

Circ. Min. Finanze 18/07/1939, n. 127

Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Risoluzione di quesiti ed interpretazione delle norme vigenti.

L'applicazione delle norme contenute nella circolare n. 40 del 20 aprile 1939, è stata, finora, generalmente eseguita con notevole uniformità di criteri e di interpretazione.

Tuttavia, per rispondere a vari quesiti posti da diversi Uffici Tecnici Erariali e per precisare la portata e l'interpretazione di alcune disposizioni di essa e del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, si ravvisa l'opportunità d'invitare gli Uffici ad attenersi alle seguenti disposizioni.

Denunce delle unità immobiliari urbane

Per le denunce che gli obbligati dovranno presentare ai sensi dell'art. 3 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, saranno poste in distribuzione presso i comuni - con ogni probabilità a datare dal 1° agosto p.v. - apposite schede che costituiscono i mod. 1 e 2 (Catasto E.U.).

Il mod. 1 - su carta bianca - servirà per la denuncia delle unità immobiliari che non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge suddetto e per cui, quindi, si procederà all'accertamento della rendita catastale.

Il mod. 2 - su carta gialla - servirà per la denuncia dei fabbricati compresi nell'art. 10 e per i quali - come è noto - non si procederà alla determinazione della rendita catastale.

Potrà accadere che per involontario errore od anche per errata interpretazione della legge, si scambi l'uso delle due schede. Di questi errori sarà dato accorgersene in sede di accertamento e classamento.

Si inviteranno allora gli interessati a regolarizzare le denunce, salvo a procedere alla rettifica d'ufficio qualora le parti non aderissero, entro un termine stabilito all'invito ricevuto.

In modo analogo si procederà qualora dall'esame delle denunce si riscontrasse che esse, pur essendo fatte su scheda competente, contengano errori tali da rendere necessario lo sdoppiamento di una unità immobiliare denunciata, in due o più distinte unità, oppure la fusione di più unità, separatamente denunciate, in una sola.

Le denunce delle unità immobiliari appartenenti ad un medesimo proprietario o facenti parte del medesimo fabbricato saranno raccolte - a cura dei denunciati - in apposita cartella costituente il mod. 3 (Catasto E.U.).

In fatto di denunce si ricorda che l'esonero, ai sensi dell'art. 6 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, oltre ai fabbricati contemplati alle lettere b), c), d) ed e) spetta solamente ai fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni.

Pertanto, quando in sede di accertamento e classamento si riscontrasse un fabbricato non compreso fra quelli di cui alle lettere b), c), d) ed e), non censito né al Catasto rustico, né a quello urbano, e che avrebbe dovuto essere denunciato, si inviterà la parte a presentare la dichiarazione, in un termine fissato, salvo a provvedere di ufficio in caso di mancata adesione.

Quando nella stessa sede il tecnico classatore rinvenisse un fabbricato censito al rustico, e quindi non denunciato, che però evidentemente avesse perduto i caratteri della ruralità, annoterà su apposito registro la partita del catasto terreni, per i futuri accertamenti.

Analogamente se giudicasse esistere le premesse per il riconoscimento della ruralità totale o parziale in un fabbricato censito all'urbano, annoterà la circostanza a tergo del mod. 5 (Catasto E.U.). Il numero della scheda cui si riferisce l'accertamento sarà iscritto in altro apposito registro allo scopo di tenere in evidenza per le future regolarizzazioni.

Unità immobiliare urbana

La novità del concetto e la varietà dei casi hanno originato interpretazioni varie che vanno unificate sulla base di quanto segue.

Per unità immobiliare urbana deve intendersi ogni parte di immobile urbano, od anche un intero immobile urbano, il quale, al momento della denuncia:

- produca un proprio reddito separato ed esplicito; ovvero:
- abbia un'utilità indipendente e sia perciò capace di produrre un reddito proprio nettamente distinguibile da un maggiore complesso.

Costituisce, quindi, unità immobiliare ogni locale od insieme di locali che disponga di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, terrazza, ecc., e sia destinato ad uno qualunque degli usi previsti dal quadro generale delle categorie.

