita fondiaria da quelli utili alla produzione in quanto tale, credo sia un buon esempio di civiltà giuridica e fiscale, soprattutto in un Paese come il nostro, che ha in questo periodo necessità inderogabile di indirizzare ogni risorsa alla produzione e alla creazione di posti di lavoro.

Al contempo gli autori, pur con un approccio rigoroso su una materia decisamente complessa, riescono in modo chiaro a fornire un manuale attento sia alle esigenze professionali, sia a quelle di tecnica legislativa. Proprio per questo è apprezzabile lo sforzo di analisi storico-giuridica che è stata fatta sull’argomento, costituendo il testo la prima curatela sistematica su una parte della disciplina fiscale che, per le implicazioni ad essa sottese, non può certo essere limitata agli addetti ai lavori.

Gli autori, uno dei quali ho avuto modo di conoscere e apprezzare nel corso delle audizioni condotte presso la Commissione Finanze e tesoro del Senato, che mi onoro di presiedere, hanno saputo rendere avvincente l’esposizione di questa delicata materia, grazie a una scrittura chiara ed efficace. Ne è scaturita un’opera, utile anche dal punto di vista divulgativo, che colma una lacuna nel panorama scientifico, a supporto di una pratica professionale che spesso risulta ardua a causa di una normativa articolata e talora farraginoso.

Dalla lettura del volume si apprende molto anche in termini di “*policy*”. Non basta, come troppo spesso accade di pensare, fare buone leggi per ottenere buoni risultati. Occorre che le norme siano correttamente



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



del diritto di accesso da riconoscere anche ai tecnici professionisti incaricati di redigere gli atti di aggiornamento catastale, è stato ovviato dal punto 7 della Nota della Direzione centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare prot. n. 60244 del 27 aprile 2016. La Nota, riportata estesamente in Appendice al presente volume, a tal proposito, ha chiarito che le richieste provenienti anche dai menzionati tecnici incaricati, pur in modalità informale, sono da ricomprendere e trattare nell'alveo di un interesse diretto e meritevole di tutela, quindi da istruire nel rispetto delle indicazioni del citato Provvedimento, superando, nello specifico caso a valle dell'esercizio di una facoltà di legge, le originarie limitazioni poste nella sua formulazione generale dalla lettera e) dell'art. 15.

## 2.4 IL REGIME SANZIONATORIO IN VIOLAZIONE DELLE NORME CATASTALI

In ambito giurisdizionale la sanzione amministrativa è stata introdotta, in modo organico, per effetto del complesso intervento legislativo avviato con Legge 24 novembre 1981, n. 689 recante "*Modifica al sistema penale*" (depenalizzazione dei reati minori, trasformati in illeciti amministrativi, da assoggettare a sanzione pecuniaria). L'istituto "*riabilitativo*" imposto, nel rispetto delle strutturazione penale del rito di contestazione, risiede, nei casi di reati minori rubricati come illeciti amministrativi, nell'assoggettamento di una "*pena*" pecuniaria, che "*sana*" ed "*estingue*" il comportamento erroneo messo in atto.

I poteri di accertamento, contestazione ed irrogazione delle sanzioni, definite amministrative perché incidenti su illeciti amministrativi, viene demandato agli uffici della pubblica amministrazione, competenti per materia. Per il sistema delle sanzioni amministrative vale, in generale, il principio del *tempus regit actum*, i.e. del principio di validità della legge da applicare al particolare periodo temporale di validità della norma vigente per l'illecito contestato, anche in casi in cui il comportamento materializzato comporti sanzioni più gravose rispetto a quelle vigenti in precedenza. La deroga è consentita solo nel sistema tributario, dove prevale il principio del *favor rei* (cfr. *ultra*).

In ambito fiscale, le norme di raccordo e di definizione organica della materia sono riassunte nel complesso dei decreti legislativi del 18 dicembre 1997 (n.ri 471, 472, 473), entrati in vigore il 1° aprile 1998, che hanno comportato la riforma generale del sistema sanzionatorio in ambito tributario in attuazione della delega riconosciuta dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Il D. Leg.vo 472/1997, in particolare, ha dettato le disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, successivamente modificato con i D. Leg.vi 30 dicembre 1999, n. 506 e 30 marzo 2000, n. 99. Il D.

Leg.vo 26 gennaio 2001, n. 32 ha reso, quindi, omogeneo il sistema sanzionatorio con lo Statuto dei diritti del contribuente (Legge 27 luglio 2000, n. 212).

L'art. 2 del D. Leg.vo 472/1997 suddivide le sanzioni amministrative previste per la violazione di norme tributarie in due categorie:

- sanzioni pecuniarie, consistenti nel pagamento di una somma di denaro, correlata alla misura del tributo dovuto;
- sanzioni accessorie, consistenti in provvedimenti di sospensione e di interdizione emessi nei confronti degli autori della violazione e dei soggetti obbligati in solido, da erogarsi solo nei casi espressamente previsti dal successivo art. 21.

L'art. 3 del D. Leg.vo 472/1997 precisa, preliminarmente, il principio di legalità, ai fini dell'assoggettamento a sanzioni amministrative. In particolare, il comma 3 prevede espressamente:

Se la legge in vigore al momento in cui è stata commessa la violazione e le leggi posteriori stabiliscono sanzioni di entità diversa, si applica la legge più favorevole, salvo che il provvedimento di irrogazione sia divenuto definitivo.

Tale affermazione istituisce il c.d. "*principio del favor rei*".

L'art. 5, comma 1, stabilisce il principio di responsabilità, secondo il quale "*ciascuno risponde della propria azione od omissione, cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa*". Il comma 3 definisce colpa grave "*l'imperizia o la negligenza del comportamento*" indiscutibili "*e non è possibile dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata e, di conseguenza, risulta evidente la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari*". Il comma 5 definisce, invece, dolosa "*la violazione attuata con l'intento di pregiudicare la determinazione dell'imponibile o dell'imposta ovvero diretta a ostacolare l'attività amministrativa di accertamento*". L'art. 8 sancisce l'intrasmissibilità della sanzione agli eredi, mentre l'art. 9 individua la fattispecie del concorso di persone nella violazione, per cui "*ciascuna di essa soggiace alla sanzione per questo disposta. Tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso*".

Il procedimento di irrogazione delle sanzioni è, quindi, regolato dall'art. 16 del D. Leg.vo 472/1997, che prevede che le sanzioni amministrative siano irrogate dall'ufficio o dall'ente competenti all'accertamento del tributo cui le violazioni si riferiscono, mediante atto di contestazione, ovvero di irrogazione<sup>(23)</sup>.

---

<sup>(23)</sup> Il sistema sanzionatorio vigerà anche a decentramento attuato di funzioni catastali a comuni e unioni di comuni, nel rispetto delle previsioni del D. Leg.vo 112/1998, dovendo quest'ultimi enti procedere all'irrogazione delle sanzioni in ordine alle violazioni di norme catastali.

La quantificazione della sanzione risulta compresa tra un minimo ed un massimo edittali, fissati per legge. La sanzione deve essere quantificata dal direttore dell'ufficio tenendo conto della personalità, del comportamento e precedenti fiscali del trasgressore. Le specifiche figure di valutazione, ai fini della comminabilità in concreto dell'entità della sanzione, sono, peraltro, derivate dalle previsioni dell'art. 1 della L. 689/1981.

La personalità del trasgressore deve essere valutata avuto riguardo all'entità della consapevolezza della norma e della sua violazione, alle condizioni sociali ed ai precedenti fiscali.

Il comportamento del trasgressore deriva dall'opera svolta per l'eliminazione dell'infrazione, dalle sue eventuali precedenti impugnazioni.

La sanzione può essere aumentata fino alla metà nei confronti di chi, nei tre anni precedenti, sia incorso in altra violazione della stessa indole.

Il riferimento normativo immanente concernente, ad esempio, la constatazioni delle violazioni in materia catastale è rappresentato dall'art. 12, comma 1 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 recante "*Perfezionamento e revisione del sistema catastale*", che recita testualmente:

Coloro che non osservino le disposizioni [...] sono soggetti alla sanzione pecuniaria [...] sempreché non abbiano adempiuto all'invito loro rivolto di provvedere nel termine improrogabile di trenta giorni alla eliminazione delle irregolarità accertata a loro carico; l'inosservanza di tutti i termini temporali è tuttavia contestabile immediatamente.

