


TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 - 38121 Trento

T +39 0461 491616

F +39 0461 491617

pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it

@ servizio.catasto@provincia.tn.it

web www.catasto.provincia.tn.it


 Uffici del Catasto
sede

 A tutti i Comuni della Provincia di Trento
sedi

 Consorzio dei Comuni
sede

 e, p.c. Servizio Autonomie Locali
sede

 Servizio Urbanistica
sede

Trento, 1 MAG. 2018

Prot. n. S133/2018/... 318312 / 8.3-2016-36

Oggetto: "unica unità fiscale e unica unità immobiliare" abitativa

A seguito di diverse segnalazioni riferite alla richiesta di inserimento in atti dell'annotazione di "unica unità fiscale", da parte dei contribuenti, per due unità abitative dello stesso titolare sulla base del riconoscimento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del titolo edilizio di un'unica unità immobiliare abitativa senza opere strutturali, si è avviata un'attività in collaborazione con il Servizio Urbanistico, il Servizio Autonomie Locali e con il Consorzio dei Comuni Trentini che si è conclusa con quanto di seguito riportato.

Va inizialmente premesso che è preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare due originari cespiti in presenza di distinta titolarità anche a seguito di interventi edilizi che modifichino l'autonomia funzionale e reddituale delle due unità precedenti.

Per questa ragione la normativa catastale ha previsto l'inserimento di un'apposita annotazione (*unica unità fiscale*) su entrambe le unità avente solo carattere tributario.

Per comprendere meglio il ragionamento e la decisione derivata è opportuno evidenziare diversi aspetti normativi fondamentali di seguito riportati.

Sotto il profilo catastale:

Istruzione seconda – accertamento e classamento – 1972;

Punto 5, Individuazione dell'unità immobiliare:

Per riconoscere che una parte d'immobile, intero o complesso di immobili costituisce unità immobiliare indipendente si deve aver riguardo essenzialmente al requisito della sua utilizzazione autonoma secondo l'uso locale¹. Si deve anche tener conto – attribuendogli notevole valore indicativo – dello stato di fatto, cioè dell'esistenza in atti di un reddito concreto proprio.

La consistenza di una unità immobiliare può comprendere parti di fabbricati (es. appartamenti, botteghe, ecc.), un intero fabbricato (es. conventi, caserme, ecc.) od anche più fabbricati (es. più edifici costituenti un'unica azienda); non può comprendere però parti da intestare a ditte diverse.

Neppure può comprendere parti rurali.

Istruzione seconda – appendice A;

Unità immobiliari precariamente riunite:

Unità immobiliari urbane, da ritenersi distinte ai sensi dell'art. 5 della Legge, si accertano separatamente, anche se sono in uso temporaneo ad un solo conduttore e sono state rese precariamente comunicanti.

Regolamento del 01.12.1949, n. 1142;

Unità immobiliare urbana:

Testo in vigore dal 19.03.1950

Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente.

Decreto 2/1998;

Unità immobiliare:

Testo in vigore dal 11.03.1998

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.

2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.

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.

Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016, punto 1.7 Accatastamento unico e unione di fatto ai fini fiscali D. E' confermata l'impossibilità, in caso di due unità immobiliari contigue e autonomamente accatastate, di richiedere l'accatastamento unitario in presenza di distinta titolarità delle stesse (ad esempio, un'unica unità di proprietà del marito, l'altra di proprietà della moglie). Resterebbe pertanto l'unica possibilità di richiedere un'apposita annotazione negli atti catastali (porzione di u.i.u. unita di fatto ai fini fiscali)?

1 Costituiscono però in ogni caso distinte unità immobiliari:

- le botteghe ed i negozi, ancorché comunicanti con appartamenti per abitazioni, quando gli appartamenti stessi sono forniti d'ingresso indipendente;
- le scuderie, le rimesse e le autorimesse con accesso diretto da strada, androne, cortile o giardino, anche se detti locali sono stati usati da persona che ha l'abitazione o il negozio, il magazzino, lo studio, ecc. nel medesimo fabbricato, nella medesima villa, ecc.;
- le abitazioni dei portieri – qualunque sia lo loro consistenza ed il piano in cui sono ubicate – purché servano all'effettiva dimora del custode o portiere.

R. Occorre premettere che non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi, vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni.....

