

Appendice 1

Modalità operative per l'accatastamento degli Stabilimenti Balneari



Questa Direzione Regionale, con le presenti Linee guida intende fornire specifiche istruzioni operative circa l'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale, tenendo conto delle norme vigenti e dei documenti di prassi già emanati.

L'obiettivo di questa pubblicazione è quello di predisporre un documento che diventi uno strumento di ausilio per i professionisti che si occupano della redazione degli atti catastali e per i tecnici degli Uffici impegnati nell'attività di accettazione e registrazione nelle banche dati catastali dei documenti di aggiornamento.

Indice

1. Spiagge ed accertamento catastale	1
2. Classamento	3
3. Aggiornamento catastale	7
4. Intestazione catastale	11
5. Determinazione della rendita catastale	13
6. Raccolta normativa	17

1. Spiagge ed accertamento catastale

Allo stato attuale, le spiagge risultano, per disposto regolamentare, inserite fra le qualità di terreno esenti da estimo nel Catasto Terreni, quali pertinenze demaniali di acque pubbliche (cfr. Circ. n. 44 del 17 maggio 1957 Serv. V prot. n. 5/5281).

L'accezione del termine in senso catastale ricomprende anche gli arenili, localizzati immediatamente a tergo della spiaggia strettamente intesa.

Ripercorrendo in ordine cronologico la relativa regolamentazione catastale, si possono notare i vari cambiamenti avvenuti, come di seguito illustrato.

Inizialmente, ai sensi della legge 1 marzo 1886, n. 3.682 *"Riordinamento dell'imposta fondiaria"* (cd. Legge Messedaglia), le spiagge rientravano fra le particelle da rilevare per le finalità del catasto geometrico particellare istituito dall'art. 1 della medesima legge, non risultando, però, esplicitamente escluse ex art. 17 dalla stima fondiaria.

Il successivo Regio Decreto 8 ottobre 1931, n. 1.572 *"Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto"*, rinnovava, all'art. 18, le previsioni dell'art. 17 della Legge Messedaglia, confermando, al momento, l'attribuzione di estimo anche alle spiagge.

Ai sensi dell'art. 48 del Regio Decreto 12 ottobre 1933, n. 1.539 *"Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordinamento dell'imposta fondiaria"*, costituiscono particelle catastali ex lettera q) le spiagge, le rocce, le ghiaie, le sabbie nude e gli altri terreni per propria natura affatto improduttivi, da rappresentarsi e da individuarsi separatamente all'atto del rilevamento.

E' solo a partire dal 1934, grazie all' Istruzione "XV modificata" recante *"Istruzione per la qualificazione, la classificazione ed il classamento dei terreni e la formazione delle tariffe d'estimo"*, diramata per sostituire le precedenti istruzioni VII, IX e XV, che si stabilisce, al

Capo IV – Classamento, paragrafo 78 ex lettera e), l'esclusione delle spiagge dall'estimo dei terreni.

Nel quadro di qualificazione (allegato A), però, le spiagge non venivano esplicitate fra le altre particelle catastali esenti da estimo, rientrando implicitamente nella dizione generica di "incolto sterile".

Con Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2.153 veniva, quindi, approvato il Regolamento per la conservazione del nuovo catasto terreni, nulla innovando rispetto al quadro fino ad allora formatosi. Ai sensi del Titolo IV, capo I, §.164 Istruzione XIV Mod, "si introducono nell'estimo e si descrivono in catasto: a) i terreni nuovamente formati per.....ritiro permanente delle acque del mare e dei laghi...."(introduzione qualità "terreni di nuova formazione").



CAPO IV.

Del classamento.

§ 78.

Sono escluse dall'estimo dei terreni:

- a) le aree dei fabbricati urbani, degli opifici e dei fabbricati rurali colle loro dipendenze;
- b) le aree dei fabbricati destinati all'esercizio dei culti ammessi dallo Stato;
- c) le aree occupate dai cimiteri, dai parchi e dai viali della Rimembranza e dalle loro dipendenze, sieno terreni o fabbricati;

d) le aree occupate dai fabbricati, ed i terreni demaniali dello Stato, costituenti le fortificazioni militari e le loro dipendenze;

e) l'area occupata dall'alveo dei fiumi e dei torrenti, la superficie dei laghi pubblici, le spiagge, le rocce, le sabbie nude, e gli altri terreni per propria natura affatto improduttivi;

f) le strade nazionali, provinciali, comunali: le piazze, i ponti non soggetti a pedaggio ed in generale tutti gli immobili di proprietà dello Stato sottratti alla produzione per un pubblico servizio gratuito;

g) le strade vicinali contemplate dall'art. 19 della legge 20 marzo 1865;

h) la superficie occupata dai canali maestri per la condotta delle acque (1);

i) le miniere, le cave, le torbiere, le saline, i laghi e gli stagni da pesca colla superficie occupata stabilmente per la relativa industria, e le tonnare.