L'art. 12, comma 2, del D.P.R. 650/1972, regola le modalità temporali di accertamento delle irregolarità, e recita, a tal proposito: "*Le inosservanze [...] possono essere accertate tanto all'atto della presentazione* <sup>(24)</sup> [...] *quanto durante la sua esecuzione in catasto*".

Come è noto, per la violazione di talune norme catastali sono previste sanzioni pecuniarie regolate da diversi dispositivi di legge.

Per disciplinare i criteri applicativi alle violazioni sono intervenuti, nel recente passato, il Dipartimento delle entrate, con Circolari 180/1998, 192/1998, 138/2000 ed il Dipartimento del territorio con Circolare 239/1998, inizialmente limitatamente alle formalità ipotecarie.

L'Agenzia delle entrate ha emanato la Circolare 77/2001, mentre l'Agenzia del territorio, sempre con riferimento ai soli adempimenti ipotecari, ha emanato la Circolare 6/2001, definendo, inoltre, con la Procedura Operativa n. 16 del 3 ottobre 2001 le modalità di emissione dei ruoli per la riscossione coattiva dei crediti esigibili.

---

<sup>(24)</sup> Inizialmente riferito alle sole domande di voltura.

L'Agenzia del territorio è intervenuta, infine, nella materia catastale con la Circolare n. 2 del 17 aprile 2002 recante prot. n. UDA/784, che ha disciplinato la coerente applicazione del D. Leg.vo 472/1997.

L'art. 17 del D. Leg.vo 472/1997 prevede, poi, in deroga alle previsioni dell'articolo 16, la possibilità di irrogazione immediata delle sanzioni collegate al tributo cui si riferiscono, senza previa contestazione e con l'osservanza, in quanto compatibili, delle disposizioni che regolano il procedimento di accertamento del tributo medesimo, con atto contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica, motivato a pena di nullità <sup>(25)</sup>. In tal senso, detta previsione si raccorda con l'istituto già previsto nella norma catastale contenuta nell'art. 12, comma 1, ultimo periodo, del D.P.R. 650/1972.

L'art. 20, comma 1, del D. Leg.vo 472/1997 disciplina, infine, i casi di decadenza e prescrizione, prevedendo che l'atto di contestazione, ovvero l'atto di irrogazione, debbano essere notificati entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione. In particolare, il comma 2 prevede che se la notificazione è stata eseguita nei termini previsti dal comma 1 ad almeno uno degli autori dell'infrazione o dei soggetti obbligati in solido, il termine decadenziale è prorogato di un anno (entro cioè il 31 dicembre del sesto anno successivo) <sup>(26)</sup>. Accanto alla sanzioni amministrative, la legislazione tributaria prevede altre sanzioni di natura c.d. "civilistica", che rivestono essenzialmente funzioni di reintegrazione del danno subito dallo Stato in conseguenza della violazione della norma. Appartengono alle sanzioni civili (*sanzioni ripristinatorie*) gli interessi moratori, che decorrono dal giorno in cui il tributo è divenuto esigibile.

La competenza ad irrogare la sanzioni in materia di violazione di norme catastali spetta attualmente agli Uffici dell'Agenzia delle entrate, cui è stata incorporata, a decorrere dal 1° dicembre 2012, l'Agenzia del territorio, per effetto dell'articolo 23-*quater* del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, inserito dalla Legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135.

Non si faceva luogo, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 16 aprile 1999, n. 129, all'accertamento, all'iscrizione a ruolo ed alla riscossione dei crediti relativi ai tributi erariali comprensivi o costituiti solo da sanzioni amministrative o interessi, qualora l'ammontare dovuto, con riferimento ad ogni periodo d'imposta, non superasse l'importo fissato in euro 16,53 (lire 32.000). Ai sensi dell'art. 3, comma 10 del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito in legge, con modificazioni,

---

<sup>(25)</sup> Detto articolo individua, come comunemente accreditato in Diritto tributario, il c.d. "*procedimento semplificato di irrogazione della sanzione*".

<sup>(26)</sup> L'avvenuta decadenza di irrogabilità delle sanzioni amministrative non esime, tuttavia, l'Ufficio locale dell'Agenzia dal notificare ai soggetti interessati l'invito a provvedere alla regolarizzazione degli atti, dovuti per legge anche in termini degli attuali tributi di presentazione in esenzione obbligata di sanzioni.

dall'art. 1, comma 1, Legge 26 aprile 2012, n. 44, a decorrere dal 1° luglio 2012 non si procede all'accertamento, all'iscrizione a ruolo e alla riscossione dei crediti relativi ai tributi erariali, regionali e locali, qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30,00 con riferimento ad ogni periodo d'imposta.

Le sanzioni amministrative, al pari di altri atti emessi da una pubblica amministrazione, risultano atti autonomamente impugnabili presso i competenti organi giurisdizionali di garanzia, terzi rispetto alle parti. In ambito fiscale-tributario tali organi monocratici sono individuati nelle Commissioni tributarie.

### 2.4.1 Fattispecie generali di inadempimento

Le principali fattispecie generali di inadempimento/violazione delle norme catastali sanzionabili sono riconducibili alle seguenti categorie:

- a) irregolarità nella documentazione presentata;
- b) omissione della documentazione, ovvero presentazione della documentazione al di fuori dei termini temporali di legge.

Gli inadempimenti del tipo a) (Irregolarità nella documentazione presentata) sono essenzialmente riferibili alla fattispecie di errata redazione di atti di aggiornamento (denunce di nuove costruzioni o di variazioni catastali per unità immobiliari urbane già censite, domande di volture, tipi mappali, tipi di frazionamento, tipi particellari, planimetrie, variazioni colturali). L'irregolarità della documentazione (caso a) presuppone la sua presentazione, per cui l'ufficio deve prima invitare la parte a sanare le irregolarità<sup>(27)</sup>. Solo nel caso dell'eventualità di mancata adesione all'invito entro i trenta giorni (il termine può considerarsi elevato a 90 giorni ai sensi dell'art. 1, comma 277 della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2008)*") prevede che gli uffici ove rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, mediante contestazione ed irrogazione della sanzione con apposito verbale.

<sup>(27)</sup> L'Istruzione XIV per la conservazione del nuovo catasto (modificata), approvata con D.M. 1° marzo 1949, al § 86, prevede che per sanare i documenti ritenuti imperfetti, le parti vengano invitate dall'ufficio. I 30 gg scattano dalla notificazione. Se le parti non provvedono, la richiesta viene rinnovata mediante notificazione con lettera raccomandata. Se la regolarizzazione avviene nei termini imposti dalla legge la sanzione non viene irrogata.

Gli inadempimenti del tipo b) (Omissione della documentazione, ovvero presentazione della documentazione al di fuori dei termini temporali di legge) sono, invece, correlati alla mancata o ritardata presentazione in catasto di atti di aggiornamento (Docfa, domande di volture, tipi mappali, tipi di frazionamento, tipi particellari, planimetrie, variazioni colturali). In tali casi la constatazione dell'avvenuta violazione consiste, quasi sempre, nel verificare se l'atto di aggiornamento è stato presentato entro il termine assegnato dalla legge. Le violazioni sono rilevabili sia dall'ufficio, in sede di accettazione dell'atto o in sede di controllo successivo, sia dal professionista incaricato in sede di redazione del nuovo atto di aggiornamento che debba necessariamente recuperare gli elementi a suo tempo non prodotti.

In tali casi non si procede all'avviso per correzione dell'atto, bensì si dà luogo all'irrogazione della sanzione senza alcun preavviso mediante verbale di contestazione da notificare nelle forme rituali <sup>(28)</sup>.

L'atto di contestazione, notificato alla parte, prevede la quantificazione di altre spese aggiuntive:

- relative alla notifica dell'atto mediante il servizio postale nella misura attualmente vigente, disapplicando gli importi ridotti conseguenti a speciali convenzioni stipulate dall'ufficio;
- occorse all'ufficio per fornirsi di quanto necessario per aggiornare gli atti catastali.

In aggiunta è dovuto, se del caso, l'eventuale aumento di sanzione ai sensi dell'art. 7 del D. Leg.vo 472/1997.

