

INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO DELLE VASCHE PREFABBRICATE IN ACCIAIO

INQUADRAMENTO CATASTALE

PREMESSA NORMATIVA

Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalita' di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale. Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 1998

In vigore dal 11 marzo 1998

omissis

Articolo 2 - Unita' immobiliare.

- 1. L'unita' immobiliare e' costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialita' di autonomia funzionale e reddituale.*
- 2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attivita' agricola costituiscono unita' immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.*
- 3. Sono considerate unita' immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonche' gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unita' immobiliari i manufatti prefabbricati ancorche' semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.*

Articolo 3 - Immobili oggetto di censimento.

- 1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unita' immobiliari, come definite all'articolo 2.*
- 2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili: a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione; b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado; c) lastrici solari; d) aree urbane.*
- 3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilita' reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili: a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m(elevato a)2; b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale; c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; d) manufatti isolati privi di copertura; e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m(elevato a)3; f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.*
- 4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonche' quelle di cui alla Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze Pagina 3 lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o piu' unita' immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unita'.*

Articolo 6 - Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria.

1. Ai fini della applicazione delle modalita' semplificate di denuncia, di cui all'articolo 7, vengono definite di scarsa rilevanza cartografica o censuaria:

a) le costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati gia' inseriti in mappa e comportanti un incremento di superficie coperta minore o uguale al cinquanta per cento della superficie occupata dal corpo di fabbrica preesistente;

b) le unita' afferenti fabbricati gia' censiti o nuove costruzioni aventi superficie minore o uguale a 20 m² (elevato a)2 ; i manufatti precari in lamiera o legname, le costruzioni in muratura di pietrame a secco, le tettoie, le vasche e simili, purché abbiano modesta consistenza planovolumetrica;

COMMENTO

La ratio della normativa, in estrema sintesi, è identificare e attribuire una stima alle unità immobiliari e a tutte le pertinenze ed accessori. Ad una prima lettura dell'art.3 comma 3 lettera c) sembrerebbe che le vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni siano escluse dall'inventariazione degli immobili ma la premessa, A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale nonché gli esempi riportati chiariscono che solo piccoli manufatti di scarso valore possono effettivamente essere "esonerati" dal procedimento dell'inventariazione. Il comma 4 dell'art 3 chiarisce tale concetto affermando che qualora le vasche siano rivestite con paramento murario non possono certo considerarsi "di scarso valore" e come tali vanno accatastate. La ratio quindi è di ordine estimativa. Se la vasca è direttamente collegabile all'attività agricola poiché concorre all'attività stessa e quindi a generare reddito, essa ha valore economico e deve essere accatastata. Qualora la vasca è da ritenersi accessoria e non direttamente a servizio dell'attività agricola, allora esula dall'accatastamento. La normativa non potrà fissare dei limiti di grandezza alle vasche o dare altre indicazioni tecniche a riguardo ma, a parere dello scrivente, la valutazione se considerarla o meno accatastabile, dipenderà anche dalla realtà in cui verrà messa in esercizio.

Il venditore, sempre a parere dello scrivente, dovrà informare il committente della "potenzialità" di accatastamento della vasca, esonerandosi esplicitamente in fase contrattuale da ogni responsabilità in merito al non adempimento stesso che sarà a cura e spese dell'acquirente stesso. Occorrerà quindi in fase contrattuale un esplicito richiamo alla normativa sopraesposta e una chiara indicazione che gli obblighi di accatastamento rimangono in carico all'acquirente stesso.

CATEGORIA CATASTALE

Se la vasca è utilizzata come riserva idrica connessa all'attività agricola potrebbe rientrare nella categoria:

D/10	<i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.</i>	<i>E' la categoria a cui devono accatastarsi i vecchi fabbricati rurali.</i>
------	--	--

Se la vasca è invece utilizzata come serbatoio ai fini antincendio essa segue la classificazione data dal manufatto servito dall'impianto antincendio. Tipicamente potrebbe rientrare in una delle seguenti categorie:

