CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E CLASSAMENTO CATASTALE

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

Dott. ing. Salvatore D'Urso
Capo Area Servizi Catastali e Cartografici
Ufficio Provinciale Territorio
Direzione Provinciale di Catania
Agenzia delle Entrate

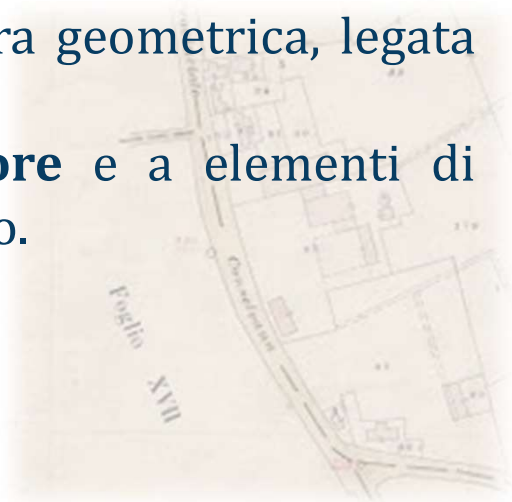
Definizione e finalità del Catasto

Definizione di Catasto

Il Catasto è l'inventario dei beni immobili ricompresi nel territorio dello Stato italiano ed è costituito dal complesso dei documenti (in prevalenza elettronici) nei quali si registrano le **caratteristiche tecnico-economiche degli immobili**, i **dati identificativi dei relativi possessori** e tutte le **mutazioni che si verificano nel corso del tempo.**

Il Catasto costituisce una raccolta sistematica di **due categorie principali** di informazioni:

- una direttamente **connessa al territorio**, poiché di natura geometrica, legata alla morfologia dei luoghi;
- l'altra legata alle caratteristiche del **soggetto possessore** e a elementi di redditività propri dello stesso territorio, mutevoli nel tempo.



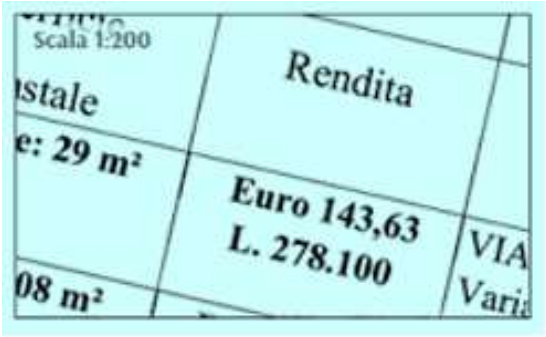
Finalità del Catasto

Fiscali: determinazione del reddito imponibile degli immobili ai fini dell'applicazione delle imposte dirette e indirette (IMU, TASI, imposte di registro, ipotecaria, catastale, ecc.).

Civilistici e civili: le informazioni cartografiche e catastali hanno assunto, nel tempo, rilevanza anche per aspetti civilistici (**individuazione delle proprietà immobiliari**), per aspetti civili legati al **governo del territorio** (protezione civile, determinazione delle superfici comunali, catasto incendi, indagini su reati ambientali, ecc.), per **aspetti storici** (ricostruzione dell'evoluzione naturale e antropica del territorio).

Giuridiche: possibilità (inattuata) di attribuire ai documenti catastali valore probatorio dei diritti reali (probatorietà dell'informazione catastale),

Definizione di rendita catastale



Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) - Regio Decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 «Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano»

TITOLO I - Dell'accertamento dei fabbricati e della valutazione della relativa rendita catastale.

Art. 9

*La **rendita catastale** è la **rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale**. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie.*

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) - DPR 1 dicembre 1949, n. 1142 «*Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*»

Art. 61 - Classamento e modalità esecutive.

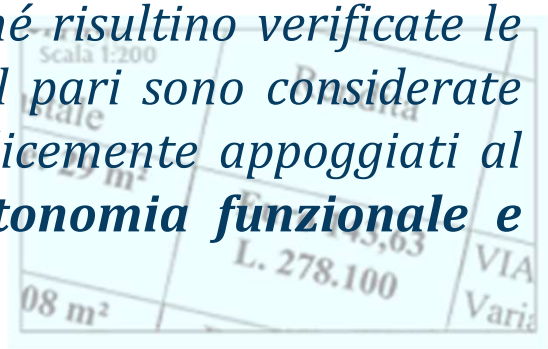
*Il classamento consiste nel riscontrare sopraluogo per ogni singola unità immobiliare la **destinazione ordinaria** e le **caratteristiche influenti sul reddito** e nel collocare l'unità stessa in quella tra le **categorie e classi** prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le **unità tipo**, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe.*
*Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla **destinazione ordinaria** ed alle caratteristiche che hanno **all'atto del classamento**.*

Catasto dei Fabbricati (CF) - DMF 2 gennaio 1998, n. 28 - Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

Art. 2 – Unità immobiliare.

1. L'unità immobiliare è 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 potenzialità di autonomia funzionale e reddituale****.*

3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di ***qualunque materiale costituite****, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le* ***condizioni funzionali e reddituali*** *di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano* ***stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale****.*



L'attribuzione della rendita catastale mediante procedura DOCFA

Rendita catastale proposta e rendita catastale definitiva

Rendita catastale *proposta* e rendita catastale *definitiva*

Con il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 ("Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari") è stata introdotta una procedura di tipo informatico denominata 'DOCFA' che consente, tra l'altro, al contribuente di formulare una ***proposta di rendita*** *per le unità immobiliari oggetto di dichiarazione in catasto.*

Le modalità ed i termini del procedimento che portano, a seguito della proposta formulata, alla verifica e all'attribuzione della ***rendita catastale definitiva****, sono state oggetto, nel corso degli anni, di diversi documenti di prassi.*

Fonte: ***Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022*** *«Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita»*

