

CIRCOLARE N.18 /E



Direzione Centrale Catasto, Cartografia
e Pubblicità Immobiliare

Roma, 8 giugno 2017

OGGETTO: Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali.

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	LE INFRASTRUTTURE DI RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONE	4
3	ISCRIZIONE IN CATASTO DELLE INFRASTRUTTURE DI RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONE	6
4	DISPOSIZIONI FINALI	8

1 PREMESSA

L'articolo 12, comma 2, del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33, ha introdotto modifiche all'art. 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche (nel seguito CCE) di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, aggiungendo, alla fine del citato comma 3, il seguente periodo: *“Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale.”*.

In sintesi, la disposizione esclude dal concetto di “unità immobiliare”¹:

- gli elementi di reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87² e 88³ del CCE;
- le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga.

In considerazione della portata innovativa della previsione normativa sopra richiamata e del relativo impatto in ambito catastale, si rende necessario fornire indicazioni in proposito.

E' peraltro opportuno evidenziare che le disposizioni introdotte dal citato comma 2 dell'articolo 12 del decreto legislativo n. 33 del 2016, attesa la natura ed il tenore della novella normativa, nonché l'assenza di qualsivoglia indicazione circa la valenza interpretativa della stessa, rappresentano una innovazione rispetto alla previgente disciplina; pertanto, tali disposizioni non assumono valore retroattivo e, così come previsto dall'articolo 15, comma 1, del sopra menzionato decreto legislativo, si applicano solo a decorrere dal 1° luglio 2016.

¹ Cfr. art. 2 del decreto n. 28 del 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.*

...omissis

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.”

² Ovverosia: torri, tralicci, impianti radio-trasmittenti, ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate (cfr. art. 87, comma 1, del CCE).

³ Opere civili realizzate per l'installazione di infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico (cfr. art. 88, comma 1, del CCE).

Restano, pertanto, salve le disposizioni relative alla qualificazione e alla determinazione della rendita catastale dei beni immobili di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° luglio 2016.

In particolare, secondo la previgente disciplina, le infrastrutture richiamate nella disposizione di cui sopra, laddove costituite da aree e/o locali (preesistenti o di nuova costruzione) destinati ad ospitare le apparecchiature di comunicazione, dotati di autonomia funzionale e reddituale, risultano censibili tra le unità immobiliari a destinazione speciale con attribuzione della categoria *D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* (cfr. circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 dell’Agenzia del Territorio e Istruzioni Operative di cui alla circolare n. 2/E del 2 febbraio 2016 dell’Agenzia delle Entrate).

2 LE INFRASTRUTTURE DI RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONE

Al fine di inquadrare compiutamente, sotto il profilo tecnico catastale, gli immobili che, a decorrere dal 1° luglio 2016, non sono da considerarsi “*unità immobiliari*” e non concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi del predetto articolo 86 del CCE, occorre preliminarmente richiamare, per quanto qui di interesse, le seguenti definizioni, di cui all’art. 1 del CCE e all’art. 2 del decreto legislativo n. 33 del 2016:

- **Rete di comunicazione elettronica ad alta velocità** (art. 2, comma 1, lettera e, del decreto legislativo n. 33 del 2016):
“una rete di comunicazione elettronica capace di fornire servizi di accesso a banda larga ad una velocità di almeno 30 Mbit/s”;
- **Reti di comunicazione elettronica** (art. 1, comma 1, lettera dd, del CCE):
“i sistemi di trasmissione e, se del caso, le apparecchiature di commutazione o di instradamento e altre risorse, inclusi gli elementi di rete non attivi, che consentono di trasmettere segnali via cavo, via radio, a mezzo di fibre ottiche o con altri mezzi elettromagnetici, comprese le reti satellitari, le reti terrestri mobili e fisse (a commutazione di circuito e a commutazione di pacchetto, compresa Internet), le reti utilizzate per la diffusione circolare dei programmi sonori e televisivi, i sistemi per il trasporto della corrente elettrica, nella misura in cui siano utilizzati per trasmettere i segnali, le reti televisive via cavo, indipendentemente dal tipo di informazione trasportato”;
- **Rete pubblica di comunicazioni** (art. 1, comma 1, lettera aa, del CCE):
“una rete di comunicazione elettronica utilizzata interamente o prevalentemente per fornire servizi di comunicazione elettronica accessibili al pubblico, che supporta il trasferimento di informazioni tra i punti terminali di reti”;
- **Infrastruttura fisica** (art. 2, comma 1, lettera d, del decreto legislativo n. 33 del 2016):
“tutti gli elementi di una rete destinati ad ospitare altri elementi di una rete senza che diventino essi stessi un elemento attivo della rete, quali ad esempio tubature, piloni, cavidotti, pozzi di ispezione, pozzetti, centraline, edifici o accessi a edifici, installazioni di antenne, tralicci e pali. ...”.

