

***VIGENTE QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE***

***L'ASSEGNAZIONE DELLE CATEGORIE CATASTALI***

***ALLE PIÙ RICORRENTI TIPOLOGIE***

***DI UNITÁ IMMOBILIARI,***

***CON PRECISAZIONI EVENTUALI***

***SU ALCUNE NORME CATASTALI***

## **VIGENTE QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE**

*(aggiornato alle disposizioni legislative e ministeriali attualmente vigenti)*

**N.B.** *L'assegnazione ad una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.*

### **I. IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA**

#### **Gruppo A**

**N.B.** *Nell'assegnare le unità immobiliari alle categorie da A/1 ad A/8 si deve badare che, essendo la qualificazione dei **tipi** di abitazione relativa e variabile da Comune a Comune, ciascuna di esse sia corrispondente al significato che ha localmente. Ad esempio, nella categoria di abitazione di tipo signorile, economico ecc, andranno comprese, nei singoli Comuni, quelle unità immobiliari che sono considerate tali.*

**A/1** Abitazioni di tipo signorile, solitamente appartenenti ad edifici, anche se plurifamiliari, ubicati in zone di pregio o in località signorile centralissima o centrale e, comunque, caratterizzati da ottima esposizione prevalente, ricco grado di finimento, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti e dotazione dell'alloggio del portiere (*con servizio, dunque, di portineria*).

Nei fabbricati cui appartengono le abitazioni di tipo signorile è ammessa soltanto la compresenza della categoria "C/6" (*autorimesse, box, ecc.*) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria, limitatamente, però, alla categoria "C/1" (*negozi*) oppure alla "A/10" (*uffici e studi privati, agenzie bancarie o di assicurazioni*) o alla "D/5" (*banche o istituti di credito, cambio ed assicurazioni*).

- *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati, ubicati in zone di pregio, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie. (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e Nota C1/1022 del 4 maggio 1994).*

*Alle abitazioni rientranti in questa categoria non possono essere riconosciuti i requisiti di ruralità (cfr. art. 2, comma 1, lettera "e" del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139 – sostitutivo del comma 3 dell'art. 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133).*

**A/2** Abitazioni del tipo civile appartenenti a edifici plurifamiliari ed ubicati in località residenziali del tipo civile; devono, comunque, soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente, grado di finimento tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici; in detti edifici è ammessa la compresenza della categoria "C/6" (*autorimesse, box, ecc.*) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (*categorie C/1, C/2, C/4, C/7 oppure A/10 e D/5, come individuate nel Quadro Generale delle Categorie*) Nell'assegnazione alla categoria non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio, stante che negli anni 60÷70 il servizio di portierato – ora, in tanti casi, sostituito dal videocitofono – era presente anche negli edifici di tipo economico.

- *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. **Sono compatibili con la categoria** anche quelle unità immobiliari di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile (minialloggi) con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria. (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e Nota C1/1022 del 4 maggio 1994).*

**A/3.** Abitazioni del tipo economico appartenenti a edifici plurifamiliari ubicati in località eccentriche; solitamente devono soddisfare per caratteristiche le condizioni di buona esposizione prevalente, grado di finimento tra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio - piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico; in detti edifici è ammessa la compresenza della categoria "C/6" (autorimesse, box, ecc.) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1, C/2, C/4, C/7, A/10 e D/5, come individuate nel Quadro Generale delle Categorie).

Nell'assegnazione alla categoria non è influente la presenza dell'alloggio del portiere nell'edificio.

- *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che, comunque, soddisfano i minimi standard attuali. **Sono compatibili con la categoria** anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico (minialloggi) con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e Nota C1/1022 del 4 maggio 1994).*

**A/4** Abitazioni del tipo popolare. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di edificazione recente – se non a quelle che si sviluppano verticalmente, anche se dotate di più servizi igienici (*distribuiti nei vari piani*), ma con limitata ampiezza della superficie di piano – ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, anche se appartenenti ad edifici plurifamiliari, con dotazione limitata di impianti, quantunque indispensabili, e non corrispondenti agli standard correnti.

Possono ritenersi compatibili con la categoria, **sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di villini**, le unità immobiliari edificate in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle «isolate» ubicate in zone prettamente agricole (*case coloniche*) e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che presentino caratteristiche costruttive e di rifinitura e tipologiche di modesto livello e diverse da quelle urbane.

- *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi, quantunque indispensabili. (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e Nota C1/1022 del 4 maggio 1994).*

**A/5** Abitazione del tipo ultrapopolare.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e di servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetusta.

- *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ordinariamente di non recente edificazione (e non oggetto di ristrutturazione) con caratteristiche costruttive e di rifinitura ve-*

*tusta. Insufficiente dotazione di impianti e di servizi rispetto agli standard attuali (cfr. Nota CI/1022 del 4 maggio 1994).*

**A/6** Abitazione del tipo rurale.

- *Come le abitazioni di tipo «ultrapopolare» (categoria A/5), entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità vengono adeguate alle minime condizioni abitative – e quindi, meritano un nuovo appropriato classamento – o non hanno subito interventi di riadattamento e, quindi, **per il principio dell'ordinarietà**, non possono che essere classate – sia pure nelle classi più basse – nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni: «categoria A/4» (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992).*

**A/7** Abitazioni in villini.

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree cortilizie a giardino (cfr. Nota CI/1022 del 4 maggio 1994).

Nel fabbricato non è ammessa la compresenza di unità immobiliari a destinazione commerciale o, comunque, a destinazione diversa da quelle rientranti nelle categorie “C/6” (autorimesse, box, posti auto scoperti o coperti) e “C/7” (posti auto su piani pilotis).

Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera (fabbricati affiancati ad altri aventi tutti le stesse caratteristiche rispetto alle dimensioni, all'architettura e al tipo di costruzione e costituiti prevalentemente da una sola unità immobiliare) e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini e, cioè, i **minialloggi stagionali**.

**A/8** Abitazioni in ville.

Per ville si devono intendere quei fabbricati caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardini, edificati di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello generalmente superiore all'ordinario. Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi. Possono anche identificare immobili aventi caratteri tipologici ed architettonici rilevanti in relazione all'epoca della costruzione.

In detti fabbricati non è ammessa la compresenza di unità a destinazione commerciale o, comunque, a destinazione terziaria.

L'unità immobiliare deve possedere vani principali con superficie ampia, una consistente superficie lorda (vani principali e vani accessori a servizio diretto) e ampia superficie dell'area scoperta (giardino o parco) pertinente (cfr. Nota CI/1022 del 4 maggio 1994).

Nel fabbricato non è ammessa la compresenza di unità immobiliari a destinazione commerciale o, comunque, a destinazione diversa da quelle rientranti nelle categorie “C/6” (autorimesse, box, posti auto scoperti o coperti) e “C/7” (posti auto su piani pilotis).

Alle abitazioni rientranti in questa categoria non possono essere riconosciuti i requisiti di ruralità (cfr. art. 2, comma 1, lettera "e" del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139 – sostitutivo del comma 3 dell'art. 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133).

**A/9** Castelli palazzi di eminenti pregi artisti o storici

• *Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni ed i volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unità immobiliare. È, però, compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo).*

**A/10** Uffici e studi privati, uffici privati «open space» (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992); ambulatori medici, asili infantili e ludoteche di limitata ampiezza, agenzie assicurative (vedi anche categoria D/5) e agenzie di viaggi situati nei piani sovrapposti al piano terra; laboratori professionali (ad esempio, i laboratori odontotecnici, per analisi cliniche, ecc.); locali adibiti ad uffici pubblici di limitata ampiezza che non differiscono per tipo costruttivo dalle unità immobiliari comunemente adibite ad uso di abitazione (cfr. Appendice "E", massima a pag. 44 della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942).

**A/11** Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (rifugi di montagna, baite, malghe, trulli, sassi, nuraghe, dammusi, chalet, baracche in zone terremotate ecc.).

## **Gruppo B**

**B/1** Collegi e convitti, colonie montane o marine, educandati, asili infantili e ludoteche, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, asili infantili, caserme (quando sono costruiti o adattati per tale destinazione e non sono suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ma non presentano le caratteristiche che individuano esigenze di un'attività commerciale).

Per dettagliate notizie in merito si rimanda al § 3.1.2. della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, della ex Direzione dell'Agenzia del territorio.

**B/2** Case di cura ed ospedali e poliambulatori (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi speciali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ma che non siano a gestione reddituale); fabbricati per la Previdenza Sociale, di proprietà dell'I.N.P.S., adibiti a sanatori antitubercolari, preventorii, convalescenziari (cfr. Appendice "E", massima a pag. 44, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942); consultori, condotte mediche, centri delle unità sanitarie locali, centri di vaccinazione o di tossicodipenti.

**B/3** Prigioni e riformatori.

**B/4** Uffici pubblici, compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti ad uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti (cfr. Appendice "E", massima a pag. 45, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942 e § 3.1.3, lettera "e", della Circolare 16 maggio 2006, n. 4).

**B/5** Scuole, asili infantili, ludoteche e laboratori scientifici (quando sono costruiti o adattati per tale destinazione e non sono suscettibili di destinazione diversa senza radicali tra-

*sformazioni, ma che non siano a gestione reddituale*) osservatori astronomici, osservatori meteorologici e simili.

**B/6** Biblioteche pinacoteche, musei, gallerie, anche se ospitate in castelli di proprietà dello Stato; accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; circoli ricreativi. Questi ultimi sono da assegnare alla categoria «**B/6**» quando il circolo ricreativo non è a gestione reddituale e, in quanto tale, è assimilabile alle unità immobiliari adibite ad attività culturali. Quando, invece, sono a gestione reddituale dovranno essere dichiarati con la categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa e, cioè: abitazione, magazzino, negozio, ufficio privato, ecc. (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*).

**B/7** Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti. Quando la cappella privata è annessa ad abitazione, non costituisce separata unità immobiliare e va, pertanto, computata nella consistenza dell'unità immobiliare di cui fa parte, a meno che non abbia accesso diretto da strada, cortile, androne giardino, ecc.; se la cappella privata è adibita all'esercizio pubblico dei culti ed ha le caratteristiche proprie all'uso specifico cui è destinata si assegna alla categoria “**E/7**” e si assoggetta o meno alla determinazione della rendita catastale, secondo che sia ceduta in affitto o gratuitamente (*cf. Appendice “E”, massima a pagina 45, della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942, nella quale, per mero refuso di stampa è riportata con la categoria B/7*).

**B/8** Magazzini sotterranei per deposito di derrate compresi quelli adibiti alla conservazione dei prodotti agricoli, qualora non siano da ritenersi rurali ai sensi dell'art. 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133, di conversione del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, e del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139.

## Gruppo C

**C/1** Negozi e botteghe, compresi i ristoranti (*vedi circolare n. 127 del 18/7/1939*), le pizzerie, le panetterie (*intese come locali di vendita al minuto del pane*), le trattorie, i caffè ed i bar; i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, nonché gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici posti in comuni locali che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega (*cf. Appendice “E”, massima a pag. 46, della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942*); agenzie o sportelli bancari e di cambio, agenzie di assicurazione (*vedi anche categoria D/5*), agenzie di viaggi; quant'altro è previsto ai paragrafi 2.3. e 3.1.3., lettere a) e b), della Circolare 16 maggio 2006, n. 4; edicole per giornali e simili, chioschi per bar (*cf. Provvedimento del 2/1/2007 dell'ex Agenzia del territorio, correlato all'art. 2, comma 40, del decreto-legge. 3 ottobre 2006, n. 262*).

**C/2** Locali o gruppi di locali, costituenti unità immobiliare, adibiti a contenere in deposito merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o adibiti alla vendita “all'ingrosso” di quanto dianzi citato<sup>(1)</sup>, generalmente ubicati a piano terra e con accesso diretto dalla strada pubblica o da pubblica piazza, da cortile o strada privata.

### Nota

(1) Circolare n. 146 del 2 agosto 1939: Nella categoria C/2, invece, si comprenderanno quei locali – costituenti unità immobiliari – dove si esercita **la vendita all'ingrosso** di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. ed anche quei locali che sono adibiti a contenere – in deposito – merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc.

Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e **non hanno, di solito, apprestamenti per mostre**.

Tale tipologia di unità immobiliare è da dichiarare, per essere censita, con la categoria “C/2” (*magazzini e locali di deposito*).

Gli stessi locali possono anche essere ubicati, in tutto o in parte, sopra o sotto il livello stradale.

Nella categoria “C/2” si comprenderanno anche le soffitte e cantine disgiunte dalla abitazione<sup>(2)</sup>, nonché i magazzini per la conservazione dei prodotti agricoli<sup>(3)</sup>, i fienili agricoli e non agricoli e le case cantoniere delle strade statali e provinciali (*cf. Appendice “C”, pagina 39, della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942, Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e Appendice E, pagina 43, della stessa Istruzione II*).

#### Note

(2) Appendice “C”, pagina 39, della “Istruzione II – Accertamento e classamento”, emanata dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. il 24 maggio 1942, massima “*Soffitta – Solaio*”: Un solaio o soffitta può dare origine a separata unità immobiliare solo quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

(3) Appendice “E”, pagina 46, della “Istruzione II – Accertamento e classamento”, emanata dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. il 24 maggio 1942, massima “*Magazzini per la conservazione dei prodotti agricoli*”: Un magazzino adibito alla conservazione dei prodotti agricoli, qualora non sia da ritenersi rurale ai sensi dell’art. 4 del Regolamento 24 agosto 1877, si accerta come unità immobiliare della categoria C/2, a meno che, essendo sotterraneo, non debba essere accertato come unità immobiliare alla categoria B/8.

Generalmente i locali della categoria “C/2” sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria “C/1” (*cf. Nota n. 4*), sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre (*cf. Circolare n. 146 del 2 agosto 1939, di cui alla nota “3”*) né altri locali interni con comunicazione diretta destinati ad uffici aziendali, tali da far ritenere l’unità immobiliare posseditrice delle caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un’attività a gestione reddituale, tanto da farla rientrare tra gli immobili a destinazione speciale quale è la categoria “D/8” (*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), e cioè quelle caratteristiche richieste dall’articolo 10 della legge 11 agosto 1939, n. 149<sup>(4)</sup>.