Rendita catastale *proposta* e rendita catastale *definitiva*

*Il **procedimento partecipativo** **di determinazione della rendita catastale** degli immobili appartenenti al catasto fabbricati **si avvia** **a seguito della presentazione**, da parte dell'utente interessato, **delle dichiarazioni** per l'accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione e per le variazioni dello stato dei beni, **redatte in applicazione delle disposizioni contenute nel citato D.M. n. 701 del 1994 e conformemente alle procedure di tipo informatico (DOCFA)**, che consentono il contestuale aggiornamento della banca dati catastale con il classamento e la relativa rendita.*

*Fonte: **Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022** «Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita»*

Rendita catastale *proposta* e rendita catastale *definitiva*

Il citato D.M. n. 701 del 1994 stabilisce, ai commi 2 e 3 dell'art. 1, che "Le dichiarazioni … sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante ***propone*** *anche l'****attribuzione della categoria****, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare."*

Fonte: ***Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022*** *«Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita»*

Rendita catastale *proposta* e rendita catastale *definitiva*

"Tale rendita ***rimane negli atti catastali come «rendita proposta»*** *fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1,* ***alla determinazione della rendita catastale definitiva****.".*

Fonte: ***Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022*** *«Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita»*

Rendita catastale *proposta* e rendita catastale *definitiva*

Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta. Orientamenti giurisprudenziali di legittimità.

*Secondo i giudici di legittimità, infatti, "...in tema di catasto dei fabbricati l'introduzione della procedura DOCFA consente al dichiarante di proporre la rendita degli immobili. Tale procedura ha lo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto o il suo aggiornamento attribuendo alle dichiarazioni presentate la funzione di «**rendita proposta**» fino a quando l'ufficio non provveda alla determinazione della **rendita definitiva**, sicché il termine di un anno assegnato all'Ufficio non ha natura perentoria con conseguente decadenza dell'amministrazione dal potere di rettifica - costituente una modalità di esercizio dei poteri per la formazione e aggiornamento del catasto – ma meramente ordinatoria".*

*Fonte: **Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022** «Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita»*

L'attribuzione della rendita catastale mediante procedura DOCFA, procedura collaborativa

La Corte di Cassazione, in tema di motivazione dell'avviso di rettifica del classamento proposto dal contribuente con la procedura docfa ha affermato il seguente principio:

«*In caso di attribuzione della rendita catastale mediante procedura DOCFA, trattandosi di procedura collaborativa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è assolto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita ……*»
(Cass. 12777/2018; Cass. 31809/2018; Cass. 30166/2019 Cass. 24677/2022 Cass. N. 33987/2022).

«*l'attenuazione dell'onere motivazionale dell'avviso di accertamento trae le proprie ragioni proprio dalla struttura fortemente partecipativa della procedura cd Docfa attivata dai ricorrenti*»
(Corte di Cassazione nella sentenza n. 23529 depositata il 27 luglio 2022)

Il Classamento automatico

Con la procedura DocFa si può determinare un **classamento automatico** attraverso un **algoritmo** che elabora le **informazioni introitare dal tecnico professionista** nella stessa DocFa.

Il **classamento automatico** determina comunque una **rendita proposta** e pertanto **è assoggettabile all'accertamento dell'Ufficio catastale**.

Algoritmo - Prospetti per il classamento automatico

PROSPETTO N. 10

PER IL CLASSAMENTO AUTOMATICO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA : A

10/A

1/4 - Limite di superficie oltre il quale possono essere censiti nel gruppo D i negozi, i magazzini, i laboratori e le autorimesse:

	Negozi	Magazzini	Laboratori	Autorimesse
Limiti di sup. in mq.	250	500	300	500

PROSPETTO N. 7

PER IL CLASSAMENTO AUTOMATICO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA : A

7/A - Categoria C/1 - LIMITI DI SUPERFICIE DEL LOCALE PRINCIPALE

Classe	Limiti di superficie (in mq.)	Denominazione
ORDINARIA	da 1 a 'x' : x = 030	PICCOLO
meno 1 classe	da x + 1 a 'y' : y = 060	MEDIO
meno 2 classi	da y + 1 a 'z' : z = 100	MEDIO
meno 3 classi	da z + 1 a 'w' : w = 250	GRANDE

Coefficiente di ragguaglio per retronegozi : k1 = 0,50
Coefficiente di ragguaglio per sottonegozi : k2 = 0,35

Le annotazioni sul classamento

Le annotazioni iscritte negli atti catastali *relativamente all'art. 1, comma 3, del D.M. 701 del 1994.*

Le procedure di gestione delle dichiarazioni Docfa consentono l'inserimento negli atti informatizzati, di specifiche annotazioni in relazione alle fattispecie ricorrenti, come riportate nello schema seguente:

Fattispecie	Annotazione
Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita **proposti dalla parte**, per i quali l'**ufficio non ha ancora operato alcuna valutazione di congruità**.	**"Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)"**
Classamento e rendita **confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione**.	**"Classamento e rendita validati"**
Classamento e rendita **rettificati dall'ufficio** a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti.	**"Classamento e rendita rettificati"**

Fonte: ***Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022***

Sul termine dei 12 mesi

Sul termine dei 12 mesi

Il termine di dodici mesi per la determinazione della rendita catastale definitiva da parte dell'ufficio (articolo 1, comma 3, Dm n. 701/1994) non è di natura ***perentoria*** *ma* ***ordinatoria****.*

Ciò si deduce sia dalla norma primaria che da quella regolamentare che non prevede una specifica sanzione. In particolare, la ***Corte suprema con l'ordinanza n. 6218/2020 ha affermato che*** *un limite temporale alla rettifica o all'aggiornamento delle rendite catastali sarebbe "assolutamente incompatibile" con la disciplina legislativa di riferimento.*

Sul termine dei 12 mesi

*L'Agenzia delle entrate, **richiamando l'orientamento giurisdizionale**, conferma, quindi, con la **circolare n. 7 del 17 marzo 2022**, che **il periodo di un anno previsto per la determinazione della rendita catastale definitiva non comporta per l'amministrazione finanziaria la decadenza del potere di verifica**.*

*E questo in piena coerenza con la stessa norma che prevede che ove l'amministrazione non provvede a definire la rendita del bene oggetto di classamento, sono le dichiarazioni presentate dai contribuenti a valere come "**rendita proposta**" **fino a che l'Ufficio non proceda alla determinazione della rendita definitiva**.*

Sul termine dei 12 mesi

Secondo i giudici di legittimità, infatti, "...in tema di catasto dei fabbricati l'introduzione della procedura DOCFA consente al dichiarante di proporre la rendita degli immobili.

