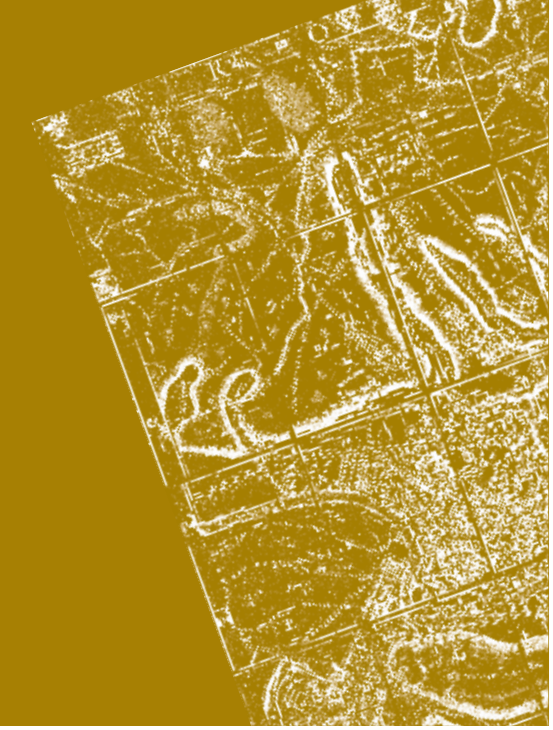


DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO DI CHIOSCO SU AREA PUBBLICA

FABIO COLANTONI

Dopo l'illustrazione della normativa sull'accatastamento riferita a quelle unità immobiliari che facevano parte della categoria catastale E, nell'articolo vengono descritte le modalità tecniche e operative di accatastamento di un "chiosco" (edicola, fioraio, ecc.) ricadente su suolo pubblico, che passa da "bene a destinazione particolare" (categoria E) ad "unità immobiliare, con propria autonomia funzionale e reddituale" (categoria ordinaria C/1). In chiusura, la segnalazione di due importanti novità: la pubblicazione del nuovo Vademecum Doc.fa. Ver. 3.0 – redatto dall'Agenzia delle Entrate – Regione Lazio in collaborazione con tutti gli organismi professionali, compreso il nostro Collegio e la gestione del castelletto nazionale anche per i servizi resi presso gli Uffici.

Nel tempo, si sono succeduti molti dibattiti e controversie e registrate numerose opinioni divergenti e interpretazioni autonome della normativa sull'accatastamento in merito alle unità immobiliari o porzioni che, inizialmente, facevano parte della grande categoria catastale E. Il decreto legge n. 262/06, convertito nella legge 24 novembre 2006, n. 286 40, art. 2, commi 40, 41, 42, 43, 44, 45, ha eliminato dubbi e incertezze laddove stabilisce che:

..." nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale";

..."*Le unità immobiliari che per effetto del criterio stabilito nel comma 40 richiedono una revisione della qualificazione e quindi della rendita devono essere dichiarate in catasto da parte dei soggetti intestatari, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. In caso di inottemperanza, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, agli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701; in tale caso si applica la sanzione prevista dall' articolo 31 del regio decreto-legge 13 aprile*

1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, per le violazioni degli articoli 20 e 28 dello stesso regio decreto-legge n. 652 del 1939, nella misura aggiornata dal comma 338 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311".

Inoltre viene specificato che, per "autonomia funzionale", si intende la possibilità del bene di essere utilizzato autonomamente rispetto alle altre porzioni immobiliari delle quali è parte e che l'accesso ad esso possa avvenire attraverso spazi comuni ed in orari o con modalità stabilite da regolamenti o disciplinari; e per "autonomia reddituale" si intende la capacità del bene di produrre un reddito indipendente ed autonomo rispetto a quello ascrivibile agli altri cespiti ubicati nel complesso immobiliare di cui è parte.

Legge istitutiva del catasto

È bene ricordare alcune delle basilari definizioni, relative agli accatastamenti, riportate nella Legge Istitutiva del Catasto, il R.D.L. n. 652 del 1939 e nel D.P.R. n. 1142 del 1949 dove:

- all'*art. 4* …"*Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diverse dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo*".
- all'a*rt. 5* si precisa che …"*si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*".
- il D.P.R. n. 1142 del 1949 – Regolamento per la formazione del nuovo catasto urbano, all'art. 40 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana "*ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente*".

