



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

Roma,

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali – Territorio di
Milano, Napoli, Roma e Torino

Prot.

Allegati: 1

OGGETTO: *Individuazione delle fattispecie di esclusione dalla stima catastale di impianti funzionali al “processo produttivo” del settore ferroviario – Richiesta di chiarimenti in merito all’applicazione dell’art. 1 commi da 21 a 24 – Legge n. 208/2015. Parere.*

Una società operante nel settore dei servizi tecnici ferroviari ha, recentemente, chiesto il parere della scrivente Direzione Centrale in merito alla rilevanza catastale, ai fini della determinazione della rendita di compendi immobiliari in cui si eseguono lavorazioni su materiale rotabile, di alcune fattispecie di manufatti e impianti, peculiari del “processo produttivo” del settore ferroviario.

La richiesta in oggetto trae origine dalle innovative previsioni di cui all’art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, secondo cui “*A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*”.

Più in particolare, la menzionata società ha chiesto se, ai sensi del menzionato comma 21, fosse corretto escludere dalla stima catastale i manufatti e

gli impianti appresso indicati, ritenendo gli stessi riconducibili a “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*”.

I manufatti e gli impianti posti all’esame della scrivente Direzione Centrale, per i quali la società ha fornito una sintetica descrizione delle caratteristiche tecniche e delle funzioni a cui sono destinati, corredata anche da documentazione fotografica, sono costituiti da:

- a. Binari ferroviari (interni ed esterni);
- b. Garitta con pesa (stadera);
- c. Carrello trasbordatore;
- d. Piattaforma rotante;
- e. Impianto verniciatura;
- f. Impianto lavaggio carrozze;
- g. Fossa di verifica;
- h. Impianti per utilizzi particolari: lavorazione e stoccaggio “sale montate”, revisione carrelli, utensili, depuratori interni ed esterni;
- i. Centrale termica;
- j. Tornio in fossa;
- k. Tettoia con aspiratori fumi treni diesel;
- l. Carroponte.

Attesa la portata generale delle questioni trattate, si ritiene opportuno fornire le seguenti indicazioni, al fine di assicurare una impostazione metodologica coerente e uniforme da parte di tutti gli Uffici Provinciali – Territorio competenti in materia di accertamento delle rendite catastali delle unità immobiliari.

Con riferimento al quesito posto, risultano, peraltro, utili sia le prime indicazioni già fornite con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, sia le ulteriori precisazioni di cui alla nota della scrivente Direzione Centrale prot. n. 60244 del 27 aprile 2016.

Premesso quanto sopra, con riferimento a ciascuna delle sopra elencate fattispecie di manufatti e impianti oggetto della richiesta di chiarimenti, si rappresenta quanto segue.

a. Binari ferroviari (interni ed esterni)

Al fine di valutare la rilevanza catastale dei binari, intesi come *“struttura composta da due profilati in acciaio (rotaie), montati parallelamente su una struttura portante generalmente in c.a. (traversa) ed ancorata ad essa a mezzo di sistemi di fissaggio (chiavarde e caviglie)”*, appare opportuno esaminare tali componenti con riferimento sia alle caratteristiche costruttive che alla funzione svolta.

I binari interni ai capannoni in cui si eseguono le operazioni di manutenzione dei veicoli ferroviari, laddove costituiti da rotaie sorrette da colonnine in acciaio disposte lungo le fosse di ispezione, che ne consentono il posizionamento ad una quota maggiore di quella del pavimento dei capannoni (cfr. Figg. 1 e 2 - Allegato 1), assolvono ad una funzione strettamente collegata alla specifica attività svolta nell'unità immobiliare, essendo realizzati in tal modo proprio per consentire le operazioni di manutenzione del materiale rotabile. Tali binari, sebbene costituiscano elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, non risultano caratterizzati da quella utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare che conferisce alla stessa maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori. Ne consegue che tali binari sono da ricondurre, più propriamente, alla categoria dei *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”* e come tali, quindi, da escludere dalla stima catastale, ai sensi del richiamato comma 21 della legge n. 208 del 2015.

Quanto ai binari posti sulle aree esterne (comunque all'interno del perimetro dell'unità immobiliare), siano essi realizzati su massicciata ferroviaria impraticabile per i mezzi su gomma ovvero posti in piazzali asfaltati o rivestiti con altro materiale idoneo al passaggio anche di mezzi su gomma (cfr. Figg. da 3 a 6 - Allegato 1), si ritiene che gli stessi, consentendo l'accesso all'unità immobiliare ed ai relativi fabbricati e aree, così come la movimentazione, il transito e l'eventuale stazionamento di materiale rotabile, indipendentemente dalla circostanza che nell'unità si svolgano attività di manutenzione o di altra natura (come, ad esempio, il carico e lo scarico di merci varie destinate al trasporto su ferro), siano in grado di conferire all'unità immobiliare a destinazione produttiva maggiore fruibilità e apprezzabilità. Tali elementi, anche quando realizzati

su massicciate che impediscono la circolazione di mezzi su gomma, rientrano comunque tra le tipologie di opere di sistemazione esterna delle aree, al pari dei percorsi semplicemente asfaltati che, pur consentendo il transito dei mezzi su gomma, ne impediscono, di contro, quello del materiale rotabile. In relazione a quanto sopra esposto, si ritiene che i binari in esame, unitamente agli eventuali scambi, siano da ricondurre, più propriamente, alla categoria degli *“elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l’utilità”* e come tali, quindi, da includere nella stima catastale, ai sensi del richiamato comma 21 della legge n. 208 del 2015.

