

Milano, 6 aprile 2014

**Oggetto: Catasto ed edifici utilizzati per le attività pastorali**

Negli ultimi anni è cresciuta l'attenzione attorno al tema del corretto *accatastamento* dei fabbricati soprattutto per due motivi:

1. il sistema catastale è oggetto di radicale revisione da parte del legislatore in quanto i dati ivi presenti dovranno sempre più essere la base affidabile della fiscalità degli immobili (cf. la rendita castale rilevante ai fini IMU, IRPEF e IRES) e il riferimento oggettivo della conformità del fabbricato con le disposizioni e le autorizzazioni concesse dall'amministrazione comunale (cf. il tema della corretta attribuzione della categoria catastale e la questione della planimetria aggiornata);
2. la possibilità di godere della tassazione proporzionale dei fabbricati ai fini IMU dipende dalla impossibilità di frazionare ulteriormente l'unità immobiliare.

Al fine di offrire agli uffici di Curia indicazioni precise, autorevoli e affidabili, l'Osservatorio Giuridico Legislativo Regionale ha promosso un Tavolo di Lavoro con i responsabili degli Uffici Amministrativi delle diocesi lombarde per verificare:


- a) il modo con cui sono stati normalmente accatastati i fabbricati degli enti ecclesiastici soggetti ai vescovi delle diocesi lombarde utilizzati per attività pastorali (sono esclusi l'edificio chiesa e le abitazioni),
- b) le principali criticità rilevate quando si procede all'accatastamento o ad una variazione catastale.

La Nota allegata alla presente raccoglie le conclusioni cui è giunto il Tavolo di Lavoro.

La Nota sarà ora presentata alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio al fine di offrire una rappresentazione più fedele alla realtà della situazione "catastale" dei fabbricati utilizzati per le attività pastorali e dei passaggi critici che si incontrano quando si procede al loro *accatastamento* o *frazionamento*.

Al termine dell'incontro dell'Osservatorio con gli Economisti delle Diocesi Lombarde (24 marzo 2014) dedicato all'esame della presente Nota, si è convenuta l'opportunità che il Legislatore, in sede di revisione del Catasto, indichi esplicitamente la categoria catastale per le strutture pastorali delle Confessioni Religiose (non solo quella cattolica), così da superare molte delle incertezze che si continuano a registrare.

Don Lorenzo Simonelli

Responsabile OGLR  


### Nota conclusiva

Preso atto:

- che gli enti ecclesiastici delle diocesi lombarde sono titolari di numerosissimi fabbricati destinati alle attività pastorali,

tenuto conto:

- che il loro accatastamento è stato realizzato osservando criteri piuttosto disomogenei,
- che la normativa e la prassi relative alla disciplina del catasto e della fiscalità degli immobili hanno subito significativi mutamenti,

considerato:

- che negli ultimi anni si è avviato un processo di verifica in merito alla correttezza dell'accatastamento dei fabbricati (anche in ragione delle novità normative),

il Tavolo di Lavoro promosso dall'Osservatorio Giuridico Legislativo Regionale ha approfondito alcuni aspetti e profili connessi all'accatastamento e al frazionamento dei fabbricati degli enti ecclesiastici utilizzati per le attività pastorali.

### Le questioni

#### Questione 1

Identificare le categorie catastali "più" adeguate per le "strutture pastorali" delle confessioni religiose (non solo quella cattolica) destinate alle attività di religione e di culto.

#### Questione 2

Precisare in quali casi si possa/debba procedere al frazionamento dell'unica unità immobiliare.

Il caso è dato dalla necessità/opportunità di identificare catastalmente una porzione dell'unica unità immobiliare affinché possa essere utilizzata in modo promiscuo, così limitando ad essa l'eventuale rinuncia delle agevolazioni fiscali.