Tale procedura ha lo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto o il suo aggiornamento attribuendo alle dichiarazioni presentate la funzione di «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provveda alla determinazione della rendita definitiva, sicché ***il termine di un anno*** *assegnato all'Ufficio* ***non ha natura perentoria*** *con conseguente decadenza dell'amministrazione dal potere di rettifica - costituente una modalità di esercizio dei poteri per la formazione e aggiornamento del catasto – ma meramente* ***ordinatoria****".*

Fonte: ***Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022*** *«Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e applicabilità della rendita attribuita»*

Efficacia e utilizzabilità della rendita modificata

Efficacia e utilizzabilità della rendita modificata

L'articolo 74, comma 1 della Legge n. 342 del 2000 ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati **sono <u>efficaci</u> a decorrere dalla loro notificazione** ai soggetti intestatari.

In relazione al citato articolo 74, **si è posta la questione dell'utilizzabilità,** a fini impositivi, della rendita attribuita o modificata **con riferimento ai periodi anteriori la notifica del relativo atto attributivo o modificativo**.

Efficacia e utilizzabilità della rendita modificata

*Sempre con la **Circolare N. 7/E del 17 marzo 2022** l'Agenzia ha precisato che:*

*La notifica del provvedimento attributivo o modificativo della rendita **non ha forza costitutiva** (con efficacia ex nunc), **ma meramente accertativa** della concreta situazione catastale dell'immobile, per cui occorre differenziare:*

- *l'**efficacia della rendita catastale modificata**, coincidente con la **data di notificazione** dell'atto attributivo della rendita;*
- *l'**utilizzabilità della medesima**, coincidente con il momento a partire dal quale l'ente impositore può applicare la nuova rendita ai fini della determinazione dei tributi per le annualità d'imposta non definite ("sospese", ovverosia ancora suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso)*

*Tali conclusioni sono state **ribadite dalla Suprema Corte** nelle recenti **ordinanze** 15 aprile 2021, n. 9963, 24 marzo 2021 n. 8197 e n. 8198 e 30 dicembre 2020, n. 29898 .*

Sulla destinazione d'uso dell'immobile

Sulla destinazione d'uso dell'immobile

DPR n. 1142 del 1° gennaio 1949 *«Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano» - Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 53 del 4 marzo 1950*

art. 61 – 2° comma:
Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - ***Istruzione II – Accertamento e Classamento - § 22 Assegnazione della categoria***

*Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'****uso appropriato dell'unità immobiliare****. Pertanto nell'****assegnazione alla categoria****,* ***non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali****, di prevedibile breve durata e* ***non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari****.*

Sulla destinazione d'uso dell'immobile

*«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", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "**destinazione ordinaria**", sicché l'idoneità, del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, **non al concreto uso che di esso venga fatto**, ma alla **sua destinazione funzionale e produttiva**, che va accertata in **riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica**.»*

Cassazione n. 28114 del 2023;
Cassazione civ. sez. trib. n. 25572 del 31/08/2022;
Cassazione n. 32868 del 2021;
Cassazione, sesta sez. civile, n. 22103 dell'11/09/2018,

Sulla destinazione Catastale e quella Urbanistica

Sulla destinazione Catastale e quella Urbanistica

Come ribadito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza Sez. 6 Num. 31232 del 2022, **il classamento e la destinazione** di un immobile vanno definiti dalle caratteristiche oggettive del bene, in particolare da quelle costruttive e tipologiche, ed è sulla base di questi elementi che si può definire la corretta rendita catastale. Infatti, il provvedimento di attribuzione della rendita catastale è un atto tributario che inerisce al bene, secondo un'angolazione reale.

In particolare:

«*nel* ***classamento*** *di un immobile, l'****amministrazione*** *finanziaria* ***non è condizionata*** *dalle* ***valutazioni compiute dall'amministrazione comunale competente alla attribuzione di una determinata destinazione d'uso secondo la normativa urbanistica***.»

ed ancora:

«*in tema di classamento catastale di immobili urbani,* ***il cambio di destinazione d'uso*** *cui* ***non si accompagnino modifiche strutturali*** *dell'immobile* ***non comporta alcuna modifica del classamento catastale***»

(Cassazione n. 5012/2020)

Sulla destinazione Catastale e quella Urbanistica

La Corte di Giustizia Tributaria *non ha attribuito rilevanza decisiva*, così come preteso dal ricorrente, *all'uso concreto dell'immobile (garage)* trattandosi di elemento contingente e transeunte *ma, in linea con le finalità fiscali del classamento,* ha ritenuto legittimo l'atto impugnato perché *fondato sulla* ***valutazione dell'intrinseco valore dell'immobile*** e cioè sulla sua *idoneità a produrre ricchezza e sulla sua destinazione funzionale e produttiva che non può che essere accertata dando priorità alle* ***potenzialità effettive d'utilizzo del bene stesso***.

Sentenza n. 4139 depositata 30/05/2024 della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della SICILIA Sezione 13, riunita in udienza il 13/12/2023

Sulla destinazione Catastale e quella Urbanistica

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", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della c.d. "destinazione ordinaria", sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica
Cass. n. 32868 del 2021 e Cass. n. 28114 del 2023

Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto - L'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva.
Ordinanza n. 30501/2024 Cassazione civile, sezione V

Sulla destinazione Catastale e quella Urbanistica

Dalla lettura delle disposizioni catastali e dalla relativa giurisprudenza, emerge con chiarezza che **le declaratorie delle categorie prese alla base della classificazione catastale** delle unità immobiliari, **non** rappresentano **le destinazioni previste dall'ordinamento normativo urbanistico ed edilizio**, per quanto, in molti casi concreti, queste possano coincidere.

