



Direzione Provinciale di PISA

Ufficio Provinciale – Territorio

All'Ordine degli Architetti
della Provincia di Pisa
oappc.pisa@archiworldpec.it

All'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Pisa
ordine.pisa@ingpec.eu

Al Collegio dei Geometri e dei Geometri
Laureati
della Provincia di Pisa
collegio.pisa@geopec.it

Al Collegio dei Periti Agrari
della Provincia di Pisa
collegio.interprovincialelupiptlims@pec.peritiagri.it

Al Collegio dei Periti Industriali
della Provincia di Pisa
collegiodipisa@pec.cnpi.it

All'Ordine dei dottori Agronomi a
Forestali
della Provincia di Pisa
protocollo.odaf.pisa-lucca-massacarrara@conafpec.it

e p.c. Direzione Regionale della Toscana
Settore Servizi
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e di
Pubblicità Immobiliare
FIRENZE

OGGETTO: Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare di questa Agenzia ha fatto pervenire le risposte ad alcune richieste di chiarimenti in

merito alla corretta modalità di accatastamento di immobili costituenti stabilimenti balneari realizzati su area demaniale.

Nell'ambito dei suddetti chiarimenti è stato richiesto un parere in merito ai seguenti tre enunciati:

a) “In presenza di stabilimenti balneari unicamente stagionali e perciò totalmente smontati a ‘fine stagione’ – dove è pacifico non possano insistere manufatti con le caratteristiche dei tipi “A”, “B” e “C” di cui al Paragrafo 1 della circolare congiunta 04.03.2008 – la lettera circolare n. 216473 del 7 dicembre 2016 e le norme in essa richiamate sembrano affermare che tali stabilimenti non siano soggetti ad accatastamento”;

b) “In presenza di stabilimenti balneari solo parzialmente stagionali e dove insistano comunque manufatti dei tipi “A”, “B” e “C”, la lettera circolare n. 216473 del 7 dicembre 2016 e le norme in essa richiamate sembrano affermare che le relative denunce DoCFa debbano UNICAMENTE censire e valorizzare le suddette costruzioni, ma non altri volumi di tipo mobile e removibile normalmente presenti in tali contesti”;

c) “Circa la rappresentazione grafica ai fini DoCFa, la lettera circolare n. 216473 del 7 dicembre 2016 è stata in ogni caso intesa – in quanto pareva riferirlo eloquentemente – nel senso che in ‘planimetria’ NON si dovessero tracciare (né abbozzare) manufatti DIVERSI da quelli «...riconducibili alle tipologie di costruzioni (A, B e C) di cui alla richiamata Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 2008...». Ciò rendendo giocoforza la procedura DoCFa, in forza dei protocolli allo stato vigenti, del tutto disgiunta e svincolata dal Modello D1 del S.I.D. (esso registrando al contrario – è vero – ogni manufatto presente sul suolo demaniale)”.

Oltre al parere in merito agli enunciati sopra riportati, con la nota citata è stata data risposta anche a specifici quesiti in merito alla redazione degli atti di aggiornamento catastale e alla stima della rendita degli immobili in parola.

Tralasciando tutto l'exkursus normativo che ha interessato la questione si passa direttamente alla trattazione dei quesiti.

Con riferimento all'enunciato sub a) si precisa che per gli stabilimenti balneari con opere esclusivamente stagionali, ossia con manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa, non sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali specifici contesti, non assume, altresì, rilevanza catastale - e non comporta, pertanto, l'obbligo di accatastamento - l'eventuale presenza, anche stabile nel tempo, sull'area data in concessione, di soli elementi accessori o di abbellimento (ad esempio, piattaforme anche in conglomerato cementizio armato, pavimentazioni, pedane, camminamenti, fioriere, ecc.), quando questi risultino funzionali solo alle opere comunque rimosse a fine stagione, non assumendo altra utilità permanente nel tempo.

Con riferimento all'enunciato sub b) si precisa che per le opere rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 (generalmente riconducibili alle opere di "Tipo A", di "Tipo B" e di "Tipo C" di cui alla circolare congiunta M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, ma che, come detto, non necessariamente si limitano ad esse) sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali contesti, la dichiarazione in catasto riguarderà ogni manufatto che abbia rilevanza catastale, anche al fine di determinare la rendita dell'unità immobiliare (arenile dato in concessione, fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). Dall'accatastamento restano comunque esclusi i soli manufatti a carattere stagionale, ossia quelli che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. Con riferimento, pertanto, ai citati (e non meglio definiti) "volumi di tipo mobile e removibile normalmente presenti in tali contesti" ciò che rileva ai fini di una loro esclusione dall'accatastamento (e dalla relativa valorizzazione) non è tanto la "possibilità" di essere agevolmente rimossi, quanto la loro "effettiva" rimozione stagionale.