Esempio: è il caso di una grande sala – all'interno dell'unica unità immobiliare che costituisce l'oratorio – che può essere utilizzata sia per le attività istituzionali della parrocchia, sia concedendola a terzi (per le riunioni condominiali, per le feste dei bambini, per spettacoli teatrali delle scuole, per attività istituzionali di enti non profit).

#### Questione 3

Verificare la possibilità di attribuire all'unità immobiliare risultante dal frazionamento di cui alla *Questione 2*, la medesima categoria catastale utilizzata per le strutture pastorali delle confessioni religiose destinate ad attività di religione e di culto (*Questione 1*).

### La rilevanza di alcune norme fiscali

- a) Ai sensi dell'art. 2, co. 1, del DM 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):

*"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".*

- b) Ai sensi dell'art. 23 del R.D. n. 652 del 13 aprile 1939 che ha istituito il Catasto Edilizio Urbano (ed è tutt'ora in vigore):

*“La rendita catastale calcolata ai sensi dei precedenti articoli per ciascuna unità immobiliare, costituisce la base per la determinazione, nei modi che saranno stabiliti per legge, del reddito imponibile soggetto alle imposte ed alle sovrainposte”.*

Queste norme richiamano la connessione esistente tra la disciplina catastale, il sistema fiscale (per es. IMU, TARES, IRES) e l'ordinamento urbanistico-edilizio.

c) In forza del comma 336 dell'art. 1 della L. 311/2004:

*“I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle finanze. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni”.*

Questo provvedimento rende urgente la verifica della correttezza delle risultanze catastali e promuove l'emersione delle “situazioni” sconosciute all'Amministrazione Finanziaria (comma 36, art. 2 del D.L. n. 262 del 3 ottobre 2006<sup>1</sup>).

d) Ai sensi del comma 2 dell'art. 91bis del D.L. 1/2012 (legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27):

*“Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui al comma 1 si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale a partire dal 1° gennaio 2013”.*

Questa norma subordina l'esenzione IMU, in caso di uso promiscuo, al fatto di aver provveduto - per quanto possibile - al frazionamento dell'unica unità immobiliare.

---

<sup>1</sup> *“L'Agenzia del territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall'AGEA e delle verifiche, amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate nell'ambito dei propri compiti istituzionali, individua i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano dichiarati al catasto. L'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati ai sensi del periodo precedente, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto, e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati e tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro sette mesi dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al periodo precedente, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e a notificarne i relativi esiti. Le rendite catastali dichiarate o attribuite producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, ovvero, in assenza di tale indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione del comunicato di cui al secondo periodo. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite modalità tecniche ed operative per l'attuazione del presente comma. Si applicano le sanzioni per le violazioni previste dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni”.*

Questione 1.

**Le categorie catastali “più” adeguate per le strutture pastorali delle confessioni religiose (non solo quella cattolica)**

Anzitutto è opportuno identificare quali siano gli edifici destinati alle “attività pastorali”.

Per “strutture pastorali” si intendono gli immobili, diversi dagli edifici di culto (chiesa, sacrestia, torre campanaria) e dagli edifici adibiti ad abitazione (del clero, dei religiosi, dei sacrestani), di proprietà degli enti ecclesiastici (oppure degli enti delle confessioni religiose) e stabilmente destinati alle attività istituzionali (ovvero, per gli enti della Chiesa Cattolica, per le attività di religione e di culto).

Sono invece escluse dalle “strutture pastorali” in senso stretto quelle per le quali siano già previste specifiche categorie catastali (per es. cine-teatri; scuola dell’infanzia).

Dall’esperienza maturata dagli uffici delle curie delle Diocesi lombarde emerge che le categorie catastali di fatto più utilizzate per le “strutture pastorali” sono le seguenti (non è un ordine significativo):

categoria B1, collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme,

categoria B5, scuole e laboratori scientifici,

categoria B4, uffici pubblici,

categoria C4, fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro).