D/1	<i>Opifici.</i>	<i>Capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.</i>
D/2	<i>Alberghi e pensioni (con fine di lucro).</i>	<i>Strutture ricettive a pagamento.</i>
D/3	<i>Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro).</i>	<i>Lodali destinati all'esibizione artistica aventi ingresso a pagamento.</i>
D/4	<i>Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)</i>	<i>Ospedali, cliniche e case di cura private.</i>
D/5	<i>Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).</i>	<i>Banche, assicurazioni e istituti di credito privati.</i>
D/6	<i>Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).</i>	<i>Unità destinate ad attività sportive privati a pagamento, club sportivi, campetti, piscine ecc.</i>
D/7	<i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</i>	<i>Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Un esempio esplicativo sono i rifornimenti di carburante</i>
D/8	<i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</i>	<i>Grandi negozi, centri commerciali.</i>

La reale categoria deve essere valutata da un professionista poiché dipende dalla realtà in cui è inserita. Si ricorda che le vasche antincendio che fanno parte di un sistema sprinkler sono generalmente inserite in contesti industriali o commerciali di notevoli dimensioni, ognuna con le proprie specificità.

PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE

(fonte: Agenzia delle Entrate)

Cosa fare in caso di fabbricati rurali

È possibile regolarizzare la propria posizione presentando i previsti atti di aggiornamento catastale e, qualora ne ricorra il caso, avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso che permette di pagare una sanzione amministrativa ridotta (pari ad 1/6 del minimo, se la regolarizzazione avviene oltre due anni dalla violazione). In particolare, per le costruzioni ancora censite al Catasto dei Terreni, in base alle caratteristiche proprie, è possibile:

- nel caso si tratti di una costruzione in grado di produrre reddito, dichiararla al Catasto dei Fabbricati con l'ausilio di un tecnico abilitato;*
- nel caso in cui la costruzione non esista più o sia diruta, dichiarare la variazione della destinazione al Catasto dei Terreni direttamente presso l'Ufficio provinciale – Territorio competente, senza alcun onere.*

Requisiti di ruralità

Qualora il fabbricato rurale già iscritto al Catasto dei Terreni sia ancora in possesso dei requisiti di ruralità e non sia stato dichiarato nei termini previsti al Catasto dei Fabbricati, il soggetto che ne ha interesse, avvalendosi della collaborazione di un professionista tecnico abilitato, può procedere alla dichiarazione, anche se con ritardo, presentando un atto di aggiornamento cartografico redatto con modalità semplificate e una dichiarazione Docfa allegando le previste autocertificazioni.

E' possibile richiedere l'inserimento dell'annotazione di ruralità negli atti catastali e l'Agenzia, se il dichiarante non richiede l'applicazione del ravvedimento operoso, applica la sanzione nella misura determinata dal Responsabile dell'Ufficio. Per gli immobili che fanno parte di un'azienda agricola, già correttamente censiti al Catasto dei Fabbricati, è possibile presentare all'Ufficio provinciale – Territorio la richiesta di iscrizione negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità.

La richiesta di ruralità può essere presentata sia per i fabbricati rurali destinati ad abitazione, ad esclusione di quelli appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in villa), ovvero qualificati come abitazioni di lusso, sia per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola censiti nei gruppi delle categorie A, B e C. La richiesta di iscrizione della sussistenza del requisito di ruralità negli atti del catasto, firmata dal titolare di diritti reali sugli immobili, può essere presentata anche da un incaricato, quale un professionista abilitato alla redazione degli atti di aggiornamento catastali, oppure tramite le Associazioni di categoria degli agricoltori.

La richiesta va inoltrata all'Ufficio provinciale - Territorio, corredata da una o più autocertificazioni con firma autenticata, redatte su modelli conformi agli allegati B e C del decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, insieme a ogni altro documento utile. Può essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- consegna diretta all'Ufficio*
- raccomandata postale con avviso di ricevimento*
- fax*
- posta elettronica certificata (PEC).*

Per i fabbricati di nuova costruzione o per quelli che siano stati oggetto di interventi edilizi tali da determinare la variazione della categoria o un nuovo classamento e una nuova rendita, la richiesta di annotazione deve essere presentata con la dichiarazione Docfa da un professionista abilitato,

allegando le autocertificazioni di sussistenza dei requisiti di ruralità. Per il riconoscimento della sussistenza della ruralità degli immobili strumentali all'attività agricola, censiti in una delle categorie del gruppo D, diversa dalla D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è possibile richiedere l'attribuzione di quest'ultima categoria, utilizzando la procedura Docfa semplificata, descritta nell'allegato tecnico della Circolare n. 2 del 2012 dell'Agenzia - pdf. L'Agenzia esegue le opportune verifiche in merito alla sussistenza dei requisiti di ruralità, anche attraverso scambi di informazioni e dati conservati da altre Amministrazioni e, in caso di esito negativo, effettua la notifica del relativo atto di accertamento a tutti i soggetti interessati.