Con riferimento all'enunciato sub c), considerato che le dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione mediante procedura Docfa devono contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita senza visita di sopralluogo (cfr. art 1, comma 2, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701) e che gli stabilimenti balneari presentano caratteristiche tali per cui agli stessi è attribuita la categoria D/8, con conseguente determinazione della relativa rendita mediante stima diretta, la planimetria dell'unità immobiliare dovrà includere, nei limiti consentiti dalla scala di rappresentazione utilizzata, le geometrie dell'intera area (coperta e scoperta) data in concessione e di ogni manufatto avente rilevanza catastale, anche ai fini della determinazione della rendita dell'unità immobiliare (fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). I manufatti prefabbricati a carattere stagionale possono, pertanto, essere esclusi dalla rappresentazione in planimetria in quanto, come detto, gli stessi non assumono rilevanza catastale.

Con riferimento ai quesiti posti relativamente alle modalità di aggiornamento catastale, considerato che per le costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato, sulla base di concessione demaniale (come nel caso degli stabilimenti balneari in parola), le indicazioni già fornite (cfr. paragrafo 5 della circolare congiunta M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008) prevedono che la presentazione degli atti di aggiornamento possa essere effettuata dal concessionario (soggetto, altresì, tenuto a dichiarare le variazioni relative ai beni realizzati sul demanio marittimo), si precisa quanto segue.

Relativamente all'aggiornamento degli atti del Catasto Terreni, considerata la specifica esigenza di assegnare a ciascun corpo di fabbrica un proprio numero di

particella, distinto da quello che individua le aree prive di costruzioni (cfr. paragrafo 1 della circolare congiunta M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008), ed attese le indicazioni già fornite con lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016, l'atto di aggiornamento redatto per la dichiarazione di uno stabilimento balneare, che insiste anche in parte su di una particella di superficie superiore a 10.000 m², è da considerare alla stregua di un tipo mappale con stralcio di corte (ancorché, per le suddette peculiari esigenze di gestione del demanio marittimo, la corte non sia "graffata" al fabbricato, ma identificata con numero di particella distinto). Tali tipi mappali, relativi all'attività di accatastamento degli stabilimenti balneari ricadenti su area demaniale, possono essere sottoscritti dal solo concessionario, con ordinaria assunzione di responsabilità in ordine alla conformità alla concessione rilasciata.

Relativamente all'aggiornamento degli atti del Catasto Edilizio Urbano, la dichiarazione Docfa può essere sottoscritta dal concessionario e deve riportare, nel quadro D, gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia (cfr. paragrafo 4.1 dell'Allegato Tecnico alla lettera circolare prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

Pertanto, sotto il profilo catastale, trattandosi di mutazioni dello stato oggettivo del bene (realizzazione di manufatti di rilevanza catastale), il cui obbligo di dichiarazione in catasto è previsto per legge, eventuali vidimazioni degli elaborati catastali, visti di conformità al titolo concessorio, nulla osta alla prosecuzione delle procedure di accatastamento (ecc.), sono da considerarsi atti estranei alla disciplina catastale e, come tali, riconducibili esclusivamente all'ambito dei rapporti tra concedente e concessionario. Tali atti non costituiscono, pertanto, elemento di valutazione ai fini della registrabilità dei documenti di aggiornamento catastale.

Appare, infine, utile evidenziare che, attesa la previsione di non procedere necessariamente al frazionamento di arenili di superficie complessiva inferiore a 10.000 m² (cfr. paragrafo n. 2 della lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016), nel caso di concessioni demaniali prive di opere, laddove per esigenze di natura civilistica o amministrativa vi sia la necessità di identificare autonomamente in catasto la porzione di arenile dato in concessione, il soggetto interessato può comunque presentare in catasto i relativi atti di aggiornamento

In tale evenienza, alla porzione di arenile data in concessione e priva di costruzioni, identificata mediante un numero di subalterno della più ampia particella catastale costituente l'intero arenile, è attribuita la categoria F/1, con rappresentazione della stessa nell'Elaborato Planimetrico (cfr. paragrafo n. 5 della lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016).

Infine, con riferimento alla determinazione della rendita catastale degli stabilimenti balneari, si richiamano le indicazioni già fornite con la menzionata lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016, secondo cui *"La porzione di arenile dato in concessione, per la cui valutazione occorre comunque tener presente anche la*

stagionalità di sfruttamento, soprattutto della porzione non occupata da costruzioni, trova quindi adeguata considerazione nel giudizio di stima dell'unità immobiliare costituita dallo stabilimento edificato, attesa la sua capacità di conferire qualità al contesto territoriale in cui l'unità stessa ricade e di contribuire, unitamente alle altre caratteristiche architettoniche e posizionali, alla determinazione del reddito ordinariamente ritraibile dalla stessa". In tal senso, pertanto, occorre una attenta valutazione del contributo apportato dall'arenile dato in concessione alla stima complessiva dell'unità immobiliare costituente lo stabilimento balneare, tenendo in debito conto il principio estimale dell'utilità marginale decrescente, in ragione della rilevanza delle superfici prese in esame.

Si chiede di diffondere la presente comunicazione a tutti propri iscritti

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale – Territorio di Pisa (*)

Massimo Bertolaccini

firmato digitalmente

() Firma su delega del Direttore provinciale – Patrizia Muscarà
L'originale del presente documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*