Alle particelle, distinte con un numero o con lettera, comprese nelle categorie indicate in questo paragrafo e nel precedente, che, a mente del § 23, non figurano nel prospetto di qualificazione e classificazione, sarà applicata la competente destinazione in conformità al quadro generale di qualificazione (All. A):

In materia di classamento degli stabilimenti balneari si sottolinea che le disposizioni catastali prevedono l'attribuzione delle seguenti categorie:

C/5 – *Stabilimenti balneari ed acque curative*: attribuita a quelle strutture che presentano semplici caratteri costruttivi e destinazioni coerenti con i servizi elementari resi disponibili ai bagnanti, quali affitto di ombrelloni e sedie sdraio, e di norma una gestione di tipo "familiare".

D/8 – *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*: più idonea per quegli organismi complessi che nell'ambito di una gestione unitaria presentano spazi destinati a rendere disponibili oltre ai servizi menzionati anche la somministrazione di bevande e cibi (bar e ristorazione), ovvero ambienti destinati allo svago ed al riposo notturno, sempreché gli stessi organismi non siano di fatto suddivisibili in più unità immobiliari.

E/3 - *Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*: da applicare a quelle attrezzature ad uso pubblico, in cui si configura un servizio gratuito (ad es. stabilimenti gestiti in forma gratuita dagli Enti locali o Amministrazioni dello Stato, anche se attraverso cooperative di gestione).

F/1 – *Area Urbana*: attesa la previsione di rappresentazione nell'Elaborato planimetrico e nell'Elenco subalterni anche delle porzioni di arenile prive di costruzioni, a queste ultime sarà attribuita la categoria fittizia *F/1 – Area Urbana* (nota prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare).

L'accatastamento deve essere eseguito in base ai criteri e usi locali.

Quanto alla rappresentazione degli stabilimenti balneari nella cartografia catastale, occorre preliminarmente osservare che la Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall'Agencia del Territorio e dall'Agencia del Demanio, imponeva l'obbligo di accatastamento in presenza di costruzioni di tipo A (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto), di tipo B (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato) e di tipo C (strutture prefabbricate realizzate su piattaforma in cemento armato incernierate o affogate con calcestruzzo al basamento).

Tuttavia, tale elenco non è esaustivo in quanto l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, comma 1, definisce 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"* e, al comma 3, che sono da considerare 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."* È evidente pertanto che l'accatastamento interessa anche, a titolo di esempio, i prefabbricati, le recinzioni, le piattaforme e i basamenti stabilmente assicurati al suolo, non rimossi a conclusione della stagione estiva.

Al contrario, particolare attenzione deve essere posta ai manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. La lettera circolare prot. n. 661036/2019 della Direzione Centrale Servizi Catastali,

Cartografici e di Pubblicità Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni:
"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". La stessa DC SCCPI indica che *"la stagionalità è considerata per un periodo massimo di 8-9 mesi all'anno"*

Non assume 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.

Negli altri casi, ossia concessioni demaniali su porzioni di arenili prive di costruzioni, non sussiste, pertanto, l'obbligo di accatastamento.

Le indicazioni esposte in questa guida per gli stabilimenti balneari posti sugli arenili marittimi possono essere applicate anche per quelli realizzati su arenili demaniali di altra natura, come quelli fluviali o lacuali, avuto riguardo alla correttezza delle relative intestazioni.