#### Nota

(4) Articolo 10 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652: Art. 10 – I fabbricati destinati ad opifici ed in genere i fabbricati di cui all’art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, sono soggetti allo accertamento di cui all’art. 1, ma non alla determinazione della rendita catastale.

L’attribuzione della categoria “C/2”, quindi, può ritenersi indipendente dalla superficie in cui si estende l’unità immobiliare da censire, superficie che può raggiungere ampiezza anche elevata purché l’unità stessa si sviluppi in comuni locali suscettibili di altra destinazione ordinaria, senza sottoporsi a radicali trasformazioni, come potrebbe essere, ad esempio, la destinazione ad autorimessa collettiva condominiale, a palestre e sale per ginnastica che non presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un’attività a gestione reddituale (*se non hanno fine di lucro e, pertanto, non rientrano nell’articolo 10 della legge, come descritte a margine della categoria “C/4” del Quadro Generale delle Categorie*), a ricreatori religiosi, a locali per CRAL, a spacci, ecc.

**C/3** Laboratori per arti e mestieri (*anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legnami o dei locali u-*

*tilizzati per la lavorazione artigianale del marmo<sup>(1)</sup>); caseifici, forni da pane, macelli e molini di scarsa importanza economica e quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni ed anche non presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge 11/8/1939, n. 1249, senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata; officine per la riparazione di autoveicoli; impianti per lavaggio autovetture (se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali) (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992); le porzioni di stazioni di servizio adibite ad officine e/o autolavaggio chiuso, con idonea attrezzatura e relativa area asservita (cfr. Nota C3/327 del 2 giugno 1997); tutti quei locali nei quali gli artigiani (ad esempio i fabbri, i falegnami, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.*

*Questi locali adibiti a laboratori artigianali sono normalmente ubicati in periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali. Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico. (cfr. Circolare n. 146 del 2 agosto 1939).*

**Nota**

(1) Punto "7" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939: I laboratori di carattere artigiano, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come ad esempio una falegnameria con tettoia per deposito legname, 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.

**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 sono a gestione reddituale); ricreatori religiosi (cfr. Appendice "D", massima a pag. 41 della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942); costruzioni destinate all'esercitazione dei pompieri (cfr. punto "15" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939); sale per ginnastica che non presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un'attività a gestione reddituale; locali e fabbricati per dopolavoro (cfr. punto "18" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939).*

**C/5** *Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non sono a gestione reddituale; vedi anche lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.); fabbricati per la Previdenza Sociale, di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a stabilimenti termali (cfr. massima n. 56 del Massimario allegato alla Circolare n. 134/41 e Appendice "E", pagina 44, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio 1942).*

**C/6** *Stalle, scuderie e simili, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse (queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e, se non presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività commerciale), box per auto, posti auto scoperti o coperti.*

**C/7** *Tettoie chiuse od aperte; posti auto su aree private coperte o su piani «pilotis». Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi – delimitati con segnaletica a terra – ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani «pilotis», e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata*

nelle sue unità tipo (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992).

**N.B.** Per le categorie rientranti nei gruppi “A”, “B” e “C” non comprese nel prospetto delle tariffe di alcuni Comuni si rimanda al § I.11 del testo “Il catasto dei fabbricati di B. Polizzi.

## **II. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE**

(vedi *REGOLE DI COMPATIBILITÀ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D’USO*)

### **Gruppo D**

**D/1** Opifici (*fabbricati ove si svolge un’attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione*), ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni avulse di essi nei quali si svolge un’attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (*ad esempio, una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria una diga, ecc.*) o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (*ad esempio, autosilo dotati di impianti di sollevamento delle autovetture*); falegnamerie che non hanno carattere artigianale<sup>(1)</sup>, cabine elettriche primarie e secondarie, centrali elettriche o idroelettriche, centrali eoliche (cfr. circolare n. 14 del 22 novembre 2007), centrali elettriche a pannelli fotovoltaici (cfr. risoluzione n. 3/2008 del 6 novembre 2008), centrali di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili agroforestali (cfr. Nota n. 35935 del 7 luglio 2010); rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

#### **Nota dell’Autore**

(1) Punto “7)” della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939: I laboratori di carattere artigiano, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come ad esempio una falegnameria con tettoia per deposito legname, 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.

**D/2** Alberghi e pensioni (*quando hanno le caratteristiche per rientrare nell’art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249*)<sup>(1)</sup>, locande, villaggi turistici, case di riposo o pensionati per anziani, ostelli per la gioventù, ostelli e dormitori compresi nel recinto di una stazione ferroviaria (*vedi massime n. 130 e n. 131 riportate nel testo “CATASTO DEI FABBRICATI – CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI” di B. Polizzi, II edizione del 2016*).

#### **Note dell’Autore**

(1) Da nota (3) alla categoria B/2 riportata in Appendice D della “Istruzione II – Accertamento e classamento”, edizione 24 maggio 1942:

Rientrano nell’art. 10 della legge, quando hanno fine di lucro:

a) I fabbricati (*o parti distinte ed autonome di fabbricati*) destinati ad opifici teatri, cinematografi ed alberghi, anche se non appositamente costruiti per tali destinazioni;

b) i fabbricati (*o parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati*) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

**D/3** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (*quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell’art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249*)<sup>(2)</sup>, discoteche, arene, parchi giochi, ippodromi, stadi (*per il calcio, il rugby, il baseball, il tennis, il pattinaggio, ecc.*), velodromi, parchi zoo o zoosafari, (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo

1992).

**Nota dell'Autore** \_\_\_\_\_

(2) Vedasi la nota (1) alla categoria D/2.

**D/4** Case di cura ed ospedali (*quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249*)<sup>(3)</sup>, e poliambulatori (*quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività sanitaria privata*).

**Nota dell'Autore** \_\_\_\_\_

(3) Vedasi la nota (1) alla categoria D/2.

**D/5** Istituti di credito, cambio ed assicurazione (*sempreché abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249*)<sup>(4)</sup> e per i quali si rinvia al § 15 dell'Istruzione per la presentazione delle dichiarazioni e delle planimetrie, allegata al Decreto ministeriale del 27 luglio 1939, riportata al § 7 del **Capo II** del testo "CATASTO DEI FABBRICATI – CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI" di B. Polizzi, II edizione del 2016), limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali che determinano le speciali esigenze di un'attività bancaria o parabancaria (*ad esempio, i Palazzi della Banca d'Italia, le sedi centrali degli Istituti di credito, cambio ed assicurazione, gli Uffici postali*) e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, devono rientrare in una delle categorie del gruppo "A" (*ad esempio, "A/10"*) o del gruppo "C" (*ad esempio, "C/I"*). Vanno inclusi nella categoria **D/5**, come già accennato, anche gli Uffici postali di maggiore consistenza, nei quali – di norma – si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabancarie purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l'attività postale (*spesso costruiti con moduli prefabbricati*) e cioè non situati in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali (*categoria "C/I"*), anche se dotati di eventuali blindature e di locali di sicurezza per accogliere i valori (*cf. Nota del 21 giugno 2002, Prot. n. 45841*).

**Nota dell'Autore** \_\_\_\_\_

(4) Vedasi la nota (1) alla categoria D/2.

**D/6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi (*sempreché per le loro le caratteristiche rientrino nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249*)<sup>(5)</sup> ed abbiano fine di lucro), sale per ginnastica, piscine olimpioniche o, comunque, per gare agonistiche; aree con attrezzature sportive campi sportivi senza costruzioni o con semplici gradinate (*quando si ravvisa una gestione reddituale*) per giochi agonistici (*ad esempio, calcetto o calcio a 5, tennis, pallavolo o volley, basket-ball o pallacanestro, baseball, ecc.*); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate.. Il tutto quando presentano le caratteristiche che determinano quelle di un'attività sportiva a gestione reddituale. Sono anche da considerare attrezzature sportive i campi da golf, i maneggi e simili (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*).

**Nota dell'Autore** \_\_\_\_\_

(4) Vedasi la nota (1) alla categoria D/2.

**D/7** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come, ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato perché situato in località differente, anche se nel medesimo comune. Sono compresi in essi gli alloggi, i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse

all'industria privata (cfr. Circolare n. 127 del 18 luglio 1939), gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante agli autoveicoli (cfr. art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlato Provvedimento del 2/1/2007 dell'ex Agenzia del territorio); le officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche e che non rientrino a far parte di stazioni di servizio; le costruzioni tese ad ospitare impianti radio-televisivi o telefonici mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere (cfr. circolare 16 maggio 2006, n. 4 dell'ex Agenzia del territorio) le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale (cfr. Lettera - circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994); capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; aree per deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992); gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini «orizzontali» o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale (cfr. Nota C3/327 del 2 giugno 1997); le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotate di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione, revisione e riparazione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate «di occupazione» ovverosia le «industrie estrattive» (quelle, cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti). Vanno anche inclusi in questa categoria i Centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, che di norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri operatori privati (cfr. Nota 21 giugno 2002, n. 45841).

**D/8** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi in essi: gli autosilos, le autorimesse pluripiano ed i parcheggi «a raso» a pagamento; le aree attrezzate a sosta per caravan (se presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale); le aree per deposito di rottami o inerti, ecc., qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992); aeroporti turistici o per voli non di linea; i porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo, ed i posti barca situati nei suddetti porti (cfr. Circolare 14 marzo 1992, n. 5, e Nota 6 febbraio 2002, n. 13329, e Circolare n. 4 del 16 maggio 2006); impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.) come da circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell'ex Agenzia del territorio e cioè quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, bensì al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici; macelli (se presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale); quei locali di vasta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti (vetrine) per mostre; gli autosaloni nei quali si pratica la sola commercializzazione di autoveicoli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali);

strutture complesse di stabilimenti balneari con attività multiformi (*presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.*), sempre che vi sia una correlazione con l'attività principale; i fabbricati del tipo industriale adibiti alla conservazione dei prodotti surgelati; fiere campionarie; le stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante agli autoveicoli (*cf. art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'ex Agenzia del territorio*); le caserme, le scuole, gli asili infantili e gli uffici pubblici, in genere, dislocati in immobili di proprietà privata (*cf. § 3.1.3, lettera "e" della circolare 16/05/2006*); stabilimenti balneari, laddove sia localmente riscontrata una "complessità" degli organismi edilizi costituenti gli stabilimenti balneari stessi (*presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.*), come da voce "Stabilimenti balneari e di acque curative" di cui alla Nota n. 0216473 del 7 dicembre 2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografi e Pubblicità Immobiliare; l'insieme di unità immobiliari commerciali (*outlet*) presenti in un compendio immobiliare "open space" e caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica potenzialmente variabile nel tempo (*cf. art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlato Provvedimento del 2/1/2007*). Vanno anche inclusi in questa categoria quelle costruzioni connesse alle attività agricole (*ad esempio le cantine sociali*) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli e alla derivante commercializzazione degli stessi prodotti (*cf. Nota C3/10980 del 21 febbraio 2001, Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 e art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e correlato Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'ex Agenzia del territorio*).

**D/9** Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento.

**D/10** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (*costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazioni di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera «protezione» di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, le cantine sociali e comunque qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi, ecc.*), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche. **Non rientrano** nelle costruzioni connesse con le attività agricole quelli in cui vengono esercitate prevalentemente le attività di cui all'art. 32 del TUIR (*con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti i fabbricati ovvero le unità immobiliari superiore al 50%*) finalizzate alla trasformazioni industriale dei prodotti agricoli ed alla commercializzazione degli stessi, le quali costruzioni si devono far rientrare nella categoria "D/7" ovvero nella categoria "D/8", laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli o la commercializzazione dei suddetti prodotti (*cf. § 3.3. 1. della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006*).

### **III. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

#### **Gruppo E**

**E/1 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1801**

Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere (*stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.*). Si rimanda, comunque, a quanto dettato dalla ex Direzione dell'Agenzia del territorio con Circolare 16 maggio 2006, n. 4, specificatamente al § 2.3, e all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e al correlato Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio.

**E/2 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1806**

Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

**E/3 DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILE N. 1802 e N.1805 (rispettivamente per costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche e per impianti per la distribuzione dei carburanti)**

Costruzioni e fabbricati per le speciali esigenze pubbliche, come chioschi per la rivendita di giornali e riviste nonché chioschi per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici dei luoghi aventi, tutti, caratteristiche "singolari" per tipologia costruttiva (*struttura precaria per l'uso di materiali leggeri*), nonché per dimensioni e diffusione ordinariamente contenuta, chioschi per informazioni al pubblico, , chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni auto tranviarie, tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge, padiglioni degli Enti comunali di Assistenza destinati ad uso di refettori con cucina per finalità di assistenza pubblica, pese pubbliche, i gabinetti pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata non reddituale; le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio; quelle attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli enti locali (*Lettera circolare n. c3/10980 del 21 febbraio 2001*).

Rientrano in tale categoria, in ogni caso, i manufatti e gli immobili "singolari" per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza di una stabile permanenza nel luogo in cui sono installati, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in "classi".

Chioschi per impianti di erogazione di carburanti per rifornimento autoveicoli, quando circoscritti alla sola "area OIL" coincidente di massima con il settore adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti . (*cf. Lettera circolare C3/327 del 2 giugno 1997, § 2.3 della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, art. 2, comma 40, del D.L. 03/10/2006, n. 262, correlato Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare 13 aprile 2007, n. 4*).

**E/4 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1803**

Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (*per mercati, per posteggio bestiame, ecc.*), aree attrezzate a sosta per caravan (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*), tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*). In merito si rimanda anche al paragrafo 3.1.3, punto b), della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, ed al correlato Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio.

