

**TRENTINO**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

T +39 0461 491616

F +39 0461 491617

pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it@ servizio.catasto@provincia.tn.itweb www.catasto.provincia.tn.it

Spett.li

Uffici del Catasto
LORO SEDIOrdine degli Ingegneri
della Provincia di Trento
ordine.trento@ingpec.euOrdine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di
Trento
oappc.trento@archiworldpec.itOrdine dei Geologi del Trentino Alto Adige
segreteria@geotaspec.itCollegio dei Geometri e
Geometri laureati di Trento
collegio.trento@geopec.itCollegio dei Periti Industriali di Trento
collegioditrento@pec.cnpi.itCollegio dei Periti Agrari di Trento
collegio.trento@pec.peritiagrari.itOrdine dei Dottori Agronomi e dei Dottori
Forestali della provincia di Trento
protocollo.odaf.trento@conafpec.itCollegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici
laureati di Trento e Bolzano
trento@pecagrotecnici.itOrdine dei Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Trento e Rovereto
segreteria@pec.odctrento.it

Federazione Italiana Agenti Immobiliari
Professionali della Provincia di Trento
10813.migliorini@fiaip.it

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
della Provincia di Trento
fimaa@unione.tn.it

Associazione Nazionale Agenti e mediatori
d'Affari della Provincia di Trento
confesercentitn@pec.aruba.it

Consiglio Notarile di Trento e Rovereto
cnd.trento@postacertificata.notariato.it

Ordine degli Avvocati della Provincia di
Trento
ordineavvocatitrento@recapitopec.it

S133/2020/8.3-2016-36/RR/mp

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: classamento Unità in categoria F/3 – F/4 – prime indicazioni

Sono giunte al Servizio Catasto, richieste di chiarimento circa la corretta individuazione ed assegnazione delle categoria F3 e F4.

L'approfondimento diventa necessario in relazione al forte incremento delle pratiche DOCFA collegate agli adempimenti previsti soprattutto dalla legge nazionale che istituisce il "Superbonus 110 %" o ad altre detrazioni fiscali. Queste agevolazioni sono ammesse, oltre che per le Unità con rendita catastale, anche per la categoria F4.

Risultano attualmente escluse da questi benefici fiscali, le Unità rientranti nella categoria F/1, F/5, e soprattutto la categoria F/3, circostanza quest'ultima confermata anche dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 13043 del 15 maggio 2019.

Definizione di Unità immobiliare (di seguito Unità)

Come premessa si richiama il concetto di Unità, così come definito dall'art. 5 del Regio decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni ed integrazioni, ovvero: *"si considera Unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"*.

La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, specifica che costituisce una distinta Unità 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"*.

Infine il decreto del 2 gennaio 1998, n. 28 – Regolamento recante norme in tema di costituzione del Catasto dei fabbricati....." all'art. 2 "Unità immobiliare" al comma 1 ulteriormente indica che

“L'unità e' 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”.

A questi principi fondamentali sono seguiti altri chiarimenti al fine di definire esattamente il concetto di Unità Immobiliare, fissando due requisiti essenziali:

- l'appartenenza allo stesso proprietario;
- la configurazione di un cespite indipendente, inteso come “minimo perimetro immobiliare”, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Quindi, a completamento dell'archivio catastale, per esigenze soprattutto civilistiche (ad esempio passaggi di proprietà) come previsto dall'art. 3, comma 2 del decreto 2 gennaio 1998, n. 28, possono essere oggetto di iscrizione in Catasto, senza attribuzione di rendita (non suscettibili di produrre un reddito autonomo nello stato in cui si trovano), ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione; (F3-F4)
- b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado; (F2)
- c) lastrici solari;(F5)
- d) aree urbane (F1)

E' opportuno ricordare anche il concetto di classamento così come previsto all'art. 8, del D.P.R. 23 marzo 1998, n 138 che al comma 2 recita “*La categoria e' assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l'unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali*”.