Laddove il contribuente non intraprenda l'azione contenziosa nei termini (60 giorni dall'avvenuta notificazione nelle forme rituali del verbale di contestazione) nelle sedi competenti ovvero non presenti deduzioni difensive <sup>(29)</sup>, l'atto di contestazione si considera provvedimento di irrogazione e l'ufficio procede obbligatoriamente al recupero coattivo dei crediti mediante l'iscrizione a ruolo, in modo tale da non incorrere in responsabilità davanti alla Corte dei conti per superamento temporale dei termini decadenziali previsti dal citato art. 20 del D. Leg.vo 472/1997 e connessa prescrizione di crediti vantati dall'erario per mancata riscossione. Analoghe responsabilità si materializzano per inadempimento dell'ufficio, in circostanze di mancata contestazione degli addebiti al contribuente, specie in relazione ad accessi e constatazioni. Va precisato che trascorsi 120 giorni dalla data di avvenuta notifica del provvedimento iscritto a campione cer-

<sup>(28)</sup> Nelle mani del soggetto obbligato all'adempimento, al momento della presentazione della dichiarazione la cui omissione viene sanzionata, oppure mediante le modalità previste dall'art. 14 della Legge 20 novembre 1982, n. 890, come modificato dalla Legge 8 maggio 1998, n. 146.

<sup>(29)</sup> In tal caso l'ufficio, nel termine di decadenza di un anno, irroga se del caso le sanzioni con atto motivato a pena di nullità anche in ordine alle deduzioni difensive prodotte. Quest'ultimo atto è impugnabile nel consueto termine di sessanta giorni.

to contestualmente all'emanazione, qualora gli importi dovuti non siano stati regolarmente versati dal contribuente e non sia stato proposto ricorso, si provvede ad iscrivere a ruolo la somma non pagata.

Per effetto degli adempimenti connessi agli aggiornamenti catastali d'ufficio introdotti dall'art. 1, comma 336, della L. 30 dicembre 2004, n. 311, poiché le sanzioni vengono comminate in simultanea con l'addebito dei costi sostenuti dall'amministrazione finanziaria per le verifiche, gli accertamenti sopralluogo, la formazione ed il deposito degli atti catastali omessi, sono stati stabiliti con Determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio del 30 giugno 2005, pubblicata in G.U. n. 153 del 4 luglio 2005, gli *“Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti, per le ipotesi di cui all'articolo 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311”*).

La materia è stata, quindi, novellata con Determinazione 29 settembre 2009 *“Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione”* che prevede all'art. 1:

1. In tutte le ipotesi in cui è prevista la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, per inadempienza dei soggetti obbligati, ferma restando la debenza di tributi e sanzioni, sono dovuti gli oneri accessori previsti dall'allegata tabella, che sostituisce quella adottata con la determinazione del Direttore dell'Agenzia del territorio 13 agosto 2007.
2. Gli oneri relativi alle attività di rilievo sopralluogo, di cui all'allegata tabella, si applicano in misura dell'80%, quando non risulta possibile l'accesso all'immobile. In tal caso, i documenti di aggiornamento catastali sono redatti sulla base dell'ubicazione topografica, desunta dalla foto aerea, e con rappresentazione della planimetria delle unità immobiliari limitata al solo perimetro presunto.
3. L'atto attributivo della rendita, notificato ai soggetti inadempienti, contiene anche l'indicazione degli oneri posti a loro carico, da corrispondere entro il termine previsto per la proposizione del ricorso dinanzi alla commissione tributaria, e delle relative modalità di versamento, nonché le indicazioni previste per gli atti impugnabili, richiamate all'art. 19, comma 2, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.

**Tabella 2.5** - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti, per le ipotesi di cui all'articolo 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311

**ELEMENTI PER LA CONTABILIZZAZIONE DEGLI ONERI**  
(da corrispondere oltre le sanzioni, i tributi e gli interessi moratori dovuti)

<b>A. ATTIVITÀ ISTRUTTORIA PRELIMINARE</b>	
A.1. Spese generali e di notifica delle comunicazioni	€ 150,00
<b>B. CATASTO TERRENI</b>	
<b>B.1. TIPO MAPPALE</b>	
1. Operazioni di rilievo sopralluogo:	
a) Lotto con superficie fino a m <sup>2</sup> 2.000:	
1) edificato fino a m <sup>2</sup> 100 coperti	€ 910,00
2) edificato tra m <sup>2</sup> 100 e m <sup>2</sup> 200 coperti	€ 1.030,00
3) edificato oltre m <sup>2</sup> 200 coperti	€ 1.150,00
b) Lotto con superficie tra m <sup>2</sup> 2.000 e m <sup>2</sup> 5.000:	
1) edificato fino a m <sup>2</sup> 100 coperti	€ 1.030,00
2) edificato tra m <sup>2</sup> 100 e m <sup>2</sup> 200 coperti	€ 1.150,00
3) edificato oltre m <sup>2</sup> 200 coperti	€ 1.270,00
c) Lotto con superficie oltre m <sup>2</sup> 5.000	€ 1.270,00
1) in aggiunta all'importo di cui al punto c) qualora il rilievo necessiti di oltre 50 punti battuti	€ 400,00
2. Attività di verifica e compilazione documento PREGEO	€ 300,00
<b>B.2. TIPO MAPPALE PER VERIFICA RISPONDENZA TOPOGRAFICA</b>	
Si applicano gli importi di cui al punto B.1. ridotti del 50%	
<b>B.3. TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO FABBRICATI ESISTENTI</b>	
Si applicano gli importi di cui al punto B.1. ridotti del 20%	

*segue*

C. CATASTO EDIUZIO URBANO	
C.1. ELABORATO PLANIMETRICO	
1. Rilievo sopralluogo fino a cinque u.i.u. (o BCNC*)	€ 140,00
a) ogni u.i.u. (inclusi BCNC e gruppo F) oltre le prime cinque – cadauna	€ 16,00
2. Rappresentazione grafica fino a cinque u.i.u. (o BCNC*)	€ 100,00
a) ogni u.i.u. (inclusi BCNC e gruppo F) oltre le prime cinque – cadauna	€ 10,00
C.2. PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARI	
1. Attività istruttorie e complementari	€ 52,00
2. Rilievo sopralluogo Singola u.i.u.:	
a) categorie dei gruppi A e B fino a m <sup>2</sup> 100 di superficie catastale	€ 270,00
1) per ogni m <sup>2</sup> 100 (o frazione) di superficie catastale oltre i m <sup>2</sup> 100	€ 30,00
b) categorie del gruppo C fino a m <sup>2</sup> 20 di superficie catastale	€ 85,00
1) per ogni m <sup>2</sup> 50 (o frazione) di superficie catastale oltre i m <sup>2</sup> 20	€ 44,00
c) categorie dei gruppi D e E fino a m <sup>2</sup> 20 di superficie lorda rilevata	€ 265,00
1) per ogni m <sup>2</sup> 200 (o frazione) di superficie lorda oltre i m <sup>2</sup> 20 e fino a m <sup>2</sup> 1.000	€ 70,00
2) per ogni m <sup>2</sup> 200 (o frazione) di superficie lorda oltre i m <sup>2</sup> 1.000	€ 30,00
3. Predisposizione planimetria per Singola u.i.u.:	
a) categorie dei gruppi A e B fino a m <sup>2</sup> 100 di superficie catastale	€ 100,00
1) per ogni m <sup>2</sup> 100 (o frazione) di superficie catastale oltre i m <sup>2</sup> 100	€ 30,00
b) categorie del gruppo C fino a m <sup>2</sup> 20 di superficie catastale	€ 40,00

*segue*



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



spondenza commerciale sono obbligatori per esplicita previsione normativa (scritture contabili *assolutamente obbligatorie*).

Il libro inventari, previsto dall'art. 2217 del Codice civile, è un registro periodico-sistematico e deve redigersi all'inizio dell'esercizio dell'impresa e successivamente ogni anno, includendo la descrizione e la valutazione della attività e delle passività e quelle personali dell'imprenditore ed estranee alla stessa. L'inventario si chiude con il bilancio, disciplinato dagli artt. 2424 ss. Codice civile, comprensivo dello stato patrimoniale e del conto economico.

Le scritture contabili devono essere conservate per la durata di dieci anni, insieme alla corrispondenza commerciale, e possono essere anche tenute su supporto informatico.