**E/5 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1807**

Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

**E/6 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1808**

Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

**E/7 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1809**

Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

**E/8 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1804**

Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia, sepolcreti privati esterni all'area di un cimitero ancorché adiacente al perimetro di esso (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

**E/9 DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE N. 1810**

Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E», quali, ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale (*cfr. Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994*); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (*torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile*), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc., i manufatti realizzati lungo i metanodotti, le attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli Enti locali (*Lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001*).

Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

#### **IV. ENTITÀ URBANE**

Immobili che, ai soli fini dell'identificazione, possono formare oggetto di dichiarazione in catasto senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

**F/1** aree urbane

**F/2** Costruzioni inidonee ad utilizzazione produttiva di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado (*unità collabenti*).

**F/3** Fabbricati o porzioni di fabbricati in corso di costruzione.

**F/4** Fabbricati o porzioni di fabbricati in corso o in attesa di definizione.

**F/5** Lastrici solari.

**F/6** Fabbricati in attesa di dichiarazione.

**F/7** Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

**ASSEGNAZIONE DELLE CATEGORIE CATASTALI  
ALLE PIÙ RICORRENTI TIPOLOGIE DI UNITÁ IMMOBILIARI,  
CON  
EVENTUALI PRECISAZIONI SU ALCUNE NORME CATASTALI**

(Art. 40 del D.L. 03/10/2006, n. 262, Circolare n. 4 del 16/05/2006, Provvedimento del 2/01/2007, Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell'ex Agenzia del territorio, Circolare n.2/E dell'1 febbraio 2016, Circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle entrate, tutte riportate nel CD allegato a mio testo "Il classamento catastale dei fabbricati" edito da Dario Flaccovio nel maggio 2017 con **AGGIORNAMENTI** a tutto l'ottobre 2017 riportati nel sito dell'Editore nel link del testo e scaricabili)

*A margine della categoria di ogni tipologia di unita immobiliare dei gruppi "D" ed "E", come desunte dall'elenco delle "Regole di compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso", di cui alle Istruzioni Operative allegate alla Circolare n. 18/E emanata il 18 giugno 2017, è indicato, in parentesi e corsivo, il relativo numero.*

*Le voci "retinate" si riferiscono a chiarimenti su alcune norme catastali.*

**A**

*Abitazioni a pianterreno:* Si dichiarano con una delle categorie del gruppo **A**

*Abitazioni dei portieri:* Si dichiarano con una delle categorie del gruppo **A**. Trattandosi generalmente di unità immobiliari con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello e limitata dotazione di impianti, quantunque indispensabili, correntemente si assegnano alla categoria **A/4**

*Abitazione del parroco:* Si dichiarano con una delle categorie del gruppo **A**

*Abitazioni di tipo civile:* Si dichiarano con la categoria **A/2**

*Abitazioni di tipo economico:* Si dichiarano con la categoria **A/3**

*Abitazioni di tipo popolare:* Si dichiarano con la categoria **A/4**

*Abitazioni di tipo ultrapopolare:* Si dichiarano con la categoria **A/5**

*Abitazioni di tipo rurale:* Si dichiarano con la categoria **A/6**

*Abitazioni di tipo signorile:* Si dichiarano con la categoria **A/1**

*Abitazioni di tipo ultrapopolare:* Solitamente, si dichiarano con la categoria **A/4**

*Abitazioni in villa:* Si dichiarano con la categoria **A/8**

*Abitazioni in villino:* Si dichiarano con la categoria **A/7**

*Abitazioni per il personale e locali di custodia negli stabilimenti industriali:* Si dichiarano con una delle categorie del gruppo **A**

*Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi:* Si dichiarano con la categoria **A/11**

*Accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9:* Si dichiarano con la categoria **B/6**

**Accessori e Dipendenze comuni – Computo della consistenza:** Come verrà minuziosamente spiegato nel seguito, gli "Accessori e Dipendenze comuni" vanno esclusi totalmente dal computo della consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti. Essi, pertanto, non devono essere considerati nemmeno nell'eventuale aggiunta percentuale alla consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità ritenute di uso esclusivo. Gli stessi "Accessori e Dipendenze comuni", che, antecedentemente alla innovativa Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, dovevano essere indicati nel dismesso Mod. 5, sotto la voce «beni in comunione» (vedi *Massima n. 97 riportata nel seguito*), attualmente, come trattati nel Programma informatico Docfa, sono denominati "Beni comuni non censibili" di cui al Quadro D del Mod. D1 informatizzato (per la l'attribuzione della denominazione "**Beni Comuni Non Censibili**" si rimanda al § **I.3.3.2.** della

*Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 che, innovando la Procedura di accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni nonché l'agevole individuazione in catasto delle parti comuni, dispose la sola rappresentazione di tali beni nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinti da riferimenti catastali<sup>(1)</sup>.*

#### **Nota dell'Autore**

(1) Paragrafo I.3.3.2., primo e secondo capoverso, della Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984:

– Sono – si ricorda – le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione (*androne, scale, locale centrale termica, ecc.*) ovvero, come accennato al § I.3.3. per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (*ad esempio, una rampa al servizio di soli posti auto*).

– Tali porzioni, **che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni Mod. 1**, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, **ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono u.i. ....**

Quanto sopra viene fatto osservare tenendo conto della prassi catastale sostenuta, a suo tempo, dal **MASSIMARIO** emanato con la Circolare del 6 luglio 1941, n. 134 (*recante Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Quadro generale delle categorie e Massimario*), nel quale risultano riportate le seguenti due massime concernenti il presente argomento e, precisamente, con:

#### **– Massima 96 – Accessori e dipendenze comuni**

Il riconoscimento del carattere di *accessorio comune* a più unità immobiliari ad un locale deve dipendere più che dalla sua destinazione al servizio comune di queste, come esistente in fatto, dall'aver il locale stesso ordinaria funzione integrativa dell'uso delle singole unità.

**Criteri analoghi si devono seguire per il riconoscimento del carattere di «dipendenza comune» a suoli ed aree libere (giardino – terrazza – cortile – ecc.).**

e con

#### **– Massima 97 – Computo della consistenza – Accessori comuni**

Gli accessori comuni indicati nel paragrafo 12 dell'Istruzione Provvisoria sul classamento<sup>(2)</sup>, **vanno esclusi totalmente dal computo della consistenza delle unità immobiliari cui servono; essi, perciò, non devono essere considerati nemmeno nell'eventuale aggiunta percentuale alla consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità. Vanno però indicati nel Mod. 5, sotto la voce «beni in comunione» [vedi altresì il 2° capoverso del § I.3.3.2. della citata Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 di cui alla Nota (1)].**

#### **Nota dell'Autore**

(2) Paragrafo 12 dell'Istruzione Provvisoria su classamento: «Negli edifici divisi in appartamenti sono accessori comuni alle unità immobiliari comprese nell'edificio: le scale, gli androni d'ingresso, i guardioli dei portieri, i locali di deposito delle biciclette, i corridoi di disimpegno dei locali – cantinati o in soffitta – singolarmente assegnati ai vari appartamenti, i locali per i serbatoi dell'acqua, quelli per le caldaie del termosifone centrale e per il relativo deposito di combustibile, nonché ogni altra parte costitutiva dell'edificio che non ha funzione propria ma è elemento indispensabile all'uso delle singole unità immobiliari e non può essere di proprietà esclusiva».

Si consideri, inoltre, che nell'**Istruzione II – Accertamento e classamento**, emanata dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. il 24 maggio 1942, il paragrafo 13, recante "**Computo della consistenza catastale per le categorie del gruppo A**", al punto "2)", recita testualmente:

"2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tenere conto, sia di altri elementi di consistenza effettiva (*dipendenze*<sup>(3)</sup>) che – materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nell'unità immobiliare, agli elementi già considerati – ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità<sup>(4)</sup> o svantaggi<sup>(4)</sup> che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito".

#### **Note dell'Autore**

(3) Da paragrafo 12, pagina 11, dell'«Istruzione II – Accertamento e classamento», emanata dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. il 24 maggio 1942: Per dipendenze si devono intendere: "le aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (*cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.*)"; locali e costruzioni destinati ad usi speciali (*tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ecc.*); locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (*bucatai, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati*).

(4) Dalla nota "(1)" al paragrafo 13, di cui alla pagina 12 dell'«Istruzione II – Accertamento e classamento», emanata dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. il 24 maggio 1942: Per "utilità e comodi" si intendano le servitù

attive, disposizione e forma dei locali, accessori notevolmente ampi, ecc., Per “svantaggi” si pensi alle servitù passive, alla cattiva adiacenza, agli accessori eccezionalmente ristretti, ecc., nonché a quelle caratteristiche comuni alle unità immobiliari analoghe, ma il cui grado di merito è, rispetto ad esse, eccezionalmente basso.

Premesso quanto sopra, è del tutto evidente e manifesto che “l’apporto al risultato del conteggio di una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% (20% per le unità da censire nella categoria C/1) per tenere conto, sia di altri elementi di consistenza effettiva (dipendenze)”, quali quelle elencate nella Nota (2), si riferisce agli altri elementi di consistenza effettiva “**esclusivi**”, stante che, come si rileva dalla Massima 97, gli “**accessori comuni e le dipendenze comuni**”, non devono essere considerati nemmeno nell’eventuale aggiunta percentuale alla consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità, che vanno, però, indicati nel Mod. 5, sotto la voce «beni in comunione» e, in atto, tra i «Beni comuni non censibili» che, come recita il 2° capoverso del § I.3.3.2. della Circolare n. 2/1984, “per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni Mod. 1, ma vanno comunque rappresentate nell’elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, e non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono u.i.”.

Concludendo, nel computo della consistenza delle unità immobiliari (da inserire nel campo “Dati di Classamento Proposti” del “Quadro U – U.I.U. Dati generali, ubicazione e classamento” del Mod. D1 della Procedura Docfa) cui tali «beni in comunione» sono asserviti, **deve ritenersi errato includere totalmente** le eventuali aggiunte e detrazioni percentuali di qualunque entità, negli accennati limiti ammessi (10% per le unità da censire nella categoria A e 20% per quelle da censire nella categoria C/1), per la presenza di «accessori e dipendenze comuni» (vedi anche Nota (1) di cui al 1° capoverso), come in passato, a volte ed erroneamente, si è verificato nel determinare la consistenza catastale, nella fase di compilazione del dismesso Mod. 5 cartaceo e come attualmente ancora si verifica nella compilazione di documenti Docfa.

*Aeroporti o Aerodromi:* Si dichiarano con la categoria **E/1** (per la Destinazione d’uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

*Aeroporti turistici o per voli non di linea* Si dichiarano con la categoria **D/8** (Destinazione d’uso n. 1105)

*Agenzie bancarie e sportelli bancari:* Si dichiarano con la categoria **C/1**

*Agenzie di assicurazione:* Si dichiarano con la categoria **C/1**, posti in comuni locali che hanno accesso diretto da strada pubblica, con la categoria **A/10** se sistemati in locali sovrapposti al piano terra

*Agenzie di viaggi:* Si dichiarano con la categoria **C/1** in quanto, solitamente, posti in comuni locali che hanno accesso diretto da strada pubblica; si dichiarano con la categoria **A/10** se ubicati in locali sovrapposti al piano terra

*Agriturismo (Fabbricati rurali destinati all’agriturismo):* con la categoria **D/10** (Destinazione d’uso n. 1401 o con la categoria **D/2** (destinazione d’uso n.0901), qualora sia prevalente l’attività ricettivo-alberghiera

*Alberghi:* Si dichiarano con la categoria **D/2** (Destinazione d’uso n. 0901)

*Ambulatori e poliambulatori:* Si dichiarano con la categoria **B/2**; quando possiedono le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un’attività sanitaria privata, si dichiarano con la categoria **D/4** (Destinazione d’uso n. 1201)

*Ambulatori medici:* Se situati in comuni locali che hanno ingresso diretto da strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega, vanno dichiarati con la categoria **C/1** oppure, se l’utilizzo ad ambulatorio è occasionale, con le categorie **C/2** o **C/3** a seconda della destinazione ordinaria di quel tipo di locali nella strada o piazza in cui sono ubicati; si dichiarano con la categoria **A/10** se ubicati in locali sovrapposti al piano terra

*Ammezzato o mezzanino:* Se costituisce unità immobiliare separata e capace di redditività autonoma e la sua destinazione è quella di ufficio o di studio privato o quella di locale di deposito, va dichiarato, rispettivamente, con la categoria **A/10** o **C/2**

*Anfiteatri:* Si dichiarano con la categoria **D/3** (Destinazione d’uso n. 1001)

*Aree con attrezzature sportive:* Si dichiarano con la categoria **D/6**, anche se dotate di coperture pressurizzate (Destinazione d’uso n. 1101)

*Aree attrezzate a sosta per caravan (roulotte o camper):* Si dichiarano con la categoria **E/4** (per la

*Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*) se di proprietà di Enti locali, gestiti dagli stessi e se non presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale; diversamente, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0903*) come i parcheggi a «raso a pagamento» di tipo pubblico, autorimesse multipiano o autosilos a gestione privata (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

*Aree per autoparchi:* Trattandosi di aree utilizzate per la sosta degli autoveicoli e automezzi aziendali, vanno dichiarati unitamente alla consistenza dell'intera azienda; se costituiscono separate unità immobiliari, si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*)

*Aree per deposito di rottami, inerti o altro:* Si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 0403*), nel caso in cui, oltre al deposito nelle aree si svolge un'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario; si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0302*) qualora la destinazione di tali aree sia di semplice stoccaggio (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

*Aree per esercizi sportivi:* Si dichiarano con la categoria **C/4**, se non si riscontra in esse una gestione con fonte reddituale; con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1101*), se possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, con la categoria **E/3** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*), se utilizzate dal Comune o da altri Enti locali

*Aree urbane:* Si dichiarano con la categoria **F/1** indicandone la superficie catastale, ma senza ma rendita (*cf. Art. 15 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e Circolare n. 29 del 21 novembre 1975 e Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

*Arene:* Si dichiarano con la categoria **D/3** (*Destinazione d'uso n. 1001*)