Di seguito due rappresentazioni cartografiche delle categorie D8 e C5:

Cat. D/8 – *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
Codice 1006 – *Stabilimento balneare*



Cat. C/5 - *Stabilimenti balneari ed acque curative*



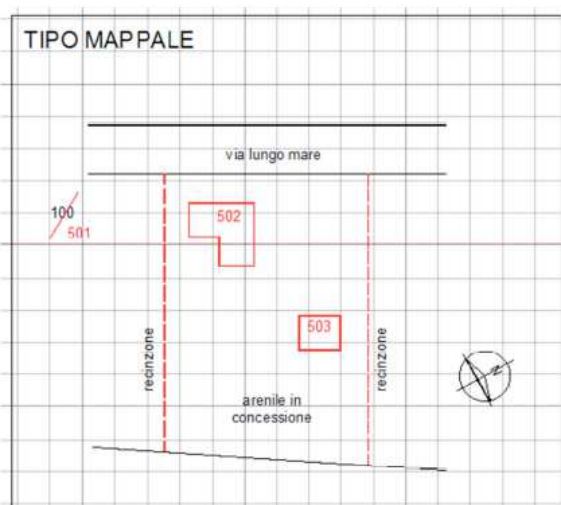
3. Aggiornamento catastale

Per la redazione del tipo mappale, l'oggetto del rilievo sarà costituito dai nuovi corpi di fabbrica, identificati ognuno con un proprio numero di particella e rappresentati con linea rossa continua. Nel CT la porzione di arenile data in concessione sarà rappresentata con linea rossa tratteggiata; la particella originale sarà soppressa e ricostituita con attribuzione di destinazione 282 "Enti urbani e promiscui". In sede di presentazione Docfa, ogni parte di arenile generatasi (compresa la porzione data in concessione), riceverà la categoria fittizia "F1 – Area Urbana" e sarà identificata tramite un nuovo numero di subalterno e rappresentata sull'elaborato planimetrico. La nuova UIU originata (lo stabilimento balneare) sarà, conseguentemente, individuato attraverso un identificativo "*graffato*" costituito dai corpi di fabbrica edificati e dalla porzione di arenile scoperto dati in concessione.

Nel caso in cui, invece, la particella originaria abbia destinazione ordinaria (ad esempio "incolto sterile") e superficie superiore a 10.000 mq (1 ettaro), allora si procederà alla presentazione del tipo mappale con scorporo di corte: la particella originale sarà soppressa e ogni parte residuale di arenile sarà costituita con nuovo numero di mappa ma destinazione originaria. La porzione di arenile data in concessione acquisirà nuovo numero di mappa e destinazione 282 "Enti urbani e promiscui". Per il resto si procederà come sopra indicato.

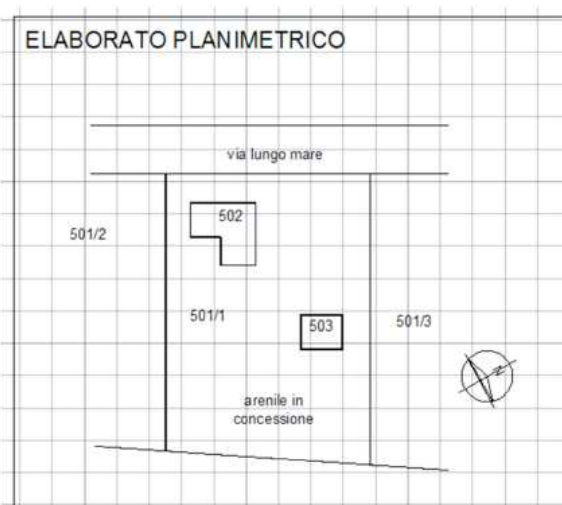
Di seguito alcuni esempi:

PARTICELLA ORIGINARIA CON SUPERFICIE < 10.000 mq



Esempio:

O	100	00.81.50	SN	150	(incolto sterile)
S					
C	501	00.80.00	SN	282	(ente urbano)
C	502	00.01.00	SR	282	(ente urbano)
C	503	00.00.50	SR	282	(ente urbano)