Il Registro dei beni (cespiti) ammortizzabili è previsto dalla normativa fiscale ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 600/1973, che prescrive:

Nel registro devono essere indicati, per ciascun immobile e per ciascuno dei beni iscritti in pubblici registri, l'anno di acquisizione, il costo originario, le rivalutazioni, le svalutazioni, il fondo di ammortamento nella misura raggiunta al termine del periodo d'imposta dell'anno precedente, il coefficiente di ammortamento effettivamente praticato nel periodo d'imposta, la quota annuale di ammortamento e le eliminazioni dal processo produttivo. Per i beni diversi da quelli indicati nel comma precedente le indicazioni ivi richieste possono essere effettuate con riferimento a categorie di beni omogenee per anno di acquisizione e coefficiente di ammortamento.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del Regolamento recante norme per la semplificazione delle scritture contabili (D.P.R. 695/1996) *“le annotazioni da effettuare nel registro dei beni ammortizzabili, di cui all'art. 16 del D.P.R. 600/1973, possono essere eseguite anche nel libro degli inventari di cui all'art. 2217 del c.c.”*.

In sede di formazione del NCEU, a fronte del complesso di indicazioni fornite dalle Istruzioni II e III, gli opifici e gli altri edifici rientranti nelle casistiche di tassazione a ricchezza mobile ovvero che risultavano esenti venivano assoggettati ad accertamento catastale potendo recare, per dichiarazione dei possessori da verificare a cura dei tecnici classatori, la dicitura *“dichiarata tassata in ricchezza mobile”*, successivamente presente in fase di meccanizzazione con la sigla *“R.M.”*.

In tali casi, ed al fine di garantire il prelievo fiscale immobiliare locale, l'articolo 5, comma 3, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, vigente fino al 26 febbraio 2014, ha disposto che per i fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore, quale base imponibile Ici, è deter-

minato – alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione – dall’ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i coefficienti, da aggiornare annualmente, stabiliti con Decreto del Ministero dell’economia e delle finanze.

Tale valore è altresì valevole ai fini della tassazione dell’Imposta unica comunale (Iuc), istituita ai sensi del comma 639 dell’art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, articolata nelle sue componenti Tasi (Servizi indivisibili) e Imu (Municipale immobili).

Con Decreto 29 febbraio 2016 sono stati aggiornati, da ultimo, i coefficienti per l’anno 2016, per come di seguito riportati.

**Tabella 5.6** - Coefficienti di rivalutazione dei valori contabili, valevoli per l’anno 2016 ed anni antecedenti

per l’anno 2016 = 1,01	per l’anno 2015 = 1,01
per l’anno 2014 = 1,01	per l’anno 2013 = 1,02
per l’anno 2012 = 1,04	per l’anno 2011 = 1,07
per l’anno 2010 = 1,09	per l’anno 2009 = 1,10
per l’anno 2008 = 1,14	per l’anno 2007 = 1,18
per l’anno 2006 = 1,22	per l’anno 2005 = 1,25
per l’anno 2004 = 1,32	per l’anno 2003 = 1,37
per l’anno 2002 = 1,42	per l’anno 2001 = 1,45
per l’anno 2000 = 1,50	per l’anno 1999 = 1,52
per l’anno 1998 = 1,54	per l’anno 1997 = 1,58
per l’anno 1996 = 1,63	per l’anno 1995 = 1,68
per l’anno 1994 = 1,73	per l’anno 1993 = 1,77
per l’anno 1992 = 1,79	per l’anno 1991 = 1,82
per l’anno 1990 = 1,91	per l’anno 1989 = 1,99
per l’anno 1988 = 2,08	per l’anno 1987 = 2,25
per l’anno 1986 = 2,43	per l’anno 1985 = 2,60
per l’anno 1984 = 2,77	per l’anno 1983 = 2,95
per l’anno 1982 e anni precedenti = 3,12	

## 5.5 IL CLASSAMENTO CATASTALE: IL DEPREZZAMENTO

### 5.5.1 Ammortamento e deprezzamento: analogie e differenze

Le disamine connesse alle dimensioni dei fenomeni di degrado da computare in sede di applicazione del deprezzamento sono state riassunte nella Circolare 6/2012, della quale si è estesamente riferito nel capitolo 4, cui si rimanda.

Qui si vuole, invece, sviluppare, immediatamente a valle della riflessione sulla diversa determinazione della rendita catastale per il tramite del libro beni ammortizzabili in situazioni di immobili censiti in categoria D ma sprovvisti di rendita, una riflessione in termini di analogie e differenze tra i concetti di *deprezzamento*, *deprezzamento catastale* ed *ammortamento contabile*.

I concetti, seppur apparentemente simili ovvero sovrapponibili, riflettono metodiche e semantiche loro proprie che, in ragione del confronto comparato, conducono ad una sensibile divaricazione e connotazione tecnico-operativa in contesti identici (complesso immobiliare).

Si recuperano, preliminarmente, alcuni concetti di reddito d'impresa e di bilancio societario, finalizzati alla riflessione.

Le immobilizzazioni sono gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati “*durevolmente*” nello svolgimento della gestione, contribuendo a formarne la struttura tecnica, organizzativa e strategica dell'impresa (Organismo italiano di contabilità – *Principio contabile OIC 16, agosto 2014*). Le immobilizzazioni materiali sono beni di uso durevole, costituenti parte dell'organizzazione permanente delle imprese. Tali beni vengono impiegati normalmente come strumenti di produzione del reddito della gestione tipica o caratteristica e non sono, quindi, destinati né alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti dell'impresa.

Il Codice civile suddivide le immobilizzazioni in materiali e immateriali.

Al punto B.II dello Stato patrimoniale, come già osservato nel paragrafo 4.1, sono collocate le immobilizzazioni materiali, suddivise a loro volta in:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- altri beni;
- immobilizzazioni in corso e acconti.

Per quanto di interesse, i primi tre gruppi di beni (B.II.1, B.II.2, B.II.3) già analizzati sempre nel paragrafo 4.1, sono di evidenza sulla strutturazione patrimoniale d'impresa per quanto attiene gli aspetti di determinazione del reddito fondiario (immobiliare), con risvolti e trattamenti differenti rispetto al reddito commerciale d'impresa.

Sono considerati beni strumentali, altrimenti detti cespiti ovvero beni d'impresa, quei beni utilizzati dalla particolare azienda/impresa per lo svolgimento della propria attività, fruiti in più esercizi contabili all'interno dei quali dispiegano la loro utilità economica.

Il costo originario include tutti i costi sostenuti per l'acquisizione del cespite e la messa in esercizio, includendo costi accessori d'acquisto (costi notarili, costi di registrazione dell'atto, costi di installazione e collaudo, provvigioni a intermediari, costi di trasporto, ecc.). Tali costi accessori per l'acquisto di beni a utilità pluriennale vengono patrimonializzati, cioè inglobati nel conto al quale si riferiscono. Il costo originario comprende anche tutti i costi sostenuti per portare il cespite nel luogo e nelle condizioni necessarie per diventare bene duraturo per l'impresa. Gli sconti incondizionati in fattura sono portati a riduzione del costo. Quando un immobile, un impianto o un macchinario è in grado di essere utilizzato ovvero di funzionare, i costi successivamente sostenuti non devono essere più capitalizzati.

L'utilizzazione delle immobilizzazioni materiali, quali strumenti di produzione, comporta il trasferimento dei costi sostenuti ai processi svolti ed ai prodotti ottenuti, tramite la rilevazione delle quote di ammortamento, che consentono contabilmente di non ripartire la spesa sostenuta interamente sull'esercizio iniziale, prevedendo un apposito Fondo di ammortamento.

I costi di acquisto dei fattori pluriennali (o a lento ciclo di utilizzazione, o ad utilità protratta), intesi anche come *costi pluriennali*, sono solitamente anticipati, nel senso che vengono sostenuti all'inizio del periodo durante il quale l'impresa trarrà utilità dal loro impiego.

Detta quota di costi pluriennali è detta "*quota di ammortamento*" o "*ammortamento*", *tout court*. Le quote di ammortamento portano "*a morte*" il costo pluriennale nel periodo durante il quale il fattore pluriennale esaurisce la sua utilità per l'impresa. Le quote di ammortamento annualmente computate si iscrivono anche nello stato patrimoniale, a riduzione del costo pluriennale.

La somma delle quote di ammortamento effettuate fino ad un dato esercizio di vita utile di un fattore pluriennale prende il nome di *fondo (di) ammortamento*.

Il costo storico, che l'azienda sostiene per acquistare il bene, non viene registrato tutto e solo nell'anno in cui entra a far parte dell'azienda ma viene via via distribuito e quindi registrato nei diversi anni in cui intende utilizzarlo. L'ammortamento è la quota di costo storico "*abbattuto*" del bene strumentale che viene registrata ogni anno il 31 dicembre.

La differenza tra il costo pluriennale ed il *fondo ammortamento* alla data di chiusura del bilancio rappresenta il *valore residuo da ammortizzare*.