In altri termini, l'**Amministrazione catastale può classificare in categorie con declaratorie differenti da quelle che descrivono le destinazioni urbanistiche**, in quanto l'Amministrazione stessa (che non ha competenza in materia urbanistica) procede solo all'attribuzione della rendita secondo la prevista prassi estimale.

Nell'**ordinamento catastale non si risconta alcun riferimento alla disciplina urbanistica** e, pertanto, nell'ambito delle attività di accertamento da parte degli Uffici **non rileva la presenza di particolari prescrizioni e vincoli amministrativi, apposti su immobili e aree degli Enti locali**.

Sulla destinazione Catastale e quella Urbanistica

Quindi, gli Uffici dell'Agenzia, **si attengono esclusivamente alle prescrizioni dettate dall'ordinamento catastale**, **prescindendo da eventuali disposizioni o vincoli amministrativi previsti da altri ambiti normativi**, la cui imposizione, e il controllo sulla loro corretta osservanza, è attribuita ai relativi organi competenti.

Su tale tema sono state emanate le *Circolari n. 4 del 16 maggio 2006* e *n. 4 del 13 aprile 2007*.

Con dette circolari si e definitivamente stabilito che:

- la legge catastale è la sola che può vincolare l'attività di accertamento del tecnico classatole;
- il classamento viene espletato in base alle caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare, influenti sulla redditività, con esclusione di ogni riferimento al fine di lucro del soggetto, titolare dei diritti sul bene.

La Legge n. 80 del 2006 ed il *Portale per i Comuni*

La Legge n. 80/2006 ed il Portale per i Comuni

Legge 9 marzo 2006, n. 80
art. 34-quinquies

... l'Agenzia del Territorio invia ai Comuni per via telematica le ***dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione*** *presentate a far data dal 1° gennaio 2006 e i* ***Comuni verificano la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in loro possesso****.*
Eventuali ***incoerenze*** ***riscontrate dai comuni*** *sono* ***segnalate*** *all'Agenzia del territorio che provvede agli adempimenti di competenza ...*

La Legge n. 80/2006 ed il Portale per i Comuni

In attuazione della Legge n. 80/2006, **per permettere ai Comuni di effettuare le verifiche previste dalla Legge**, è stato istituito, già dal 2006, dall'allora Agenzia del Territorio, il "**Portale per i Comuni**", un canale telematico di semplice fruizione per lo scambio di dati catastali tra l'Agenzia e i Comuni.

Il **Portale per i Comuni** è un canale telematico per lo scambio di dati catastali tra l'Agenzia e i Comuni e le Comunità montane che ne facciano richiesta per fini istituzionali, limitatamente ai rispettivi territori di competenza.

I servizi del Portale sono forniti **attraverso la piattaforma tecnologica Sister**, che mette a disposizione degli enti convenzionati le funzioni di prelievo e trasmissione dati nell'apposita sezione "Servizi per i Comuni".

Ad oggi tutti i Comuni d'Italia hanno attivo il Portale per i Comuni e hanno nominato per la gestione del servizio un proprio Responsabile.

La categoria catastale C/1 – «Negozi e botteghe»

Le caratteristiche categoria " C/1 - Negozi e botteghe"

Le caratteristiche, possedute dall'unità immobiliare, sono analoghe a quelle degli immobili censiti nella categoria " C/1 - Negozi e botteghe", che infatti è propria di unità immobiliari destinate:

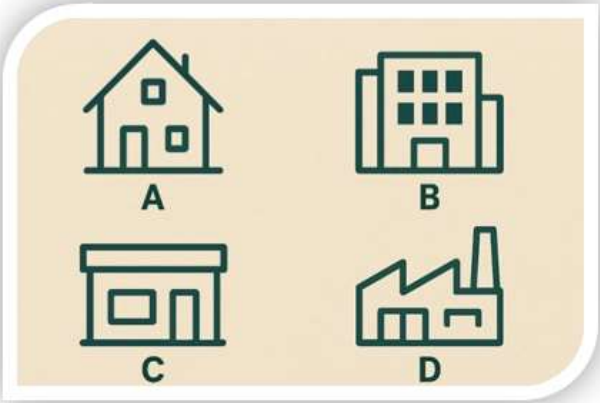
- **alla vendita di manufatti, prodotti, derrate ecc…;**
- **alla vendita accompagnata da prestazioni di servizio (bar, pizzerie, panetterie);**
- **a sale da barba, parrucchieri, agenzie bancarie o assicurative, ambulatori medici ecc…, che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e comuni caratteristiche di locali per bottega.**

Sui locali a piano terreno strutturalmente desinati ad uso negozio ma di fatto utilizzati diversamente.

*Ai sensi dell'art. 61 D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, i locali a piano terreno del tutto autonomi e dotati di un'ampia porta sulla strada, situati in una zona nella quale generalmente i piani terra vengono adibiti a negozio, devono essere classificati nella categoria C/1, **indipendentemente** dalla contingente diversa utilizzazione economica dei medesimi.*

Commissione Tributaria Centrale, dec. n. 3046 del 28 marzo 1988, sezione XI.

Le categorie catastali Ordinarie, Speciali e Particolari



Le categorie catastali Ordinarie, Speciali e Particolari

Le categorie catastali Ordinarie: A / B / C

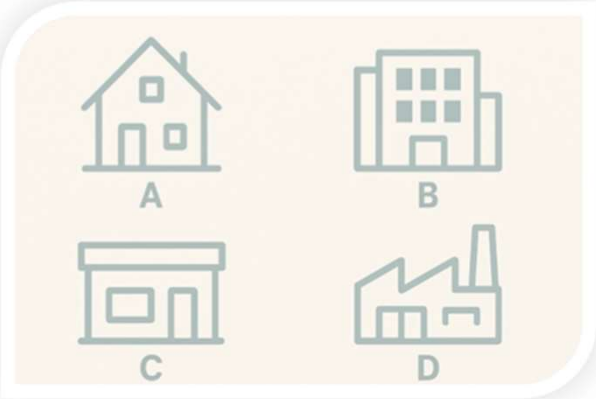
- Immobili confrontabili
- Stima per comparazione
- Definiti i prospetti delle tariffe d'estimo
- Categoria – Classe - Consistenza