*Asili infantili:* Si dichiarano con la categoria **B/1**, quando ad essi sono aggregati i locali, i servizi ed in genere quanto può occorrere per una comunità religiosa, sia pure numericamente ristretta; con la categoria **B/5** quando sono del tipo di giardini d'infanzia, tenuti dal Comune o da Enti locali con maestre giardiniere; con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0801*) ovvero **A/10**, quando sono collocati in immobili di proprietà privata ed a seconda dell'ampia o limitata spaziosità dell'unità immobiliare che li accoglie

*Assicurazioni (istituti di):* Si dichiarano con la categoria **D/5** (*Destinazione d'uso n. 0602*)

*Autogrill:* Posto di ristoro attrezzato per le soste lungo le autostrade. Si dichiara con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0905*)

*Autolavaggio chiuso:* Si dichiarano con la categoria **C/3**

*Autorimesse:* Si dichiarano con la categoria **C/6**, se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (*ad esempio: autorimesse condominiali*); con la Categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0705 "?"*) se possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale, nonché le autorimesse pluripiano o autosilos

*Autosilos e autorimesse multipiano:* Se dotati di impianti di sollevamento si dichiarano con la categoria **D/1** (*Destinazione d'uso n. 0301*); si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0705*), se privi dei citati impianti (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

## B

*Baite:* Si dichiarano con la categoria **A/11**

*Banche o Istituti di credito (non Agenzie bancarie o Sportelli bancari):* Si dichiarano con la categoria **D/5** (*Destinazione d'uso n. 0602*)

*Bar (locali per):* Si dichiarano con la categoria **C/1**

*Barbieri (locali per):* Si dichiarano con la categoria **C/1**

*Baracche in legno in zone terremotate:* Le baracche in legno o costruite con altro materiale, realizzate in alcune zone in seguito a terremoti, qualora non possano ascrivere alle categorie "A/4" o "A/5", si dichiarano con la categoria **A/11**, prevista per abitazioni e alloggi tipici dei luoghi (*cf. Appendice "E", massima a pag. 44, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio*)

*Baseball (campi per):* Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria **E/9**; (*per la Destinazione d'uso vedi*

*Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1101*)

**Basket (campi per):** Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria **E/9** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1101*)

**Bed and Breakfast (letto e prima colazione):** trattandosi di camere con bagno privato o in comune con altre camere in appartamento, adibite all'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità, generalmente a gestione familiare, ed ubicate in villa o in un piano di un fabbricato destinato per tutti gli altri piani ad usi ordinari, non sono da dichiarare con la categoria **D/2** che è destinata soltanto agli alberghi e pensioni, bensì con una delle categorie a destinazione ordinaria del gruppo **A** rispecchiante la preesistente categoria ovvero quella di altre unità immobiliari situate in quell'edificio.

**Beni Comuni Censibili:** Trattasi di quei beni di utilità comuni – costituenti unità immobiliari in quanto portatori di autonoma capacità reddituale e, quindi, da sottoporre a tributo – che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari (*ad esempio, l'alloggio del portiere in un condominio, la piscina, l'autorimessa collettiva, il lastrico solare*) e, come tali, da dichiarare al catasto. A tal fine, il «Bene Comune Censibile» deve essere dichiarato con Mod. 1N-Parte I e II e relativa planimetria. L'intestazione catastale deve essere «BENI COMUNI CENSIBILI» scegliendola tra le finestre del QUADRO I – (DITTA DA INTESTARE), mostrate da default dal programma informatico DOCFA. Ovviamente, si dovrà procedere, contemporaneamente alla compilazione dell'intero documento di aggiornamento catastale, ad associare tali utilità comuni (*Beni Comuni Censibili*) alle unità immobiliari asservite dalle stesse “utilità comuni”. Qualora, come a volte si verifica, il Bene Comune Censibile venne dichiarato a nome del costruttore dell'immobile, anziché in capo al “Condominio di Via, Piazza, ecc. ...”, a seguito di dichiarazione effettuata a suo tempo, e cioè precedentemente all'emanazione della Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 (*la quale ebbe decorrenza dal 1° maggio dello stesso anno*), si dovrà provvedere a dichiararlo mediante procedura Docfa, diversamente da quanto anticipato nei precedenti capoversi, “in variazione” come “Bene Comune Censibile» utilizzando la causale “**5-Altre**” e la relativa dicitura “**INTESTAZIONE A BENE COMUNE**” non mancando di predisporre per la stessa unità transitata nella Partita Speciale “Beni Comuni Censibili” l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (*cf. Nota n. 33738 del 24 giugno 2010*). Per quanto sopra si rinvia al paragrafo II.5.6.3. del testo «Il catasto dei fabbricati» di B. Polizzi, 11<sup>a</sup> edizione del 2015, ove l'argomento è dettagliatamente descritto e chiarito con esempi. Ovviamente, nel caso in cui il suddetto «Bene Comune Censibile» viene dichiarato successivamente all'avvenuto censimento delle unità immobiliari cui deve essere asservito, si dovrà procedere ad associare tale “**UTILITÀ COMUNE**” alle cennate unità immobiliari tramite la presentazione di rispettive denunce di variazione che dovranno essere tante quante sono le unità immobiliari asservite dalla stessa utilità comune.

**Beni Comuni Non Censibili:** Beni Comuni Non Censibili – ex accessori comuni – sono quei beni che, per destinazione (*accesso al fabbricato, androne o atrio, scale, ascensore, locale centrale termica, locale per vasche di raccolta della riserva idrica. ecc*) ovvero per la loro speciale funzione di utilizzazione indivisa (*ad esempio, una rampa o una corsia di scorrimento e manovra al servizio di soli posti auto, il corridoio che disimpegna le cantine o le soffitte*), non presentano autonoma capacità reddituale e sono comuni ad alcune o a tutte le unità immobiliari di un edificio. Ai fini della dichiarazione in catasto sono esclusi da ogni tributo.

**Biblioteche:** Si dichiarano con la categoria **B/6**

**Botteghe:** Si dichiarano con la categoria **C/1**

**Bottega con annessa abitazione:** Bottega ed abitazione intercomunicanti, ma fornite di ingressi indipendenti, sono da considerare distinte unità immobiliari e, quindi, vanno dichiarate separatamente con la categoria **C/1**. Qualora, invece, manchi il requisito di ingressi indipendenti, la bottega e l'abitazione costituiscono una unica unità immobiliare da dichiarare con la categoria economicamente prevalente, estendendo alla misura dell'intera consistenza le norme prescritte

per quella categoria (cfr. *Appendice "E", massima a pag. 49, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio 1942*)

*Botteghe o negozi comunicanti*: Due locali di botteghe o negozi appartenenti ad un unico proprietario ed aventi ognuno separato ingresso da strada, se sono permanentemente comunicanti tra loro dall'interno in modo che la comunicazione non possa essere tolta che mediante la costruzione di adatte opere, costituiscono unica unità immobiliare e vanno dichiarate con la categoria *C/1* (cfr. *Appendice "A", massima a pag. 33, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio 1942*)

*Box per auto*: Si dichiarano con la categoria *C/6*

*Breakfast (locali per la prima colazione)*: come i ristoranti, i bar e simili, anche quando sono posti sotto o sopra il livello stradale, vanno dichiarati come unità immobiliari della categoria "*C/1*".

## C

*Cabine elettriche primarie o secondarie*: Come da punto "10" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939, da Lettera circolare n. 31/T del 6 febbraio 1995 e da Circolare n. 5 del 14 marzo 1992, si dichiarano con la categoria *D/1* (*Destinazione d'uso n. 0701*)

*Caffè (locali per il)*: Si dichiarano con la categoria *C/1*

*Campeggi*: Esercizi ricettivi aperti al pubblico, realizzati su area recintata ed attrezzata per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Poiché per tali esercizi ricettivi è predominante la prestazione di servizi con un'attività che ha essenzialmente un carattere commerciale, essi, come d'altra parte stabilito dalla Circolare n. 5 del 14 marzo 1992, sono da censire con la categoria *D/8* (*Destinazione d'uso n. 0903*).

*Campi da basket*: Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria *E/9* (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria *D/6* (*Destinazione d'uso n. 11013*).

*Campi da baseball*: Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria *E/9* (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria *D/6* (*Destinazione d'uso n. 11013*).

*Campi da golf e mini golf*: Si dichiarano con la categoria *D/6* (*Destinazione d'uso n. 1013*).

*Campi da tennis*: Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria *E/9* (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria *D/6* (*Destinazione d'uso n. 1013*).

*Campi di calcetto (calcio a cinque)*: Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria *E/9* (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria *D/6*. (*Destinazione d'uso n. 1013*).

*Campi sportivi*: Si dichiarano con la categoria *D/6* (*Destinazione d'uso n. 1013*).

*Campi sportivi pubblici*: Si dichiarano con la categoria *E/9* (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Campi sportivi senza costruzioni (per calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate*: Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e sono tenuti in gestione dagli stessi, vanno, di norma, dichiarati con la categoria *E/9* (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*); qualora, invece, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale, vanno dichiarati con la categoria *D/6* (*Destinazione d'uso n. 1013*).

*Cantine disgiunte dall'abitazione*: Si dichiarano con la categoria *C/2*

*Cantine sociali:* Si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso n. 1406*), se rientrano nelle funzioni connesse con le attività agricole. Quando, invece, non rientrano in tali funzioni e sono finalizzate alla trasformazione dei prodotti agricoli e alla derivante commercializzazione degli stessi prodotti e gli ambienti connessi allo svolgimento di tale attività assumono carattere prevalente nel complesso aziendale, le cantine sociali, come affermato dalla Nota n. 13329 del 6 febbraio 2002, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. "?"*)

*Capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati:* Si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*)

*Capannoni prefabbricati per attività produttive:* Si dichiarano con la categoria **D/1** (*Destinazione d'uso n. 0301*)

*Cappelle private:* Si dichiarano con la categoria **B/7**, se non sono destinate all'esercizio pubblico dei culti; si dichiarano, invece, con la categoria **E/7** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Categorie Catastali*), se la cappella privata è adibita all'esercizio pubblico dei culti ed ha le caratteristiche proprie all'uso specifico cui è destinata

*Cappelle private annesse ad abitazione:* Le cappelle private annesse ad abitazioni non costituiscono separata unità immobiliare e va, pertanto, computata nella consistenza della unità immobiliare di cui fa parte, a meno che non abbia accesso diretto da strada, cortile, androne, giardino, ecc. (*cf. Appendice "A", massima a pag. 34, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio*)

*Caravan (Aree attrezzate a sosta per caravan, alias roulotte e camper):* Si dichiarano con la categoria **E/4** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*) se di proprietà di Enti locali, gestiti dagli stessi e se non presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale; diversamente, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0903*) come i parcheggi a «raso a pagamento» di tipo pubblico, autorimesse multipiano o autosilos a gestione privata (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

*Carceri ovvero Case circondariali:* Si dichiarano con la categoria **B/3**

*Carrozze (locali per):* Si dichiarano con la categoria **C/3**

*Case circondariali:* Si dichiarano con la categoria **B/3**

*Case cantoniere delle strade statali e provinciali:* Si dichiarano con la una delle categorie del gruppo **A** (*cf. punto "1", della circolare n. 127 del 18 luglio 1939*)

*Case di cura:* Si dichiarano con la categoria **B/2**; quando, però, possiedono le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività sanitaria privata si dichiarano con la categoria **D/4** (*cf. Destinazione d'uso n. 1201*)

*Case di riposo per anziani:* Trattandosi di strutture verosimilmente da assimilare a quelle alberghiere e ravvisandosi in esse, per le stesse caratteristiche, le speciali esigenze di un'attività a gestione reddituale privata, alla stessa stregua degli alberghi, si dichiarano in Catasto con la categoria **D/2** (*Destinazione d'uso n. 0901*)

*Caseifici e locali adibiti alla produzione di latticini:* Se servono alla trasformazione del latte prodotto sul fondo dello stesso proprietario e possono considerarsi rurali, vanno dichiarati con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso n. 1406*); se nella località dove sono situati i locali il prodotto ordinario dell'azienda agraria è il latte, i suddetti locali vanno dichiarati con la Categoria **D/1** (*Destinazione d'uso n. 0301*) o con la categoria del **C/3**, che ad essi compete, a seconda che possiedano o meno le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività industriale

*Caselli ferrotranviari:* Come da punto "2)" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939, si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*)

*Caseme:* Si dichiarano con la categoria **B/1**

*Caseme dislocate in immobili di proprietà privata:* Le caseme, in particolare quelle dei Carabinieri, della Polizia o della Guardia di finanza, ecc., quando ospitate in immobili demaniali non aventi, quindi, fine di lucro, come risulta evidente dalla consultazione del vigente Quadro Generale delle Categorie, sono da dichiarare con la Categoria **B/1**.  
Quando, invece, le caseme sono ospitate in fabbricati di proprietà privata dati in locazione, tali edifici, ancorché adibiti a caserma (*ad esempio, quelle dei Carabinieri, della Polizia o della Guardia di finanza, ecc.*), come risulta evidente dalle loro caratteristiche costruttive, soprattutto quelle interne, devono essere considerati alla stregua di fabbricati costruiti o adattati per le spe-

ciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di altra destinazione diversa senza radicali trasformazioni (cfr. § 3.1.3, lettera "c" della Circolare n.4 del 16 maggio 2006); in tale caso si devono dichiarare e censire con categoria **D/8** (Destinazione d'uso n. 1302)

Quando, invece, le caserme sono dislocate in unità immobiliari di proprietà privata di limitata ampiezza che non differiscono per tipo costruttivo e per le caratteristiche proprie dalle unità comunemente adibite ad uso di abitazione o di uffici privati, si dichiarano con le corrispondenti categorie del gruppo **A** (cfr. Appendice "E", massima a pag. 44<sup>(1)</sup>, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio 1942

#### **Nota dell'Autore**

(1) *Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case per abitazione:* Le unità immobiliari le quali, pur essendo adibite a sedi di collegi, di convitti, di caserme, di educandati, di Uffici pubblici, di Municipi, ecc., non differiscono per tipo costruttivo, finitura e servizi dalle unità immobiliari che nella stessa località sono comunemente adibite ad uso abitazione, si accertano nelle corrispondenti categorie del gruppo A.

