



Percorso formativo

DO.C.Fa.

BCC BNC e le categorie F

Relatore

Vito Bonura

Venezia, 10 dicembre 2024

Tutto ciò che non è U.I.U.

il Decreto del Ministero delle Finanze n. 28, 2 gennaio 1998 riporta la definizione di U.I.U.

Articolo 2 - Unita' immobiliare.
(In vigore dal 11 marzo 1998)

1. L'unita' immobiliare e' costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialita' di autonomia funzionale e reddituale.

Articolo 3 - Immobili oggetto di censimento.

(In vigore dal 11 marzo 1998)

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unita' immobiliari, come definite all'articolo 2.
2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:
 - a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
 - b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
 - c) lastrici solari;
 - d) aree urbane.

B.C.C.

I BCC sono beni che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari e che, al tempo stesso, sono connotati da autonoma capacità reddituale (ad esempio: l'alloggio del portiere, una piscina, un locale deposito o di rimessaggio a servizio comune, l'autorimessa a servizio comune, ecc.) e come tali dichiarati.

B.C.C.

I BCC sono beni che forniscono servizi comuni o sono fruibili da tutti i titolari e che, al tempo stesso, **Presentano** **autonomia reddituale** (ad esempio: l'alloggio del portiere, una piscina, un locale deposito o di rimessaggio a servizio comune, l'autorimessa a servizio comune, ecc.) e come tali dichiarati.

B.C.N.C.

I BCNC sono beni comuni per destinazione ad alcune o a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare nel quale sono ubicati (ad esempio androne, scale, transiti, locale centrale termica, vano ascensore, cortile comune, ecc.), ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto), che non presentano autonoma capacità reddituale

B.C.N.C.

I BCNC sono beni comuni per destinazione ad alcune o a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare nel quale sono ubicati (ad esempio androne, scale, transiti, locale

Non

presentano

non presentano autonoma capacità reddituale

ore, cortile
loro specifica
sa (ad esempio
posti auto), che

Il codice civile

Agli Artt. dal 1117 al 1122 TER del Codice Civile

Sono riportate le norme che regolamentano le porzioni comuni

Altre categorie inventariate in Catasto

Categorie F

- F1
- F2
- F3
- F4
- F5
- F6
- F7

Il Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze

Art. 3 comma 2:

Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

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

Questo comma è stato declinato nelle prime 5 categorie fittizie:

F1 - aree urbane;

F2 – Unità collabenti

F3 – fabbricati o porzioni in corso di costruzione

F4 - fabbricati o loro porzioni in corso di definizione;

F5 - lastrici solari;



F1 – aree urbane è da usare per il censimento al catasto dei fabbricati di aree libere da manufatti, anche nel sottosuolo, e prive di suscettibilità reddituale. Ad esempio non utilizzabili come deposito scoperto o come parcheggio.

F2 costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado.

Le condizioni per l'utilizzazione di questa categoria è da un lato l'esistenza di una volumetria definita, ovvero l'esistenza di un manufatto completo di pareti e copertura (almeno in parte).

Dall'altro una documentata condizione di degrado degli elementi strutturali verticali o orizzontali tali da rendere l'unità immobiliare non agibile e non utilizzabile.

è il Decreto del Ministero delle Finanze n. 28, 2 gennaio 1998 che individua le caratteristiche dell'F2:

- fatiscente;
- parzialmente demolito e/o con danni strutturali ingenti;
- non utilizzabile;
- non produttivo di reddito proprio.

I limiti per la categoria F2, sanciti dallo stesso decreto, sono:

- il fabbricato non sia iscrivibile in nessun'altra categoria catastale;
- il fabbricato sia individuabile.

F3 – Unità in corso di costruzione.

Per l'unità non solo non devono essere stati ultimati i lavori, ma sempre per il citato DM 28/1998 l'unità non deve risultare iscrivibile in nessun'altra categoria. Per contro l'unità deve essere individuabile, ovvero gli elementi stabili di delimitazione dell'uiu devono risultare già edificati.

F4 – Unità in corso di definizione

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

F4 – Unità in corso di definizione.

articolo 3, comma 1, lett. d, del Testo Unico Edilizia
(DPR 380 2001)

Si può richiedere per le Unità già censite, oggetto di radicali trasformazioni del complesso edilizio.

(Interventi di ristrutturazione edilizia.)

Sempre che l'unità non sia iscrivibile in nessun'altra categoria catastale.

F5 – lastrico solare

è da usare per il censimento al catasto dei fabbricati delle superfici libere di copertura di altri manufatti, anche interrati, e privi di autonoma suscettibilità reddituale e non inscrivibili in nessun'altra categoria catastale.

Sono le terrazze e le coperture in genere.

F6 – unità in attesa di dichiarazione
È stata introdotta per il trasporto
dell'intestazione della particella allibrata
alla partita speciale degli enti urbani in
conseguenza di una nuova costruzione.

la categoria F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione è stata definita dalla circolare 9/2001 – ed un elemento essenziale per la coerenza dell'Anagrafe Immobiliare Integrata.

Lo scopo è di avere un allineamento totale delle banche dati immobiliari colmando la lacuna nella transizione tra la particella censita al CT e l'uiu da censire al CF

F7 - Dal 1° luglio 2016, per effetto delle disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 332, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione sono escluse dal novero delle unità immobiliari. Dette infrastrutture possono comunque essere ancora censite in catasto ai soli fini della loro identificazione (categoria F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione), senza attribuzione di rendita.

Fine.....

Grazie per l'attenzione.