b. Garitta con pesa (stadera)

Trattasi di una bilancia per la pesatura dei veicoli ferroviari, di norma costituita da un fabbricato di modeste dimensioni (garitta), in cui sono ubicati gli apparati meccanici di lettura, e da una apparecchiatura esterna per la pesa, posta lungo un binario (cfr. Fig. 7 - Allegato 1).

Tenuto conto delle caratteristiche di tali manufatti, nella stima catastale finalizzata alla determinazione della rendita saranno presi in considerazione esclusivamente i fabbricati, in quanto rientranti nella categoria delle *“costruzioni”* di cui al menzionato comma 21. Gli apparati di lettura e le apparecchiature per la pesa dei veicoli ferroviari poste lungo i binari, potendosi qualificare come *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*, saranno, invece, esclusi dalla stima diretta, così come previsto dal richiamato comma 21.

c. Carrello trasbordatore

Trattasi di una particolare tipologia di carrello mobile su rotaie che permette la movimentazione dei veicoli ferroviari da un binario ad un altro (cfr. Fig. 8 - Allegato 1).

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzione di tale elemento, si ritiene che lo stesso sia da ricondurre alla categoria dei *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*, e come tale, pertanto, da escludere, unitamente alle sue rotaie di corsa, dalla stima diretta, così come previsto dal richiamato comma 21.

Si precisa, che eventuali opere edili, quali fondazioni, fosse, tettoie, sistemazioni dei piazzali, ecc., sono, invece, da includere nella stima catastale.

d. Piattaforma rotante

Trattasi di una particolare tipologia di piattaforma mobile che consente la movimentazione del materiale rotabile da un binario ad un altro, con la possibilità di ruotare i veicoli ferroviari, invertendone il senso di marcia (cfr. Fig. 9 - Allegato 1).

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzione di tale elemento, si ritiene che lo stesso sia da ricondurre alla categoria dei *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*, e come tale, pertanto, da escludere, unitamente alle sue eventuali rotaie di corsa, dalla stima diretta, così come previsto dal richiamato comma 21.

Eventuali fosse realizzate per ospitare gli organi di movimentazione di tali piattaforme, costituendo opere edili aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, e come tali, quindi, riconducibili alla categoria delle *“costruzioni”*, sono, invece, da includere nella stima catastale. Parimenti, sono da includere nella stima anche le eventuali ulteriori opere edili presenti, quali fondazioni, tettoie, sistemazioni dei piazzali, ecc..

e. Impianto verniciatura

Relativamente a tale componente, assumono rilievo, per le finalità estimative in argomento, le caratteristiche tipologiche e costruttive, attraverso le quali è possibile riconoscere la natura di *“costruzione”*, oppure di *“macchinario, congegno, attrezzatura ed altro impianto, funzionale allo specifico processo produttivo”*, di tali strutture.

Pertanto, gli impianti di verniciatura costituiti da semplici cabine poste all'interno di un opificio o di altra unità immobiliare (cfr. Figg. 10, 11 e 12 - Allegato 1), potendo, di norma, essere rimossi senza alterazione o distruzione degli stessi o delle altre componenti dell'unità immobiliare che li contengono, sono da annoverare, a tutti gli effetti, tra i *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo*

produttivo” e, pertanto, da escludere dalla stima catastale, ai sensi del richiamato comma 21.

Laddove, invece, tali impianti siano realizzati in modo tale che essi stessi costituiscano una costruzione o una parte integrante di una costruzione più ampia, assume rilevanza nella stima catastale lo spazio che gli stessi individuano, per la cui valutazione deve tenersi comunque conto, al pari di ogni altra “*costruzione*”, della qualità degli elementi di chiusura verticale ed orizzontale che lo delimitano. Le attrezzature e i macchinari presenti all’interno di tali locali (robot, impianti di aspirazione, ecc.), rispondendo, generalmente, ad esigenze connesse allo specifico processo produttivo svolto, non costituiscono, di norma, una utilità trasversale comunque apprezzabile al variare del processo produttivo e, pertanto, sono da escludere dalla stima catastale.

f. Impianto lavaggio carrozze

Trattasi, tipicamente, di apparati aperti muniti di spazzole rotanti, collocati lungo un binario e posti, indifferentemente, sia all’esterno che all’interno di fabbricati (cfr. Figg. 13 e 14 - Allegato 1).