Si tratta, concettualmente, di ripartire nel tempo il costo di un bene strumentale, cioè distribuire il costo di beni ad utilità pluriennale in periodi d'imposta in cui presumibilmente avverrà il loro utilizzo.

Ai fondi di ammortamento non corrispondono disponibilità finanziarie: i fondi sono solo rettificativi dei cespiti iscritti all'attivo.

Per vita utile si intende il periodo di tempo durante il quale l'impresa prevede di poter utilizzare l'immobilizzazione. Pur essendo indefinita, nonostante il bene abbia pur sempre una durata limitata nel tempo, normalmente viene fissata convenzionalmente con criteri prudenziali tenendo conto degli elementi pertinenti a disposizione.

Normalmente si opera il raggruppamento dei beni in categorie omogenee per finalità gestionali:

- disponibilità di un valore sintetico delle immobilizzazioni da esporre nello stato patrimoniale;
- razionalizzazione del calcolo annuale degli ammortamenti, applicando la medesima aliquota per tutti i beni che appartengono alla stessa categoria (anziché distinta per ciascun bene di raggruppamento).

Se l'immobilizzazione materiale comprende, però, componenti, pertinenze o accessori, aventi vita utile di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento delle componenti si calcola separatamente dal cespite principale (*component approach*), salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo (OIC 16).

A livello generale, il piano di ammortamento rappresenta il procedimento di valutazione da cui si hanno elementi reddituali da valutazione del patrimonio. Il metodo determina la "quota di ammortamento", cioè il valore del decadimento fisico, tecnologico e commerciale del bene.

Il Piano di ammortamento deve prevedere:

- l'individuazione del valore da ammortizzare;
- la definizione della residua possibilità di utilizzazione;
- la scelta dei criteri di ripartizione del valore da ammortizzare nell'arco della vita utile.

Il valore da ammortizzare corrisponde alla differenza tra costo dell'immobilizzazione e presumibile valore residuo al termine della vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali la residua possibilità di utilizzazione non è legata alla durata fisica del bene ma alla durata economica, espressa in termini di tempo entro il quale l'immobilizzazione è giudicata in grado di partecipare al processo produttivo in modo economicamente conveniente.

I criteri di ripartizione vengono fissati in funzione del grado di utilizzo, ovvero in ragione del trascorrere del tempo e sono determinati, in ragione delle distinte esigenze di rappresentazione prevista per legge:

- a livello contabile (a quote costanti, quote decrescenti, ecc.);

- a livello fiscale (adozione dei coefficienti stabiliti ex art. 67 Tuir con Decreto del Ministero delle finanze 31 dicembre 1988 <sup>(20)</sup>).

Da quanto fin qui argomentato, possiamo concludere come il concetto di ammortamento, in ambito contabile, include la tematica del deprezzamento del bene, e risulti soggetto alle regole di bilancio civilistico e fiscale. I suoi effetti sono interamente contabilizzati al termine del periodo stabilito di Vita utile del bene, ed apprezzabili annualmente secondo la progressione di crescita del *fondo di ammortamento*, a riduzione parallela del valore storico del costo di acquisizione. Lo scopo di questo meccanismo è fondamentalmente quello di determinare la “*quota di ammortamento*”, da portare in detrazione, anno dopo anno, dal valore del bene iscritto in bilancio e da imputare, come costo d’esercizio, nel conto economico <sup>(21)</sup>.

Il deprezzamento, in ambito catastale, è, invece, applicabile in relazione al momento di riferimento della stima diretta (biennio censuario 1988-1989), secondo i criteri e le modalità applicative dal combinato disposto della normativa vigen-

---

<sup>(20)</sup> In particolare, il D.M. 31 dicembre 1988 prevede un elenco di attività, e per ciascuna di esse, stabilisce i coefficienti di ammortamento da applicare alle diverse categorie di cespiti. I beni sono distinti per settore economico e tipologia. Le aliquote fiscali sono state determinate tenendo conto di:

- *settore economico*: natura delle imprese (alimentari, metallurgiche, edili, di trasporto, ...);
- *tipologia di bene*: (fabbricati, impianti, attrezzature, ...).

Per ripartire il costo occorre che il cespite sia installato, possa esser utilizzato e sia entrato in funzione, non bastando il mero requisito di appartenenza del cespite all’impresa.

<sup>(21)</sup> Secondo il principio contabile internazionale (International Accounting Standard, IAS) n. 16 “41. Il valore ammortizzabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari deve essere ripartito sistematicamente lungo la sua vita utile. Il criterio di ammortamento deve riflettere le modalità con le quali i benefici economici del bene sono utilizzati dall’impresa. La quota di ammortamento di ciascun esercizio deve essere rilevata come costo a meno che essa sia allocata nel valore contabile di un altro bene.

42. *man mano che l’impresa fruisce dei benefici economici generati da un bene, il valore del bene deve essere risolto per riflettere questo consumo, di norma addebitando un costo per l’ammortamento.*

43. *I benefici economici generati da un elemento di immobili, impianti e macchinari sono fruiti dall’impresa principalmente attraverso l’utilizzo del bene stesso. Anche altri fattori, quali l’obsolescenza tecnica e l’usura fisica mentre un bene resta inutilizzato, conducono spesso ad una diminuzione dei benefici economici attesi. Di conseguenza nella determinazione della vita utile di un bene devono essere considerati i seguenti fattori:*

- a) *l’impiego previsto del bene da parte dell’impresa. L’impiego è determinato con riferimento alla capacità attesa del bene o alla sua produzione fisica;*
- b) *il deterioramento fisico, che dipende da fattori operativi quali il numero di turni nei quali il bene deve essere impiegato e il programma di riparazioni e di manutenzione dell’impresa, e la cura e la manutenzione del bene mentre esso è inattivo;*
- c) *l’obsolescenza tecnica derivante dai cambiamenti o da miglioramenti nella produzione, o da un cambiamento nella domanda di mercato per il prodotto o per il servizio prodotti dal bene;*
- d) *e le restrizioni legali o i vincoli nell’utilizzo del bene, quali ad esempio la data di scadenza di fitti connessi”.*

te, da ultimo riassunta come norma di interpretazione autentica con Circolare 6/2012 per come stabilito dall'art. 1, comma 244 della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (cfr. parte terza, capitolo 7).

Nello specifico ambito catastale, riassumendo:

- per “*data di nascita*” anteriore al biennio di riferimento economico 1988-89, il deprezzamento si applica con modalità analoghe all’ammortamento in termine di procedimento analitico;
- per “*data di nascita*” posteriore al biennio di riferimento economico 1988-89 viene applicato limitatamente ai soli beni con vita utile estremamente contenuta facendo riferimento ad una finestra di osservazione convenzionale, definita “*infracensuaria*” e collocata in posizione media rispetto alla durata ordinaria del periodo di validità della rendita catastale, stabilita in un decennio ai sensi D.P.R. 917/1986, per come già indicato con D.P.R. 604/1973 (art. 12);
- i beni con elevata durabilità, e con “*data di nascita*” successiva al biennio di riferimento economico 1988-1989 si considerano “*nuovi*” alla richiamata data di riferimento, scontando solo eventuali “*operazioni*” di retrodatazione economico-monetaria a partire dalla data di effettiva realizzazione.

Sul punto vale la pena di ricordare l’autorevole dottrina secondo cui, dato tale assetto normativo, “*l’Agenzia del territorio, ha, invece, l’esigenza di calcolare una sola volta il valore dell’impianto (o singola macchina) e di calcolare la rendita catastale “stabilizzata” per tutto il periodo di vita utile della stessa senza prevedere svalutazioni o aggiornamenti futuri del valore) che, naturalmente, andrebbero a favore della società proprietaria. In pratica una forzatura di legge che otterrebbe l’unico scopo di equiparare un macchinario industriale al capannone che lo contiene o una diga in cemento armato ad un palazzo per civili abitazioni*” (Orefice et al., in *Aestimium*, 2014, p. 201).

