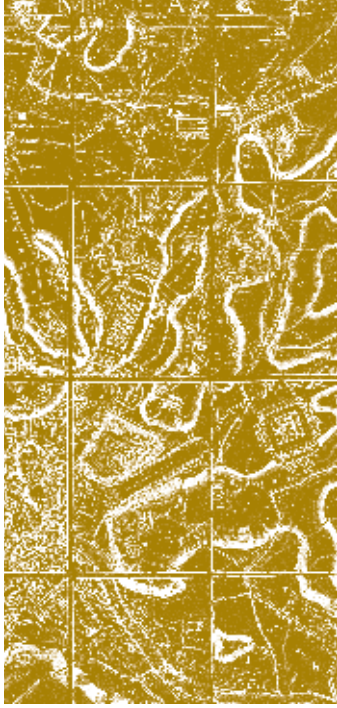

INFRASTRUTTURE PER FIBRA OTTICA E BANDA LARGA: UNA NUOVA CATEGORIA CATASTALE

FABIO COLANTONI

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità – con la circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017 emanata a seguito delle modifiche apportate al precedente D.Lgs. n. 33 del 15 febbraio 2016, istituisce una nuova categoria catastale "fittizia – denominata F/7" relativa alle "*Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*".
Rispetto al D.Lgs. sopra richiamato, l'elemento nuovo contenuto nella circolare consiste nel fatto che le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione non vengono più considerate come unità immobiliari e, di conseguenza, non sono più rilevanti ai fini dell'inventariazione catastale, prevista invece dal precedente art 2, del decreto del Ministro delle finanze n. 28 del 2 gennaio 1998. Come ben evidenziato dagli articoli dei due provvedimenti legislativi riportati di seguito.

Stralcio D.Lgs. n. 33/2016 - Art. 12. Disposizioni di coordinamento

2. All'articolo 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, nonché le opere di infra-

Con la circolare n.18/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ha istituito una nuova categoria catastale "fittizia – denominata F/7" relativa alle "Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione". L'elemento innovativo consiste nel fatto che tali infrastrutture non vengono più considerate come unità immobiliari e, di conseguenza, non sono più rilevanti ai fini dell'inventariazione catastale, prevista invece dal precedente decreto del Ministro delle Finanze n. 28/1998. In queste pagine vengono fornite le indicazioni relative alle modalità di iscrizione al catasto di questi beni alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. n. 33/2016. Considerando che il catasto riguarda, oltre la natura fiscale ed inventariale anche quella civilistica, ossia identifica i beni immobili per trasferimento o costituzione di diritti reali, è del tutto evidente che la nuova normativa determina una forte innovazione catastale.

NEL CASO DI IMMOBILI DESTINATI AD UTILIZZI ACCESSORI DEGLI IMPIANTI NON STRETTAMENTE FUNZIONALI E/O CONNESSI ALLE INFRASTRUTTURE DI RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONE, È OBBLIGATORIO PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO DEGLI STESSI, INQUADRANDO LE UNITÀ IMMOBILIARI NELLA CATEGORIA ORDINARIA PREVISTA DALL'ATTUALE NORMATIVA.

strutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale".

Stralcio D.Lgs. n. 28/98
Art. 2, in vigore dall'11 marzo 1998
1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.
2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.
3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Nella previgente normativa, gli impianti di reti pubbliche di comunicazione erano soggetti alla denuncia in catasto, con l'attribuzione della relativa rendita catastale e venivano inseriti nella categoria speciale "D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni";* (cfr. circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 dell'Agenzia del Territorio e Istruzioni Operative di cui alla circolare n. 2/E del 2 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate).
Come detto, la nuova circolare n. 18/E/2017 fornisce le indicazioni sulle modalità di iscrizione in catasto di beni costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione. Si ritiene utile riportare di seguito le principali casistiche ed i relativi adempimenti che, nella fattispecie, si possono incontrare.

- Reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione: non è obbligatorio il loro accatastamento;
- Reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione per le quali si deve procedere al trasferimento di diritti reali: si dovrà procedere all'iscrizione in catasto con la categoria "F/7 - *Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione";*
- Reti pubbliche di comunicazione già iscritte in catasto sulla base della previgente normativa: si potrà procedere alla presentazione di una variazione Docfa ver. 4.00.4 con la causale 5 altre "Var. ex art. 86 D.Lgs. 259/2003" con l'attribuzione della nuova categoria catastale F/7 senza rendita.

È importante evidenziare che nel caso di immobili destinati ad utilizzi accessori degli impianti sopra indicati (come, ad esempio, uffici, magazzini, alloggi del personale, autorimesse ecc.), non strettamente funzionali e/o connessi alle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, è obbligatorio procedere all'accatastamento degli stessi, inquadrando le unità immobiliari nella categoria ordinaria prevista dall'attuale normativa, con l'attribuzione delle relative rendite catastali.
Per completezza dell'informazione si riporta una descrizione delle principali tipologie delle infrastrutture in argomento:

A. strutture di tipo Raw-Land
B. strutture di tipo Roof-Top

a) strutture di tipo Raw-Land (foto A)
Si tratta di infrastrutture, tipiche dei contesti rurali, composte da elementi di sostegno delle antenne costituiti da pali o da tralicci di altezza variabile posizionati su un basamento di calcestruzzo armato appositamente realizzato sul terreno.
A completamento della struttura vi sono gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell'impianto che possono trovare ricovero all'interno di elementi appositamente realizzati allo scopo, e generalmente non suscettibili di un uso diverso, quali piccoli cabinet metalli o in plastica, prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (shelter) appoggiati sul basamento in calcestruzzo armato, ovvero spazi totalmente o parzialmente interrati. In alcuni casi gli apparati elettronici possono trovare ricovero in fabbricati o porzioni di fabbricati realizzati, o adattati, per tale specifica finalità.
b) strutture di tipo Roof-Top (foto B)
Si tratta di infrastrutture, tipiche dei contesti urbani, composte da elementi di sostegno delle antenne, costituiti da paline o da tralicci di altezza variabile, posizionati su terrazze o coperture di fabbricati (lastrici solari).
Per tale tipologia di infrastruttura gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell'impianto trovano generalmente ricovero in piccoli cabinet metallici o in plastica, in prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (shelter), posizionati sul lastrico solare. Talvolta i menzionati apparati elettronici vengono ubicati in locali del fabbricato esistente, quali soffitte, cantine e simili, realizzati, o adattati, per tale specifica finalità.

c) strutture di tipo Co-Located
Tali infrastrutture si caratterizzano per l'assenza di specifiche paline o tralicci di sostegno delle antenne che vengono ancorate direttamente su manufatti esistenti (serbatoi d'acqua, campanili, ecc.). Come nelle configurazioni di tipo Roof-Top gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell'impianto trovano generalmente ricovero in piccoli cabinet metallici o in plastica, in prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (shelter), ovvero in locali del fabbricato esistente realizzati, o adattati, per tale specifica finalità.

Per concludere, partendo dal fatto che il catasto riguarda, oltre la natura fiscale ed inventariale anche quella civilistica, ossia identifica i beni immobili per trasferimento o costituzione di diritti reali, è del tutto evidente che la nuova normativa determina una forte innovazione catastale.

A questo proposito va detto che, se in teoria è condivisibile l'affermazione di R. Metcalfe, uno dei pionieri del settore informatico che "*L'innovazione fa girare il mondo*", le cose cambiano sul piano pratico. Il mondo professionale, in particolare quello dei geometri che operano in una molteplicità di settori, ha bisogno di certezze nell'applicazione di leggi, procedure, regolamenti, per poter esercitare la professione con tranquillità, nel rispetto delle regole e nella certezza del diritto.
La Pubblica Amministrazione dovrebbe prendere atto di queste esigenze con un'innovazione misurata che faciliti la semplificazione delle procedure e sia utile e risolutiva delle esigenze dei professionisti e dei cittadini.