

Messina,

Al Consiglio Notarile
MESSINA

Al Consiglio dell'Ordine degli
Avvocati
MESSINA

All'Ordine degli Ingegneri di
Messina
MESSINA

All'Ordine degli Architetti della
Provincia di Messina
MESSINA

All'Ordine Provinciale dei
Dottori Agronomi e dei Dottori
Forestali
MESSINA

Al Collegio dei Geometri e dei
Geometri Laureati della
Provincia di Messina
MESSINA

Al Collegio Provinciale dei Periti
Agrari e R.A.L. di Messina
MESSINA

e p.c. Direzione Provinciale di Messina

OGGETTO: Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.

La Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare al fine di dare risposta alle richieste di chiarimento sul tema in oggetto, ha inteso fornire, con nota prot. n. 216473 del 07/12/2016, istruzioni operative circa l'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale, tenendo conto delle norme vigenti e dei documenti di prassi già dalla stessa emanati.

In tale nota sono state in particolare approfondite, sotto il profilo catastale, le tematiche riconducibili ai punti di seguito elencati:

1. soggetto (persona fisica o giuridica) tenuto alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale;
2. rappresentazione in mappa degli stabilimenti balneari;
3. identificazione e rappresentazione planimetrica delle unità immobiliari;
4. intestazione catastale delle unità immobiliari dichiarate al Catasto Edilizio Urbano;
5. attribuzione della categoria catastale;
6. determinazione della rendita catastale;
7. stabilimenti in concessione su arenili fluviali e lacuali.

1. Soggetto (persona fisica o giuridica) tenuto alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale.

Con riferimento al soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto, occorre premettere che, nei compiti istituzionali di questa Amministrazione, rientrano le attività di aggiornamento dei propri archivi, che si esplicitano anche mediante l'iscrizione degli immobili e l'attribuzione agli stessi della rendita catastale, al fine di consentire l'espletamento dei doveri fiscali ai soggetti dichiaranti, nonché i controlli di competenza degli uffici impositori. Sul tema, si richiama l'art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, nel quale, al comma 1, è specificamente previsto che *“I possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ... hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione”*.

Si osserva, inoltre, che il decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425, in vigore dal 29 dicembre 1994 al 29 giugno 2003, all'articolo 3, aveva previsto, per il direttore dei lavori, *“l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile ... immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi ... ”*.

Successivamente, il Testo Unico per l'edilizia, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, all'articolo 25¹ aveva disposto che l'accatastamento dell'edificio fosse sottoscritto da colui che richiede il certificato di agibilità, soggetto individuato, all'articolo 24² dello stesso provvedimento, nel *“soggetto titolare del permesso di costruire”* o nel *“soggetto*

¹ Disposizione abrogata dall'art. 3, comma 1, lettera j) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

² Modificato dell'art. 3, comma 1, lettera i) del sopracitato d.lgs. n.222 del 2016.

che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività” o nei “loro successori o aventi causa”.

Il recente decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, che ha apportato modificazioni alle sopra richiamate previsioni del Testo Unico per l’edilizia, dispone, infine, che *“Ai fini dell’agibilità ... il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l’edilizia la segnalazione certificata...”* e che tale segnalazione certificata *“...è corredata...”*, tra l’altro, dagli *“...estremi dell’avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale...”* (art. 3, comma 1, lettera i).

A ciò si aggiunga che anche l’Istruzione provvisoria per la conservazione del N.C.E.U., emanata dal Ministro delle Finanze in data 13 dicembre 1961, ha precisato, ai paragrafi 13 e 20, che *“Per gli immobili di proprietà dello Stato l’obbligo della denuncia spetta all’Amministrazione che... li ha in uso o in consegna”.*

Dalle anzidette disposizioni discende, pertanto, che la denuncia deve essere fatta dal concessionario del bene che ha avuto il permesso di costruire o di eseguire opere di ristrutturazione relative all’immobile da dichiarare in catasto, così come, peraltro, previsto al paragrafo 1 - *Accatastamento dei fabbricati realizzati sul demanio marittimo* - della Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall’Agenzia del Territorio e dall’Agenzia del Demanio, essendo, tale concessionario, il possessore di fatto della costruzione secondo le modalità previste dall’atto di concessione.