*Centrali elettriche o idroelettriche:* Si dichiarano con la categoria **D/I** (Destinazione d'uso n. 0102)

*Centrali elettriche a pannelli fotovoltaici:* trattasi di impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica, attraverso lo sfruttamento dell'energia della radiazione solare mediante effetto fotovoltaico. I dispositivi in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica sono i moduli fotovoltaici, che possono essere meccanicamente preassemblati a formare un pannello fotovoltaico. Si devono dichiarare con la categoria **D/I** (Destinazione d'uso n. 0803).

Per la determinazione della rendita catastale si rimanda a Circolare n. 2/E dell'1 febbraio 2016, Nota n. 60244 del 27 aprile 2016 e Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016.

*Centrali elettriche eoliche:*

trattasi di immobili ospitanti alcuni particolari impianti, che sfruttano l'energia del vento per la produzione di energia elettrica.

Una centrale eolica nel suo complesso si configura in un aerogeneratore ad asse orizzontale ed è composta da una robusta fondazione, un sostegno, le pale, una navicella contenente i meccanismi di controllo, il generatore, il moltiplicatore di giri, il rotore ed un sistema frenante.

I generatori eolici o aerogeneratori convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, che può essere utilizzata per usi industriali e, soprattutto, per la generazione di energia elettrica. Si devono dichiarare con la categoria **D/I** (Destinazione d'uso n. 0103)

Per la determinazione della rendita catastale si rimanda a Circolare n. 2/E dell'1 febbraio 2016, Nota n. 60244 del 27 aprile 2016, Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 e Nota n.0032822 del 15 marzo 2017.

*Centrale del latte:* Come da punto "5" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939, si dichiarano con la categoria **D/7** (Destinazione d'uso n. 1705)

*Centri commerciali:* Trattasi di edifici o complesso di edifici nei quali in una struttura a destinazione specifica sono inseriti più esercizi commerciali, che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, presso i quali il pubblico acquista beni di consumo sotto forma di prodotti e servizi. I centri commerciali, secondo quanto dettato dal paragrafo 3.1.3, lettera b), della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e come suggerito con l'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, entrambe riportate al paragrafo I.5.7.1 del testo «Il catasto dei fabbricati» di B. Polizzi, 11<sup>a</sup> edizione del 2015, sono da dichiarare in Catasto con la categoria **D/8** (Destinazione d'uso n. 0701)

*Centri postali meccanizzati:* I centri postali meccanizzati per la distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, che di norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico, sia se gestiti da Poste Italiane s.p.a. che da altri operatori privati, come da Nota 21 giugno 2002, n. C/45841 si dichiarano con la categoria **D/7** (Destinazione d'uso n. 1705)

*Chalet:* Si dichiarano con la categoria **A/II**

*Chioschi per bar:* Si dichiarano con la categoria **C/I**

*Chioschi per rifornimento autoveicoli:* Si dichiarano con la categoria **E/3** (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

*Cimitero ovvero Camposanto:* assieme alle loro dipendenze che ne formano parte integrante (campi di inumazione comuni o riservati, gli ossari, i loculi o colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia, i templi per le funzioni religiose, le camere mortuarie, le camere per le sezioni anatomiche, i ripostigli per barelle ed attrezzi), il cimitero va dichiarato con la categoria **E/8** (per la

*Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)* con l'omissione dell'indicazione della rendita catastale.

**Cinematografi:** Si dichiarano con la categoria **D/3** (*Destinazione d'uso n. 1001*)

**Circoli ricreativi:** Si dichiarano con la categoria **B/6**, se non hanno fine di lucro e sono assimilabili alle unità immobiliari adibite ad attività culturale; con gestione reddituale, dovranno essere assegnati a una delle categorie del gruppo **A** o **C** secondo l'uso ordinario (*abitazione, ufficio privato, negozio o magazzino*) degli stessi nella zona (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

**Collabenti (unità):** Trattasi costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado e si dichiarano con la categoria **F/2**

**Collegi:** Si dichiarano con la categoria **B/1**

**Colonie montane o marine:** Si dichiarano con la categoria **B/1**

**Concessionari d'auto (locali per):** Se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione, revisione e riparazione degli autoveicoli se possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale, si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*); qualora in essi si pratica la sola commercializzazione di autoveicoli (*autosaloni*), si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazioni d'uso n. 0703*)

**Concetto di «Comunicante» e «Non comunicante»:** Un ambiente a indiretto servizio è «**COMUNICANTE**» con gli ambienti della stessa unità immobiliare aventi funzioni principale nella categoria se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettono una comunicazione diretta. Diversamente, l'ambiente medesimo è da ritenere «**NON COMUNICANTE**» Inoltre, alcuni locali definibili a servizio diretto (*ad esempio, w.c., ripostigli, ecc.*) e ad uso esclusivo di una unità immobiliare, contigui ma «**NON COMUNICANTI**» con i vani principali, in quanto aventi l'accesso da una corte, da un giardino o da un balcone, verranno considerati a indiretto servizio «**NON COMUNICANTI**» con conseguente assegnazione alla tipologia di ambiente "C"

**Corridoio:** Un corridoio, che non abbia i requisiti per ritenersi vano principale normale, deve essere considerato come unico accessorio a diretto servizio dei vani principali anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché esso costituisca un insieme continuo (*anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte*) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione; entra nella consistenza catastale nella misura di 1/3 di vano (*cf. Nota "3" del § 13, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942*)

**Costruzioni connesse alle attività agricole ma finalizzate prevalentemente alla commercializzazione dei prodotti agricoli:** Si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0703*)

**Costruzioni connesse alle attività agricole ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli:** Si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*)

**Costruzioni ferroviarie:** In base alle nuove disposizioni (*cf. Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, Nota n. 40789 del 23 agosto 2007, Nota n. 54376 dell'11 luglio 2007 e Nota n. 0131386 del 4 novembre 2016*)i, con la categoria **E/1** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*) e come unica unità immobiliare si dichiarano esclusivamente gli immobili costituenti ciascuna stazione o loro porzioni strumentali all'attività del trasporto (*uffici, piani caricatori e cioè solo quegli immobili utilizzati a titolo esclusivo dal soggetto giuridico erogante il servizio pubblico per l'esercizio della propria specifica attività*, situati nel tratto limitato dagli scambi estremi della stazione. Di conseguenza gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva od altro, pur ricompresi nel recinto della stazione (*ad es. dutyfree, centri commerciali, dormitori, ostelli, depositi per le merci, bar, ristoranti, , edicole, ecc.*), devono essere dichiarati sulla base delle loro caratteristiche intrinseche derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale e non possono essere inglobati nell'infrastruttura utilizzata per trasporto pubblico – vale a dire solo quelle porzioni utilizzate a titolo esclusivo dal soggetto giuridico erogante il servizio pubblico per l'esercizio della propria specifica attività – avente classamento nella categoria **E/1**

**Costruzioni tese ad ospitare impianti mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere:** Come da Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, punto 3.1.3. lettera "c", si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1702*)

**Cucina:** Una cucina, quando è contenuta in uno spazio appositamente predisposto con gas, fornelli, acquaio, scarichi, ecc. e **con luce diretta**, viene conteggiata nella consistenza catastale come

**vano utile**, prescindendo dal requisito dell'ampiezza (*anche se è di superficie inferiore a quella minima del vano utile normale della categoria e classe*), sostituendo tale requisito con quello della predisposizione al fine della preparazione di pasti, riconoscendo tale requisito dalla presenza dei consueti impianti in quella categoria e classe. (*cf. Punto 2. del Criterio di normalità dei vani, di cui alla Circolare n. 40 del 20 aprile 1939*)

## D

- Dammusi (costruzioni tipiche dell'isola di Pantelleria):** Si dichiarano con la categoria **A/11**
- Darsena:** Se di uso privato ed annessa ad una villa, è da considerare dipendenza esclusiva della stessa unità immobiliare, ovvero dipendenza comune delle varie unità immobiliari comprese nella villa, nonché ad un complesso alberghiero o industriale (*cf. "N.B." alla categoria E/1 di cui all'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007*) Se utilizzata per la custodia di imbarcazioni in disarmo o come cantiere di barche – avente, quindi, le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività commerciale o industriale – si dichiara, rispettivamente, con la categoria **D/8 (Destinazione d'uso n. "?")** o con la categoria **D/7 (Destinazione d'uso n. 1705)**
- Deposito di rottami, inerti o altro:** Si dichiarano con la categoria **D/7 (Destinazione d'uso n. 0403)** nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolge, anche se con carattere sussidiario, un'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale; con la categoria **D/8 (Destinazione d'uso n. "?")** qualora la destinazione sia di semplice stoccaggio. (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)
- Deposito e stagionatura dei formaggi o di altri prodotti dell'industria alimentare:** Quando sono privi di attrezzatura industriale e suscettibili, senza radicali trasformazioni, di «ordinaria» destinazione, sono da considerarsi come magazzini e locali di deposito, e, pertanto, si dichiarano con la categoria **C/2**, a meno che essendo sotterranei non debbano essere dichiarati con la categoria **B/8 (cf. Appendice "E", massima a pag. 46, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio 1942)**
- Depuratore (impianti di depurazione delle acque di rifiuto):** Se di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (*condomini "orizzontali" o consorzi residenziali*) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale, si dichiarano con la categoria **D/7 (Destinazione d'uso n. 0502)**; se a gestione residenziale pubblica o privata e la loro gestione non configura fonte reddituale, si dichiara con la categoria **E/3 (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie e cf. lettera circolare n. C3/327 del 2 giugno)**
- Discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, con gestione reddituale:** Si dichiarano con la categoria **D/7 (Destinazione d'uso n. 0501)**; quando la loro gestione non configura fonte reddituale, si dichiarano con la categoria **E/9 (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie e cf. Lettera circolare n. C3/1998 del 23 dicembre 1994)**
- Discoteche:** Come da Circolare n. 5 del 14 marzo 1992, si dichiarano con la categoria **D/3 (Destinazione d'uso n. 1001)**
- Dopolavoro (locali e fabbricati per):** Si dichiarano con la categoria **C/4**. Quando il dopolavoro fosse esteso a più piani, la superficie utile da considerare è quella dei diversi piani occupati (*cf. Punto "18" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939*)

## E

**Edicole per giornali:** Si dichiarano con la categoria **C/1** quando la vendita si svolge in comuni locali che hanno ingresso da strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per negozi; con la categoria **E/3 (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)** quando l'esercizio di vendita si svolge in costruzioni con caratteri "singolari" per tipologia costruttiva (*struttura precaria per l'uso di materiali leggeri*), come i chioschi, nonché per dimensioni e diffusione ordinariamente contenuta (*cf. Circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007*).

**Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case di**

**abitazione:** Le unità immobiliare le quali, pur essendo adibite a sedi di collegi, di convitti, di scuole di educandati, di caserme, di uffici pubblici, di municipi, ecc., non differiscono per tipo costruttivo, finiture e servizi dalle unità immobiliari che nella stessa località sono comunemente adibite ad uso abitazione o di uffici privati, si dichiarano con le corrispondenti categorie del gruppo *A* (cfr. Appendice “E”, massima a pag. 44 della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942 dall’ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE)

*Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo:* Si dichiarano con la categoria **D/9** (Destinazione d’uso n. 1601)

*Educandati:* Si dichiarano con la categoria **B/1**

*Elettrauto (locali per):* Si dichiarano con la categoria **C/3**

*Esercizi sportivi (aree, locali e fabbricati per):* Si dichiarano con la categoria **C/4**, se non hanno fine di lucro; con la categoria **D/6** (Destinazione d’uso n. 1101), quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un’attività sportiva a gestione reddituale; con la categoria **E/9** (per la Destinazione d’uso vedi Quadro Generale delle Categorie) se tenuti in uso dal Comune o da Enti locali

*Estrazione di acqua dal sottosuolo (impianti per):* Devono essere dichiarati e accertati quali fabbricati urbani ed inclusi nella categoria **D/1** (Destinazione d’uso n. 0301) i fabbricati per gli impianti di estrazione di acqua per irrigazione dal sottosuolo, se l’acqua viene distribuita anche ai fondi di altri proprietari, (cfr. Appendice “E”, massima a pag. 48, della “Istruzione II – Accertamento e classamento”, emanata il 24 maggio 1942)

## F

*Fabbricati a schiera e mini-alloggi:* Tali immobili non identificano specifiche categorie catastali e, pertanto, le unità immobiliari afferenti gli stessi immobili vanno dichiarati con la categoria del gruppo *A* che le rappresenta (*A/2*, *A/3* o *A/7*) e cioè con riferimento alle loro caratteristiche estrinseche e alla dotazione di impianti (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992)

*Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un’attività “commerciale” e non suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni:* Si dichiarano con la categoria **D/8** (per le specifiche Destinazioni d’uso si scelga tra le 26 voci del relativo elenco delle “Regole di compatibilità” di cui alle Istruzioni Operative allegate alla Circolare n. 18/E dell’8 giugno 2017)

*Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un’attività “industriale” e non suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni:* Si dichiarano con la categoria **D/7** (per le specifiche Destinazioni d’uso si scelga tra le 8 voci del relativo elenco delle “Regole di compatibilità” di cui alle Istruzioni Operative allegate alla Circolare n. 18/E dell’8 giugno 2017)

*Fabbricati del tipo industriale adibiti alla conservazione dei prodotti surgelati:* Si dichiarano con la categoria **D/8** (Destinazione d’uso n. 0703)

*Fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti:* Si dichiarano con la categoria **E/** (per la Destinazione d’uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

*Fabbricati di pertinenza di autostrade concesse all’industria privata:* I fabbricati di pertinenza delle autostrade concesse all’industria privata si dichiarano:

- a) con la categoria **E/3** (per la Destinazione d’uso vedi Quadro Generale delle Categorie) ciascun fabbricato o gruppo di fabbricati costituenti ciascuna stazione di servizio e per la distribuzione del carburante per gli autoveicoli;
- b) con la categoria **D/7** (Destinazione d’uso n. 1705) ciascun gruppo di altri fabbricati che non siano adibiti ad abitazione o rivendite, esistenti lungo ogni tronco di autostrada compreso fra i limiti territoriali di ciascun Comune o fra due stazioni successive o fra una stazione ed il limite territoriale del Comune (cfr. Destinazione d’uso n. 1705);
- c) con una categoria del gruppo *A* e come altra separata unità immobiliare ciascuna abitazione eventualmente esistente lungo l’autostrada;
- d) con la categoria **D/8** i grossi complessi adibiti prevalentemente a servizi di ristorazione e,

comunque, comprendenti locali bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la rivendita di articolo vari (*vasta e completa gamma di accessori auto ed autoricambi, giornali, riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc.*) con porzione di area asservita (*Destinazione d'uso n. 0905*);

- e) con la categoria **C/1** quei locali di minore entità adibiti a rivendita;
- f) con la categoria **C/3** gli immobili adibiti ad officina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relativa area asservita, in quanto trattasi di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale (*attività artigianale*). (cfr. §3.1.3, lettera "a" della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, art. 2, comma 40 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, e correlato Provvedimento del 2 gennaio 2007, Circolare n. 4 del 13 aprile 2007)

**Fabbricati per attività commerciali:** Si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0702 o n. 0703*)

**Fabbricati per attività industriali:** Si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*)

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi:** Si dichiarano con la categoria **C/4**, anche quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi ma non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività sportiva a gestione reddituale; diversamente vanno dichiarati con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1102*)

**Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche costruttive e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni):** Si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso da scegliere tra li numero 1401 e il numero 1412 delle voci del relativo elenco delle "Regole di compatibilità" di cui alle Istruzioni Operative allegate alla Circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017*)

**Fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo:** Devono essere dichiarati e accertati quali fabbricati urbani ed inclusi nella categoria **D/1** (*Destinazione d'uso n. 0301*) i fabbricati per gli impianti di estrazione di acqua per irrigazione dal sottosuolo, se l'acqua viene distribuita anche ai fondi di altri proprietari, (cfr. *Appendice "E", massima a pag. 48, della "Istruzione II – Accertamento e classamento", emanata il 24 maggio 1942*)

**Fabbricati rurali denominati "Annessi agricoli":** Sono quelle costruzioni strumentali all'attività agricola destinata:

- alla protezione delle piante (*serre*);
- alla conservazione dei prodotti agricoli (*magazzini e silos*);
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione (*autorimesse e magazzini*);
- all'allevamento di animali – compreso l'ingrasso di animali acquistati presso terzi – con mangimi ottenibili per almeno 1/4 dal terreno (*stalle*);
- alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno e dagli animali allevati su di esso (*caseifici e locali adibiti alla produzione di latticini*).

Le costruzioni di cui sopra si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso da scegliere tra li numero 1401 e il n. 1412 delle voci del relativo elenco delle "Regole di compatibilità" di cui alle Istruzioni Operative allegate alla Circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017*) se le caratteristiche di destinazione e tipologiche sia tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

Ove risultino assenti tali caratteristiche, a seconda della destinazione, si assegneranno alle categorie ordinarie **C/2**, **C/3** e **C/6** (cfr. § 3.3.1 della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006)

**Fabbricati rurali destinati all'agriturismo:** Si dichiarano con la categoria **D/10** (cfr. *Destinazione da scegliere tra il numero 1401 e il numero 1412*)

**Fabbro (locali per):** Si dichiarano con la categoria **C/3**

**Falegnamerie:** Se con carattere artigianale, si dichiarano con la categoria **C/3**; quando l'esercizio perde il carattere proprio dello artigianato, presentando le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività industriale (cfr. *punto "7" della Circolare n. 127 del 18 luglio*)

1939) la falegnameria deve assegnarsi alla categoria **D/1** (*Destinazione d'uso n. 0301*)

*Fienili agricoli e non agricoli*: Si dichiarano con la categoria **C/2**

*Fiere campionarie spazi espositivi, mostre e mercati*: Come si evince dalla voce “categoria E/4” di cui all’Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0704*)

*Forni da pane o panifici di scarsa importanza*: Si dichiarano con la categoria **C/3** (*cf. Appendice “E”, massima a pag. 47, della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942*)

*Forni da pane o panifici annessi al locale di vendita*: I locali dove si provvede alla lavorazione ed alla cottura del pane, ancorché annessi al negozio di vendita, purché provvisti di ingresso indipendente, si dichiarano con la categoria che ad essi compete e cioè con categoria **C/3** o **D/1** (*destinazione d'uso n. 0301*), tenendo conto delle condizioni di fatto in relazione alle vigenti disposizioni per il riconoscimento delle caratteristiche di opifici e cioè se presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un’attività industriale o se trattasi di comuni locali suscettibili di altra destinazione «ordinaria» senza radicali trasformazioni. Mancando il requisito dell’ingresso indipendente, i locali stessi costituiscono con quello di vendita unica unità immobiliare, da dichiararsi nella categoria corrispondente alla porzione prevalente (*cf. Appendice “E”, massima a pag. 47, della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942*)

*Funivie*: Come le stazioni per servizi di trasporto, si dichiarano con la categoria **E/1** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*), ma se possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un’attività commerciale; non sono da censire nella categoria E/1. Gli impianti di risalita (*funicolari, funivie, sciovie, seggiovie e simili*), infatti, quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, bensì al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici. In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 1103*) come da 4° capoverso del “N.B.” alla categoria E/1 di cui all’Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 (*vedi anche voce “Impianti di risalita (funivie, sciovie, ecc.)”*).

## G

*Gabinetti o ambulatori medici*: Vedi la voce “Ambulatori medici”

*Galleria d'arte*: Si dichiara con la categoria **B/6** se utilizzata come museo o pinacoteca senza fine di lucro, mentre è da dichiarare con la categoria **C/1** se utilizzata per il commercio di quadri od oggetti d’arte.

*Garage*: Si rimanda alla voce “Autorimesse”

*Gazebo*: Il gazebo, trattandosi di costruzione stabile, se ubicato in un parco o giardino di una villa o di un villino, deve essere considerato come dipendenza esclusiva della villa o del villino e fatto rientrare nella consistenza catastale di questi ultimi in ragione di una percentuale che non deve superare il 10%; se, invece, ricade su suolo pubblico in concessione e viene utilizzato per accrescere la funzionalità e la capacità ricettiva di un esercizio commerciale (*in genere bar o ristorante*), deve essere dichiarato in catasto come separata unità immobiliare, suscettibile di autonoma capacità funzionale e reddituale, con la categoria **C/1**, (*ovviamente nel caso di negozi*), e cioè con la stessa categoria dell’u.i. cui è asservito. Qualora è stabilmente installato su area pertinenziale esclusiva di una unità immobiliare (*in genere negozi o ristoranti*) il gazebo si farà rientrare nella consistenza di quest’ultima, come ampliamento, per tutta la sua superficie utile, chiaramente non ragguagliata alla stessa stregua di un retro negozio.

*Giardini d'infanzia*: Si rimanda alla voce “Asili infantili”

## H

*Hotel:* Si dichiara con la categoria **D/2** (*Destinazione d'uso n. 0901*)

## I

*Impianti di risalita (funivie, sciovie, ecc.): Quadro Generale)* sempre che non possiedano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività industriale; non sono da censire nella categoria **E/1** (*per la destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*), gli impianti di risalita (*funicolari, funivie, sciovie, seggiovie e simili*), quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al *Appendice D 103* soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici. In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria **D/8** (**Destinazione d'uso n.1103**) come da 4° capoverso del "N.B." alla categoria **E/1** di cui all'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007. Negli impianti di risalita, censiti sia con la categoria **E/1** che con la **D/8**, **siano essi su fune o su sede fissa**, sono da escludere dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa, le funi, i carrelli, le sospensioni, le cabine, al pari dei vagoni e delle locomotrici, che fanno specificamente parte della componente mobile del trasporto. Per quanto riguarda gli elementi che concorrono alla determinazione della rendita catastale, sicuramente, si rimanda al 7° capoverso, lettera *m*), del paragrafo **I.5.7.5.** ed al paragrafo **1.2.** della Nota n. 60244 del 27 aprile 2016.

*Impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione reddituale:* Come da Nota C3/327 del 2 giugno 1997, se di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (*condomini "orizzontali" o consorzi residenziali*) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale vanno dichiarati con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 0502*)

*Impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica e privata, non configuranti gestione reddituale:* Come da Nota C3/327 del 2 giugno 1997, si dichiarano con la categoria **E/3** (*Destinazione d'uso n. 1802*)

*Impianti per lavaggio autovetture:* Si dichiarano con la categoria **C/3** se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali; si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*) se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio e per la distribuzione di carburanti agli autoveicoli, nel qual caso sono da dichiarare assieme a queste ultime (*cf. Lettera circolare n. C3/327 del 2 giugno 1997*)

*Impianti per attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate:* Si dichiarano con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1102*)

*In corso di costruzione:* Si dichiarano con la categoria **F/3**

*In corso di definizione:* Si dichiarano con la categoria **F/4**

*Industrie estrattive o di occupazione:* Si dichiarano con la categoria **D/1** (*Destinazione d'uso n. 0201*)

*Industrie zootecniche:* Si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso da scegliere tra li numero 1401 e il numero 1412*)

*Ipermercati:* Si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0703*)

*Ippodromi:* Si dichiarano con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1101*)

*Istituti di assicurazione:* Si dichiarano con la categoria **D/5** (*Destinazione d'uso n. 0602*)

*Istituti di cambio:* Si dichiarano con la categoria **D/5** (*Destinazione d'uso n. 0602*)

*Istituti di credito:* Si dichiarano con la categoria **D/5** (*Destinazione d'uso n. 0602*)

## L

*Laboratori di carattere artigiano:* I laboratori di carattere artigiano, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legname, si dichiarano con la categoria **C/3**; quando l'esercizio perde il carattere proprio dell'artigianato per assumere quello dell'industria, cioè se i locali presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività industriale, si dichiarano con la categoria **D/1** (*Destinazione*

d'uso n. 0301 e cfr. punto "7)" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939). Non sono da comprendere nella categoria "C/3" i laboratori professionali (*laboratori di odontotecnici, laboratori per analisi cliniche, ecc.*) che vanno dichiarati con la categoria **A/10**, specialmente se situati nei piani sovrapposti al piano terra

**Laboratori per arti e mestieri:** Si dichiarano con la categoria **C/3**

**Laboratori professionali (odontoiatra, odontotecnico, esami clinici, ecc.):** Si dichiarano con la categoria **A/10**

**Laboratori scientifici pubblici o privati:** Si dichiarano con la categoria **B/5**

**Lastrici solari** Se di uso comune, vengono considerati **Beni Comuni Censibili** e, comunque, anche nel caso di proprietà esclusiva, sono da dichiarare separatamente, assegnandoli alla categoria **F/5**, con l'indicazione della superficie, ma senza rendita; se dipendenza di una unità immobiliare, sono da comprendere nella consistenza di quest'ultima nella percentuale massima del 10% (cfr. Art. 15 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e Circolare n. 29 del 21 novembre 1975)

**Lavaggio autovetture (locali per):** Se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con impianti fissi nei locali, si dichiarano con la categoria **C/3**, si dichiarano con la categoria **D/7 (Destinazione d'uso n. 1705)** se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempreché non rientrino a far parte di stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli, nel qual caso sono da dichiarare assieme a queste ultime (cfr. Lettera circolare n. C3/327 del 2 giugno 1997)

**Locali adibiti a contenere merci, manufatti, derrate, ecc:** Si dichiarano con la categoria **C/2**

**Locali condominiali per il deposito delle biciclette e delle motociclette:** Sono da considerare **Beni Comuni Censibili** e come tali vanno dichiarati con una delle categorie **C/2** o **C/6**; ove, per le loro anguste o sproporzionate dimensioni, non risultassero suscettibili di capacità reddituale, sono da considerare come **Beni Comuni Non Censibili**

**Locali condominiali per riserva idrica, autoclavi, caldaie del termosifone:** Sono da considerare **Beni Comuni Non Censibili**

**Locale caldaia per termosifoni:** Se di uso esclusivo di una unità immobiliare, si considera come accessorio a servizio indiretto di quest'ultima; se, invece, è comune a più unità immobiliari, è da considerare **Bene Comune Non Censibile**

**Locali di albergo destinati all'alloggio del personale:** Devono essere dichiarati come unità immobiliari distinte dall'albergo ogni qual volta costituiscono unità a sé stanti con ingresso indipendente e assegnati a una delle categorie del gruppo **A**; devono essere, invece, dichiarati insieme con l'albergo quando non hanno alcuna opportuna sistemazione per abitazione o non sono materialmente divisi dai rimanenti locali dell'albergo (cfr. Appendice "A", massima a pag. 33, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942)

**Locali di deposito:** Si dichiarano con la categoria **C/2**

**Locali dove si esercita la vendita all'«ingrosso» o al «dettaglio» di merci, derrate, manufatti, prodotti, ecc., anche se non hanno apprestamenti per mostre:** Si dichiarano con la categoria **D/8 (Destinazione d'uso n. 0703)**

**Locali per esercizi sportivi (palestre e piscine in fabbricati promiscui):** Se non possiedono le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività sportiva a gestione reddituale, si dichiarano con la categoria **C/4**; si dichiarano con la categoria **D/6 (Destinazione d'uso n. 1102)**, quando presentano le suddette caratteristiche; si dichiarano, invece, con la categoria **E/9 (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)**, se utilizzati dal Comune o da Enti locali

**Locande:** Si dichiarano con la categoria **D/2 (Destinazione d'uso n. 0901)**

**Loggia o loggiato:** Parte di edificio aperta verso l'esterno su uno o più lati, con copertura sostenuta da pilastri o colonne. La loggia, dunque, è un elemento architettonico, aperto integralmente almeno su un lato come un portico, sostenuto da colonne e archi. Essa può essere praticabile, ossia percorribile, oppure solo decorativa. Generalmente, trattasi di locale o serie di locali adiacenti e non divisi da pareti trasversali caratterizzati dall'aver almeno delle pareti maggiori assai aperte verso l'esterno tramite una serie di finestre molto avvicinate o un serie di arcate o, ancora, un colonnato. Se la loggia è praticabile deve essere conteggiata nella consistenza catastale alla stessa maniera delle verande

**Ludoteche:** Trattandosi di sala o complesso di sale appositamente attrezzate, con intenti di servizio

sociale, con i più diversi tipi di gioco e di giocattoli, di mezzi audiovisivi e di libri, per lo svago e l'arricchimento culturale dei bambini, sono da dichiarare alla stessa stregua degli asili infantili e giardini di infanzia, ai quali si rimanda per l'attribuzione della categoria.