La definizione di “infrastruttura fisica” sopra richiamata, tuttavia, non è sufficiente, di per sé, a definire la casistica dei beni immobili che, sotto il profilo tecnico catastale, siano da escludere dal novero delle “*unità immobiliari*” e, comunque, dal calcolo della rendita catastale, secondo le innovative disposizioni del CCE; ciò, sia in considerazione del fatto che il novellato articolo 86 non richiama la specifica nozione di “infrastruttura fisica”, quale definita dall’articolo 2, comma 1, lettera d), del decreto legislativo n. 33 del 2016, sia in quanto la natura di tali beni potrebbe non consentire di ricomprenderli nel perimetro applicativo della disposizione di cui al medesimo articolo 86.

A tale proposito, appare pertanto utile descrivere, sotto il profilo tipologico-costruttivo, le principali configurazioni delle infrastrutture in argomento, essenzialmente distinguibili in:

a) strutture di tipo *Raw-Land*.

Trattasi di infrastrutture, tipiche dei contesti rurali, composte da elementi di sostegno delle antenne, costituiti da pali o da tralicci di altezza variabile, posizionati su un basamento di calcestruzzo armato, appositamente realizzato sul terreno. A completamento della struttura vi sono gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto, che possono trovare ricovero all’interno di elementi appositamente realizzati allo scopo, e generalmente non suscettibili di un uso diverso, quali piccoli *cabinet* metallici o in plastica, prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (*shelter*) appoggiati sul basamento in calcestruzzo armato, ovvero spazi totalmente o parzialmente interrati. In alcuni casi, gli apparati elettronici possono trovare ricovero in fabbricati o porzioni di fabbricati realizzati, o adattati, per tale specifica finalità;

b) strutture di tipo *Roof-Top*.

Trattasi di infrastrutture, tipiche dei contesti urbani, composte da elementi di sostegno delle antenne, costituiti da paline o da tralicci di altezza variabile, posizionati su terrazze o coperture di fabbricati (lastrici solari). Per tale tipologia di infrastruttura, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto trovano generalmente ricovero in piccoli *cabinet* metallici o in plastica, in prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (*shelter*), posizionati sul lastrico solare. Talvolta i menzionati apparati elettronici vengono ubicati in locali del fabbricato esistente, quali soffitte, cantine e simili, realizzati, o adattati, per tale specifica finalità;

c) strutture di tipo *Co-Located*.

Tali infrastrutture si caratterizzano per l’assenza di specifiche paline o tralicci di sostegno delle antenne, che vengono ancorate direttamente su manufatti esistenti (serbatoi d’acqua, campanili, ecc.). Come nelle configurazioni di tipo *Roof-Top*, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto trovano generalmente ricovero in piccoli *cabinet* metallici o in plastica, in prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (*shelter*), ovvero in locali del fabbricato esistente, realizzati, o adattati, per tale specifica finalità.

Nell’ambito dei siti che ospitano le infrastrutture in argomento, possono, altresì, essere talvolta presenti ulteriori immobili destinati a funzioni accessorie, quali uffici, alloggi per il personale addetto alle manutenzioni o alla guardiania, autorimesse, magazzini, ecc., non strettamente funzionali alla rete di comunicazione.

Attesa, pertanto, la varietà degli elementi che possono costituire parti di una infrastruttura di una rete pubblica di comunicazione, al fine di individuare compiutamente quelli che, per effetto delle innovazioni normative sopra richiamate, non costituiscono più “*unità immobiliari*” e, comunque, non concorrono al calcolo della rendita catastale, occorre avere riguardo alle caratteristiche tecnico-fisiche di tali elementi, che ne hanno determinato l’uso specifico cui sono destinati.