Provvedimenti Agenzia del Territorio e Ministero Finanze

La materia di accatastamento inerente le unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari, ricadenti nelle categorie speciali e/o in quelle ordinarie, è stata trattata lungamente dall'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate, con diversi atti amministrativi-circolari:

- il Provvedimento del 2 gennaio 2007, emana le modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto;
- la Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dà attuazione al provvedimento del 2 gennaio 2007, indicando le modalità di attuazione dell'articolo 2 commi 40 e successivi del decreto Legge 3 ottobre 2006 n. 262.
- il Ministero delle Finanze con la Circolare n. 3/4172 del 21 novembre 1992, dà indicazioni in merito all'obbligo di accatastamento per manufatti "chioschi ed edicole" eretti su suolo pubblico assegnato in temporanea concessione, in quanto sono da considerarsi come costruzioni stabili, intese come permanenti nel luogo in cui sono state installate e, quindi, costituenti unità immobiliari indipendenti e con capacità reddituale propria e di conseguenza soggetti alla dichiarazione in Catasto dei fabbricati.

Oggi, gli "immobili-Chioschi" devono essere censiti sulla base delle loro caratteristiche intrinseche (avere una stabilità, anche se la destinazione specifica potrebbe variare nel corso del tempo), derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale, cioè nella categori**a** ordinaria C/1 – Negozio. Dunque non possono essere censiti nella categoria E, anche se inseriti all'interno di struttura, complesso immobiliare/insieme di fabbricati, vincolati funzionalmente tra di loro a destinazione produttiva o commerciale, come ad esempio Stazioni Ferroviarie, Stazioni di Carburanti, Stazione Portuale ecc.; tale precisazione è estensibile, analogamente, a tutte le altre categorie caratterizzate da similari articolazioni funzionali.

Modello Censuario

Ausiliario

Operazione	Identificativo						Superficie				Annotazioni		Qualità	Classe
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Codice	Numero		
			principale	sub			ha	a	ca					
O	A	5700	STRAD	000			00005	43	68	SN			302	
V	A	5700	STRAD	000			00005	43	58	SN			302	

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O	A	5700	AAB	000			00000	00	10	SR	454			
S	A	5700	AAB	000			00000	00	00		000			
C	A	5700		000	a	AAC	00000	00	10	SR	282			

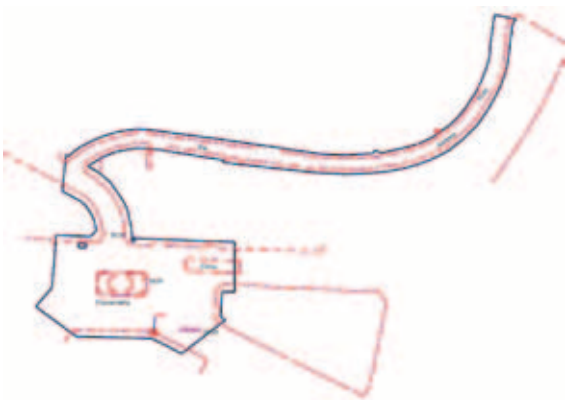
Anche la Cassazione ha dato parere positivo e ha ribadito che i manufatti insistenti in una area portuale, non adibiti a funzioni tipiche di una stazione portuale, non possono essere classificati nella categoria E (Sentenza del 28 luglio 2005, n. 15863).

Accatastamento di un nuovo chiosco realizzato su area pubblica

Alla luce delle normative illustrate e per informare i colleghi si riporta di seguito un elenco delle modalità tecniche e operative per l'accatastamento di un chiosco realizzato su area pubblica:

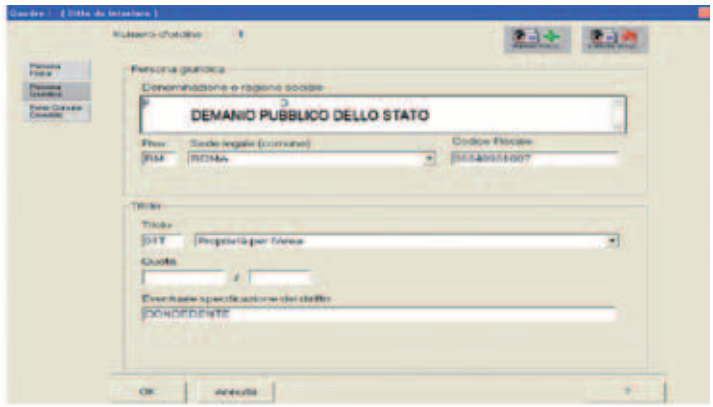
- esame preliminare scrupoloso e dettagliato delle caratteristiche dell'immobile da accatastare, finalizzato alla verifica dei requisiti per l'attribuzione della categoria ordinaria, particolare o speciale più rispondente alle caratteristiche oggettive della parte residuale dell'immobile;