In tema di pronunciamenti giurisprudenziali avutisi nel 2015, con riferimento all’applicazione del deprezzamento infracensuario per attrezzature ed impianti a rapido deprezzamento realizzati in epoche successive al biennio di riferimento economico 1988-1989, si riporta, in chiusura, un passaggio della Sentenza della Corte di cassazione, Sezione VI Civile T n. 3, n. 3354 del 21 gennaio 2015:

Censura avanzata dalla parte ricorrente di violazione e falsa applicazione dell’art. 28 R.D.L. 1142/1949, [...] laddove la CTR ha ritenuto di non applicare il coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari. La censura è fondata. La CTR, pur affermando che il valore venale dell’unità immobiliare vada determinato a partire dal costo di costruzione a nuovo, previa decurtazione per vetustà se del caso, ha ritenuto congrua la rendita definita dall’Ufficio sulla base del costo di costruzione e del saggio di fruttuosità, senza alcuna motivazione circa la mancata applicazione del “coefficiente di

obsolescenza tecnologica e funzionale”, coefficiente del quale deve tenersi conto in considerazione della tipologia in oggetto – macchinari ed impianti. L’adeguatezza della rendita determinata dall’Ufficio dovrà quindi essere vagliata dalla CTR, anche alla luce di tale coefficiente.

## **5.6 IL CLASSAMENTO CATASTALE: IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ**

La vicenda contenziosa, il cui esito finale risolutivo è stato, da ultimo, ribadito dalla Circolare n. 6 del 30 dicembre 2012 (cfr. paragrafo 4.4.2.2.3) in forza di pronunciamenti giurisprudenziali, si è radicata sulla misura quantitativa da applicare in sede di procedimento indiretto al capitale fondiario per la stima diretta delle unità immobiliari urbane appartenenti, rispettivamente, alle categorie speciali (*gruppo D*) e particolari (*gruppo E*).

Le prime indicazioni operative fornite dall’amministrazione finanziaria sono contenute nell’art. 29 del D.P.R. 1142/1949 (cfr. paragrafo 3.2.2.2): il saggio è denominato saggio d’interesse e coincide con il saggio di capitalizzazione da ricavare dalla ricognizione del mercato immobiliare relativo ad immobili simili e che, evidentemente, per categorie speciali e particolari, in situazioni di difficoltà specifica, va surrogato sulla base di comparazioni di investimenti concorrenti con il mercato edilizio di diretto radicamento, da cui derivarne la misura necessaria. L’ulteriore difficoltà operativa, trattandosi di saggi d’interesse ai fini del passaggio dal capitale fondiario alla rendita catastale, risiede nella posizione normativa di dover risultare “*al netto di perdite e spese eventuali ed al lordo dell’imposta fabbricati, relative sovrainposte e contributi di ogni specie*”.

In relazione all’assenza di precise indicazioni normative circa l’esatta determinazione dei saggi d’interesse, copiosa giurisprudenza delle Commissioni tributarie provinciali, nel mentre, si esprimeva per la piena riconferibilità al valore del 2% (*gruppo D*) sulla scorta dell’inverso del moltiplicatore 50, e del 3% (*gruppo E*) sulla scorta dell’inverso del moltiplicatore 33, stabiliti dal Decreto del Ministro delle finanze del 14 dicembre 1991, da adottare per la valutazione automatica su base catastale ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro, ovvero in analogia al saggio di interesse stabilito dalla Commissione censuaria centrale con delibera adottata il 18 giugno 1990 nella misura del 2%, seppur riferita alla categoria ordinaria A/10, e nella misura del 3%, seppur riferita alla categoria ordinaria C/1 (informativa trasmessa agli Uffici tecnici erariali con Lettera Circolare della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali 19 giugno 1990, n. 3/4031).



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



In merito è stata quindi adeguata la procedura Docfa per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al NCEU, considerata “*l’esigenza di monitorare tali variazioni da parte dell’Agenzia delle entrate, anche al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell’economia e delle finanze, previste dall’art. 1, comma 24, della Legge*” (cfr. parte terza, capitolo 7).

Nella nuova versione 4.00.3 della procedura, oltre alle modifiche connesse alle previsioni normative, sono state introdotte ulteriori innovazioni di carattere generale in materia di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale con l’evidente finalità della costituzione del Catasto dei fabbricati, nonché di miglior identificazione degli immobili e delle pertinenze al fine di ridurre l’elusione fiscale e per il supporto ad una futura revisione del sistema generale del classamento di cui alla Legge delega n. 23 del 2014 (cfr. parte prima, capitolo 1).

## 8.1 LE COMPONENTI SIGNIFICATIVE DELLA STIMA DIRETTA

Le innovazioni della norma, che qui appaiono davvero di portata quasi rivoluzionaria, incidono in modo significativo sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali tramite la redazione degli atti di aggiornamento da parte dell’utenza professionale, ai sensi del Decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

In merito alle componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare l’art. 1, comma 21, della legge dispone:

A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l’utilità, nei limiti dell’ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.** [Neretto degli autori]

---

*connesse alle disposizioni di cui all’articolo 1, comma 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3”. Sempre in avanzato assetto redazionale in data 13 giugno 2016 l’Agenzia delle entrate, Direzioni centrali catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, normativa, diramava la Circolare 27/E “Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto”, la cui prima parte – riprodotta in Appendice al presente volume – era interamente dedicata alle tematiche catastali in cui erano ricomprese le risposte ai quesiti sugli “imbullonati”.*

Nello spirito indicato agli uffici in indirizzo di fornire, con il consueto atteggiamento di fattiva collaborazione, ogni utile indirizzo operativo ed informativo agli ordini e ai colleghi professionali interessati, gli autori del volume hanno, comunque, inteso recuperare, seppur nell’assetto definito, alcuni principali elementi di novità di nota e circolare, tanto presente nel capitolo 8 che nel successivo capitolo 9.

Dalla lettura della disposizione, la circolare compie un'opera di analisi delle componenti costituenti l'unità immobiliare urbana e arriva ad affermare che le stesse

possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

- 1) il suolo;
- 2) le costruzioni;
- 3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;
- 4) le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Quanto al “suolo” (punto 1), sempre da includere nella stima catastale, non sembrano emergere particolari problematiche per la sua individuazione, trattandosi della *“porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali, redatti nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Esso è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali”*.

Alla categoria “costruzioni” (punto 2), anch'essa da includere nella stima catastale, può essere ricondotta *“qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate”*.

Fra le costruzioni, esemplificando,

rientrano [...] i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.

La circolare prevede, inoltre, l'inclusione anche di quegli *“elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”* (punto 3):

Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno – in particolare quando le stesse integrano parti mobili – risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.

Sono, pertanto, da ricomprendere quali elementi strutturalmente connessi:

ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari.

Grande importanza assume, inoltre, la precisazione secondo cui *“rientrano in tale categoria [elementi strutturalmente connessi. NdA] i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi”*.

Per specifica previsione la stima diretta di dette componenti deve essere limitata alla condizione di *“ordinaria apprezzabilità”* sul mercato. Non dovrà, cioè, essere considerato nelle stime, come chiarisce anche la circolare stessa, *“un eventuale sovradimensionamento delle stesse”* componenti (gli *elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità*), in quanto non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

Il secondo periodo dell'art. 1, comma 21 L. 208/2015, punto focale della previsione normativa, dispone, espressamente, l'esclusione dalla stima catastale di *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”* (punto 4).

L'Agenzia ha, poi, precisato che

si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

Le casistiche concretamente riscontrabili sono sostanzialmente illimitate e da ricondurre alle caratteristiche dei vari processi produttivi.

In ragione anche della continua evoluzione tecnologica l'Agenzia ha, comunque, ritenuto opportuno *“fornire, seppure a titolo esemplificativo, alcune indicazioni relative a specifiche fattispecie, di particolare rilievo sia sotto il profilo economico che per diffusione sul territorio”* confermando, nel contempo, un principio di evidenza generale secondo cui, trattandosi di stime dirette, l'apprezzamento va, in ogni caso, deciso a livello locale potendo essere fornite istruzioni solo per tipologie generali.

La circolare, quale clausola di chiusura cui ricondurre la generalità degli immobili classabili in categoria D ed E, stabilisce, infine, che *“tali indicazioni potranno”*

*no essere utilizzate, ove compatibili, anche nella identificazione di altre fattispecie di esclusione degli impianti dalla stima catastale, non espressamente richiamate nella presente Circolare”* configurandosi in tal modo il contesto di applicazione sull’intera materia inerente le categorie speciali e particolari avuto riguardo alla tematica degli impianti.

Di conseguenza, a far data dal 1° gennaio 2016, per le specifiche attività in narrativa si opererà secondo le indicazioni generali commentate.

## **8.2 CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE**

Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.

