

Ordini degli Ingegneri della Lombardia
Ordini degli Architetti della Lombardia
Collegi dei Geometri e Geometri
Laureati della Lombardia
Ordini dei Dottori Agronomi e
Forestali della Lombardia
Collegi dei Periti Agrari della
Lombardia
Collegi degli Agrotecnici della
Lombardia
Ordini dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali Laureati della Lombardia
e p.c.

Consigli Notarili della Lombardia
Ordini degli Avvocati della Lombardia
Ordini dei Dottori Commercialisti e
degli Esperti Contabili della
Lombardia

Area di Staff

OGGETTO: Modalità di aggiornamento degli archivi censuari e cartografico di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati a seguito di realizzazione di aree di parcheggio adiacenti la rete autostradale, per permettere la sosta obbligatoria degli automezzi - Indicazioni operative

La Direzione Centrale Servizi catastali cartografici e di pubblicità immobiliare ha fornito indicazioni sulla corretta modalità di aggiornamento delle banche dati catastali in caso di realizzazione, nelle prossimità dei caselli

autostradali, di aree parcheggio aventi la finalità di permettere la sosta obbligata degli automezzi per il riposo degli autotrasportatori.

Dal punto di vista costruttivo, tali aree di sosta, di solito realizzate al di fuori del tracciato autostradale, godono di attrezzaggi, come la possibilità di ricarica elettrica, fornitura di acqua, scarico acque nere e in alcuni casi anche di locali dove sono ubicati bagni muniti di docce, e nelle realizzazioni più recenti anche spazi ove gli autisti possono consumare pasti senza che, tuttavia, vi siano attività di vendita o di tipo commerciale.

L'evoluzione del concetto di unità immobiliare ha portato a definirne i requisiti essenziali nell'appartenenza allo stesso proprietario (ditta) e nella configurazione di un cespite indipendente inteso come "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale. L'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, al comma 1, ha previsto che *"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"*.

Le aree di sosta in argomento sono caratterizzate da evidente autonomia funzionale, essendo pensate per soddisfare uno specifico bisogno di carattere pubblico. Non vi è dubbio che, nel caso in esame, si tratti di un compendio immobiliare che costituisce, nel suo insieme, un fabbricato costruito per speciali esigenze pubbliche che non può avere - per la sua natura e le sue caratteristiche - destinazione diversa, essendo materialmente impossibile un'utilizzazione differente, in quanto collegato strettamente e funzionalmente all'esercizio della rete autostradale.

Tutto ciò premesso si possono quindi elencare, sulla base della vigente normativa, le seguenti fattispecie, per le quali sussiste comunque l'obbligo di aggiornamento degli archivi - censuario e cartografico - di Catasto Terreni e della dichiarazione di nuova costruzione al Catasto Fabbricati:

- costruzioni e fabbricati su aree destinate al pubblico parcheggio e al ristoro degli autisti, senza la presenza di locali commerciali, ove siano presenti aree di servizio (non già censite secondo tale destinazione), aperte all'uso pubblico, ma caratterizzate da perimetrabilità, presenza del suolo con le relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, aree di manovra, ecc.), eventuali costruzioni (bagni pubblici, orinatoi, locali per l'autoconsumo dei pasti degli autisti) oltre agli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza, ecc.). In tal caso, all'area di servizio, con i relativi locali ad uso pubblico, è attribuita la categoria E/3 - *Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze*

pubbliche, con destinazione d'uso "1802 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche".

- area a servizi con presenza di locali commerciali, aree di servizi agli autoveicoli (autolavaggi, officine di manutenzione, locali di vendita, locali di ristorazione, magazzini, parcheggi a silos o a torre) per cui, in linea generale e fatti salvi gli usi locali che possono giustificare l'accatastamento in categoria ordinaria² delle singole porzioni, è attribuita la categoria D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, con destinazione d'uso "1704 - Aree attrezzate per servizi ai veicoli".*

Ringrazio per la consueta e fattiva collaborazione e chiedo di diffondere la presente comunicazione tra gli iscritti ed associati.

Distinti saluti

IL CAPO SETTORE
Alfonso Orabona
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente