



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto
Via Gilli, 4 – 38100 Trento
Tel. 0461 491616 - Fax 0461 491617
e-mail: servizio.catasto@provincia.tn.it

Spett.li
Comuni della Provincia Autonoma di
Trento

e p.c. Spett.li
Uffici del Catasto

TRASMESSA PER E-MAIL

Trento, 11 ottobre 2007

Prot. n. 1910/07-S133 – AF

Oggetto: Unità in corso di costruzione (F/3), in corso di definizione (F/4)

Con l'intento di dirimere i dubbi interpretativi che alcune amministrazioni locali hanno evidenziato, si riportano di seguito le definizioni e le caratteristiche delle "Unità in corso di costruzione" e "Unità in corso di definizione".

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (categoria fittizia F/3):

Per "Unità in corso di costruzione" s'intende un fabbricato **nuovo**, o una parte di esso (inteso come ipotesi di Unità Immobiliare), ancora in costruzione che, per necessità di parte (compravendita, successione, ecc.) viene dichiarato al Catasto.

Le Unità Immobiliari, del fabbricato, devono trovarsi in un vero stato di lavorazione, non utilizzabili e non accessibili.

Si ricorda che la dichiarazione catastale deve essere perentoriamente presentata entro 30 giorni dal momento in cui l'Unità Immobiliare è diventata usufruibile per la destinazione autorizzata, salvo incorrere nelle sanzioni previste dalla normativa catastale.

Anche nell'ipotesi di licenza ormai scaduta e non più rinnovata, se l'Unità rientra ancora in uno "stato di cantiere", andrà presentata al Catasto come "Unità in corso di costruzione".

Diversamente, se l'Unità Immobiliare, nello stato in cui si trova, è potenzialmente usufruibile come deposito di materiale promiscuo, allora, può ricadere nella destinazione più attinente all'utilizzo di fatto riscontrabile (locale di deposito, soffitta, cantina, ecc.), in categoria C o in alternativa, essere aggregata (fusione) ad un'Unità abitativa come accessorio complementare della stessa; questo a maggior ragione se questo utilizzo si è consolidato negli anni.

UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (categoria fittizia F/4)

Per "Unità in corso di definizione" s'intende un fabbricato **nuovo**, o parte di esso (inteso come ipotesi di Unità Immobiliare), soggetto a una variante di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nell'autorizzazione originale.

La dichiarazione di un immobile o parte di esso, come "Unità in corso di definizione" deve essere uno stato momentaneo, che ordinariamente non dovrebbe durare oltre i sei mesi e può essere utilizzata in caso di compravendita, successione o altro, per venire incontro alla necessità di individuare al Catasto fabbricati l'Unità, pur non potendo specificarne la destinazione definitiva.

In alcuni casi, questo "stato" può essere utilizzato dall'Ufficio per definire delle Unità individuate in fase d'accertamento, tramite sopralluogo, per le quali è stata inoltrata una richiesta di dichiarazione catastale.

In generale, per le Unità Immobiliari **già censite** in Catasto e interessate da lavori di ristrutturazione o miglioramento qualitativo (licenza o D.I.A.), la normativa prevede il mantenimento del classamento catastale in essere. Solo in caso di un suo parziale utilizzo l'immobile andrà dichiarato, nelle categorie appropriate, per le parti completate mentre quelle non ancora ultimate andranno dichiarate in "corso di costruzione" o "in corso di definizione", in analogia a quanto sopra riportato.

Per qualsiasi chiarimento contattare il geom. Alberto Fronza;
(tel: 0461-491659 – fax: 0461-491617 – e-mail: alberto.fronza@provincia.tn.it)

Distinti saluti.

F.to IL DIRIGENTE
- arch. Roberto Revolti -