Sulla tematica dell’accatastamento delle centrali di produzione di energia elettrica vi è stata una giurisprudenza e una produzione di dottrina estremamente diffusa e non omogenea (cfr. parte seconda, capitoli 5 e 6).

### **8.2.1 Impianti fotovoltaici**

Per le previsioni normative e di prassi previgenti gli impianti fotovoltaici **debbono accatastarsi autonomamente**, salvo che rientrino in una delle fattispecie degli impianti “*domestici*” (e che comunque non incrementino oltre il 15% il valore capitale dell’unità immobiliare cui tali impianti risultino integrati) di cui alla Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 o degli impianti connessi alla imprenditoria “*agricola*” di cui alla Circolare n. 32/E del 6 luglio 2009.

In linea generale, infatti, coerentemente con quanto precisato nella Risoluzione n. 3/T del 6 novembre 2008, gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria “*D/I - opifici*”; nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in quanto ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica e, quindi, di “*opificio*”. Per i casi di installazioni fotovoltaiche poste su edifici ovvero realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al NCEU, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione, non sussiste l’obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto assimilabili agli impianti di pertinenza degli immobili. Non hanno autonoma rilevanza catastale, costituendo semplici pertinenze delle

unità immobiliari, le porzioni di immobili ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta entità, in termini dimensionali e di potenza, quali, ad esempio, destinati prevalentemente ai consumi domestici.

In particolare, in considerazione della limitata incidenza reddituale dell'impianto, non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come autonoma variazione qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 kilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- la potenza nominale complessiva, espressa in kilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m<sup>3</sup>, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

Con riferimento, poi, agli indirizzi della Circolare 32/E del 6 luglio 2009:

1. La produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola;
2. La produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti: a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti. b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica; c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.

È, invece, obbligatorio procedere, con denuncia di variazione da parte del soggetto intestatario, alla rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare cui risulta integrato, allorquando l'impianto fotovoltaico ne incrementa, in accordo con la prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale, la relativa redditività ordinaria di una percentuale pari o superiore al 15%. In tal senso, erano

state fornite prime istruzioni con Circolare n. 10/T del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Riferendoci, ora, alle quattro categorie costitutive in cui la Circolare 2/E distingue l'unità immobiliare urbana da accertare emergono alcune novità sostanziali in merito all'assimilazione alla "costruzione" dei pannelli costituenti la centrale fotovoltaica. L'Agenzia ha, infatti elencato, con specifico riferimento agli impianti fotovoltaici, le fattispecie da considerare:

- il "suolo": nel caso specifico la porzione di terreno coperta dall'impianto e sue aree scoperte accessorie e pertinenziali;
- le "costruzioni": che, esclusi i pannelli (per quanto infra) non trovano particolare riferimento agli impianti fotovoltaici (eccezion fatta per le cabine elettriche, qualora non accatastate separatamente dall'impianto);
- gli "elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità" che sono composte in buona sostanza dalle strutture di sostegno ed infissione dell'impianto ad altro immobile sia che trattasi di terreno sia che trattasi di lastrico solare;
- le "componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali allo specifico processo produttivo" costituite da quelle componenti di natura essenzialmente impiantistica (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti) che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile. Nell'ambito di tali componenti – che sono da escludere dalla stima – l'Agenzia ha, però, inteso includere, per questi specifici impianti, gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici (fatta eccezione di quelli integrati e costituenti parte della struttura immobiliare stessa, ad es. quelli "integrati architettonicamente" ai sensi del D.M. 19 febbraio 2007 <sup>(2)</sup>).

---

<sup>(2)</sup> "b3) **Impianto fotovoltaico con integrazione architettonica** è l'impianto fotovoltaico i cui moduli sono integrati, secondo le tipologie elencate in allegato 3 [alla menzionata Nota. NdA] in elementi di arredo urbano e viario, superfici esterne degli involucri di edifici, fabbricati, strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione.

*Tipologia specifica*

1. Sostituzione dei materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici e fabbricati con moduli fotovoltaici aventi la medesima inclinazione e funzionalità architettonica della superficie rivestita;
2. Pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto;
3. Porzioni della copertura di edifici in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano il materiale trasparente o semitrasparente atto a permettere l'illuminazione naturale di uno o più vani interni;
4. Barriere acustiche in cui parte dei pannelli fonoassorbenti siano sostituiti da moduli fotovoltaici;
5. Elementi di illuminazione in cui la superficie esposta alla radiazione solare degli elementi riflettenti sia costituita da moduli fotovoltaici;

Va ricordato che la precedente Risoluzione 3/T del 6 novembre 2008, utilizzando una interpretazione analogica basata sul confronto tra le turbine delle centrali idroelettriche, ha stabilito l'inclusione dei pannelli fotovoltaici, in quanto determinanti il carattere sostanziale di centrale elettrica, i.e. di "opificio".

Sul punto invece nulla innova la norma per il caso già previsto nella stessa risoluzione citata di "impianti che non hanno autonoma rilevanza catastale e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici".

Tipiche componenti di un impianto fotovoltaico risultano, pertanto, le seguenti:

- area (suolo o lastrico solare, in locazione ovvero in diritto di godimento);
- eventuali opere di sistemazione e fondazione (recinzioni, percorsi asfaltati, platee di fondazione, ecc.);
- strutture di sostegno (in genere telai metallici, talvolta dotati anche di sistemi "ad inseguimento");
- pannelli;
- cablaggi vari;
- eventuale locale tecnico;
- inverter.

Secondo le indicazioni desumibili dalla Circolare 2/E, l'area, le eventuali opere di sistemazione e fondazione nonché l'eventuale locale tecnico sono da includere nella stima diretta mentre invece gli altri elementi possono esserne esclusi. Al riguardo la circolare annovera, infatti, tra le "costruzioni" sia le "fondazioni" che le "opere di supporto in genere". Per le strutture metalliche che sorreggono i pannelli l'indicazione più aggiornata è di annoverarle tra gli "impianti", ritenendole di non rilevante consistenza volumetrica <sup>(3)</sup>.

Analizzando il portato della norma, alcuni dubbi potrebbero sorgere a seguito dell'eliminazione dei pannelli fotovoltaici in conformità alla norma "Svuota impianti" e del relativo obbligo di accatastabilità dell'unità immobiliare rimanente.

- 
6. *Frangisole i cui elementi strutturali siano costituiti dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto;*
  7. *Balaustre e parapetti in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi di rivestimento e copertura;*
  8. *Finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse;*
  9. *Persiane in cui i moduli fotovoltaici costituiscano gli elementi strutturali delle persiane;*
  10. *Qualsiasi superficie descritta nelle tipologie precedenti sulla quale i moduli fotovoltaici costituiscano rivestimento o copertura aderente alla superficie stessa".*

<sup>(3)</sup> La questione è stata, comunque, ripresa e risolta dalla Nota n. 60244 del 27 aprile 2016 di ramata dalla Direzione centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, che ha ulteriormente stabilito che i sistemi di ancoraggio dei pannelli solari vadano considerati "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo", quindi esclusi dalla stima catastale a far data dal 1° gennaio 2016 ex comma 21.

Sul punto va, però, ricordato che se l'unità immobiliare è stata dichiarata in atti del catasto ne era stata riconosciuta una propria autonomia funzionale e reddituale conseguendone la permanenza in catasto se pur con una rendita ridotta, al limite determinata sulla base del valore dell'area o del lastrico solare in cui deve essere ricompreso il valore delle fondazioni<sup>(4)</sup>.

In merito, infine, ai valori da attribuire a tali aree, utili elementi ai fini della determinazione della rendita stessa possono essere reperiti dagli eventuali contratti di locazione, diritto di superficie o altro, con cui tali lastrici (nel caso dei tetti) o tali aree vengono date in uso al fine della produzione di energia elettrica. L'assumere la decisione di utilizzare tali elementi di confronto nella stima dovrà accompagnarsi all'accortezza di riportare al biennio economico 1988-1989, con opportuni coefficienti (cfr. parte seconda, capitolo 5), i valori selezionati.

### 8.2.2 Impianti eolici, idroelettrici, a biomasse e a biogas

I generatori eolici (aerogeneratori) convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, utilizzata per usi industriali e, soprattutto, per la generazione di energia elettrica. La natura di opificio per l'impianto eolico si lega, pertanto, alla sua destinazione alla produzione di energia, classificandolo in categoria D/1 (cfr. Circolare 14/2007 della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare).

Per gli impianti eolici sussiste, in particolare, il dubbio se i pali di sostegno degli aerogeneratori siano da includere o escludere dalla stima.