Per quanto sopra, l'esigenza di aggiornare in maniera coerente la banca dati catastale secondo la normativa vigente, richiede una valutazione corretta della categoria catastale da attribuire alle Unità fittizie dichiarate.

CATEGORIA F3

La circolare dell'Agenzia del Territorio n.2, del 20 gennaio 1984 definisce queste Unità come “*edifici al grezzo o addirittura privi di solai*”.

La categoria F3 identifica esclusivamente **nuovi fabbricati o parti di essi**, con opere in corso di costruzione e mai ultimate, prive di impianti o di finiture, tali da ritenersi inutilizzabili e dunque non produttivi di reddito.

Questa classificazione si assegna agli immobili ultimati solo nelle strutture portanti, come fondazioni, pilastri e solai e al massimo muri perimetrali.

Un edificio in costruzione “al grezzo”, è privo solitamente di impianti, pavimenti e rivestimenti, sanitari, porte, serramenti e tutto quanto serve per considerare l'Unità usufruibile¹.

Considerato che per queste Unità i lavori sono stati interrotti e/o non ancora conclusi, le stesse entrano in banca dati, solo ai fini della loro identificazione, in categoria F3; la variazione successiva può essere classata solo in una delle categorie produttive di reddito e non in altre categorie fittizie (esempio da F/3 a F/4), escluso il caso della demolizione totale con la conseguente classificazione in F/1 - area urbana.

¹E' qui opportuno ricordare che diversamente una Unità collegata alle utenze, con serramenti esterni, con impianto elettrico finito, con impianto di riscaldamento, con impianto sanitario, anche senza pavimentazione, ai fini fiscali è già considerata con potenzialità reddituale autonoma e per questo rientra in un'ordinaria classificazione.

Sono, altresì da considerare in “corso di costruzione” (F3) le nuove parti di Unità (c.d. afferenti), sempre “allo stato grezzo”, costruite in adiacenza al fabbricato esistente, distaccate nell’area di sedime della particella edificiale o in sopraelevazione.

CATEGORIA F4

La categoria F4 si attribuisce qualora un fabbricato, o parte di esso, sia interessato da radicali interventi edilizi, come quelli richiamati dall’art. 3, comma 1, lettera d1 , del D.Lgs. n. 380 del 2001, ovvero dall’art. 77 lettera e, della Legge Provinciale n. 15/2015 (vedi ristrutturazioni) che, di fatto, ne annullano in modo manifesto e permanente ogni autonomia funzionale e capacità reddituale, con riferimento a qualsiasi destinazione d’uso. La trasformazione può riguardare anche una sola porzione/Unità dell’edificio. Sono dunque escluse le nuove costruzioni e le Unità già classificate in categoria F3.

Per la corretta attribuzione della categoria, il tecnico del Catasto può prevedere un sopralluogo sul posto e l’acquisizione della documentazione tecnica depositata presso il Comune. E’ il caso di evidenziare che, se al momento del sopralluogo si dovessero riscontrare delle difformità rispetto al titolo edilizio, sarà necessario inviare apposita segnalazione al Comune.

Diversamente, se le Unità interessate non sono ancora oggetto di ristrutturazione o sono già stati portati a termine i lavori¹, la parte da identificare per il trasferimento di proprietà rimarrà censita nella categoria e classe dell’Unità di provenienza, calcolando la consistenza in quota divisa o secondo quanto fiscalmente censibile a lavori eseguiti.

Si vuole porre una particolare attenzione alle eventuali richieste di variazioni da F/3 a F/4 che vanno concesse solo se l’accertamento in categoria F/3 non risulta corretto “ab origine”, cioè se all’Unità andava assegnata una classificazione diversa fin dalla prima presentazione e non per altre motivazioni.

Per quanto fin qui esposto, si evidenzia che le richieste di variazione al fine di ottenere il classamento in categoria F/4 vanno valutate attentamente secondo i presupposti sopra indicati; casi particolari saranno concordati con il Direttore dell’Ufficio.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

- arch. Roberto Revolti -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell’originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall’indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).