Per le unità immobiliari urbane che, in seguito all'inserimento in atti dell'annotazione di ruralità, ne perdono i requisiti, pur non subendo modifiche tali da comportare un nuovo classamento e una nuova rendita, il richiedente deve presentare la richiesta di cancellazione della suddetta annotazione entro 30 giorni dalla data in cui si è verificata per l'immobile la perdita dei requisiti.

Quando non è obbligatorio fare la dichiarazione

Se non in grado di produrre reddito, sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei Fabbricati le seguenti costruzioni censite al Catasto dei Terreni:

- o manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati*
- o serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale*
- o vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni*
- o manufatti isolati privi di copertura*
- o tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi*
- o manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo*
- o fabbricati in corso di costruzione-definizione*
- o fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabente).*

In questi casi è comunque opportuno fare una specifica segnalazione, mediante il servizio online Contact center dell'Agenzia o utilizzando il modulo di segnalazione - pdf (da consegnare a mano o inviare per posta all'ufficio provinciale competente). Il modello è disponibile anche presso gli Uffici provinciali - Territorio.

NORMATIVA CATASTALE E URBANISTICA

CIRCOLARE n. 4 / 2006 Agenzia del Territorio

3.2. I rapporti tra la normativa catastale e quella urbanistico-edilizia

Fra i quesiti pervenuti, particolare rilevanza assumono quelli che richiedono chiarimenti sulle eventuali connessioni fra la disciplina catastale e quella urbanistico-edilizia. Come già in precedenza rappresentato, il classamento delle unità immobiliari ordinarie è basato esclusivamente sul confronto, a livello locale, fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro di qualificazione, che assumono concreta evidenza nell'universo delle unità simili (in origine soltanto quelle definite "tipo") censite in ciascuna categoria catastale. Pertanto si ritiene doveroso ribadire, in questa sede, la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche, ovvero afferenti a specifici settori ed attività di esercizio. Le disposizioni che regolamentano la prassi catastale, infatti, sono tutte incardinate nella disciplina dettata dall'art. 6 del Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, che, in merito alla qualificazione, dispone quanto segue: "La qualificazione consiste

nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse". Più in particolare l'Istruzione II della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del 24 maggio 1942, al § 22, stabilisce che: "Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare (omissis)"

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Codice civile

Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana 4 aprile 1942, n. 79

Codice Civile [approvato con R.D. 16.03.1942, n. 262]

LIBRO TERZO. Della proprietà - TITOLO SECONDO. Della proprietà - CAPO SECONDO. Della proprietà fondiaria - SEZIONE SESTA. Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi

ARTICOLO 889 Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi

Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.

Si raccomanda di attenersi a tale disposizione normativa ricordando che normalmente è il basamento e non la struttura metallica *il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.*

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

...

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

...

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per

la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Le vasche hanno un basamento in cemento armato, sono progettate secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) e sono a tutti gli effetti manufatti edilizi permanenti. La circostanza che la struttura prefabbricata possa essere smontata e rimossa non deve trarre in inganno poiché in ogni caso permane il basamento e, in linea generale, qualsiasi struttura edilizia è suscettibile di demolizione e il suolo può essere ripristinato allo stato originario. Di conseguenza si avrebbe l'assurdo che ogni struttura edilizia è temporanea poiché demolibile e poiché il suolo può essere ripristinato.

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

Sebbene il riferimento normativo nazionale sia chiaro è da ricordarsi che le Regioni e i Comuni concorrono in materia di edilizia, pertanto il più delle volte si ricorre ad una *Segnalazione certificata di inizio attività* oppure, viste le modeste dimensioni, tramite una semplice comunicazione al Comune di competenza. Occorre prestare attenzione alle aree vincolate, quali parchi o similari, che possono prevedere specifiche disposizioni in merito.

Ing Paolo Arienti