



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

Tel. 0461 491616 - Fax 0461 491617

e-mail: servizio.catasto@provincia.tn.it

posta certificata: serv.catasto@pec.provincia.tn.it

Spett.li
Uffici del Catasto

trasmessa per e-mail:

e, p.c

Spett.le
Ordine degli Ingegneri

Spett.le
Ordine degli Architetti

Spett.le
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali

Spett.le
Ordine dei Geologi

Spett.le
Collegio Periti e Periti Industriali laureati

Spett.le
Collegio dei Geometri

Spett.le
Collegio prov.le dei Periti Agrari e
Periti Agrari laureati

Spett.le
Consiglio Notarile
dei distretti riuniti di Trento e Rovereto

Trento, 21 luglio 2010

Prot. n. S133-2010-197993/8.3/100-10

Oggetto: unità fiscali

L'applicazione del Decreto Legislativo n. 78/2010, in fase di conversione, ha evidenziato come, per alcune particolari unità, non vi sia omogeneità di trattamento e individuazione fiscale da parte degli Uffici.

L'art. 2 del Decreto del 02.01.1998, n. 28 dal titolo "Unità Immobiliare" al comma 1 dice che l'unità immobiliare è costituita da una porzione di un 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.

Quanto disposto indica i criteri generali per individuare una unità immobiliare cioè in riferimento:

- all'uso locale;
- alla sue potenzialità funzionale e reddituale.

La prassi, dettata anche dall'attivazione del programma Docfa, ha indicato ulteriori modi per individuare una unità immobiliare quali:

- la porzione di unità in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità,
- l'introduzione di particolari unità fittizie senza potenzialità reddituale.

Lo scrivente Servizio ritiene dunque utile emanare delle disposizioni per il riconoscimento di alcune tipologie fiscali;

- posto macchina:	è sempre <u>una unità immobiliare</u> il posto macchina, coperto o scoperto indicato con questa destinazione nel piano di divisione materiale, o con una destinazione similare come parcheggio, posto auto ecc., e individuato graficamente da una linea continua che ne racchiude la destinazione a prescindere dalla sua intestazione o co-intestazione; (proprietà in quote, proprietà pro-tempore ecc.),
- aree urbane (F/1):	sono sempre Unità Immobiliari da inserire in Cat. F/1 tutte quelle aree esterne, diverse da quelle indicate al punto successivo, con destinazioni diverse come cortili, anditi, ecc. e tavolarmente individuate da una singola porzione materiale; analogamente sono da inserire in categoria F/1, previo controllo, tutte le particelle edificiali identificate al Catasto Fondiario con il codice 18 (è in corso l'attività di incrocio per un inserimento in automatico nel D.B. del Catasto Fabbricati),
- locali tecnici o spazi ad uso comune senza rilevanza fiscale:	per locali tecnici ad uso comune, senza rilevanza fiscale, si intendono quei locali come centrali termiche, locali contatori, intercapedini, cavedii, individuati tavolarmente sia in comunione di porzioni materiali ma anche in una singola porzione in comproprietà o in proprietà pro-tempore alle p.m. del fabbricato e siano effettivamente funzionali ad un uso comune; analogamente, non sono unità immobiliari, gli spazi ad uso comune quali scale, corridoi, terrazzini, anche individuati da una singola porzione materiale in comproprietà o in proprietà pro-tempore alle p.m. e che effettivamente siano funzionali ad un uso comune,

- unità in corso di costruzione F/3:	e' una unità costruita con una precisa destinazione (urbanisticamente rilevabile) e non ultimata anche dopo la scadenza della concessione, licenza o DIA; può diventare una unità riconducibile a reddito, con un apposito cambio di destinazione presentato in Comune; se derivante da categoria F/9 va dichiarata in F/3 e poi modificata in unità a reddito,
- unità collabente F/2, rudere, non agibile:	è una unità accertabile dal Catasto solo in caso di edificio privo di tetto o senza solai (cioè senza il minimo mantenimento di usufruibilità), negli altri casi l'inagibilità deve essere attestata dal Comune che è l'unico che lo può stabilire; in caso di sola inabitabilità l'unità andrà ricondotta alla categoria C/2 applicando, se del caso, la classe più bassa ed una opportuna riduzione percentuale,
- impianto fotovoltaico:	è una unità immobiliare classificabile come cat. D/1 nel caso produca energia ai fini di un reddito autonomo, cioè la maggioranza dell'energia prodotta è venduta e non riutilizzata ai fini aziendali o civili; questo tipo di unità è riconducibile ad impianti posizionati su strutture artigianali/industriali o siti appositamente predestinati; nei casi in cui la produzione dell'impianto è utilizzata dall'unità immobiliare, questo va conteggiato assieme a quest'ultima come impianto fisso,
- piscina comune, campo da tennis comune:	al punto I.3.3.1 del Massimario – Capo II (Accertamento, Riconoscimento del carattere di unità immobiliare, assegnazione della categoria) indica che si tratta di un bene costituente unità immobiliare che fornisce servizi comuni ed è usufruibile da più U.I.; la categoria da assegnare è C/4 – "Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non a gestione reddituale); il calcolo della consistenza dovrà sommare la superficie del locale impianti tecnici e la superficie della piscina o del campo da tennis aumentando la consistenza fino ad un massimo del 10% per le pertinenze quali aree attorno alla piscine, o campi da tennis, siano queste camminamenti o sup. per prendere il sole,

Le seguenti indicazioni sono state definite per uniformare i nuovi classamenti e non si ritiene possano essere motivo di revisione d'ufficio dei classamenti già in atti, salvo specifica richiesta o nota di variazione.

Si ritiene opportuno ricordare che, nei casi particolari non riconducibili ad analoghi classamenti o in caso di dubbi, il Servizio è a disposizione per fornire supporto e soluzione fornendo poi l'informazione adottata a tutta la struttura.

Per questo si allega un fac-simile di richiesta.

Per qualsiasi ulteriore chiarimento è possibile contattare il geom. Alberto Fronza,
tel. 0461.491659 – fax. 0461.491617
e-mail: alberto.fronza@provincia.tn.it

Distinti saluti.

 IL DIRIGENTE
Arch. Roberto Revolti