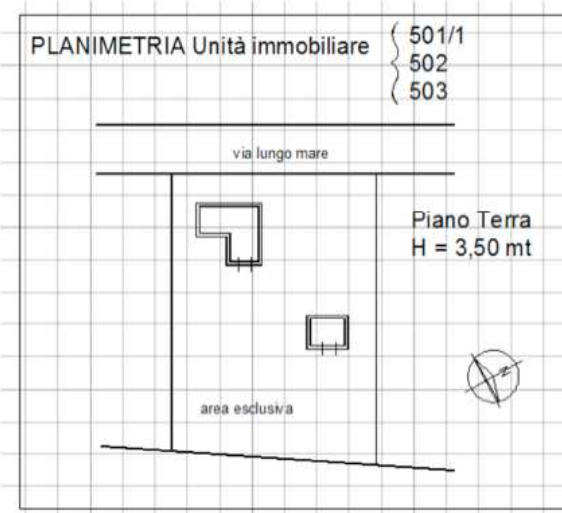
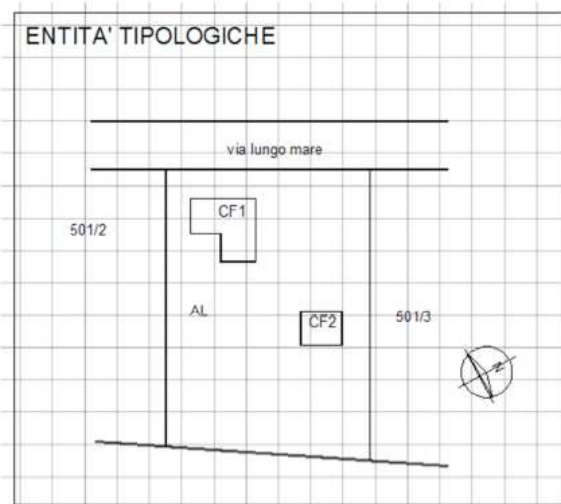


Unità immobiliare { 501/1
502
503

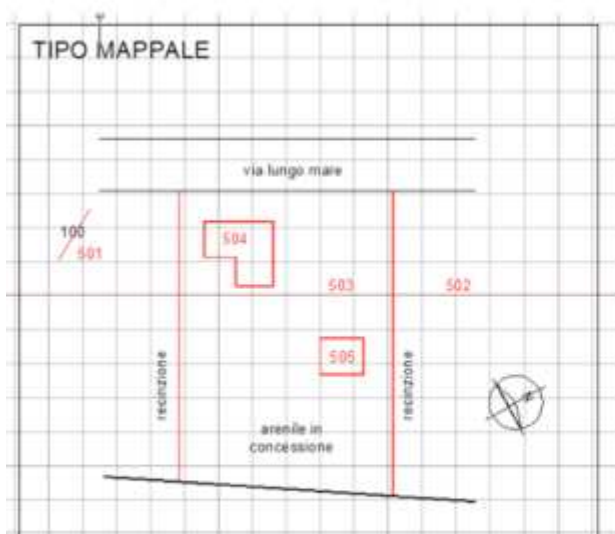
501/1 arenile in concessione di mq 1.000

501/2 F/1 (area urbana di mq 4.500)

501/3 F/1 (area urbana di mq 2.500)



PARTICELLA ORIGINARIA CON SUPERFICIE ≥ 10.000 mq



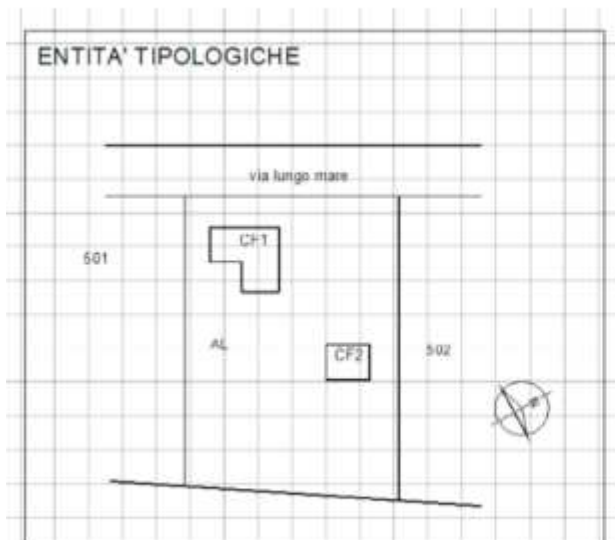
Esempio:

O	100	18.21.50	SN	150	(incolto sterile)
S					
C	501	04.00.50	SN	150	(incolto sterile)
C	502	14.09.50	SN	150	(incolto sterile)
C	503	00.10.00	SN	282	(ente urbano)
C	504	00.01.00	SR	282	(ente urbano)
C	505	00.00.50	SR	282	(ente urbano)



Unità immobiliare { 503
504
505

503 arenile
in concessione
di mq 1.000



L'aggiornamento catastale delle aree demaniali e dei beni realizzati in tali aree compete al concessionario (essendo il possessore di fatto della costruzione secondo le modalità previste dall'atto di concessione) o alla PA usuaria o nei casi residui direttamente all'Agenzia del Demanio, così come previsto dalla Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia del Demanio.