Si considerano come facenti parte della medesima unità immobiliare tutti i locali, gli accessori e tutte le dipendenze che:

- formino parte integrante della stessa unità immobiliare essendo con essa fisicamente uniti e comunicanti;

ovvero:

- ne costituiscano complemento indispensabile od anche solo efficiente; ovvero:
- concorrano - comunque - a determinare l'uso ed il reddito.

Tali sono ad esempio:

a) fra gli accessori: gli ingressi, i corridoi, i bagni, le latrine, i ripostigli, le soffitte, le legnaie, le lisciaie, ecc.;

b) fra le dipendenze: le terrazze usufruibili, i cortili, i giardini, le serre, i chioschi, i terreni annessi destinati a giuochi, ecc.

Tranne i locali e le aree anzidette, non si considerano come annesse od inservienti all'unità immobiliare, anche se ad essa materialmente collegata, le porzioni di fabbricati o le aree le quali, in atto, producono un reddito separato autonomo o siano capaci di produrlo senza che sia necessaria spesa alcuna a mutarne lo stato di fatto materiale.

Tali sono ad esempio:

- le botteghe ed i negozi, ancorché comunicanti con abitazioni e sempre che queste ultime siano fornite d'ingresso proprio indipendente;

- le rimesse, autorimesse e scuderie con accesso diretto da strada, androne, cortile, giardino, ecc.;

- le abitazioni dei portieri;

- le cantine - e gli altri locali interrati, seminterrati o terranei - destinati o destinabili ad uso deposito, magazzino, ecc.

I locali per i servizi comuni delle unità immobiliari situate nel medesimo fabbricato come ad esempio: i locali per la caldaia del termosifone, per i serbatoi dell'acqua, la guardiola del portinaio, gli ingressi comuni, ecc., non costituiscono unità immobiliare né vanno compresi nelle denunce di alcuna unità immobiliare.

A titolo di esempio si chiarisce che due appartamenti, ciascuno dei quali è fornito di ingresso e di accessori propri e che potrebbero rendersi indipendenti con la chiusura di una porta interna di comunicazione, si debbono considerare come unica unità immobiliare se essi appartengono allo stesso proprietario e sono

entrambi occupati da quest'ultimo o da un medesimo inquilino.

Però se per i medesimi appartamenti lo stato di fatto relativo alla posizione di reddito fosse tale da fare identificare, per ciascuno di essi, un reddito propri indipendente, come quando appartenessero a due distinti proprietari o fossero affittati a due diversi inquilini, allora debbono considerarsi due distinte unità immobiliari.

Le abitazioni comunicanti con botteghe o negozi, quando non hanno accesso indipendente, ossia quando si può accedere ad esse esclusivamente passando per le botteghe od i negozi stessi, sono da considerare accessori di questi ultimi; quando hanno invece anche accesso indipendente, si considerano distinte unità immobiliari.

Per alcune categorie, come ad esempio A-7, A-8 (villini e ville) ed anche C-1 quando trattasi di trattorie, osterie, ecc., può accadere che il terreno di cui sono di solito dotate superi i limiti consueti in modo che non si possa tenerne sufficientemente conto con l'aumento massimo del 10% previsto a pagina 13 della circolare 40.

In questi casi, fin dove è possibile, occorre provvedere all'istituzione, di classi aventi fra gli elementi che le determinano quello dell'esistenza di terreni più o meno estesi.

Se però i terreni anzidetti figurassero già iscritti nel Catasto terreni, per evitare duplicazioni d'imposta, essi non dovranno per ora essere considerati nella formazione del Catasto urbano. Le situazioni del genere vanno successivamente riesaminate, con criteri che questo Ministero si riserva, a suo tempo, di indicare.

Vano utile

Circa i requisiti del vano utile si fa presente che per luce diretta deve intendersi qualsiasi apertura di comunicazione (porta, finestra, finestrino, lucernario, ecc.) fra un ambiente e l'esterno (via, cortile, giardino, pozzi di luce, ecc.) indipendentemente dalla sua forma, dalle sue dimensioni, dalla sua ubicazione anche nel caso che fosse sbarrata da invetriata o grata fissa.