## M

**Macelli o mattatoi:** Si dichiarano con la categoria **C/3** quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione "ordinaria" senza radicali trasformazioni e se non presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale; diversamente si dichiarano con la categoria **D/8** (cfr. *Appendice "E", massima a pag. 47, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942; la Destinazione d'uso della suddetta categoria D/8 non trova riscontro nell'elenco delle destinazioni d'uso*)

**Macelli e mattatoi pubblici:** Si dichiarano con la categoria **E/9**

**Magazzini o locali di deposito:** Si dichiarano con la categoria **C/2**

**Magazzini annessi ad abitazioni e con ingresso diretto da strada:** I magazzini che non hanno comunicazione interna con le abitazioni cui sono annessi possono costituire accessori a servizio complementari delle abitazioni stesse, anche se hanno accesso esclusivamente da strada, quando, per la insufficiente o quasi nulla richiesta sul mercato locale, non offrono la possibilità di produrre un reddito proprio indipendente e quindi mancano del requisito fondamentale prescritto dall'art. 5 del R. decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (cfr. *Appendice "C", massima a pag. 38, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942*)

**Magazzini annessi ad un opificio:** I locali annessi ad un opificio e destinati a magazzini per deposito di macchinario di riserva, materie prime, prodotti semilavorati o finiti, ecc., vanno dichiarati unitamente con la consistenza dell'intera azienda

**Magazzini per consorzi agrari:** Si dichiarano con la categoria **E/9** (per la Destinazione d'uso vedi *Quadro Generale delle Categorie*)

**Magazzini per la conservazione di prodotti agricoli:** Si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso da scegliere tra il numero 1401 e il numero 1412*); se di limitata spaziosità e ove le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione "ordinaria" diversa da quella per la quale furono originariamente costruite, possono anche dichiararsi con la categoria **C/2** (vedi *"Fabbricati rurali denominati Annessi agricoli"*)

**Magazzini sotterranei per merci, manufatti, derrate, ecc.:** Si dichiarano con la categoria **B/8**

**Malga:** Costruzione rustica in pietra e legno, tipica dei luoghi, riscontrabile in luoghi montani (in particolare nelle prealpi Trentine) e adibita, nel periodo estivo, ad abitazione dei pastori e di coloro che esercitano l'alpeggio; può comprendere locali per il ricovero del bestiame ed eventualmente è attrezzata per la produzione casearia o per somministrare ad escursionisti, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o tipici della zona in cui la costruzione ricade, non escluse le bevande di carattere alcolico e superalcolico. Come tutte le costruzioni tipiche dei luoghi, la malga va dichiarata in Catasto con la categoria **A/11**, non tenendo assolutamente conto dell'occasionale somministrazione di pasti e bevande.

**Maneggi:** Come da Circolare n. 5 del 14 marzo 1992, si dichiarano con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1101*)

**Manufatti realizzati lungo i metanodotti:** Si dichiarano con la categoria **E/9** (per la Destinazione d'uso vedi *Quadro Generale delle Categorie*)

**Mattatoi o macelli pubblici:** Si dichiarano con la categoria **E/9** (per la Destinazione d'uso vedi *Quadro Generale delle Categorie*)

**Mercati, fiere campionarie, spazi espositivi e mostre:** Come si evince dalla categoria "E/4" di cui all'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0704*)

**Mercati ittici:** Rientrano fra le unità immobiliari particolari per esigenze pubbliche o di interesse collettivo e, pertanto, si dichiarano con la categoria **E/3**; se, invece, sono impiantati su recinti

chiusi o sotto tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibito a mercato pubblico, si dichiarano con la categoria **E/4** (per le Destinazioni d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

**Mini-alloggi e fabbricati a schiera:** Tali immobili non identificano specifiche categorie catastali e, pertanto, le unità immobiliari afferenti gli stessi immobili vanno dichiarati con la categoria del gruppo **A** che le rappresenta (**A/2, A/3 o A/7**) e cioè con riferimento alle loro caratteristiche estrinseche e alla dotazione di impianti (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992)

**Modiste (locali per):** Si dichiarano con la categoria **C/1**

**Mostre, mercati, spazi espositivi e fiere campionarie:** Come si evince dalla categoria "E/4" di cui all'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, si dichiarano con la categoria **D/8** (Destinazione d'uso n. 0704)

**Mugnaio (locali per):** Si dichiarano con la categoria **D/1** (Destinazione d'uso n. 0301)

**Mulini o molini:** Si dichiarano con la categoria **D/1** (Destinazione d'uso n. 0301)

**Mulini o molini di scarsa importanza economica:** Si dichiarano con la categoria **C/3**

**Municipi:** Si dichiarano con la categoria **B/4**

**Musei:** Si dichiarano con la categoria **B/6**

## N

**Negozi e botteghe:** Si dichiarano con la categoria **C/1**

**Negozi comunicanti:** Due negozi appartenenti ad un unico proprietario ed aventi ognuno separato ingresso da strada, se sono permanentemente comunicanti tra loro dall'interno in modo che la comunicazione non possa essere rimossa che mediante la costruzione di adatte opere, costituiscono unica unità immobiliare (cfr. Appendice "A", massima a pag. 33, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942)

**Negozi con annessa abitazione:** Negozio ed abitazione intercomunicanti, ma forniti di ingressi indipendenti, sono distinte unità immobiliari e, quindi, vanno dichiarate separatamente. Qualora, invece, manchi il requisito di ingressi indipendenti, la bottega e l'abitazione costituiscono una unica unità immobiliare da dichiarare con la categoria economicamente prevalente, estendendo alla misura della intera consistenza le norme prescritte per quella categoria (cfr. Appendice "E", massima a pag. 49, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942)

**Normalità dei vani:** La normalità dei vani va intesa anche nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. Non si riterrà, pertanto, vano principale normale quello di superficie superiore alla minima normale ma con sviluppo eccessivo di una dimensione ed esiguo dell'altra (cfr. Nota "2" del § 13, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942).

**Nuraghe (costruzione tipica della Sardegna, di forma tronco conica, costruita con massi naturali sovrapposti a secco, adibita a dimora fortificata):** Si dichiara con la categoria **A/11**

## O

**Odontoiatri o odontotecnici (locali per):** Trattandosi di laboratori professionali si dichiarano con la categoria **A/10**

**Officine meccaniche (locali per):** Si dichiarano con la categoria **C/3**; se dotate di attrezzature particolari o specifiche e non rientrano a far parte delle stazioni di servizio, si dichiarano con la categoria **D/7** (Destinazione d'uso n. 1705)

**Oleificio:** Si dichiara con la categoria **D/1** (cfr. Destinazione d'uso n. 0301)

**Opificio:** Si dichiara con la categoria **D/1** (cfr. Destinazione d'uso n. 0301)

**Oratori:** Si dichiarano con la categoria **B/7**, se non destinati allo esercizio pubblico dei culti; se, invece, sono destinati all'esercizio pubblico dei culti, si dichiarano con la categoria **E/7** (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie) assieme alla Chiesa o Santuario

cattolico o al tempio di altra confessione religiosa

**Ordinarietà (principio dell')**: Principio estimale secondo il quale le qualità o le tendenze di una classe di oggetti o soggetti economici, afferenti uno stesso segmento di mercato omogeneo, si manifestano con maggior frequenza.

**Orologiai (locali per)**: Si dichiarano con la categoria **C/1**

**Ospedali**: Si dichiarano con la categoria **B/2**; quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività sanitaria privata a gestione reddituale, si dichiarano con la categoria **D/4 (Destinazione d'uso n. 1201)**

**Ospizi**: Si dichiarano con la categoria **B/1**

**Ostelli per la gioventù**: Trattandosi di struttura alberghiera, anche se sommariamente attrezzata per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani che viaggiano con poca spesa, gestita, però, in forma imprenditoriale; si dichiarano in catasto con la categoria **D/2 (Destinazione d'uso n. 0904)**

**Osterie**: Si dichiarano con la categoria **C/1**

## P

**Padiglioni degli Enti Comunali di Assistenza**: Trattasi di padiglioni ad uso di refettori con cucina, espressamente costruiti dai suddetti Enti e si dichiarano con la categoria **E/3 (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)**

**Palestre**: Si dichiarano con la categoria **C/4** se non possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività sportiva a gestione reddituale; si dichiarano con la categoria **D/6 (cfr. Destinazione d'uso n. 1102)**, quando possiedono le suddette caratteristiche

**Panetterie**: Si dichiarano con la categoria **C/1**

**Panifici (forni da pane)**: Tali immobili purché provvisti di ingresso indipendente, si dichiarano con la categoria **D/1 (Destinazione d'uso n. 0301)** o **C/3** tenendo, rispettivamente, conto o delle condizioni di fatto in relazione alle vigenti disposizioni per il riconoscimento delle caratteristiche di opifici, cioè se presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività industriale, o, se trattasi di locale suscettibile ad altra destinazione "ordinaria" senza radicali trasformazioni (cfr. Appendice "E", massima a pag. 47, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942)

**Panificio annesso al locale di vendita**: I locali dove si provvede alla lavorazione ed alla cottura del pane, ancorché annessi al negozio di vendita, purché provvisti di ingresso indipendente, si dichiarano con la categoria che ad essi compete e cioè con categoria **C/3** o **D/1 (Destinazione d'uso n. 0301)**, tenendo conto delle condizioni di fatto in relazione alle vigenti disposizioni per il riconoscimento delle caratteristiche di opifici e cioè se presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività industriale, o se sono comuni locali suscettibili di altra destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni. Mancando il requisito dell'ingresso indipendente, i locali stessi costituiscono con quello di vendita unica unità immobiliare, da dichiararsi nella categoria corrispondente alla porzione prevalente (cfr. Appendice "E", massima a pag. 47, della "Istruzione II – Accertamento e classamento" emanata il 24 maggio 1942)

**Parcheggi a «raso» a pagamento su aree private**: Come da Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e conformemente dalle autorimesse multipiano o degli autosilos, si dichiarano con la categoria **D/8 (Destinazione d'uso n. 1704)**

**Parchi giochi**: Si dichiarano con la categoria **D/8 (Destinazione d'uso n. 1004)**

**Parchi zoo o zoosafari**: Si dichiarano con la categoria **D/8 (Destinazione d'uso n. 1004 7)**

**Parrucchieri (locali per)**: Si dichiarano con la categoria **C/1**

**Pensionati per anziani**: Sono da assimilare a immobili per funzioni ricettive e, pertanto, si dichiarano con la categoria **D/2 (cfr. Destinazione d'uso n. 0901)**

**Pensione (locali adibiti a)**: Unità immobiliare a destinazione terziaria, utilizzata per il servizio di ricezione e di accoglienza e, generalmente, gestita a livello familiare; le pensioni sono dotate di un numero limitato di stanze e presentano impianti e servizi di tipo «ordinario». Le pensioni, in atto, vanno dichiarate in catasto con la categoria **D/2 (Destinazione d'uso n. 0901)**, sempre che

posseggano le comuni caratteristiche e rifiniture di una struttura per funzioni ricettive, sebbene di modesto livello. Tuttavia, quando le pensioni sono ubicate in un qualsiasi piano di un fabbricato destinato per tutti gli altri piani ad uso abitazioni, **non possono** essere dichiarati con la categoria **D/2**, bensì con le corrispondenti categorie del gruppo **A**.