Le categorie catastali Speciali: D

- Stima diretta

Le categorie catastali Particolari: E

- Stima diretta



Circolare n. 2/T del 1° febbraio 2016
Compatibilità tra categoria catastale e "destinazione d'uso" dell'immobile

A partire dal 2016, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, ***sono integrati da un ulteriore elemento informativo****, rappresentato dalla specifica* ***"destinazione d'uso"*** *dell'immobile.*

Tale informazione*, codificata secondo un elenco di riferimento predefinito e direttamente disponibile all'interno dell'applicativo Do.C.Fa,* ***individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei Gruppi D e E****, e consente una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale.*

Le suddette destinazioni d'uso potrebbero eventualmente riscontrarsi anche tra le categorie catastali a destinazione ordinaria. Le stesse devono intendersi riferite a quegli immobili che, ***non risultando confrontabili****, per caratteristiche tipologiche e reddituali, con le unità immobiliari di riferimento del Quadro di qualificazione dei Gruppi A, B e C , siano da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare di cui ai Gruppi D ed E.*

Circolare n. 2/T del 1° febbraio 2016
Compatibilità tra categoria catastale e "destinazione d'uso" dell'immobile

D/1 – OPIFICI	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
0102	Immobili in uso a centrali termoelettriche
0103	Immobili in uso a centrali eoliche
0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive
0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia

Circolare n. 2/T del 1° febbraio 2016
Compatibilità tra categoria catastale e "destinazione d'uso" dell'immobile

D/2 – ALBERGHI E PENSIONI	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
0901	Alberghi e strutture simili
0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per le vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero

D/3 – TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene

Circolare n. 2/T del 1° febbraio 2016
Compatibilità tra categoria catastale e "destinazione d'uso" dell'immobile

D/4 – CASE DI CURA E OSPEDALI	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
1201	Ospedali
1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale

D/5 – ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO E ASSICURAZIONE	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria

Circolare n. 2/T del 1° febbraio 2016
Compatibilità tra categoria catastale e "destinazione d'uso" dell'immobile

D/6 – FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
1102	Palestre e piscine in impianti promiscui

D/7 – FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI	
COD.	DESTINAZIONE D'USO
0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
0403	Aree scoperte di stoccaggio
0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale

La conformità catastale *oggettiva* e *soggettiva*

Obbligo della Conformità - *Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*

L'articolo 19 comma 14, **aggiunge il comma 1-bis** all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n.52, legge recante modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari. La nuova formulazione dell'art. 29 è la seguente:

"1. Negli atti con cui si concede ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.
1-bis. ***Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificativo catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.***
Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"

Obbligo della Conformità - Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78

Coerenza oggettiva – unità immobiliari urbane

- ✓ **Corretta identificazione catastale**
- ✓ **Riferimento alle planimetrie depositate in Catasto**
- ✓ **Conformità della rappresentazione catastale (dati e planimetria) dell'uiu con lo stato di fatto**

Coerenza soggettiva – intestatari catastali

- ✓ Individuazione degli intestatari catastali e verifica di corrispondenza fra titolari di diritti iscritti in Catasto e risultanze dei RR.II.

Finalità:

- ✓ Progressiva realizzazione dell'**Anagrafe Immobiliare Integrata** con il miglioramento della qualità delle banche dati (catastale e ipotecaria) in termini di coerenza sostanziale;
- ✓ Far emergere possibili fenomeni di **elusione** ed **evasione** fiscale connessi al mancato aggiornamento dei dati oggettivi.

Obbligo della Conformità - Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78

Coerenza oggettiva – unità immobiliari urbane

Circolare 2/2010 Attuazione del Decreto 31 maggio 2010, n. 78 - articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni:

- ✓ Escluse particelle e fabbricati urbani censiti al CT, uiu fittizie (gruppo F)
- ✓ Armonizzazione del sistema creato da C.C. e normativa speciale (ipotecaria e catastale)
- ✓ Gestione di casi limite (assenza di planimetrie)
- ✓ **Gestione degli aggiornamenti oggettivi propedeutici alla stipula dell'atto**

Circolare 3/2010 Art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto)

- ✓ Precisazioni in merito alla gestione della conformità su uiu fittizie (gruppo F), beni comuni censibili e beni comuni non censibili
- ✓ Esclusione atti costitutivi di diritti reali di garanzia
- ✓ **Precisazioni in merito agli aggiornamenti oggettivi propedeutici alla stipula dell'atto**

Obbligo della Conformità - Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78

Coerenza soggettiva – intestatari catastali

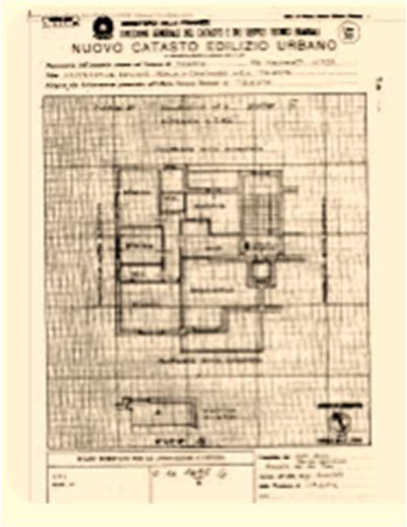
Circolare 2/2010 Attuazione del Decreto 31 maggio 2010, n. 78 - articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni

- ✓ Gestione degli **aggiornamenti soggettivi** propedeutici alla stipula del contratto

Circolare 3/2010 Art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto

- ✓ **Individuazione atti sottoposti alla disciplina** (atti con requisiti di forma idonei alla trascrizione)

La conformità catastale *oggettiva*
Le Circolari nn. 2 e 3 del 2010



La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 2/2010 *Attuazione del Decreto 31 maggio 2010, n. 78 - articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni*