Dalla scelta della categoria catastale dipende poi:

- a) la rendita catastale, che determina l’onere fiscale sull’edificio e
- b) il profilo urbanistico dell’edificio.

A riguardo non può tacersi il fatto che l’attribuzione della categoria catastale soffre di un’oggettiva incertezza in quanto i fabbricati degli enti ecclesiastici (ad esclusione delle chiese) utilizzati per le attività istituzionali di religione e culto non trovano un’identificazione univoca negli atti normativi del catasto<sup>2</sup>. Riprova di questa situazione è la diversità di prassi che si riscontra tra gli uffici periferici dell’Agenzia del Territorio (ora Entrate).

Al fine di giungere ad una soluzione condivisa e oggettivamente in linea con la *ratio* della disciplina catastale, ci si è riferiti al documento dell’Agenzia del Territorio “*FAQ 02 DocFa - Quadro generale delle categorie e delle tipologie catastali 31 maggio 2006 - Agg. 28 dicembre 2010*” di seguito citato in estratto evidenziando in giallo le fattispecie di interesse:

**GRUPPO “B” (Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)**

**B/1 – COLLEGI E CONVITTI**

Educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; **conventi**; **seminari**; caserme.

**Massima N. 57 - Asili infantili**

Gli asili infantili si accertano: nella categoria B/1, quando ad essi sono aggregati i locali, i servizi ed in genere quanto può occorrere per una comunità religiosa, sia pure numericamente ristretta<sup>3</sup>.

**B/4 - UFFICI PUBBLICI**

Compresi gli **uffici vescovili** e **parrocchiali adibiti a uffici** e costituenti unità immobiliari indipendenti.

**Massima N. 61**

<sup>2</sup> Fatto salvo la categoria B7, la categoria E7 (relativa a fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti) e le categorie del gruppo A (relative alle abitazioni presenti nei centri pastorali).

<sup>3</sup> Dal commento emerge che la caratteristica della categoria B/1 consiste nel fatto che le persone vivono nella struttura e non solo vi trascorrono alcune ore del giorno.

Uffici vescovili e parrocchiali. I locali di sedi vescovili o parrocchiali, adibiti ad uffici, se costituiscono unità immobiliari indipendenti, vanno accertati nella categoria B/4 (uffici pubblici). Altri locali delle stesse sedi, costituenti separate unità immobiliari con destinazioni diverse (abitazioni, ricreatori, opere annesse, ecc.), devono essere oggetto di distinte dichiarazioni ed essere accertati a seconda della loro ordinaria destinazione.

Se però le diverse posizioni della sede vescovile o parrocchiale (uffici, abitazioni, ricreatori, ecc.), non costituiscono distinte unità immobiliari, esse devono essere oggetto di unica dichiarazione con scheda Mod. 1 che contenga la descrizione della parte ad uso ufficio nel prospetto B e delle parti ad usi diversi nei prospetti A e C, a seconda dei casi.

L'intera unità immobiliare così costituita si accerta nella categoria corrispondente alla destinazione della parte economicamente prevalente.

#### **B/5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI**

Osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.

##### **Massima N. 57 - Asili infantili**

Gli asili infantili si accertano:

- nella categoria B/1, quando ad essi sono aggregati i locali, i servizi ed in genere quanto può occorrere per una comunità religiosa, sia pure numericamente ristretta;
- nella categoria B/5 quando sono invece del tipo dei giardini d'infanzia, tenuti - come avviene nella generalità dei casi dal Comune con maestre giardiniere<sup>4</sup>.

#### **B/7 - CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DI CULTI**

Quando la cappella privata è annessa ad una abitazione, non costituisce separata unità immobiliare e va, pertanto, computata nella consistenza dell'unità immobiliare di cui fa parte, a meno che non abbia accesso diretto da strada, cortile, androne, giardino, ecc.; se la cappella privata, oltre a essere adibita all'esercizio pubblico dei culti, ha le caratteristiche proprie all'uso specifico cui è destinata si assegna alla categoria E/7 e si assoggetta o meno alla determinazione della rendita catastale, secondo che sia ceduta in affitto o gratuitamente.

