

All'Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Reggio Calabria

All'Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti Conservatori  
della Provincia di Reggio Calabria

All'Ordine dei Dottori Agronomi e dei  
Dottori Forestali  
della Provincia di Reggio Calabria

All'Ordine dei Geologi  
della Calabria  
Catanzaro

Al Collegio Provinciale dei Geometri e  
Geometri Laureati  
della Provincia di Reggio Calabria

Al Collegio dei Periti Agrari e Periti  
Agrari Laureati  
della Provincia di Reggio Calabria

**OGGETTO:** *Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale*

In relazione all'argomento in oggetto, sono pervenute dalla Direzione Centrale competente specifici chiarimenti che vengono estesi a codesti Ordini e Collegi, premettendo il richiamo ad alcuni riferimenti normativi e relative considerazioni espresse nel merito dalla stessa Direzione Centrale.

L'articolo 2, comma 1, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 ha stabilito 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”.*

Con specifico riferimento ai manufatti prefabbricati si rileva, in particolare, quanto previsto dal secondo periodo del comma 3 del suddetto art. 2 del D.M. n. 28 del 1998, secondo cui “...sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale”.

Al riguardo, si ritiene che, laddove i menzionati manufatti prefabbricati siano posizionati in loco per un arco temporale limitato, per poi essere completamente smontati e rimossi, venga meno quel requisito - essenziale - di “*stabilità nel tempo*” che caratterizza, invece, i beni inquadrabili nel novero delle “*unità immobiliari*”.

Tali tipologie di opere, che hanno carattere di stagionalità<sup>1</sup>, non costituiscono, pertanto, “*unità immobiliari*” (o porzioni delle stesse) ai sensi dell’art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 e non sono, quindi, soggette all’obbligo di dichiarazione in catasto.

Di contro, laddove un manufatto sia stato installato al suolo per essere mantenuto nel tempo, lo stesso viene ad assumere rilievo catastale - con conseguente obbligo di dichiarazione - ancorché sia stato realizzato con elementi prefabbricati e risulti semplicemente appoggiato al suolo (cfr. art. 2, comma 3, secondo periodo, del D.M. n. 28 del 1998).

Tale essendo il contesto normativo di riferimento, la **circolare M\_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008**, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall’Agenzia del Demanio e dall’Agenzia del Territorio, finalizzata a definire le procedure di allineamento delle banche dati gestite dalle suddette amministrazioni ha fornito, tra l’altro, indicazioni operative relativamente alle richieste di concessione di beni demaniali che prevedano la realizzazione di opere oggetto di accatastamento, annoverando tra queste quelle “*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), di Tipo C (strutture prefabbricate realizzate su piattaforma in cemento armato incernierate o affogate con calcestruzzo al basamento)*”.

Con specifico riferimento alla disciplina catastale, non può, però, escludersi che anche altri manufatti, laddove rispondenti ai requisiti di cui all’art. 2 del D.M. n. 28 del 1998, siano soggetti ad obbligo di dichiarazione in catasto.

Premesso quanto sopra in linea generale, si evidenzia quanto segue:

### ***Stabilimenti balneari unicamente stagionali***

Si precisa che per gli stabilimenti balneari con opere esclusivamente stagionali, ossia con manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa, non sussiste l’obbligo di accatastamento.

---

<sup>1</sup> La “stagionalità” delle opere in parola deve intendersi riferita alla loro permanenza nel sito di installazione per un periodo ordinariamente non superiore ad 8-9 mesi nell’arco di ciascun anno solare.

In tali specifici contesti, non assume, altresì, 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.

***Stabilimenti balneari solo parzialmente stagionali e dove insistano comunque manufatti dei tipi "A", "B" e "C"***

Si precisa che per le opere rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 (generalmente riconducibili alle opere di "Tipo A", di "Tipo B" e di "Tipo C" di cui alla circolare congiunta M\_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, ma che non necessariamente si limitano ad esse) sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali contesti, la dichiarazione in catasto riguarderà ogni manufatto che abbia rilevanza catastale, anche al fine di determinare la rendita dell'unità immobiliare (arenile dato in concessione, fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). 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.