2. Rappresentazione in mappa degli stabilimenti balneari.

Quanto alla rappresentazione degli stabilimenti balneari nella cartografia catastale, occorre preliminarmente osservare che l’obbligo di accatastamento vige in presenza di costruzioni di tipo A (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto), di tipo B (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato) e di tipo C (strutture prefabbricate realizzate su piattaforma in cemento armato incernierate o affogate con calcestruzzo al basamento) di cui alla Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 2008 sopracitata.

Negli altri casi, ossia concessioni demaniali su porzioni di arenili prive di costruzioni, non sussiste, pertanto, l’obbligo di accatastamento.

Relativamente all’aggiornamento degli atti del Catasto Terreni connesso alla realizzazione di costruzioni, le procedure catastali prevedono, ordinariamente, la redazione, da parte del tecnico professionista, di un Tipo Mappale in cui sono indicati, oltre che i fabbricati, anche le eventuali aree

scoperte di pertinenza di questi ultimi, con iscrizione delle relative particelle in Partita Speciale 1- *Enti urbani e promiscui*.

Tuttavia, per gli stabilimenti balneari, attesa la previsione riportata nella menzionata Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 2008 che, in merito alle aree demaniali, precisa “... *che possono essere date in concessione porzioni di particelle ...*”, non vincolando così tali concessioni al frazionamento delle aree demaniali, si ritiene di poter derogare dal principio ordinario sopra richiamato solo laddove la particella costituente l'intero arenile rappresentato nella mappa catastale abbia una superficie inferiore a 10.000 m². In tal caso è consentito lo stralcio dalla particella originaria delle sole aree di sedime delle costruzioni, procedendo al censimento di tutte le superfici interessate dall'aggiornamento con la qualità “282” *Enti Urbani e promiscui* e al conseguente aggiornamento della Partita Speciale 1 di Catasto Terreni. Successivamente, con l'espletamento dei previsti adempimenti al Catasto Edilizio Urbano, si procederà alla redazione dell'Elaborato Planimetrico, con la rappresentazione degli identificativi che individuano le aree e le costruzioni oggetto di concessione. Resta, comunque, ferma la necessità di identificare, con distinto numero di mappa, ciascun corpo di fabbrica realizzato sulle aree demaniali date in concessione.

Pertanto, laddove la costruzione sia realizzata su arenile censito al Catasto Terreni con qualità ordinaria (tipicamente “incolto sterile”), l'atto di aggiornamento del Catasto Terreni dovrà prevedere la soppressione della particella originaria e la contestuale costituzione di un numero di particelle pari a quello dei corpi di fabbrica realizzati e di una particella costituente la porzione di arenile scoperta residuale.

Laddove, invece, la costruzione sia realizzata su una particella già censita al Catasto Terreni in Partita Speciale 1 – *Enti urbani e promiscui*, l'atto di aggiornamento dovrà prevedere la sola identificazione dei nuovi corpi di fabbrica.

3. Identificazione e rappresentazione planimetrica delle unità immobiliari.

In coerenza con quanto esposto al punto precedente, l'identificazione e la rappresentazione planimetrica delle unità immobiliari al Catasto Edilizio Urbano, riconducibili alle tipologie di costruzioni (A, B e C) di cui alla richiamata Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 2008, riguarderanno, quindi, anche la parte scoperta di arenile data in concessione.

Nella redazione dell'atto di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano, il tecnico professionista avrà cura di rappresentare, nell'Elaborato Planimetrico, i corpi di fabbrica edificati e le porzioni di arenile scoperte oggetto della concessione di cui si sta regolarizzando il profilo catastale, distinguendoli dalle restanti parti con uno o più subalterni.

Ogni stabilimento balneare sarà, conseguentemente, individuato attraverso un identificativo “graffato” costituito dai corpi di fabbrica edificati e dalla porzione di arenile scoperto dati in concessione.

Per quanto si dirà in seguito, in merito alla qualificazione delle unità immobiliari così individuate, la rappresentazione planimetrica è prevista solo per lo stabilimento balneare e includerà sia le parti edificate, sia la porzione di arenile scoperto date in concessione.

Ogni successiva variazione dell’intero arenile rappresentato nell’Elaborato Planimetrico, ad esempio per la dichiarazione di ulteriori corpi di fabbrica, comporterà l’aggiornamento dello stesso e del relativo elenco subalterni.