Basta cioè il passaggio della luce naturale senza che sia necessaria la possibilità del passaggio di aria.

Tuttavia quando si verifici, come in alcuni centri abitati, che fabbricati costruiti senza cortili prospettino su due fronti paralleli e che tre o più vani si trovino allineati in senso perpendicolare ai fronti anzidetti, in modo che i vani interni ricevano luce soltanto attraverso i due vani esterni, sarà opportuno fissare apposite classi per le unità immobiliari che le costituiscono ed in esse computare, in via eccezionale, la consistenza in vani utili tenendo presente il criterio dell'utilizzazione prevalente.

Cioè - limitatamente al caso suddetto - si computeranno come vani utili anche quei vani che, pur non avendo luce diretta, siano utilizzati come stanze da letto, da pranzo, di soggiorno, ecc.

A pagina 11 della circolare 40 è chiarito che quando qualcuno dei vani accessori a servizio diretto dei vani utili avesse luce diretta e dimensioni normali diventa vano utile e va quindi come tale computato.

Per eliminare ogni dubbio si conferma che il suddetto concetto non può essere esteso agli accessori a servizio complementare. Cioè la soffitta, la cantina, la legnaia, la lisciaia, ecc., qualunque siano le loro dimensioni, ed abbiano o no luce diretta, non si possono considerare come vani utili agli effetti del computo della consistenza.

Criteria per l'applicazione dell'art. 10 del R.D.L. 13/04/1939, n. 652

La circostanza di fatto della costruzione apposita può ritenersi ugualmente raggiunta anche quando, per opera successiva di adattamento e trasformazione, il fabbricato o la parte di fabbricato, sia stata resa idonea alla sua particolare destinazione - che ha quindi carattere di permanenza - e che non potrebbe mutarsi senza l'ausilio di nuove radicali trasformazioni.

Per chiarire meglio la portata dell'art. 10 si riportano i seguenti esempi che possono presentarsi con notevole frequenza:

a) un cinematografo che abbia tutti i requisiti prescritti dalle norme di Pubblica Sicurezza, verrà escluso dall'accertamento della rendita catastale anche se, pur occupando una parte distinta di un fabbricato, comunichi mediante qualche uscita secondaria o di sicurezza con le parti comuni del fabbricato stesso (androne, cortile, ecc.);

b) un albergo che occupi uno o più piani di un fabbricato nel quale gli altri piani sono adibiti ad abitazioni, verrà escluso dall'accertamento del reddito soltanto qualora abbia ingresso o scale indipendenti.

Zone di lavoro e zone censuarie

Per uniformità di metodo le zone di lavoro dovranno distinguersi con numeri romani; le zone censuarie, invece, verranno distinte con numeri arabi.

Ragguaglio dei vani accessori ed usi locali

Il ragguaglio (indicato a pagina 12 della circolare n. 40 del 20.4.1939) delle eccedenze di superficie dei vani utili rispetto alla superficie massima del vano normale, e le aggiunte o detrazioni relative alle dipendenze devono effettuarsi anche se per la determinazione della consistenza si sono adottati gli usi locali. Il riferimento a questi ultimi infatti va limitato al ragguaglio degli accessori.

Per il ragguaglio dei vani accessori, a servizio diretto o complementare, si adatteranno gli usi locali soltanto quando essi, oltre a risultare stabili in modo assolutamente inequivocabile, vengono applicati nel comune considerato, alla generalità dei casi.

Altrimenti si adatteranno le norme generali indicate dalla circolare stessa.

Quesiti d'inquadramento delle unità immobiliari

Essendo stati posti specifici quesiti se ne dà di seguito la soluzione, anche se talvolta essa appaia intuitiva e comunque discenda facilmente da tutte le norme finora impartite:

1) Gli alloggi per i cantonieri nelle case cantoniere dell'A.A.S.S. si accertano nel gruppo delle categorie contrassegnate dalla lettera A.