Al riguardo, per tale tipologia, sempre da censire in categoria D/1, restano oggetto di stima oltre all'area anche le fondazioni e la torre a sostegno della navicella<sup>(5)</sup>.

La torre può essere composta da una struttura metallica a forma tronco-conica, solitamente attrezzata con scale interne che consentono le operazioni di salita e discesa per manutenzione o da una struttura metallica reticolare a traliccio. Mediamente l'altezza è ricompresa tra i 40 e i 60 metri con punte massime di 160 metri. Le fondazioni che provvedono alla trasmissione dei carichi statici ed aerodinamici sul terreno risultano principalmente di forma circolare. Tale soluzio-

---

<sup>(4)</sup> Sempre la richiamata Nota 60244/2016 stabilisce, altresì, che, laddove l'unità immobiliare sia riconducibile esclusivamente al suolo, o all'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli, rimane l'obbligo di censimento nella categoria "D/1 - Opifici" - Destinazione d'uso specifica "Immobili in uso a centrali fotovoltaiche" - cod. 0104, non effettuando, invece, il riconflimento in categoria "F/1 - Area urbana" in caso di impianti a terra, ovvero in categoria "F/5 - Lastrico solare" per impianti realizzati su coperture di fabbricati.

<sup>(5)</sup> La Nota 60244/2016, sul punto, precisa come alle torri vada riconosciuto il requisito di "opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo" ex Circolare 2/2016, quindi di "costruzione" da computare nella stima diretta. Medesimo orientamento è stato, quindi, ribadito al punto 1.3 "Telefonia mobile e impianti eolici" della Circolare 27/E del 13 giugno 2016, consultabile in Appendice al volume (stralcio cap. 1).



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



### 9.1.3 Parco eolico - Pala singola - categoria D/1

#### 9.1.3.1 Situazione valevole fino al 1° gennaio 2016 (vigenza paragrafo 3 Circolare 6/2012)

Nella Figura 9.9 sono riportati alcuni esempi di installazione di pale eoliche appartenenti ad un parco eolico.



**Figura 9.9** - Pale eoliche e installazioni off shore  
(fonte: internet)

Il parco eolico ricomprende nella stima diretta del singolo aerogeneratore l'area, la fondazione, la sottostazione elettrica ed il complesso navicella-pala.



Ufficio Provinciale di: **ASTI**  
Comune di: **ASTI**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: <b>diversa distribuzione degli spazi interni</b>							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>10/10/2014</b>							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	1	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari														
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Destinazione d'uso	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
			Indirizzo						Piano	Scala	Interno	Lotto		
1	V	AT	1	11				002	D/1	0103		11.724,00	SI	
			strada san carlo							T				

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**SOGGETTO OBBLIGATO**

quale soggetto obbligato, residente in **ASTI (AT) - VIA DOCFA n. 00001 c.a.p. 14100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing. PINCO PALLINO**

**ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ASTI n. 66666**

Codice Fiscale: **PNCLN00A01A4790**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **ASTI**  
Comune di: **ASTI**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. <u>AT</u> foglio <u>1</u> ple. <u>11</u> C.E.U. Sez. <u>AT</u> foglio <u>1</u> pla. <u>11</u> sub _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali _____</p> <p>Parcheggi _____</p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p>_____</p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. _____</p> <p>Realizzata in _____</p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>_____</p> <p>5. ALTRO</p> <p>_____</p>
<p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: Di costruzione <u>2005</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m<sup>2</sup> <u>10.000</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m<sup>2</sup> <u>50</u></p> <p>- tettoie m<sup>2</sup> _____</p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. m<sup>2</sup> _____</p> <p>- passaggi e piazzali di manovra m<sup>2</sup> <u>9.950</u></p> <p>- parcheggio: m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</p> <p>- a verde m<sup>2</sup> _____</p> <p>2. VOLUME TOTALE: m<sup>3</sup>. <u>1</u></p>
<p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>PARCO EOLICO</u></p> <p>_____</p> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p>	<p><b>E   Elementi generali strutturalmente connessi</b></p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell' azienda <input type="checkbox"/> consortile <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> Scale di emergenza <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>PALE EOLICHE</u></p> <p>_____</p>
<p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>5</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aereoportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>(1)</b> ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello</p> <p><b>(2)</b> fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.</p>



Ufficio Provinciale di: **ASTI**  
Comune di: **ASTI**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

mod. 2NB - parte II

<b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b> Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <u>1</u> Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____	<b>G   Caratteristiche Costruttive</b> <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b> Sez.AT _____ Foglio <u>1</u> Particella <u>11</u> sub. _____ Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____	<b>H   Copertura</b> <input checked="" type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>C   Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b>  <b>PARCO EOLICO</b>	<b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b> Solai <b>MISTI</b> Tamponature _____ Finestre, luci, porte _____ Pavimentazione prevalente _____ Rifinitura esterna pevalente _____ Numero e dotazioni servizi igienici _____
<b>D   Riferimenti Temporal</b> Anno: Di costruzione <u>2005</u> Di ristrutturazione totale _____	<b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b> Per ricovero provv. di operai m <sup>2</sup> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Pronto soccorso m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Direzione tecnica m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ Direzione amministrativa m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup> _____
<b>E   Elementi strutturalmente connessi</b> <b>PALE EOLICHE</b> _____ _____ _____	<b>M   Dati Metrici</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m <sup>2</sup> <u>50</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m <sup>2</sup> <u>50</u> Volume totale (v.p.p.) m <sup>3</sup> <u>1</u>
<b>F   Notizie Particolari</b> _____ _____ _____	Riservato all'Ufficio  Prot. n. _____ Partita n. _____  Busta n. _____  L' incaricato _____
IL TECNICO                                      IL DICHIARANTE  data _____                                      data _____  Firma e timbro _____                      Firma _____	

### 9.1.3.2 Applicazione art. 1, comma 22 L. 208/2015 ai sensi della Circolare 2/2016

Nel predisporre una pratica ai sensi della norma “*Svuota impianti*” il tecnico dovrà avere cura di procedere ad eliminare dal computo della stima i valori delle pale. Dovranno, invece, essere ricomprese nel valore della stima le aree scoperte comprensive delle aree di manovra, le fondazioni e le torri (da considerare, queste ultime, a tutti gli effetti “*costruzioni*” per le caratteristiche tipologiche e costruttive, giusta indicazione di cui a Nota 60244/2016 e Circolare 27/E/2016).



**Figura 9.10** - Elementi di fondazione e ancoraggio pale eoliche  
(fonte: internet)



Ufficio Provinciale di: **ASTI**  
Comune di: **ASTI**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali:							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	1	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari														
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Destinazione d'uso	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
			Indirizzo						Piano	Scala	Interno	Lotto		
1	V	AT	1	11				002	D/1	0103		724,00		SI
			strada san carlo							T				

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**SOGGETTO OBBLIGATO**

quale soggetto obbligato, residente in **ASTI (AT) - VIA DOCFA n. 00001 c.a.p. 14100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.  
Il Tecnico: **Ing. PINCO PALLINO**  
**ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ASTI n. 66666**  
Codice Fiscale: **PNCLN00A01A4790**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

Ufficio Provinciale di: **ASTI**  
Comune di: **ASTI**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. <u>AT</u> foglio <u>1</u> ple. <u>11</u> C.E.U. Sez. <u>AT</u> foglio <u>1</u> pla. <u>11</u> sub _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali _____</p> <p>Parcheggi _____</p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p>_____</p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. _____</p> <p>Realizzata in _____</p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>_____</p> <p>5. ALTRO</p> <p>_____</p>
<p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: Di costruzione <u>2005</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	
<p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><b>PARCO EOLICO</b></p> <p>_____</p> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p>	
<p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>5</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aereoportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	
<p><b>E   Elementi generali strutturalmente connessi</b></p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/> consortile <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> Scale di emergenza <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro <b>PALE EOLICHE</b></p> <p>_____</p>	<p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m<sup>2</sup> <u>10.000</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m<sup>2</sup> <u>50</u></p> <p>- tettoie m<sup>2</sup> _____</p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. m<sup>2</sup> _____</p> <p>- passaggi e piazzali di manovra m<sup>2</sup> <u>9.950</u></p> <p>- parcheggio: m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</p> <p>- a verde m<sup>2</sup> _____</p> <p>2. VOLUME TOTALE: m<sup>3</sup> <u>1</u></p>

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello  
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.