##### **Massima N. 112 - Cappelle e Oratori**

“Determinazione della rendita catastale delle cappelle e degli oratori di proprietà di privati non destinati all'esercizio pubblico dei culti. Le cappelle e gli oratori di proprietà di privati non destinati all'esercizio pubblico dei culti vanno accertate nella categoria B/7 e sono soggette a determinazione della rendita catastale. L'eventuale applicazione dell'esenzione, in base al riconoscimento delle condizioni richieste, sarà deciso in sede competente.”

Oratorio.

Agli effetti dell'accertamento nella B/7, per "oratorio" si deve intendere un piccolo edificio destinato alla preghiera e cioè qualche cosa di analogo alla cappella.

#### **C/4 - FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI**

Compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro, e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge:

- ricreatori religiosi;
- costruzioni destinate all'esercitazione dei pompieri;

<sup>4</sup> Il discrimine pare essere dato dal fatto che nei fabbricati accatastati in categoria b/5 è assente la vita “continua” delle persone che li frequentano.

- sale per ginnastica,
- locali e fabbricati per dopolavoro.

Rientrano nell'art. 10 della legge, quando hanno fine di lucro:

a) i fabbricati (o parti distinte ed autonome di fabbricati) destinati ad:

- opifici,
- teatri,
- cinematografi,
- alberghi,

anche se non appositamente costruiti per tali destinazioni,

b) i fabbricati (o parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

In ogni caso, non le palestre private a fine di lucro.

#### **C/4 RICREATORI RELIGIOSI**

**I ricreatori religiosi si accertano nella categoria C/4.**

#### **E/7 - FABBRICATI DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI ANCHE SE DI PROPRIETÀ DI PRIVATI, PURCHÉ ABBIANO LE CARATTERISTICHE PROPRIE ALL'USO SPECIFICO CUI SONO DESTINATI**

Quando detti fabbricati sono di proprietà di privati si assoggettano o meno alla determinazione della rendita catastale secondo che siano ceduti in affitto o gratuitamente (esenti permanentemente dalla imposta fabbricati)

##### **Massima N. 59**

Accertamento di locali di proprietà di privati adibiti all'esercizio pubblico dei culti.

I locali di proprietà di privati adibiti all'esercizio pubblico dei culti, quando hanno le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati, si assegnano alla categoria E/7 e si assoggettano o meno alla determinazione della rendita catastale, secondo che siano ceduti in affitto o gratuitamente.

Si assegnano invece alla categoria che ad essi compete per le loro caratteristiche costruttive e per il loro uso appropriato quelli, di tali locali, che sono adibiti all'esercizio pubblico dei culti senza particolari adattamenti o trasformazioni anche se sono dati in uso gratuito.

#### **Conclusioni**

Si ritiene di utilizzare – nell'ordine – le seguenti categorie catastali:

1. B1 o B5
2. B4,
3. C4.

Questa indicazione di massima non esclude che per particolari strutture pastorali si possa/debba procedere a stima diretta.

Circa la puntuale definizione degli immobili destinati ad attività pastorali delle Confessioni Religiose, si rinvia all'art. 70 della L.R. Lombardia n. 12/2005:

*“Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:*

a) gli **immobili destinati al culto** anche se articolati in più edifici **compresa l'area destinata a sagrato;**

b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

c bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali”.

2. Le attrezzature di cui al comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4”.

---

Questione 2.

**Precisare quali siano le condizioni necessarie al fine di procedere al frazionamento dell'unica unità immobiliare.**

**Il caso è dato dalla necessità/opportunità di costituire una unità catastale che la parrocchia possa utilizzare in modo promiscuo limitando ad essa l'eventuale rinuncia delle agevolazioni fiscali.**

Questa situazione è assai diffusa; infatti pressoché in tutte le parrocchie vi è almeno un ambiente/locale utilizzato non solo per attività istituzionali di religione e culto ma anche per altre attività (della parrocchia o di terzi).

