

2
influenzata da utilizzazioni difformi rispetto al contenuto degli atti autorizzatori e/o pianificatori (così afferma il Tar Lombardia con la sentenza 219/92).

Il titolo edilizio, in particolare, assegna ai fabbricati una destinazione d'uso individuata tra quelle che sono generalmente ammesse per l'area dagli strumenti urbanisti-

destinazione impressa dall'atto abilitativo, e ciò in quanto la nozione di "uso" urbanisticamente rilevante è ancorata alla tipologia strutturale dell'immobile, senza che essa possa essere influenzata da utilizzazioni difformi rispetto agli atti autorizzatori e/o pianificatori.

(Tar Lombardia, sentenza 1006/2013). La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente avrà, dunque, una diversa incidenza urbanistica ed economica a seconda che essa comporti o meno un cambio d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FRA CLASSI E CATEGORIE

La modifica va segnalata al Catasto

Antonio Iovine

Quando si cambia qualcosa in un immobile, quasi sempre entra in scena il catasto. L'iscrizione in catasto è obbligatoria ed è strumentale sia alla pubblicità immobiliare (identificazione al fine della individuazione negli atti di compravendita) sia alla determinazione della base imponibile per molte imposte immobiliari (la **rendita catastale**). Sia la pratica edilizia che quella catastale devono essere svolte da un tecnico incaricato dalla proprietà (ingegnere, architetto, geometra, eccetera). Questi adempimenti sono richiesti anche nel caso di mutazione di destinazione d'uso, con l'esecuzione o meno di lavori edili.

Il Dl 78/2010, tra l'altro, per la libera trasferibilità degli immobili prevede, a pena

di nullità, l'indicazione nell'atto notarile oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle **planimetrie** depositate in catasto e la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Comunque, pur essendo previsti due adempimenti (uno urbanistico, si veda l'articolo qui sopra, e uno catastale), essi sono tra loro indipendenti.

Disallineamento con il Comune

Questo può comportare che in catasto possono essere presenti unità immobiliari in categoria catastale non coerente con la destinazione d'uso autorizzata dal Comune e viceversa. Ad esempio, locali autorizzati dal Co-

mune ad uso negozio (categoria catastale C/1) ovvero struttura alberghiera, B&B o affittacamere (categoria catastale D/2), uffici pubblici (categoria catastale B/4), possono essere censiti in categorie diverse se relazione alla specifica tipologia edilizia dell'unità immobiliare l'uso ordinario locale sia diverso. Infatti, in certi casi, la destinazione a negozio potrebbe risultare anomala e per le tre destinazioni suddette potrebbe essere più corretto il censimento in magazzino (categoria catastale C/2), l'albergo potrebbe avere le caratteristiche di un'abitazione (categoria catastale del gruppo A), l'ufficio pubblico con caratteristiche di ufficio privato (categoria catastale A/10). In particolare, se il cambio d'uso è conseguente all'effettuazione di lavori, questi possono incidere sulla tipologia edi-

L'IM

E-COMMERCE E-MANAGER I NUOVI BISOGNI DI IMPRESE NELL'ERA D

IL MENSILE DI MANAGEMENT DEL SOLE 24 ORE

Con Il Sole 24 ORE a € 6,90 in più*

*Offerta valida dal 10 luglio al 3 settembre

SHOPPING
24!

in abbonamento su www.shopping24.it

GRUPPO **24** ORE

10/08/2013