Gli eventuali locali per deposito di attrezzi e materiali da costruzione, in quanto costituiscano unità immobiliari distinte, si accertano nella categoria C-2.

Gli alloggi ed i locali suddetti esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata, si accertano nella categoria D-8.

1) I caselli ferrotranviari - per tutti i generi di linee ferroviarie e tranviarie - si accertano nella categoria D-8.

2) Gli edifici come colonie marine e montane e simili delle Opere Assistenziali degli Enti pubblici, ecc., vanno dichiarati con la categoria B-1.

3) Le panetterie - intese come locali di vendita al minuto del pane - si accertano nella categoria C-1; i panifici e locali annessi - intesi come locali ove si effettua la produzione del pane - si accertano nella categoria D-1. Ciò vale anche quando fra panetteria e panifici vi sia comunicazione interna.

4) una centrale del latte - intesa come luogo ove si provvede alla raccolta e preparazione del latte per la

vendita - si accerta nella categoria D-8.

- 5) Un locale, avente accesso indipendente, adibito alla vendita di merci e prodotti in genere, anche se mancante di mostra, si accerta nella categoria C-1.
- 6) I laboratori di carattere artigiano, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come ad esempio una falegnameria con tettoia per deposito legnami, si accertano nella categoria C-3. Quando l'esercizio perde il carattere proprio dell'artigianato per assumere quello dell'industria, e se sussistono le condizioni necessarie per l'applicazione dell'art. 10, l'accertamento va fatto in categoria D-1.
- 7) I locali adibiti a caffè, bar e simili anche se hanno speciali adattamenti e caratteristiche, si comprendono nella categoria C-1.
- 8) I campi sportivi senza costruzioni o anche con semplici gradinate, si comprendono nella categoria D-7.
- 9) Le cabine elettriche di trasformazione, si comprendono nella categoria D-1.
- 10) Le botteghe, trattorie, ecc. facenti parte di stazioni si comprendono nella categoria D-6.
- 11) Le trattorie, i ristoranti e simili annessi ad alberghi fanno parte degli alberghi. Se non sono annessi, pur essendo situati nel medesimo fabbricato, costituiscono - quando hanno le caratteristiche di cui all'art. 5 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 - distinte unità immobiliari da comprendersi nella categoria C-1.
- 12) Gli osservatori astronomici, meteorologici e simili si comprendono nella categoria B-5.
- 13) Un palazzo reale va compreso nella categoria A-9.
- 14) Le costruzioni destinate alle esercitazioni dei pompieri si comprendono nella categoria C-4.
- 15) Le ville da campeggio spostabili non costituiscono costruzioni stabili ai sensi dell'art. 4 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e pertanto non sono soggette a denuncia.
- 16) Le botteghe, le trattorie, i negozi, i ristoranti, ecc., anche quando sono posti sotto o sopra il livello stradale, si comprendono nella categoria C-1.
- 17) I fabbricati costruiti appositamente per Dopolavoro non rientrano mai nell'art. 10 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652. Essi vanno compresi nella categoria C-4. Quando fossero estesi a più piani, la superficie utile da considerare è quella dei diversi piani occupati.
- 18) I lavatoi pubblici coperti o scoperti si comprendono nella categoria C-9.

Per essi si determina la sola consistenza.

Istituzione di nuove categorie

Per corrispondere alle esigenze manifestatesi nel primo svolgimento del lavoro, si dispone la seguente integrazione del Quadro delle categorie risultante dalla circolare n. 98 del 10 giugno 1939.

Nel Gruppo A, si introduce la categoria:

A-11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (rifugi di montagna, trulli, sassi, baite, ecc.).

Nel Gruppo B, si introduce la categoria:

B-8 - Magazzini per depositi sotterranei (di vino, olio, grano e simili).

Nel Gruppo D, si introducono le categorie:

D- 10 - Costruzioni e fabbricati adibiti a speciali esigenze pubbliche (fari, semafori, ponti provinciali e comunali, torri comunali, ecc.).

D-11 - Recinti chiusi (per mercati, per posteggio del bestiame, ecc.).

Si prega di accusare ricevuta dando assicurazione di adempimento.