È il caso della sala concessa anche per le assemblee condominiali o per le riunioni/attività di enti non profit (per es. Onlus, Organizzazioni di Volontariato, Cooperative sociali, iniziative comunali).

Occorre considerare che non sussiste l'obbligo di procedere ad un frazionamento:

- a) quando la porzione di immobile non presenti “potenzialità di autonomia funzionale e reddituale” (cf co. 1, art. 2 del DM 28/08),
- b) tenuto anche conto che il comma 2, art. 91bis del D.L. 1/2012 (cfr nota n. 2), che rinvia al D.L. n. 262/2006<sup>5</sup>, subordina l'obbligo di procedere al frazionamento solo quando la porzione di unità immobiliare sia “esclusivamente adibita a tale attività [non commerciale]” e che sia “dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente”.

## Conclusione

Poiché nel caso in esame il singolo locale/ambiente difetta di tali caratteristiche, si ritiene di non dover procedere al frazionamento e di poter ugualmente godere dell'esenzione IMU - limitatamente alla parte di unità immobiliare utilizzata esclusivamente per attività esenti (di religione e culto o assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché per edifici di culto e loro pertinenze) – applicando il criterio della “superficie”<sup>6</sup>.

---

Questione 3.

**Verificare la possibilità di attribuire all'unità immobiliare risultante dal frazionamento di cui al n. 2, la medesima categoria catastale utilizzata per le strutture pastorali delle confessioni religiose destinate ad attività di religione e di culto (cioè B1 o B5, B4, C4).**

---

<sup>5</sup> Il co. 40, art. 2, così si esprime: “Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale”.

<sup>6</sup> D.M. 200/2012, art. 5 “2. Per le unità immobiliari destinate ad una utilizzazione mista, la proporzione di cui al comma 1 è prioritariamente determinata in base alla superficie destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, e delle attività di cui alla citata lettera i), svolte con modalità commerciali, rapportata alla superficie totale dell'immobile”.



I casi maggiormente significativi sono due:

- a) gli ambienti destinati a bar parrocchiale (la cui disciplina è data dall'art. 68, n. 4 della L.R. n. 6/2010):  
*“4. La programmazione regionale e i criteri comunali di cui al comma 1 non si applicano per il rilascio delle autorizzazioni relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande da effettuare:*  
[...]  
*f) nelle attività svolte direttamente, nei limiti dei loro compiti istituzionali, da ospedali, case di cura, parrocchie, oratori, comunità religiose, asili infantili, case di riposo, caserme, stabilimenti delle forze dell'ordine”.*
- b) gli ambienti concessi in uso esclusivo (gratuito od oneroso) ad altri soggetti del mondo non profit (ONLUS, OdV, ONG, APS, Cooperative sociali).

Si deve riconoscere che queste porzioni di immobili – a differenza dei casi oggetto della *Questione 2* - presentano tutte le caratteristiche di un'autonoma e distinta unità immobiliare (*“potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”*).

### **Conclusione**

Considerato che la porzione di unità immobiliare può essere frazionata proprio perché presenta *“potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”*, si deve concludere che la categoria catastale dovrà essere attribuita tenendo conto della destinazione e dell'utilizzo effettivo.

Pertanto si deve ritenere che non sussiste un diritto ad utilizzare le categorie catastali naturali per le strutture pastorali (cioè B1 o B5, B4, C4), salvo il caso in cui ricorrono le caratteristiche da esse richieste.



All. 1

**TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI**  
**(vigente)**

***I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA***

**GRUPPO A**

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

**GRUPPO B**

- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate

**GRUPPO C**

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte

***II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE***

**GRUPPO D**

D/1 Opifici

D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)

D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

***III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE***

**GRUPPO E**

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E