In particolare, la disposizione di cui al sopra richiamato articolo 86, comma 3, del CCE, di natura sostanzialmente agevolativa, trova applicazione per la generalità delle opere infrastrutturali strettamente funzionali alle reti pubbliche di comunicazione, tra le quali rientrano, considerata la sopra richiamata definizione di “*infrastruttura fisica*”⁴, anche gli eventuali locali tecnici destinati ad ospitare, attraverso una stabile connessione alla struttura, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto.

Restano naturalmente esclusi dall’ambito applicativo della disposizione in esame quei beni immobili suscettibili di una destinazione d’uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione, quali uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc..

In relazione a quanto sopra esposto, le infrastrutture di tipo *Raw-Land*, descritte al punto *sub a)*, sono ordinariamente da considerare, nel loro complesso, opere escluse dal novero delle “*unità immobiliari*” e non concorrono alla determinazione della rendita catastale. Tale disciplina si applica, pertanto, anche agli eventuali locali tecnici, indipendentemente dalla loro dimensione e dal materiale con cui sono realizzati, purché destinati esclusivamente ad ospitare, mediante una stabile connessione alla struttura, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto.

Analogamente, per le infrastrutture di tipo *Roof-Top*, descritte al punto *sub b)*, i lastrici solari, gli elementi di sostegno delle antenne, i *cabinet* e gli *shelter* in cui trovano ricovero gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto sono da considerarsi beni da escludere dal novero delle “*unità immobiliari*” e non concorrono alla determinazione della rendita catastale, al pari degli eventuali locali tecnici realizzati o adattati⁵ al precipuo scopo di ospitare, mediante una stabile connessione alla struttura, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto.

Considerazioni del tutto analoghe possono essere, infine, estese anche alle infrastrutture di tipo *Co-Located*, descritte al punto *sub c)*.

In ogni caso, per quanto sopra esposto, resta fermo l’obbligo di dichiarazione in catasto dei fabbricati o porzioni di fabbricato suscettibili di una destinazione d’uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione, quali uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc., da censire nella pertinente categoria, con attribuzione di rendita.

3 ISCRIZIONE IN CATASTO DELLE INFRASTRUTTURE DI RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONE

Tenuto conto che l’istituto catastale assolve a funzioni, oltre che di natura fiscale, anche di natura civilistica (identificazione dei beni immobili per il trasferimento o la costituzione di diritti reali) ed inventariale a supporto della gestione del territorio, la nuova previsione normativa,

⁴ Di cui al citato art. 2, comma 1, lettera d, del decreto legislativo n. 33 del 2016.

⁵ Anche mediante utilizzo di originarie soffitte, cantine o simili del fabbricato esistente.

richiamata in premessa, di esclusione delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione dal novero delle “*unità immobiliari*”⁶ e dal computo della rendita catastale, non esclude peraltro che tali beni possano comunque formare oggetto di iscrizione in catasto, ancorché senza attribuzione di rendita catastale.

Infatti, l’art. 3, comma 2, del menzionato decreto ministeriale n. 28 del 1998 già prevede la possibilità di iscrizione in catasto, ai soli fini della loro identificazione, di una serie di beni immobili che, in ragione della loro natura o della loro condizione tecnico-fisica, non sono considerati suscettibili di produrre un reddito proprio e sono pertanto censiti senza attribuzione di rendita catastale.

In tale contesto, si ritiene necessario integrare il quadro di qualificazione vigente con una nuova categoria catastale, denominata *F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*, nella quale possono essere censite, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d’uso, le infrastrutture in argomento, oggetto di dichiarazione in catasto.

Pertanto, per gli immobili che costituiscono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione⁷ già censiti al Catasto Edilizio Urbano, gli intestatari catastali possono presentare dichiarazioni ai sensi dell’art. 1 del regolamento approvato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (cd. procedura Docfa), finalizzate alla variazione delle scritture catastali, con attribuzione della categoria *F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*, senza attribuzione di rendita.

A questo proposito, si deve sottolineare che la presentazione di detta dichiarazione è nel precipuo interesse dell’intestatario del bene, dal momento che l’attribuzione della categoria F/7 rappresenta anche un elemento di chiarezza ai fini degli adempimenti tributari⁸.

Nell’ambito delle suddette dichiarazioni di variazione, le eventuali porzioni immobiliari suscettibili di una destinazione d’uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione (uffici, abitazioni, autorimesse, magazzini, ecc.), laddove autonome sotto il profilo funzionale e reddituale, costituiscono cespiti indipendenti da censire in catasto nella pertinente categoria, con attribuzione di rendita.

Al fine di rendere evidente la motivazione della variazione catastale degli immobili in esame già censiti in catasto anche attraverso la semplice consultazione in visura, il tecnico professionista, nel redigere la dichiarazione di variazione mediante procedura Docfa, utilizzerà la causale di presentazione “*Altre*”, specificando nel relativo campo descrittivo “*Var. ex art. 86 dlgs 259/2003*”.

⁶ Ai sensi dell’art. 2 del D.M. n. 28 del 1998.

⁷ Nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione, come precisato al paragrafo n. 2.

⁸ Ci si riferisce, fra l’altro, agli adempimenti in materia di versamenti dei tributi locali, quali l’imposta municipale propria (IMU) di cui all’art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui all’art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione⁹ di nuova realizzazione¹⁰ non sussiste invece obbligo di iscrizione in catasto, trattandosi di beni che, per effetto delle disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2016, non costituiscono più "unità immobiliari" ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale n. 28 del 1998.

I soggetti interessati possono comunque presentare atti di aggiornamento, ai sensi del citato regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994, per l'iscrizione in catasto di tali beni ai fini della loro identificazione, senza attribuzione di rendita. In tale evenienza, la presentazione della dichiarazione in catasto della infrastruttura di rete di comunicazione di nuova costruzione, redatta mediante la procedura Docfa, è preceduta dall'aggiornamento, laddove previsto dalle disposizioni vigenti, degli archivi - censuario e cartografico - del Catasto Terreni, attraverso la presentazione del relativo atto geometrico redatto con la procedura Pregeo¹¹.

Anche per le nuove costruzioni resta, comunque, ferma la disciplina in tema di aggiornamento catastale relativamente ai fabbricati e alle porzioni di fabbricati che, nello stato in cui si trovano, presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale, risultando suscettibili, senza radicali trasformazioni, di usi non strettamente funzionali alla gestione e al funzionamento delle reti di comunicazione (come, ad esempio, uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc.).

Laddove nel fabbricato di nuova realizzazione siano presenti, oltre all'infrastruttura di rete di comunicazione, anche beni costituenti "unità immobiliari" ai sensi del richiamato art. 2 del D.M. n. 28 del 1998, permane comunque l'obbligo di aggiornamento complessivo degli archivi - censuario e cartografico - di Catasto Terreni¹² e della dichiarazione di nuova costruzione al Catasto Edilizio Urbano¹³ di tutte le porzioni immobiliari, ivi inclusa l'infrastruttura di rete di comunicazione, rappresentata nell'Elaborato Planimetrico, a cui è attribuita la categoria F/7 di nuova istituzione, priva di rendita catastale.

4 DISPOSIZIONI FINALI

A far data dal 3 luglio 2017, gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano possono essere predisposti con la nuova versione 4.00.4 della procedura Docfa, resa disponibile sul sito *internet* dell'Agenzia, che consente le dichiarazioni in catasto, utilizzando la categoria F/7 – *Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*.

La predetta nuova versione deve comunque essere utilizzata per le dichiarazioni catastali finalizzate all'aggiornamento dei dati censuari, relativi agli immobili costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione. Per tutte le altre dichiarazioni, può continuare ad essere utilizzata anche la precedente versione 4.00.3 della procedura Docfa, che, per esigenze gestionali, sarà tecnicamente supportata solo fino al 30 settembre 2017.

⁹ Cfr. nota n. 7.

¹⁰ Intendendosi come tali quelli i cui termini per la dichiarazione in catasto - secondo la previgente disciplina - non siano antecedenti al 1° luglio 2016.

¹¹ Ossia di un *Tipo mappale* con attribuzione alla particella su cui insiste l'infrastruttura di comunicazione della destinazione "Ente Urbano" (codice 282) e rappresentazione cartografica dei manufatti ivi realizzati.

¹² Cfr. nota n. 10.

¹³ Mediante procedura Docfa.

Oltre tale termine, non sarà garantita la registrabilità degli atti di aggiornamento non conformi alle specifiche di elaborazione della nuova versione della procedura Docfa.

Le Direzioni Provinciali e gli Uffici Provinciali–Territorio avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente circolare, provvedendo, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo agli Ordini e ai Collegi professionali interessati.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare siano puntualmente osservati dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali–Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Rossella Orlandi

(firmato digitalmente)