*Pese pubbliche:* Si dichiarano con la categoria **E/3** (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

*Pilotis:* Spazio aperto, ma coperto, esclusivo o comune a più unità immobiliari che costituiscono un edificio, posto a livello del piano terra o del seminterrato dello stesso fabbricato, avente, solitamente struttura in calcestruzzo armato o in acciaio ed utilizzato come porticato ovvero per posti auto; è da dichiarare in catasto, separatamente, con la categoria **C/7** o, in assenza di tale categoria nel quadro tariffario del Comune ove è situato, con la parificata categoria **C/6** (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992)

*Pinacoteche:* Si dichiarano con la categoria **B/6**

*Piscine:* Se di proprietà del Comune o di Enti locali in genere e tenuti in gestione dagli stessi. di norma si dichiarano con la categoria **E/9**; qualora, invece, presentano le caratteristiche che definiscono le speciali esigenze di un'attività gestione reddituale, si devono dichiarare con la categoria **D/6** (cfr. Destinazione d'uso n. 1102). Se la piscina, invece, è soltanto una pertinenza esclusiva di una unità immobiliare ad uso abitazione va dichiarata assieme a quest'ultima includendola nella consistenza catastale nella misura percentuale massima del 10%. Nella determinazione della superficie catastale, come per i balconi terrazzi e simili, se di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare va computata nella misura del 15% fino a metri quadrati 25, e del 10% per l'quota eccedente, trattandosi di pertinenza non comunicante

*Poliambulatori:* Come le case di cura e gli ospedali, si dichiarano con la categoria **B/2**; però, quando possiedono le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un'attività sanitaria privata a gestione reddituale, si dichiarano con la categoria **D/4** (Destinazione d'uso n. 1102)

*Porti (stazioni per trasporti marittimi):* Si dichiarano con la categoria **E/1** (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

*Porti turistici:* Si dichiarano con la categoria **D/8** (Destinazione d'uso n. 1104)

*Posti auto coperti o scoperti:* Si dichiarano con la categoria **C/6**

*Posti auto su piani "pilotis":* Si dichiarano con la categoria **C/7** ovvero con la categoria **C/6** (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992)

*Posti barca compresi nei porti turistici:* Alla stessa stregua dei porti turistici, si dichiarano con la categoria **D/8** (Destinazione d'uso n. 1104)

## R

*Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.):* Si dichiarano con la categoria **E/4** (per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie)

*Residence:* Si dichiarano con la categoria **D/2** (Destinazione d'uso n. 0902)

*Ricevitorie postali o Uffici postali:* Le ricevitorie postali o Uffici postali che occupano locali ospitanti ordinariamente attività commerciali si dichiarano con la categoria **C/1**. Per la scelta della classe di merito deve essere valutata la presenza di attrezzature particolari (esistenza di eventuali blindature e locali di sicurezza destinati ad accogliere i valori) ovvero le superfici utilizzate. Si dichiareranno con la categoria **D/5** (Destinazione d'uso n. 0602) se in tali locali, ordinariamente di maggiore consistenza, si svolgono operazioni finanziarie assimilabili ad attività par bancaria, ai fini reddituali, per carenza di categoria specifica, (cfr. Nota del 21 giugno 2002, n. C/45841)

*Rifugi di montagna:* Si dichiarano con la categoria **A/11**

*Rimesse o autorimesse:* Si dichiarano con la categoria **C/6**

*Rimesse per imbarcazioni:* Si dichiarano con la categoria **C/6**

*Ripetitori (impianti mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere):* Come da Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, punto 3.1.3. lettera "c", si dichiarano con la categoria **D/7** (Destinazione d'uso n. 1702)

*Ristoranti:* Se non sono annessi agli alberghi, pur essendo situati nel medesimo fabbricato, quando

hanno le caratteristiche di cui all'art. 5<sup>(1)</sup> del R. decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, ed anche quando sono posti sopra o sotto il livello stradale, costituiscono distinte unità immobiliari da dichiarare con la categoria **C/1**. Qualora i ristoranti facciano parte integrante di un albergo vanno compresi in quest'ultimo (cfr. Punto "12" della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939)

**Nota dell'Autore** \_\_\_\_\_

(1) Art. 5 del R. decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652: Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio

## S

**Sale condominiali:** Se non presentano le caratteristiche che possano determinare una qualsiasi attività capace di produrre un reddito proprio (*ad esempio, con assegnazione in locazione*) sono da considerare **Beni Comuni non Censibili**; diversamente sono da dichiarare come **Beni Comuni Censibili** e con la categoria che ad esse compete per le loro caratteristiche intrinseche

**Sale per concerti e spettacoli:** Si dichiarano con la categoria **D/3** (*Destinazione d'uso n. 1001*)

**Sale per ginnastica:** Se non possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività sportiva a gestione reddituale si dichiarano con la categoria **C/4**; si dichiarano con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1102*) quando presentano le suddette caratteristiche

**Sassi (alloggi tipici di Matera):** Categoria **A/11**

**Sciovie:** Come le stazioni per servizi di trasporto, si dichiarano con la categoria **E/1** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*), ma se possiedono le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale; non sono da censire nella categoria E/1. Gli impianti di risalita (*funicolari, funivie, sciovie, seggiovie e simili*), infatti, quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, bensì al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici. In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 1103*) come da 4° capoverso del "N.B." alla categoria E/1 di cui all'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 (*vedi anche voce "Impianti di risalita (funivie, sciovie, ecc.)"*).

**Scuderie:** Si dichiarano con la categoria **C/6**

**Scuole pubbliche:** Si dichiarano con la categoria **B/5**

**Scuole pubbliche dislocate in immobili di proprietà privata:** Tali fabbricati di proprietà privata ancorché adibiti a scuola pubblica (*elementare, media o superiore*) devono essere considerati alla stregua di fabbricati costruiti o adattati – come risulta dalle loro caratteristiche costruttive interne ed esterne – per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di altra diversa destinazione senza radicali trasformazioni. Quindi, nella fattispecie è legittima la classificazione nella categoria "**D/8**" (cfr. § 3.1.3, lettera "e" della Circolare n.4 del 16 maggio 2006 e Destinazione d'uso n. 0801)

**Serbatoi dell'acqua (locali per):** Se a servizio esclusivo di una sola unità immobiliare, si dichiarano assieme a quest'ultima come accessorio complementare; se, invece, è comune a più unità immobiliari si dichiara come **Bene Comune Non Censibile**

**Serre:** Si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso n. 1405*) se rientrano nell'ambito dell'attività agricola; nel caso in cui la loro funzione sia di solo stoccaggio di piante e fiori, anche se in stato vegetativo, vanno dichiarate con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0703*) in quanto è preminente l'attività commerciale (cfr. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992) Se al servizio esclusivo di una unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari, alla stregua dei cortili, aie, giardini, ecc., vanno considerate come dipendenze e rientrano nella consistenza apportando al risultato del conteggio un'aggiunta nei limiti del 10%. Le serre, se adibite alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale, a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione catastale

**Silos in muratura per la stagionatura di foraggi o conservazione dei cereali:** Si dichiarano con la categoria **D/10** (*Destinazione d'uso n. 1406*)

**Soffitta o solaio annessa ad abitazione:** Il cosiddetto solaio o soffitta, cioè il locale sottotetto, è e-

scelto dal computo della consistenza quando non è praticabile. Un locale della stessa specie ma praticabile quando è annesso ad una abitazione nella qualità di accessorio esclusivo di una sola unità immobiliare va computato nella consistenza per 0,25 di vano utile; però, quando risponde ai requisiti comunemente richiesti per essere considerato «camera» o «stanza», deve essere considerato «vano utile», sempre che abbia la superficie di un vano normale. Il solaio o soffitta può dare origine a separata unità immobiliare quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga utile ed atto a produrre un reddito proprio. In tal caso è da dichiarare con la categoria **C/2**.

*Soffitte disgiunte dall'abitazione:* Si dichiarano con la categoria **C/2**

*Soppalco:* Struttura orizzontale, generalmente in legno o in metallo, utilizzata come piano utile accessibile e praticabile, e ricavata dalla suddivisione verticale, totale o parziale, di ambienti generalmente di notevole altezza; entra nel conteggio della consistenza catastale dell'unità immobiliare in cui è ricavata nella misura di vano, a seconda dell'ampiezza della sua superficie con luce diretta e della praticabilità dovuta dalla sua altezza utile, o di accessorio a servizio diretto. Se la stessa struttura è realizzata all'interno di unità immobiliari del gruppo "**C**" (*escluse le C/1*), tutta la sua superficie utile è da conteggiare per intero; nel caso, invece, di unità immobiliari destinate a negozio (*categoria C/1*) detta superficie è da considerare come retro negozio, ma soltanto quando tali strutture non sono destinati all'esposizione e vendita delle merci; se utilizzati o destinati all'esposizione e vendita delle merci devono essere conteggiati nella consistenza dell'unità immobiliare per tutta la loro superficie utile, comprensibilmente, non ragguagliata

*Spazi espositivi, fiere campionarie, mercati e mostre:* Come si evince dalla voce "categoria E/4" di cui all'Allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0704*)

*Stabilimenti balneari e di acque curative:* Si dichiarano con la categoria **C/5**; se di uso pubblico e gratuito realizzati dagli Enti locali si dichiarano con la categoria **E/9** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Stabilimenti balneari con attività multiformi (presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.) correlati con l'attività principale ed aventi scopo di lucro:* Come da Nota n. 0216473 del 7 dicembre 2016, si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 1006*)

*Stadi, ippodromi e velodromi:* Si dichiarano con la categoria **D/6** (*Destinazione d'uso n. 1101*)

*Stalle:* Si dichiarano con la categoria **C/6**

*Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli:* Si dichiarano con la categoria **E/3** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*) limitatamente alla zona destinata alla erogazione del carburante, dove di norma rientrano gli spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, nonché locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente. Le porzioni immobiliari adibite ad officina e/o autolavaggio chiuso e coperto, con idonee attrezzature e relative aree asservite sono classificabili nella categoria **C/3**, in quanto trattasi di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale come l'attività artigianale (*cf. Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, Decreto-legge 3/10/2006, n. 262, correlato Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell'Agenzia del territorio*).

*Stazioni ferroviarie:* Si dichiarano con la categoria **E/1** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Stazioni per trasporti aerei (aeroporti):* Si dichiarano con la categoria **E/1** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Stazioni per trasporti marittimi (porti):* Si dichiarano con la categoria **E/1** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Supermercati:* Si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0703*)

## T

*Teatri:* Si dichiarano con la categoria **D/3** (*Destinazione d'uso n. 1001*)

*Templi di ogni altra confessione religiosa:* Si dichiarano con la categoria **E/7** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Terrazzi o lastrici solari:* Come le aie, i giardini ed i cortili, i terrazzi o “lastrici solari” sono da fare rientrare tra le pertinenze – esclusive o comuni – dell’unità immobiliare alla quale sono asserviti; nel caso di pertinenza esclusiva il terrazzo comporta una aggiunta percentuale, nei limiti del 10%, al risultato del conteggio della consistenza effettiva. Il terrazzo, se costituisce separata unità immobiliare oppure se di uso comune, è da dichiarare come **Bene Comune Censibile** attribuendogli la categoria **F/5**, con l’indicazione della superficie lorda da impostare nel campo preposto per la “superficie catastale” del Quadro U del Mod. D1. Se il terrazzo è pertinenza esclusiva dell’unità immobiliare, si farà rientrare nella “superficie catastale” di quest’ultima – utilizzando il metodo dei poligoni – computata in automatico dal sistema:

- nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, qualora comunicante con i vani principali o con i vani accessori a diretto servizio di quelli principali;
- nella misura del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 55 per la quota eccedente, se non comunicante

*Tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge:* Categoria **E/3** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Tettoie infisse su suolo pubblico e di transito adibite a mercato pubblico:* Si dichiarano con la categoria **E/4** (*per la Destinazione d'uso vedi Quadro Generale delle Categorie*)

*Tettoie chiuse o aperte:* Si dichiarano con la categoria **C/7**

*Tipografie:* Quando i locali che ospitano le tipografie occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni, senza, tuttavia, doversi tenere conto dell’entità del reddito dell’azienda esercitata in essi locali, vanno dichiarate con la categoria **C/3**; quando i locali medesimi, per le condizioni di fatto, presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze di un’attività industriale, ovvero quando l’esercizio perde il carattere dell’artigianato per assumere quello dell’industria, vanno dichiarate con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*)

*Trattorie:* Si dichiarano con la categoria **C/1**

*Tribunali:* Si dichiarano con la categoria **B/4**

*Trulli (abitazione tipica di Alberobello):* Si dichiarano con la categoria **A/11**

## U

*Uffici aperti al pubblico:* Gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le biglietterie e le sale d’aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ecc., posti in comuni locali che hanno accesso diretto da strada pubblica, si dichiarano con le categorie del gruppo **C** e, cioè, con la categoria specifica (*di solito con la C/1*) ordinariamente esistente per i locali situati in quel tratto di strada pubblica o piazza (*cf. Appendice “E”, massima a pag. 46, della “Istruzione II – Accertamento e classamento” emanata il 24 maggio 1942*)

*Uffici e studi privati:* Si dichiarano con la categoria **A/10**

*Uffici parrocchiali:* Si dichiarano con la categoria **B/4**

*Uffici postali:* Se situati in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali, anche se dotati di blindatura e locali di sicurezza per accogliere i valori, si dichiarano con la categoria **C/1**; se di maggiore consistenza, gli uffici postali nei quali si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività par bancarie, purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l’attività postale, si dichiarano con la categoria **D/5** (*Destinazione d'uso n. 0602*); Si dichiarano con la categoria **D/7** (*Destinazione d'uso n. 1705*) i Centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, che di norma non prevedono l’accesso al pubblico, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri operatori privati (*cf. Lettera circolare 21 giugno 2002, n. C/45841*)

*Uffici privati:* Si dichiarano con la categoria **A/10**

*Uffici privati «open space»:* Si dichiarano con la categoria **A/10** (*cf. Circolare n. 5 del 14 marzo 1992*)

*Uffici pubblici:* Si dichiarano con la categoria **B/4**

*Uffici pubblici dislocati in immobili privati:* Si dichiarano con la categoria **D/8**. (*Destinazione d'uso n. 0601*) Quando, però, i suddetti uffici sono dislocati in unità immobiliari di limitata ampiezza che non differiscano per tipo costruttivo dalle unità immobiliari comunemente adibite ad uso di abitazione o di uffici privati, si dichiarano con le corrispondenti categorie del gruppo **A** (*vedi anche "Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case di abitazione"*)

*Unità collabenti:* Si dichiarano con la categoria **F/2**

*Unità in corso di costruzione:* Si dichiarano con la categoria **F/3**

*Unità in corso di definizione:* Si dichiarano con la categoria **F/4**

*Unità immobiliari commerciali comprese in un compendio immobiliare "open space" caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica variabile nel tempo (outlet):* Si dichiarano con la categoria **D/8** (*Destinazione d'uso n. 0704*)

## V

**Vano normale:** La normalità dei vani va intesa nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. Non si riterrà, pertanto, vano principale normale quello di superficie superiore alla minima normale ma con sviluppo eccessivo di una dimensione ed esiguo dell'altra

**Veranda:** Spazio coperto (*terrazzo, loggia o balcone*) chiuso da vetrata lungo uno o più lati di un edificio. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto e cioè nella misura di 1/3 di vano, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale o, pur con superficie superiore alla minima normale, con lo sviluppo eccessivo di una dimensione ed esiguo dell'altra.; altrimenti, viene considerata come vano utile, sempre che rientri nel concetto della «normalità dei vani».

*Ville:* Si dichiarano con la categoria **A/8**

*Villaggi turistici:* Si dichiarano con la categoria **D/2** (*Destinazione d'uso n. 0902*)

*Villini:* Si dichiarano con la categoria **A/7**

## Z

*Zoosafari o parchi zoo:* Si dichiarano con la categoria **D/3** (*Destinazione d'uso n. 1001*)