



COMUNICATO STAMPA

Circolare n. 4 / 2007: classamento degli immobili in categoria "E"

Dopo il provvedimento del 2 gennaio 2007, pubblicato nella G.U. n. 6 del 9 gennaio 2007, l'Agenzia del Territorio emana, in data odierna, la Circolare n. 4, con la quale vengono dettate le istruzioni operative per l'applicazione del contenuto dei commi 40 e 41 dell'art. 2 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2006 n. 286.

Come è noto, tale normativa ha previsto che gli immobili o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, ricompresi nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, siano censiti in catasto come unità immobiliari autonome in altra appropriata categoria di un diverso gruppo, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

Con l'emanazione dell'odierna Circolare vengono forniti, nell'ottica dell'omogeneità procedurale a livello nazionale, indirizzi sull'applicazione delle disposizioni in argomento, anche aggiornando quelli di prassi vigenti, già espressi, da ultimo, nella circolare n. 4 del 2006. A tale riguardo sono state anche predisposte in allegato "Linee guida" per il classamento delle unità immobiliari censibili nelle categorie del "Gruppo E" e per l'individuazione degli immobili o delle loro porzioni a diversa destinazione funzionale.

La Circolare conferma, comunque, gli indirizzi tecnici e procedurali, già anticipati con la citata Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, concernenti le unità immobiliari a destinazione particolare:

- a) di tipo complesso, in quanto comprendenti diverse attività (ad esempio: fiere, stazioni di trasporto terrestri dove sono normalmente presenti oltre al servizio di trasporto, zone ad uso commerciale, ad ufficio, ecc.);
- b) di tipo semplice (ad esempio: chiosco per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici del luogo, edicola per la rivendita di giornali e riviste, impianti di

erogazione di carburante quando circoscritti alla sola "Area OIL", coincidente, di massima, con il settore adibito alla sola vendita di carburanti o lubrificanti).

In particolare, per le tipologie sub a) vengono fornite direttive per discriminare le porzioni immobiliari delle unità complesse che possono conservare il censimento originario, rispetto a quelle che necessariamente richiedono un nuovo accatastamento, con censimento nella categoria catastale pertinente con l'uso effettivo e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per alcune di queste (stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei censite nella categoria E/1), che rappresentano il caso tipico più complesso, vengono anche espressamente individuate quali attività siano strettamente funzionali alle destinazioni catastali menzionate, al fine di ricomprendere nella stessa categoria E/1 solo quegli immobili o loro porzioni ospitanti tali attività. A titolo di esempio, sono state riportate quelle porzioni immobiliari che costituiscono unità immobiliari autonome, da censire nelle categorie ordinarie o speciali: le abitazioni e foresterie, i locali ospitanti bar o ristoranti, le rivendite di giornali e di tabacchi, i locali adibiti a vendita o esposizione di qualsiasi altra merce, i centri commerciali, gli alberghi, gli ostelli e gli uffici pubblici o privati, le caserme per gli organi addetti alla vigilanza e alla sicurezza se ospitati in specifici fabbricati, gli hangar ed i capannoni per la costruzione e/o manutenzione straordinaria periodica dei veicoli, le autorimesse e le aree di parcheggio appositamente realizzate ed altre destinazioni autonome rispetto ai servizi di pubblico trasporto.

Infine, vengono richiamati gli adempimenti a carico dei soggetti titolari di diritti reali sugli immobili in argomento, i quali - entro nove mesi dall'entrata in vigore del decreto fiscale (scadenza 3 luglio 2007) - dovranno presentare la dichiarazione di variazione agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio. In via esemplificativa, per alcune fattispecie di particolare interesse emergono dalla Circolare le seguenti indicazioni:

a) **Distributori di carburante** – Qualora tali immobili costituiscano fabbricati "di tipo complesso", vale a dire ricomprendano anche porzioni con diversa destinazione d'uso, dotate di autonomia funzionale e reddituale, gli stessi rientrano nel campo di applicazione della norma citata e l'atto di aggiornamento, che scorpori tali porzioni e ne preveda l'autonomo classamento nelle categorie di pertinenza, deve essere presentato entro il 3 luglio p.v.. Il mancato adempimento, come noto, comporta la surroga da parte dell'Agenzia. Per i distributori di carburante circoscritti alla sola "Area OIL", coincidente, di massima, con il settore adibito alla sola vendita di carburanti o lubrificanti, nonchè per la quota parte residua dello "scorporo" sopra descritto, invece, è stata riconosciuta la

strumentalità a supporto dei servizi di mobilità che ne consente la permanenza in categoria E/3;

- b) **Edicole** - Tali immobili costituiscono fabbricati "di tipo semplice" per i quali non è possibile, di massima, rilevare porzioni a diversa destinazione d'uso. Già con la circolare n. 4 del 2006, peraltro, a detta fattispecie di immobili erano state riconosciute le caratteristiche di frequenza e modularità – sopravvenute, per la standardizzazione negli anni delle tipologie edilizie e costruttive - tali da poter definire delle unità tipo ed ipotizzare, soltanto per il futuro, un classamento in categoria ordinaria. Da ciò consegue che per gli immobili in parola non sussiste l'obbligo dell'accatastamento al 3 luglio p.v., in quanto i relativi adempimenti saranno attivati, in coerenza con gli indirizzi forniti dalla stessa circolare n. 4/2006, sulla base della pianificazione delle attività ordinarie dell'Agenzia, anche connesse all'attuazione dei processi di iniziativa degli enti locali (in particolare: art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004).

In caso di inadempienza, l'Agenzia del Territorio provvede d'ufficio all'aggiornamento delle posizioni catastali, con addebito degli oneri ai soggetti inadempienti, nella stessa misura prevista dalla determinazione del 30 giugno 2005 del Direttore dell'Agenzia del Territorio relativa agli analoghi adempimenti previsti dal comma 336 dell'articolo 1 della Finanziaria 2005 (Legge n. 311/2004).

Roma, 13 aprile 2007