4. Intestazione catastale delle unità immobiliari dichiarate al Catasto Edilizio Urbano.

Relativamente alla intestazione catastale, per la fattispecie in oggetto, si rimanda a quanto già comunicato a codesti Ordini e Collegi Professionali con nota prot. n. 16567 del 13/2/2017, con la quale è stato reso noto che in riferimento alle intestazioni catastali dei beni immobili di proprietà dello Stato, al fine di garantirne la corrispondenza con l’Anagrafe Immobiliare Integrata, la Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare con nota prot. n. 194063 dell’11 novembre 2016 ha reso noto i contenuti della nota prot. n. 2016/13616/DGP-SOT del 12 ottobre 2016 dell’Agenzia del Demanio.

5. Attribuzione della categoria catastale.

Con riferimento alla qualificazione catastale degli stabilimenti balneari, si confermano gli indirizzi forniti con circolari e documenti di prassi.

In particolare, laddove sia localmente riscontrata una “complessità” degli organismi edilizi costituenti gli stabilimenti balneari in esame, si ritiene opportuno attribuire a tali unità immobiliari la categoria catastale D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.*

È, comunque, opportuno precisare che l’eventuale assenza della categoria catastale C/5 – *Stabilimenti balneari e di acque curative* - nei quadri di tariffa dei Comuni interessati, non è, di per sé, condizione sufficiente per escludere, a priori, la possibilità di qualificare gli stabilimenti balneari in siffatta categoria catastale. Laddove ve ne siano i presupposti³, può essere, infatti, eventualmente attivato il procedimento di integrazione dei quadri tariffari comunali, secondo le previsioni di cui all’art. 64 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio

³ Diffusa presenza sul territorio di strutture che presentano semplici caratteri costruttivi e destinazioni coerenti con i servizi elementari resi disponibili ai bagnanti, quali affitto di ombrelloni, sedie sdraio, ecc.

urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142.

Attesa la previsione di rappresentazione nell'Elaborato planimetrico e nell'Elenco subalterni anche delle porzioni di arenile prive di costruzioni, a queste ultime sarà attribuita la categoria fittizia F/1 – *Area Urbana*.

6. Determinazione della rendita catastale.

Per la determinazione della rendita catastale degli stabilimenti balneari qualificati nella categoria catastale D/8 deve farsi riferimento alle previsioni di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012⁴ e all'art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, potendosi così considerare superata ogni precedente indicazione in contrasto con le suddette previsioni.

In particolare, laddove per gli immobili in esame non sia riscontrabile localmente un mercato delle locazioni o delle compravendite sufficientemente dinamico (condizione che, atteso il regime concessorio in base al quale sono realizzate e utilizzate tali strutture, accomuna verosimilmente gran parte del patrimonio immobiliare in parola), occorre fare riferimento al procedimento indiretto di stima della rendita catastale, attraverso l'applicazione dell'approccio al costo di ricostruzione deprezzato. Peraltro, eventuali contratti o offerte commerciali reperiti andrebbero opportunamente analizzati, al fine escludere ogni riferimento a corrispettivi economici non attinenti con la sola ed esclusiva componente immobiliare (ad esempio cessioni di intera attività e/o di attrezzature).

La porzione di arenile dato in concessione, per la cui valutazione occorre comunque tener presente anche la stagionalità di sfruttamento, soprattutto della porzione non occupata da costruzioni, trova quindi adeguata considerazione nel giudizio di stima dell'unità immobiliare costituita dallo stabilimento edificato, attesa la sua capacità di conferire qualità al contesto territoriale in cui l'unità stessa ricade e di contribuire, unitamente alle altre caratteristiche architettoniche e posizionali, alla determinazione del reddito ordinariamente ritraibile dalla stessa.

7. Stabilimenti in concessione su arenili fluviali e lacuali.

Le indicazioni sopra esposte per gli stabilimenti balneari posti sugli arenili marittimi possono essere applicate anche per quelli realizzati su arenili demaniali di altra natura, come quelli fluviali o lacuali, avuto riguardo alla correttezza delle relative intestazioni.

⁴ Si rammenta che la Circolare n. 6/T del 2012 è stata indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652

Si invitano, pertanto, gli Ordini e Collegi Professionali in indirizzo a voler rappresentare quanto sopra ai propri iscritti, fermo restando la disponibilità di questo Ufficio a fornire eventuali ulteriori informazioni in merito alla tematica tratta.

Cordiali saluti

IL CAPO UFFICIO
per il Dirigente *ad interim*
(Tommaso Priolo)
Il Funzionario Delegato
(Salvatore Francesco Bracciorosso)
Firmato digitalmente