Tali apparati sono riconducibili, a tutti gli effetti, alla categoria dei “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*” e, pertanto, sono da escludere dalla stima catastale, ai sensi del richiamato comma 21.

g. Fossa di verifica

Tale elemento è costituito da una sorta di trincea realizzata al fine di permettere al personale addetto alle operazioni di verifica e manutenzione l’accesso al materiale da ispezionare direttamente dal basso (cfr. Figg. 15 e 16 - Allegato 1).

Trattasi, di fatto, di opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, annoverabile, quindi, tra il genere delle “*costruzioni*” e, pertanto, da includere nella stima catastale, ai sensi del richiamato comma 21.

Sono, invece, da escludere dalla stima le eventuali attrezzature e gli impianti posti all'interno della fossa, utilizzati per le operazioni di verifica e manutenzione dei veicoli ferroviari.

h. Impianti per utilizzi particolari: lavorazione e stoccaggio “sale montate”, revisione carrelli, utensili, depuratori interni ed esterni

Tali elementi (cfr. Figg. da 17 a 22 - Allegato 1) rappresentano, di norma, componenti di natura essenzialmente impiantistica, inquadrabili nella categoria dei “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo*”, e sono, pertanto, da escludere dalla stima diretta, ai sensi del richiamato comma 21.

Allorquando, per l'installazione o l'uso di tali componenti, sono realizzati manufatti o sistemazioni classificabili nella categoria delle “*costruzioni*” (strutture di sostegno e fondazioni, fosse, tettoie, piazzali, recinzioni, ecc.) o in quella degli “*elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità*”, questi andranno opportunamente valorizzati nella stima diretta della rendita catastale. Tale circostanza è, in particolare, riscontrabile per gli impianti di depurazione realizzati su aree esterne, nei quali sono presenti, di norma, vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo. Tali opere costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa. Trattandosi, pertanto, di opere riconducibili alla categoria delle “*costruzioni*”, tali strutture sono da includere nella stima catastale.

i. Centrale termica

Gli impianti costituenti le centrali di produzione di calore o di energia elettrica (cfr. Figg. 23 e 24 - Allegato 1) a servizio di una o più fasi del processo produttivo o per le quali sia rilevabile un ruolo comunque apprezzabile nella linea produttiva svolta nell'immobile, saranno esclusi dalla stima della rendita catastale, in quanto riconducibili alla categoria dei “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo*”. Le opere edili di tali centrali riconducibili alla categoria delle “*costruzioni*”, come i fabbricati, le strutture di sostegno e di fondazione, le fosse, le tettoie, i piazzali, ecc., saranno, in ogni caso, incluse nella stima.

j. Tornio in fossa

L'impianto in esame consta, di fatto, in una macchina utensile, ancorché di grandi dimensioni, utilizzata per la rettifica del materiale rotabile, collocata in una struttura edilizia (fossa) realizzata ad un livello più basso di quello al quale vengono movimentati i veicoli ferroviari (cfr. Fig. 25 - Allegato 1).

Per tale complesso di elementi sono applicabili le indicazioni già espresse per altri manufatti trattati ai punti precedenti.

In particolare, saranno oggetto di stima catastale le opere edili costituite dalla "fossa", in quanto riconducibili alla categoria delle "costruzioni", e saranno, invece, escluse, così come peraltro già precisato nella circolare n. 2/E del 2016 (cfr. esemplificazioni riportate al paragrafo 2.1), tutte le apparecchiature costituenti il tornio vero e proprio, in quanto riconducibili alla categoria dei "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo".

k. Tettoia con aspiratori fumi treni diesel

Ferma restando la riconducibilità delle tettoie alla categoria delle "costruzioni" e, conseguentemente, la loro inclusione nella stima catastale, si ritiene che l'impianto di aspirazione dei fumi, costituito essenzialmente da una serie di cappe connesse, attraverso tubazioni, a sistemi di filtraggio dell'aria messa in circolazione da appositi motori (cfr. Fig. 26 - Allegato 1), sia da escludere dalla stima catastale, in quanto elemento riconducibile alla categoria dei "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo" che, nel caso specifico, richiede la rimozione dei gas di scarico prodotti nelle operazioni di manutenzione di motori a scoppio.

l. Carroponte

Tale elemento consente il sollevamento e la movimentazione dei carichi e, nel caso specifico, anche di interi veicoli ferroviari (cfr. Figg. 27 e 28 - Allegato 1).

Così come già precisato nella richiamata circolare n. 2/E del 2016 (cfr. esemplificazioni riportate al paragrafo 2.1), tale componente è riconducibile alla categoria dei "macchinari, congegni, attrezzature ed

altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo” e, quindi, escluso dalla stima catastale, ai sensi del richiamato comma 21.

Le Direzioni Regionali sono invitate a verificare la corretta applicazione di quanto sopra rappresentato da parte delle competenti Direzioni Provinciali e degli Uffici Provinciali - Territorio, i quali assicureranno la diffusione del contenuto della presente comunicazione ai Collegi e Ordini professionali locali, provvedendo, altresì, a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo al riguardo.

IL DIRETTORE CENTRALE

Franco Maggio

(Firmato digitalmente)