Conformità delle planimetrie depositate in catasto

Gli estremi delle ***autorizzazioni edilizie*** *rilasciate per l'immobile oggetto dell'atto stesso,* ***possono*** *costituire, in relazione alla data di dichiarazione in catasto dell'immobile medesimo e di deposito della relativa planimetria, un primo elemento di riferimento al fine di verificare la sussistenza di possibili incoerenze.*

La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 2/2010 *Attuazione del Decreto 31 maggio 2010, n. 78 - articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni*

Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

*L'**obbligo della dichiarazione di variazione in catasto** **sussiste** nei casi in cui la variazione incide sullo **stato**, la **consistenza**, l'attribuzione della **categoria** e della **classe**, a seguito di **interventi edilizi** di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..*

La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 2/2010 *Attuazione del Decreto 31 maggio 2010, n. 78 - articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni*

Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che ***non hanno rilevanza catastale*** ***le lievi modifiche interne****, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.*

In ogni caso, su richiesta della parte, codesti Uffici ***accetteranno*** *anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita, dovendosi ritenere superate le diverse precedenti indicazioni sull'argomento.*

Sotto tale specifico profilo, la presente circolare riveste pertanto carattere innovativo.

La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 3/2010 *Art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto*

5. Le modifiche introdotte all'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 dalla legge di conversione n. 122 del 2010 – Adempimenti previsti.

Ulteriore precisazione, introdotta dalla legge di conversione, è quella relativa al parametro di riferimento per la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ***conformità da valutarsi sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale****.*
Sotto tale profilo, si deve intendere che la predetta disposizione è in correlazione con le norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, con l'allegazione delle planimetrie catastali.

La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 3/2010 (Art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto)

5. Le modifiche introdotte all'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 dalla legge di conversione n. 122 del 2010 – Adempimenti previsti.

*Si ribadisce, inoltre, che **hanno rilevanza, ai fini catastali**, tutti gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita, quali gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero, le modifiche interne incidenti sulla consistenza.*

*Per converso, **non ha rilevanza** la modifica esterna del fabbricato, ampliato successivamente alla redazione della planimetria, qualora non incida sul perimetro dell'unità immobiliare ivi rappresentata, oggetto del trasferimento.*

La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 3/2010 (Art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto)

5. Le modifiche introdotte all'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 dalla legge di conversione n. 122 del 2010 – Adempimenti previsti.

Si ritiene, inoltre, utile richiamare l'attenzione sul tema della "conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie", oggetto della dichiarazione da rendere in atti dall'intestatario catastale. Tale aspetto è stato ampiamente trattato nella menzionata circolare n. 2 del 2010, con la quale è stato precisato che assume rilievo ogni incoerenza che comporti una variazione della consistenza dell'immobile e quindi della rendita catastale.

La conformità catastale *oggettiva* - Le circolari nn. 2 e 3 del 2010

Circolare 3/2010 (Art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto)

5. Le modifiche introdotte all'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 dalla legge di conversione n. 122 del 2010 – Adempimenti previsti.

*A tale proposito, si ritiene opportuno evidenziare che la legge di conversione n. 122 del 2010, con l'introduzione del comma 1-bis, dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, ha previsto che la **dichiarazione di conformità**, resa in atti dagli intestatari, **possa essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale**.*