Sotto il profilo urbanistico-edilizio:

si richiama la definizione di "unità immobiliare", contenuta nell'articolo 3, comma 1, lett. v) della l.p. n. 15/2015:

"minima porzione di unità edilizia con o senza aree di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle funzioni per le quali è destinata catastalmente".

Si ha generalmente una unità immobiliare abitativa quando si riscontrano i seguenti elementi:

- accesso indipendente;
- cucina;
- "destinazione urbanistica".

Da quanto fin qui esposto derivano le definizioni di seguito riportate che consentono di procedere alla fusione catastale di due precedenti unità immobiliari abitative della stessa titolarità come "**unica unità immobiliare**" quando:

A) – è possibile effettuare la fusione di due precedenti unità abitative poste sullo stesso livello (una a fianco all'altra) attraverso l'apertura di un collegamento stabile (passaggio interno fra le due unità) nel caso che:

- in Comune sia stato effettuato un cambio di destinazione urbanistico in modo che i due appartamenti siano considerati uno solo;
- in presenza del mantenimento dei singoli ingressi alle unità precedenti, l'eliminazione di una delle due cucine con lavori di eliminazione degli impianto idrico fognario della cucina in maniera stabile;
- nel caso uno dei due precedenti ingressi alle unità immobiliari venga chiuso in maniera stabile e non fittizia, è consentito il mantenimento della destinazione a cucina o dell'impianto idrico fognario;
- il sopralluogo obbligatorio da parte dell'Ufficio con conferma visiva e fotografica dello stato di fatto.

B) – è possibile effettuare la fusione di due precedenti unità abitative, in edificio avente più unità immobiliari abitative, poste a livello differente (una sopra l'altra) attraverso l'apertura di un collegamento stabile (scala interna alle unità) nel caso che:

- in Comune sia stato effettuato un cambio di destinazione urbanistico in modo che i due appartamenti siano considerati uno solo;
- in presenza del mantenimento dei singoli ingressi alle unità precedenti, l'eliminazione di una delle due cucine con lavori di eliminazione degli impianto idrico fognario della cucina in maniera stabile;
- nel caso uno dei due precedenti ingressi alle unità immobiliari venga chiuso in maniera stabile e non fittizia, è consentito il mantenimento della destinazione a cucina o dell'impianto idrico fognario;
- il sopralluogo obbligatorio da parte dell'Ufficio con conferma visiva e fotografica dello stato di fatto.

C) – è possibile effettuare la fusione di due precedenti unità abitative, in unità edilizia avente due sole unità immobiliari abitative poste a livello differente (una sopra l'altra) senza l'apertura di accesso stabile (scala interna alle unità) nel caso che:

- in Comune sia stato effettuato un cambio di destinazione urbanistico in modo che i due appartamenti siano considerati uno solo;

- il vano scala risulti funzionalmente e planimetricamente aggregato alle unità edilizie oggetto di fusione e presenti analoghe caratteristiche strutturali (tamponamenti) e ambientali (riscaldamento) delle stesse unità immobiliari;
- l'eliminazione di una delle due cucine con lavori di eliminazione degli impianto idrico fognario della cucina in maniera stabile;
- il sopralluogo obbligatorio da parte dell'Ufficio con conferma visiva e fotografica dello stato di fatto.

Non è consentita la fusione di due abitazioni non contigue

Per questo;

- tutte le annotazioni di "unica unità fiscale" inserite in atti per le unità dello stesso titolare derivanti da titoli edilizi che ne attestano l'unica unità immobiliare devono essere cancellate in autotutela con la seguente motivazione "l'annotazione inserita in atti con prot.è respinta con efficacia dal..... in quanto non conforme alla normativa catastale";
- la comunicazione del respingimento va fatta sia al richiedente che al Comune interessato;
- analoga comunicazione, trasmessa solo al richiedente, andrà fatta per tutte le domande presentate e non inserite in atti;
- nella comunicazione del respingimento oltre al motivo sopra esposto andrà evidenziata la possibilità di procedere alla fusione dell'unità immobiliare se ricadenti nei casi sopra esposti ai punti A), B) o C) allegando la presente nota.

Distinti saluti



IL DIRIGENTE
- arch. Roberto Revolti -

Per condivisione

Il Dirigente sostituto del Servizio Urbanistica e
tutela del paesaggio
arch. Angiola Turella

Angiola Turella

Il Dirigente del Servizio Autonomie Locali
dott. Giovanni Gardelli

Giovanni Gardelli