

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti  
e Conservatori di Savona

Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e dei  
Dottori Forestali

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati  
di Savona

Collegio Unico Regionale dei Periti Agrari e dei  
Periti Agrari Laureati della Liguria

Collegio Provinciale degli Agrotecnici e  
Agrotecnici Laureati di Savona

Ordine dei Periti Industriali e dei Periti  
Industriali Laureati della provincia di Savona

p.c.  
Sindaci dei Comuni della provincia di Savona

Direzione Regionale della Liguria  
Ufficio Servizi catastali, cartografici e di p.i.

**OGGETTO: *Determinazione della categoria degli immobili potenzialmente appartenenti alle categorie catastali del gruppo E***

L'emergenza Covid-19 e le conseguenti misure di contenimento hanno mutato radicalmente l'organizzazione interna di molte realtà della Pubblica Amministrazione anche in ragione dell'introduzione del cosiddetto "smart working", da cui è conseguito un considerevole impulso all'uso delle tecnologie informatiche per le attività lavorative e di comunicazione.

Quanto esposto rappresenta uno spunto di riflessione per cercare nuove forme e modalità di erogazione dei servizi che rispondano ai requisiti di efficienza, efficacia ed economicità. In quest'ottica si pone la riscontrata necessità di ottimizzare l'attività consulenziale svolta nei confronti dei professionisti, in modo che i benefici apportati siano condivisi da tutti i soggetti coinvolti nei processi di aggiornamento tecnico degli atti catastali.

In passato alcune tematiche specifiche erano annoverate tra gli argomenti dell'interlocuzione diretta tra l'Ufficio e rappresentanti qualificati delle Associazioni

professionali maggiormente coinvolte, magari anche tramite l'istituzione di appositi "tavoli tecnici" di analisi e confronto sulle questioni di principale rilevanza. La realtà attuale invece implicitamente orienta a prendere in considerazione modalità alternative, una di queste è sicuramente il mettere a fattor comune e condividere alcuni argomenti delle richieste di consulenza più ricorrenti o significative.

E' sottoposta all'attenzione dell'Ufficio con una certa frequenza la disamina di unità immobiliari urbane per le quali sussiste il dubbio se riferirle a categorie dei gruppi catastali D od E. Nella sua interezza l'argomento è tecnicamente molto complesso, infatti in passato si potevano reperire classamenti dubbi, a causa delle differenti interpretazioni delle norme in vigore. Le riflessioni di autorevoli cultori della disciplina estimativa hanno consentito di far evolvere positivamente la dottrina e di porgere al Legislatore ed all'Amministrazione catastale le basi per novellare in modo univoco e definitivo le norme di legge e di prassi.

Il comma 40 e seguenti dell'art. 2 del D.L. 3-10-2006 n. 262 hanno consentito di riconsiderare i classamenti di unità immobiliari appartenenti al gruppo E, anche alla luce delle recepite novità dottrinali,

- in primo luogo l'introduzione del "*minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo*" ed
- in secondo luogo l'abolizione del "*fine di lucro*" quale elemento discriminante ai fini della determinazione della rendita catastale.

Infatti nel paragrafo 3.1.2 della circolare n. 4T/2006 l'Amministrazione catastale esprime "*l'avviso che detto criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria*". La successiva circolare n. 4T/2007, completamente incentrata sull'accertamento delle unità immobiliari da inserirsi in categorie del gruppo E, ha integrato e completato il quadro delle principali norme di prassi. Entrambe le summenzionate circolari recano una esplicitiva ed ampia casistica di unità immobiliari che debbono essere accertate con riferimento al gruppo E. Esistono inoltre delle ulteriori disposizioni di prassi, integrative delle precedenti, ma il nucleo fondante delle norme da prendere in considerazione è proprio costituito dalle circolari n. 4/T del 16 maggio 2006 e n. 4/T del 13 aprile 2007.

Prima ancora di addentrarsi nel procedimento analitico di determinazione della rendita, ciascun tecnico può far tesoro del fondamentale criterio discernitivo introdotto dalla Suprema Corte (cfr. sentenza 15 settembre 2008, n. 23.608), la quale, tra l'altro, ha ribadito che "*... gli immobili rientranti nel gruppo E sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico*". In altri termini assolutamente generali, di norma se l'unità immobiliare da sottoporre ad accertamento

- è certamente riferibile ad una tipologia di quelle elencate nelle disposizioni di prassi come appartenenti a categorie del gruppo E, allora all'unità in questione può essere attribuita la pertinente categoria individuata (ovviamente del gruppo E);

- se invece non è riferibile esplicitamente ad una categoria del gruppo E, allora l'unità deve essere accertata nella pertinente categoria del gruppo D (ovviamente se non altrimenti riconducibile a categorie ordinarie).

E' bene ribadire che il criterio esposto ha valenza assolutamente generale, ma può ammettere alcune eccezioni e casi particolari, come, ad esempio, i plessi ospitanti impianti di bonifica, scolo e difesa idraulica.

*“Le costruzioni destinate esclusivamente alla bonifica, allo scolo e alla difesa idraulica del territorio, attese le caratteristiche che le contraddistinguono e la particolare destinazione funzionale delle stesse, costituiscono immobili da qualificare nelle categorie del Gruppo E. Diversamente, invece, le costruzioni ospitanti impianti funzionali alla canalizzazione e distribuzione dell'acqua impiegata per l'irrigazione dei terreni agricoli da parte dei Consorzi di bonifica, ... poiché combinano i fattori della produzione (macchine, energia elettrica, personale) per generare non beni materiali, ma comunque utilità equiparabili a servizi, costituiscono immobili da qualificare nelle categorie del Gruppo D”.*

Pur tenendo debitamente conto di quanto esposto, il criterio discernitivo introdotto dalla Corte di Cassazione consente di risolvere, in totale autonomia, un'altissima percentuale dei casi che con una certa regolarità vengono sottoposti all'attenzione dell'Ufficio.

Nell'auspicio di aver positivamente contribuito al miglioramento dell'operatività dei professionisti esterni all'Amministrazione catastale, lo scrivente Ufficio, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, è a disposizione per fornire ogni ulteriore utile indirizzo operativo ed informativo agli Ordini e ai Collegi professionali interessati.

Si invitano le Associazioni di categoria in indirizzo a dare alla presente comunicazione la massima diffusione possibile tra i loro iscritti.

La comunicazione è altresì trasmessa, per conoscenza, alle Civiche Amministrazioni della provincia di Savona, al fine di consentire loro di esercitare con precisa cognizione di causa i propri poteri di controllo (ad es. procedimenti ex c. 336 art. 1 della L. 311/2004).

Cordiali saluti,

il Direttore dell'U.p.T.  
Luigi M.R. CARAGLIO (\*)  
(firmato digitalmente)

LC/lc

(\*) firma su delega del Direttore Provinciale ad interim Dario G. COLELLA

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*