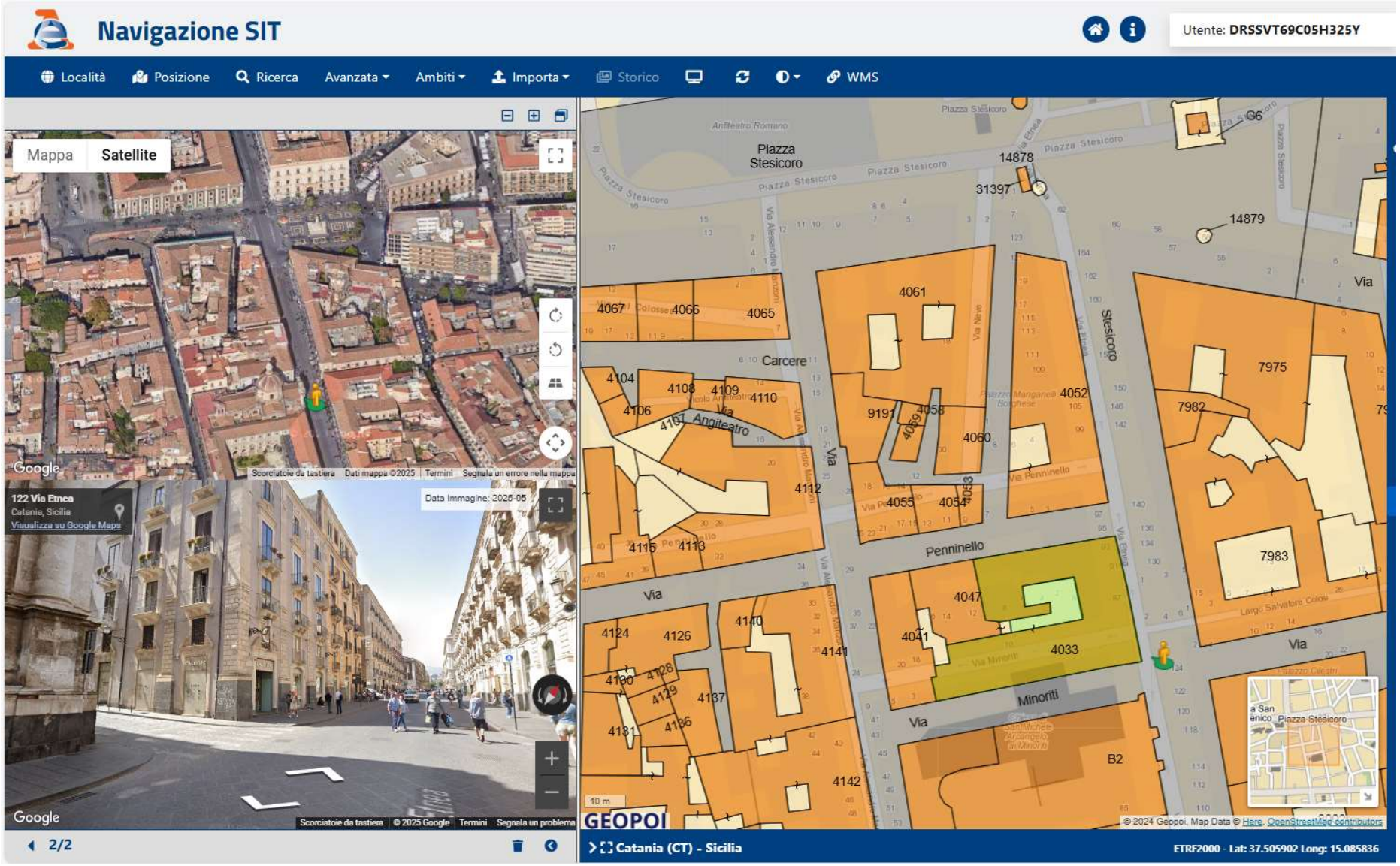
Un caso concreto

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

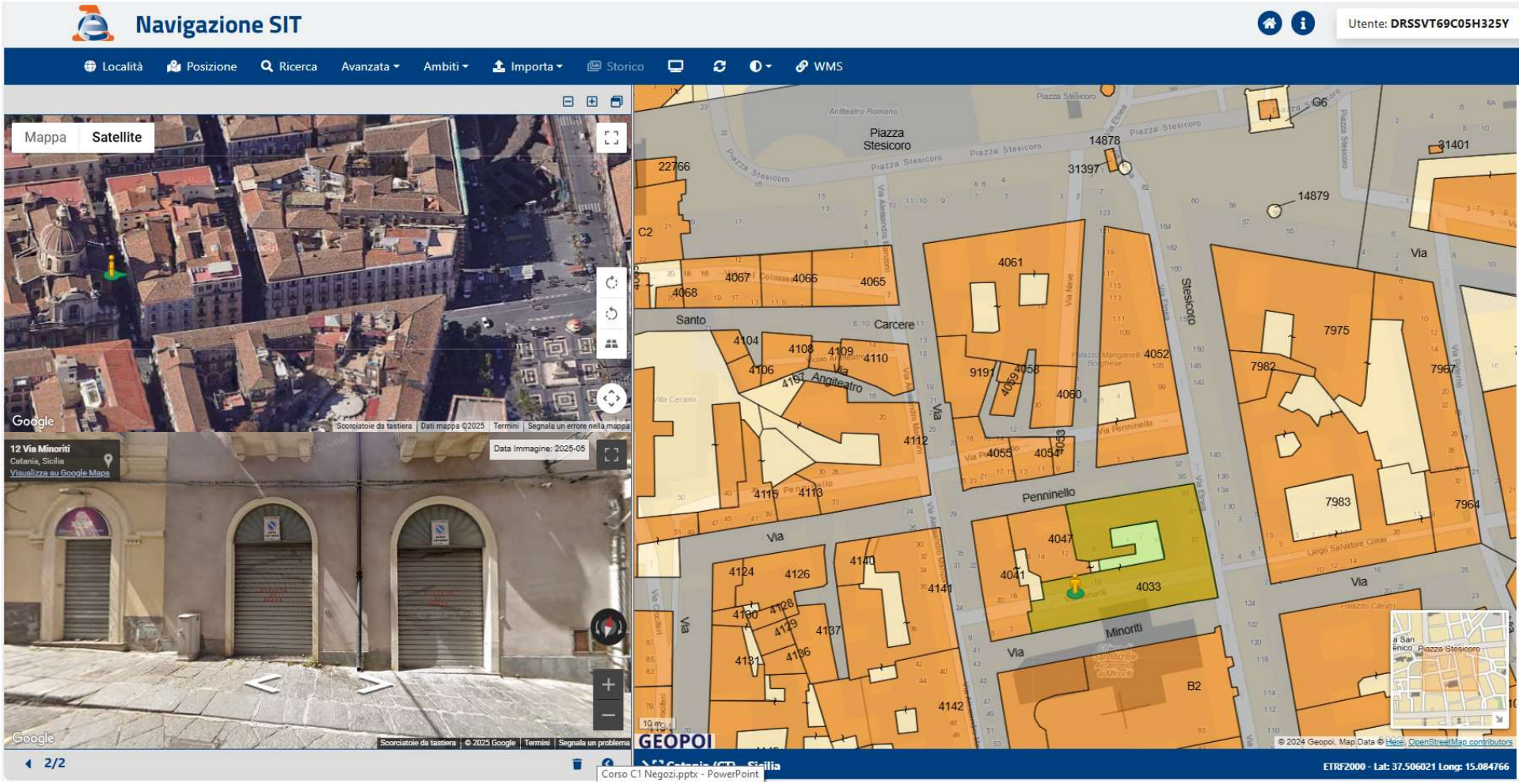
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania



CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania



CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

dal 27/11/2007 al 28/02/2008
Immobile predecessore
Comune di **CATANIA (C351) (CT)**
Foglio **69** Particella **4033** Subalterno **53**
Rendita: **Euro 2.613,27**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1**[a)], Classe **4**, Consistenza **100 m²**

VARIAZIONE del 27/11/2007 Pratica n. CT0517383 in atti dal 27/11/2007 DIV FUS VSI VDE AMP (n. 43115.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 28/02/2008 al 23/07/2012
Immobile predecessore
Comune di **CATANIA (C351) (CT)**
Foglio **69** Particella **4033** Subalterno **53**
Rendita: **Euro 4.797,89**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1**[a)], Classe **8**, Consistenza **100 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2008 Pratica n. CT0098212 in atti dal 28/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4390.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. CT0101206 del 03/03/2008

