



Percorso formativo

DO.C.Fa.

**Il sistema delle «Categorie» per
«l'accertamento generale dei Fabbricati
urbani» e la formazione del nuovo catasto
edilizio urbano.**

Relatore

Vito Bonura

Venezia, 10 dicembre 2024

Il sistema delle «Categorie» per «l'accertamento generale dei Fabbricati urbani» e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Il sistema delle “categorie” per “l'accertamento generale dei fabbricati urbani” e la formazione del “nuovo catasto edilizio urbano” è stato introdotto nell'ordinamento Catastale con il Regio Decreto-Legge 13/04/1939, n. 652.

In particolare, le categorie ordinarie (“A, B, e C,”) sono state previste dall'art. 8: *“Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune, o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, **in categorie e ciascuna categoria in classi**”*;

Categorie Speciali e Particolari

mentre le categorie speciali e particolari (“D ed E”) sono state previste dall’art. 10: *“La rendita catastale delle unità immobiliari costruite per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle suddette senza radicali trasformazioni, è **determinata con stima diretta** per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi.....”*.
Infine, l’art. 35 ha demandato al Governo l’emanazione, con regolamento, delle norme per l’applicazione del R.d.L. 652/1939.

La categoria e la destinazione propria di ciascuna U.I.U.

In data 23/01/1940 venne emanata l'“*Istruzione Provvisoria per l'esecuzione delle operazioni di accertamento, classamento e collegamento col catasto urbano vigente*”.

Successivamente con circolare n. 134 del 6/07/1941 “*Quadro generale delle categorie e Massimario*” venne rinnovato il massimario per l'attribuzione delle categorie ed è stata ribadita la necessaria e insostituibile chiave di lettura di ogni corretto classamento:

N. B. - L'assegnazione a 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.

In sintesi

Il classamento guarda solo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed alla destinazione “propria” risultante dalle sue caratteristiche.



Dall'istruzione II al DoCFa

Adesso una precisazione sul quando si forma il classamento, fino al DM 701/1994 l'**accertamento** della rendita catastale avveniva d'ufficio, a seguito di sopralluogo e sulla scorta della planimetria catastale; successivamente, e siamo ai giorni nostri, con la procedura DOCFA (nata per poter attribuire un corretto classamento **anche senza il sopralluogo**), la rendita viene proposta dal dichiarante e viene solo successivamente accertata dall'ufficio, di norma entro l'anno.

La categoria proposta, in nessun modo vincola l'ufficio nel suo accertamento e l'accettabilità delle pratiche docfa non è influenzata dal classamento proposto che non è valutato ai fini dell'eventuale rifiuto.

Le caratteristiche soggettive dell'intestato e il fine di lucro.

l'ordinanza n. 27438 del 20 settembre 2022 della Cassazione (esprimendo un consolidato indirizzo giurisprudenziale) ha cassato una sentenza della CTR Lombardia in quanto ha fondato il requisito della sussistenza o meno del “*fine di lucro*” esclusivamente sulla ritenuta “*finalità senza scopo di lucro della contribuente*”, e quindi considerando il solo profilo soggettivo (fondazione - Onlus).

In generale la corte ha ripetutamente affermato che “*il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo “reale” ... non rilevando quindi, né il carattere pubblico o privato della proprietà dell'immobile , né eventuali funzioni latamente sociali svolte dal proprietario*”.

Fine.....

Grazie per l'attenzione.