***Rappresentazione grafica ai fini DoCFa***

Considerato che le dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione mediante procedura Docfa devono contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita senza visita di sopralluogo (cfr. art 1, comma 2, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701) e che gli stabilimenti balneari presentano caratteristiche tali per cui agli stessi è attribuita la categoria D/8, con conseguente determinazione della relativa rendita mediante stima diretta, la planimetria dell'unità immobiliare dovrà includere, nei limiti consentiti dalla scala di rappresentazione utilizzata, le geometrie dell'intera area (coperta e scoperta) data in concessione e di ogni manufatto avente rilevanza catastale, anche ai fini della determinazione della rendita dell'unità immobiliare (fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.).

I manufatti prefabbricati a carattere stagionale possono, pertanto, essere esclusi dalla rappresentazione in planimetria in quanto, come detto, gli stessi non assumono rilevanza catastale.

***Presentazione degli atti di aggiornamento catastale***

Con riferimento alle modalità di aggiornamento catastale, considerato che per le costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato, sulla base di concessione demaniale (come nel caso degli stabilimenti balneari in parola), le

indicazioni già fornite (cfr. paragrafo 5 della circolare congiunta M\_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008) prevedono che la presentazione degli atti di aggiornamento possa essere effettuata dal concessionario (soggetto, altresì, tenuto a dichiarare le variazioni relative ai beni realizzati sul demanio marittimo), si precisa quanto segue.

Relativamente all'aggiornamento degli atti del **Catasto Terreni**, considerata la specifica esigenza di assegnare a ciascun corpo di fabbrica un proprio numero di particella, distinto da quello che individua le aree prive di costruzioni, l'atto di aggiornamento redatto per la dichiarazione di uno stabilimento balneare, che insiste anche in parte su di una particella di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, è da considerare alla stregua di un tipo mappale con stralcio di corte (ancorché, per le suddette peculiari esigenze di gestione del demanio marittimo, la corte non sia "graffata" al fabbricato, ma identificata con numero di particella distinto). Tali tipi mappali, relativi all'attività di accatastamento degli stabilimenti balneari ricadenti su area demaniale, possono essere sottoscritti dal solo concessionario, con ordinaria assunzione di responsabilità in ordine alla conformità alla concessione rilasciata.

Relativamente all'aggiornamento degli atti del **Catasto Edilizio Urbano**, la dichiarazione Docfa può essere sottoscritta dal concessionario e deve riportare, nel quadro D, gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia.

Appare, infine, utile evidenziare che, attesa la previsione di non procedere necessariamente al frazionamento di arenili di superficie complessiva inferiore a 10.000 m<sup>2</sup> (cfr. paragrafo n. 2 della lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016), nel caso di concessioni demaniali prive di opere, 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.

In tale evenienza, alla 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 (cfr. paragrafo n. 5 della lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016).

### ***Determinazione della rendita catastale***

Infine, con riferimento alla determinazione della rendita catastale degli stabilimenti balneari, si richiamano le indicazioni già fornite con la menzionata lettera circolare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016 della scrivente Direzione, secondo cui *“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<sup>2</sup>: 44% di  $V_{UREd}$ ;
- per l'area eccedente i 1.000 m<sup>2</sup> fino al limite di 2.000 m<sup>2</sup>: 35% di  $V_{UREd}$ ;
- per l'area eccedente i 2.000 m<sup>2</sup> fino al limite di 3.000 m<sup>2</sup>: 28% di  $V_{UREd}$ ;
- per l'area eccedente i 3.000 m<sup>2</sup> fino al limite di 5.000 m<sup>2</sup>: 21% di  $V_{UREd}$ ;
- per l'area eccedente i 5.000 m<sup>2</sup>: 14% di  $V_{UREd}$ .

Invitando codesti Ordini e Collegi Professionali alla massima diffusione della presente fra i propri iscritti, si ringrazia per la collaborazione e si porgono cordiali saluti.

*firmato digitalmente*  
IL DIRETTORE\*  
Donato Martinez

(\*)Firma su delega del Direttore Provinciale Claudia Cimino