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

dal 23/07/2012 al 13/05/2013
Immobile predecessore
Comune di **CATANIA (C351) (CT)**
Foglio **69** Particella **4033** Subalterno
Rendita: **Euro 352,95**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/6**[b)], Classe **6**, Consistenza **102 m²**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/07/2012 Pratica n. CT0288740 in atti dal 23/07/2012 BOTTEGA-GARAGE (n. 18549.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 13/05/2013 al 25/09/2014
Immobile predecessore
Comune di **CATANIA (C351) (CT)**
Foglio **69** Particella **4033** Subalterno **56**
Rendita: **Euro 4.222,14**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1**[a)], Classe **8**, Consistenza **88 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2013 Pratica n. CT0137187 in atti dal 13/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34577.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. CT0159929 del 29/05/2013

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

dal 25/09/2014 al 18/06/2015

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **69** Particella **4033** Subalterno **57**

Rendita: **Euro 352,95**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/6**[b], Classe **6**, Consistenza **102 m²**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/09/2014 Pratica n. CT0383908 in atti dal 25/09/2014 BOTTEGA-GARAGE (n. 210816.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 18/06/2015

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **69** Particella **4033** Subalterno **57**

Rendita: **Euro 4.222,14**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1**[a], Classe **8**, Consistenza **88 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2015 Pratica n. CT0151501 in atti dal 18/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50332.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. CT0153007 del 22/06/2015

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> Altre variazioni

dal 26/10/2015

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **69** Particella **4033** Subalterno **57**

VARIAZIONE del 26/10/2015 Pratica n. CT0255105 in atti dal 26/10/2015 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 91020.1/2015)

Annotazioni: proposto ricorso innanzi alla ctp prot. n. ct0223848 del 25/09/2015

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI CATANIA SEZIONE 10

riunita con l'intervento dei Signori:

LOPES	SANTO	Presidente
PATERNO' RADDUSA	BENEDETTO	Relatore
SCIACCA	MARIANO	Giudice

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 7169/2015 depositato il 14/10/2015
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° [illegible]0153007/2015 RENDITA CATAST.

contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE CATANIA
VIA MONSIGNOR DOMENICO ORLANDO, [illegible] CATANIA

SEZIONE N° 10

REG.GENERALE N° 7169/2015

UDIENZA DEL 07/09/2020 ore 15:00

N° 1712/2021

PRONUNCIATA IL: 07 SET. 2020

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 22 FEB. 2021

Il Segretario

IL SEGRETARIO

forza delle autorizzazioni comunali utili al fine: il tutto a fronte di una immodificata connotazione strutturale, confermata dalla perizia in atti, indice di una potenzialità reddituale del cespite coerente con la categoria di origine, ribadita dall'ufficio e poco compatibile con la destinazione rivendicata dal ricorrente (per l'altezza, le rifiniture, la presenza di servizi igienici, poco confacenti con un autorimessa). Ciò trascurando che in tema di classamento, il provvedimento di attribuzione della rendita catastale è un atto che inerisce al bene in una prospettiva di tipo reale, riferita alle caratteristiche oggettive che connotano la sua "destinazione ordinaria", poiché l'idoneità dell'immobile a produrre ricchezza è riconducibile prioritariamente alla destinazione funzionale e produttiva dello stesso, accertata con riferimento alle potenzialità di utilizzo, e non al concreto uso che di esso venga fatto dovendo essere preso in considerazione il fine di lucro, espressamente previsto come criterio di classificazione per numerose categorie catastali, da valutarsi sempre in termini oggettivi, in base ad una verifica delle caratteristiche strutturali del bene (ex multis, Cassazione civile, Sez. 5 , Sentenza n. 24078 del 30/10/2020, Rv. 659483; Sez. 5 , Ordinanza n. 5012 del 25/02/2020, Rv. 657330).

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

PQM

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese che liquida in euro 800.

Catania, 7 settembre 2020

Il Componente estensore

IL Presidente

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE IN CATEGORIA C/1

3 ottobre 2025 - Sala conferenze «Geom. F. Leonardi» Collegio dei Geometri e G.L. di Catania, Piazza della Repubblica 32 p. 3 - Catania

Documento firmato digitalmente
Il Relatore
MASSIMO RUSSO

Il Presidente
FRANCESCO PAOLO GIORDANO

Sentenza n. 4139/2024
Depositata il 30/05/2024
Il Segretario
MARIA LETIZIA MESSINA

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della SICILIA Sezione 13, riun
13/12/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:
GIORDANO FRANCESCO PAOLO, Presidente
RUSSO MASSIMO, Relatore
COSTANZO MASSIMO RICCARDO, Giudice

in data 13/12/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 2102/2021 depositato il 09/04/2021

proposto da

Venendo al caso in esame <<nel classamento di un immobile, l'amministrazione finanziaria non è condizionata dalle valutazioni compiute dall'amministrazione comunale competente alla attribuzione di una determinata destinazione d'uso secondo la normativa urbanistica.>> ed ancora : "in tema di classamento catastale di immobili urbani, il cambio di destinazione d'uso cui non si accompagnino modifiche strutturali dell'immobile non comporta alcuna modifica del classamento catastale" (Cass.5012/2020)>>

Correttamente, pertanto, il giudice di prime cure non ha attribuito rilevanza decisiva, così come preteso dal ricorrente, all'uso concreto dell'immobile (garage) trattandosi di elemento contingente e transeunte ma , in linea con le finalità fiscali del classamento, ha ritenuto legittimo l'atto impugnato perché fondato sulla valutazione dell'intrinseco valore dell'immobile e cioè sulla sua idoneità a produrre ricchezza e sulla sua destinazione funzionale e produttiva che non può che essere accertata dando priorità alle potenzialità effettive d'utilizzo del bene stesso.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo .

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata.

Condanna l'appellante alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio in favore dell'Agenzia delle Entrate, che si liquidano in complessivi euro 800, somma già comprensiva della riduzione del 20% ai sensi dell'art. 15, comma 2-sexies D.Lgs. n. 546 del 1992- oltre rimborso forfettario delle spese, IVA ed accessori di legge se dovuti,

Così deciso in Catania, nella Camera di consiglio in data 13 Dicembre 2023.

IL RELATORE — IL PRESIDENTE

Dott. Massimo Russo — Dott. Francesco Paolo Giordano