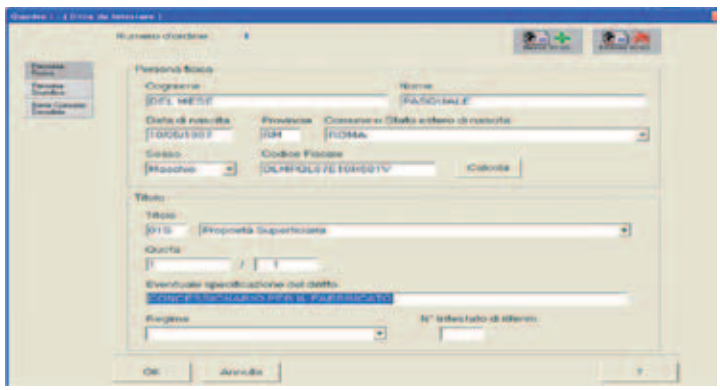
- aggiornamento cartografico della mappa catastale (catasto terreni), mediante l'esecuzione del Tipo Frazionamento e Mappale (Circolare n. 2/88 – Pregeo ver.10.00), rilievo topografico del manufatto, collegamento ai punti fiduciali (Circolare n. 2/88), inserimento in mappa del manufatto, ricadente su area pubblica. L'attuale procedura Pregeo prevede che tale atto di aggiornamento deve essere trattato come "Frazionamento e Mappale", scorporo da "strade pubbliche" dell'area sulla quale è stato realizzato il chiosco, a "relitto di strade pubbliche", per arrivare alla qualità di "ente urbano", con l'attribuzione della nuova particella catastale oggetto della concessione e la rappresentazione del fabbricato in mappa (vedi modello censuario nella pagina);



- nel documento Pregeo, va data particolare attenzione all'inserimento della "ditta catastale" ovvero alla pagina contenente informazioni sui soggetti, in quanto la stessa deve essere trattata come stato di fatto non legittimato, specificando i "dati del concessionario e gli estremi dell'atto concessorio" e i dati del "concedente"; predisposto l'atto di aggiornamento Pregeo, occorre depositarlo preventivamente al Comune di appartenenza, secondo quanto previsto dall'art. 30 - comma 5 - del DPR 380/01;

- nella denuncia di accatastamento, con la procedura Docfa, si prevede che la "ditta proprietaria dell'area" sia indicata nel quadro delle intestazioni (quadro I del Modello D) come "proprietaria dell'area" specificando il diritto come "concedente", mentre per la "ditta del fabbricato del chiosco" va indicato come "proprietà superficiaria" specificando il diritto come "concessionario per il fabbricato", come previsto dalla Circolare n. 1/2009. Proseguire, poi, la compilazione del documento Docfa normalmente, come nuova costruzione seguendo la normativa catastale vigente, in caso anche con il supporto della nuova versione 3.0 del Vademecum Docfa – Lazio pubblicato il 30 gennaio 2019.





DUE IMPORTANTI NOVITÀ

1) Il 30 gennaio 2019 è stato pubblicato il nuovo Vademecum Doc.fa. Ver. 3.0 – redatto dall'Agenzia delle Entrate – Regione Lazio in collaborazione con tutti gli Ordini professionali Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc., consultabile sul sito istituzionale del Collegio www.georoma.it

2) Gestione del castelletto nazionale anche per i servizi resi presso gli Uffici

Dal 1° febbraio 2019 gli utenti convenzionati ai servizi telematici di presentazione documenti catastali e/o per i servizi di consultazione ipocatastale possono utilizzare le somme preventivamente versate con modalità telematiche sul conto corrente unico nazionale ("castelletti") anche per il pagamento dei servizi resi allo sportello degli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Il pagamento avviene tramite l'utilizzo di un codice monouso fornito dal sistema telematico al momento della richiesta allo sportello dell'Ufficio.

Per utilizzare il deposito, gli utenti devono completare la profilazione per sé e/o per i propri delegati, indicando, per ciascuno dei soggetti interessati, il canale (e-mail o sms) tramite il quale ricevere la notifica dei codici monouso per autorizzare le singole transazioni di addebito.

Sono disponibili le istruzioni operative - pdf per la profilazione e le modalità di fruizione del pagamento da castelletto telematico con l'indicazione dei servizi - pdf resi allo sportello dell'Ufficio per i quali è attiva questa modalità di pagamento.