Il **tipo mappale** è sottoscritto dal proprietario della costruzione, che menziona **gli estremi dell'atto concessorio** e della **relativa registrazione all'Ufficio delle Entrate** nella relazione dell'atto di aggiornamento; la pagina contenente le "*Informazioni sui soggetti*" contiene le corrispondenti informazioni.

4. Intestazione catastale

Riguardo gli stabilimenti balneari realizzati su arenile marittimo, nel caso la concessione sia rilasciata solo per costruzione/manutenzione delle opere con esclusione dell'arenile, l'intestazione della ditta da iscrivere negli atti catastali è la seguente:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	97905230583 ¹	Proprietà per l'area 1/1 CONCEDENTE
“DENOMINAZIONE CONCESSIONARIO”	YYYYYYYYYYYY	Proprietà superficaria per 1/1 PER IL FABBRICATO

Nota 1: C.F. riferito al Ramo Marina Mercantile valido quindi solo per arenili su spiagge marittime

Quando la concessione prevede anche l'utilizzo di aree scoperte, nel campo Eventuale specificazione del diritto deve essere riportata la dizione “PER IL FABBRICATO E CONCESSIONARIO PER L'AREA”.

Agli atti del catasto, l'intestazione di tali beni assume, quindi, la seguente specificazione:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	97905230583 ¹	Proprietà per l'area 1/1 CONCEDENTE
“DENOMINAZIONE CONCESSIONARIO”	YYYYYYYYYYYY	Proprietà superficaria per 1/1 PER IL FABBRICATO E CONCESSIONARIO PER L'AREA

Invece, nel caso di opere realizzate su fiumi, laghi, spiagge di laghi e similari, nelle intestazioni catastali si dovrà far riferimento al “DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO IDRICO” con “CODICE FISCALE 97905270589”, come descritto nella circolare congiunta Ministero dei Trasporti, Agenzia del Demanio e Agenzia del Territorio del 4 marzo 2008, prot. n. M_TRA/DINFR 2592. Si rammenta, inoltre, che con stessa circolare viene precisato che “*in presenza di una richiesta di concessione di beni demaniali che*

preveda la realizzazione di opere oggetto di accatastamento' sull'arenile, l'intestazione su indicata risulta confermata laddove l'immobile edificato non è stato incamerato al Demanio Pubblico dello Stato.

Nel caso di concessioni demaniali prive di opere, sebbene non vi siano obblighi di natura catastale in capo al concessionario, 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. La 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.

Nel caso di più fabbricati appartenenti a ditte diverse, insistenti su di un'unica particella originaria o comunque su di un appezzamento continuo di terreno, è ammesso che venga redatto un unico tipo mappale che sconta l'importo di bollo ed i tributi speciali una sola volta; le domande Mod. 3/SPC ad esso collegate devono essere però tante quante sono i distinti fabbricati, e portare un esplicito riferimento all'unico tipo mappale anzidetto.

Nei casi in cui più particelle, relative a titolarità diverse, passano ad ente urbano, le stesse non possono essere fuse, ma ciascuna mantiene la propria identità. La procedura consente la costituzione di più lotti (F6), nati anche per la fusione di più particelle interessate da medesime titolarità, ciascuno da associare alla relativa ditta iscritta al Catasto Terreni.

5. Determinazione della rendita catastale

Laddove per gli immobili in esame non sia riscontrabile localmente un mercato delle locazioni o delle compravendite sufficientemente dinamico (condizione che, atteso il regime concessorio in base al quale sono realizzate e utilizzate tali strutture, accomuna verosimilmente gran parte del patrimonio immobiliare in parola), occorre fare riferimento al procedimento indiretto di stima della rendita catastale, attraverso l'applicazione dell'approccio al costo di ricostruzione deprezzato. Peraltro, eventuali contratti o offerte commerciali reperiti andrebbero opportunamente analizzati, al fine di escludere ogni riferimento a corrispettivi economici non attinenti con la sola ed esclusiva componente immobiliare (ad esempio cessioni di intera attività e/o di attrezzature).

Il procedimento di stima tiene conto dei seguenti dati:

- Valore dell'area in concessione
- Valore dei manufatti (costo di ricostruzione)

Nel corso del 2019 gli Uffici Provinciali Territorio della regione Marche, hanno pubblicato e adottato nuovi prontuari con lo scopo di adeguare il prezzario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale particolare, in riferimento all'epoca censuaria '88/89 già in uso ed utilizzato come utile riferimento dai tecnici professionisti.

Pertanto nella redazione delle dichiarazioni Docfa, riguardanti gli stabilimenti balneari il tecnico professionista dovrà tener conto del prezzario adottato nella Provincia di cui è ubicato l'immobile.

Di seguito si riporta, a titolo di esempio, la tabella con le voci e i costi di riferimento adottate dalla DP di Ascoli Piceno:

STABILIMENTI BALNEARI CAT D/8		
Tipologia	unità	Costo unitario
Cabine Chalet in legno	€/mq	200
Cabine Chalet in muratura	€/mq	300
Bar, Uffici, reception, infermeria in legno	€/mq	250
Bar, Uffici, reception, infermeria in muratura	€/mq	350
Tettoie in legno	€/mq	80
Tettoia con struttura in acciaio	€/mq	60
Pergolati in legno	€/mq	50
Area demaniale in concessione (Comuni di San Benedetto del Tronto, Porto San Giorgio)	€/mq	25
Area demaniale in concessione (altri Comuni)	€/mq	20

In ragione delle caratteristiche costruttive i costi di costruzione a mq dei fabbricati, indicati nella precedente tabella, si ritengono comprensivi delle voci, previste dalla circolare 6/2012, per spese tecniche, di progettazione, direzione lavori, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto, nonché dei costi di impiantistica generica.

Inoltre, occorre effettuare una attenta valutazione del contributo apportato dall'arenile dato in concessione alla stima complessiva dell'unità immobiliare costituente lo stabilimento balneare, secondo le istruzioni fornite dalla Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare con la lettera circolare prot. n. 216473/2016: *"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”.

Considerato che nella stragrande maggioranza dei casi tali aree costituiscono beni demaniali per i quali gli elementi economici di riferimento sono rinvenibili quasi esclusivamente nelle concessioni demaniali, in assenza di diversi e consolidati riferimenti di mercato, ai fini dell'individuazione dei parametri utili alla definizione della progressiva riduzione dell'utilità marginale degli arenili potrà farsi riferimento alle classi di consistenza e ai relativi rapporti mercantili desumibili dall'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 19 luglio 1989, che reca i criteri per la determinazione dei canoni per le concessioni demaniali marittime in epoca (1989) prossima a quella censuaria di riferimento delle stime catastali (biennio 1988-89). **Laddove tali indicazioni risultino coerenti con la realtà locale** e non vi siano, pertanto, riferimenti di mercato in contrasto con le stesse, la loro pratica applicazione si traduce nell'assumere il seguente schema di parametrizzazione del valore delle aree prive di costruzioni progressivamente decrescente in relazione all'estensione complessiva dell'arenile correlato al valore unitario di riferimento individuato per le aree edificate (V_{UREd}), ossia di sedime delle costruzioni:

VALORI UNITARI DELLE AREE SCOPERTE (ARENILI)	
IN FUNZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'AREA DI SEDIME DELLE COSTRUZIONI (V_{UREd})	
-	fino a 1.000 m ² : 44% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 1.000 m ² fino al limite di 2.000 m ² : 35% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 2.000 m ² fino al limite di 3.000 m ² : 28% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 3.000 m ² fino al limite di 5.000 m ² : 21% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 5.000 m ² : 14% di V_{UREd} .

Di seguito si riporta un elenco della Normativa e della Prassi catastale riguardante le modalità di accatastamento degli stabilimenti balneari:

- Lettera Circolare del 21/02/2001 n.C3/10980 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali "*Classamento degli stabilimenti balneari*".
- Circolare congiunta Ministero dei Trasporti, Agenzia del Demanio e Agenzia del Territorio del 4 marzo 2008, prot. n. M_TRA/DINFR 2592.
- Nota prot. n. 38067 del 21/05/2008 riguarda attribuzione della categoria catastale
- Nota prot. n. 216473 del 07/12/2016 della DCCCPI "*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale*"
- Nota prot. n. 194063 dell'11/11/2016 riguarda intestazione catastale
- Lettera Circolare del 30/11/2012 n. 6/T riguarda determinazione rendita catastale
- Lettera circolare prot. n. 661036/2019 della Direzione Centrale riguarda attribuzione rendita arenile
- Nota prot. n. 661036 del 01/08/2019 della DCCCPI "*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale*" (chiarimenti)

