

Roma, 5/6/2012
Prot. n° 28458

Allegati: 2
Rif. nota del
Prot. n°

Al Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggistici e Conservatori
(Direzione.cnapp@archiword.it)

Al Consiglio Nazionale degli Ingegneri
(segreteria@cni-online.it)

Al Consiglio Nazionale dell'Ordine Nazionale Dottori
Agronomi e forestali
(info@conaf.it)

Al Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri
Laureati
(presidenza@cng.it)

Al Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e Periti
Agrari laureati
(Info@peritigrari.it)

Al Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e Periti
Industriali laureati
(cnpi@.it)

Oggetto: Accertamento degli immobili posti in aree cimiteriali o adiacenti ad esse.

Con riferimento al tema in oggetto, si inoltra, per opportuna conoscenza, copia della comunicazione prot. n. 26279 del 24 maggio 2012, inviata alle strutture territoriali di questa Agenzia.

Con l'occasione, si porgono i saluti più cordiali.

IL DIRETTORE CENTRALE
(Franco Maggio)



ALL. I

Roma, 24-05-2012

Prot. n° 26279

Allegati: 1

Rif. nota del

Prot. n°

Agli Uffici provinciali

LORO SEDI

E, p.c.

Alle Direzioni regionali

LORO SEDI

Oggetto: Accertamento degli immobili posti in aree cimiteriali o adiacenti ad esse.

Sono pervenuti alla scrivente Direzione alcuni quesiti in merito all'accertamento catastale degli immobili posti nelle aree cimiteriali o adiacenti ad esse e riguardanti, in particolare, le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento e, ove ne occorra il caso, la corretta categoria catastale che ad essi deve essere attribuita.

In via generale, si osserva che l'iscrizione di un immobile negli atti del catasto terreni o del catasto edilizio urbano, individuato autonomamente con numero di particella e, eventualmente, di subalterno, è possibile solo nel caso in cui il bene in questione è dotato di autonomia funzionale e reddituale, ovvero per esigenze di carattere civilistico.

Con specifico riferimento alle aree cimiteriali, si evidenzia che l'art. 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, stabilisce che *"Non sono soggetti a dichiarazione:*

... c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;

d) i cimiteri con le loro dipendenze;"

Tale disposizione non esclude, tuttavia, l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano per alcune tipologie di fabbricati e costruzioni presenti nei cimiteri, secondo le vigenti disposizioni catastali.

Al riguardo, nel caso in cui nell'area cimiteriale insistano costruzioni con destinazione connessa a quella cimiteriale, queste sono censite al catasto edilizio urbano nella categoria E/8 del vigente quadro generale di qualificazione, che prevede *"Fabbricati e*

costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia", tramite la presentazione dei necessari atti di aggiornamento di catasto terreni e di catasto edilizio urbano (utilizzando le procedure Pregeo e Docfa).

In tale tipologia di costruzioni possono essere incluse quelle strettamente necessarie ai servizi cimiteriali, quali ad esempio, i depositi di osservazione, le camere mortuarie, i forni crematori, i locali ospitanti gli impianti tecnici, ancorché adiacenti all'area cimiteriale.

Si rammenta che per gli edifici destinati all'esercizio pubblico dei culti è prevista la facoltà della dichiarazione al catasto edilizio urbano in categoria *"E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti"*, finalizzata ad eventuali esigenze di natura civilistica, mentre riguardo ai colombari, ai sepolcri ed alle tombe di famiglia, si richiamano le disposizioni già impartite dalla Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare con nota prot. n. 41481 del 25 luglio 2001, che si allega.

Si specifica, in ogni caso, che per le unità immobiliari destinate ad alloggio del custode, in quanto aventi autonoma utilizzazione rispetto al contesto cimiteriale, appare obbligatorio presentare la dichiarazione in catasto dell'unità immobiliare urbana, alla quale deve essere attribuita la più appropriata categoria del gruppo "A", con la relativa rendita.

In conclusione, gli immobili posti nelle aree cimiteriali, o adiacenti ad esse, ed aventi destinazione connessa a quella cimiteriale, sono accertati in categoria E/8, previa presentazione del tipo mappale per l'aggiornamento del catasto terreni.

Per quanto riguarda, infine, gli immobili diversi da quelli con destinazione connessa a quella cimiteriale sopra esemplificati, sorge l'obbligo della dichiarazione in catasto, con accertamento nella categoria catastale più consona, qualora dotati di autonomia funzionale e reddituale.

Si invitano gli Uffici in indirizzo ad adeguare la prassi interna alle indicazioni sopra rappresentate, portandole a conoscenza dei professionisti interessati, e le Direzioni regionali a verificarne la corretta applicazione.



IL DIRETTORE CENTRALE
(Franco Maggio)





Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Area

Divisione III

Roma, 25 luglio 2001

Prot. N° 41481

Al Comune di Torella dei Lombardi
(AV)

Allegati

All' Ufficio Provinciale dell'Agenzia del
Territorio di Avellino

Rif. nota del 28 agosto 2000

Prot. n° 7921

e.p.c.

Alle Direzioni Compartimentali del
Territorio

LORO SEDI

OGGETTO: Possibilità di frazionamento di lotti cimiteriali

È pervenuta a questa Direzione la richiesta riportata a margine di codesto Comune finalizzata a costituire su porzioni di aree cimiteriali diritti di superficie a tempo determinato, in favore di soggetti privati. Ai fini della trascrizione nei registri immobiliari degli atti relativi, si richiede che dette porzioni vengano individuate con specifico identificativo catastale.

Al riguardo si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 824 del codice civile, i cimiteri ed i mercati comunali sono assoggettati al regime demaniale. Ne deriva che per gli stessi non è ammessa in ottemperanza all'articolo 823, primo comma, dello stesso codice, l'alienabilità e la costituzione di diritti a favore di terzi, se non nei modi e *nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano*.

L'attuale Regolamento che disciplina, fra l'altro, il regime di concessione dei loculi e delle aree cimiteriali, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285, all'art. 92 prevede per tali beni la sola costituzione di diritti di natura temporanea, mediante concessione demaniale, e per gli stessi vieta la possibilità di porre in essere atti di disposizione volontaria. Sembra pertanto potersi escludere la necessità di predisporre frazionamenti, finalizzati al trasferimento di diritti reali. Si sottolinea inoltre che solo in presenza di detti atti di disposizione si rendono necessarie, ai fini della salvaguardia dei diritti di terzi, forme di pubblicità immobiliare.

Sul medesimo tema già la cessata Direzione Generale delle Tasse e delle Imposte Indirette sugli Affari, con risoluzione 9 febbraio 1989, prot. n. 400073/89, affermava: "... l'obbligo di richiedere la formalità della trascrizione presuppone la libera circolazione di beni o diritti e quindi la possibilità di conflitti tra interessi privati. Gli atti di concessione di cui trattasi, ..., seppure danno



luogo alla costituzione di un diritto di natura privata, non fanno venire meno il carattere demaniale del bene assoggettato che, in quanto tale, rimane sottratto al rigore della pubblicità (immobiliare)”.

Si deve osservare, in via generale, che l'iscrizione di un immobile negli atti di catasto terreni od urbano, con l'individuazione autonoma dello stesso mediante numero di particella e/o subalterno, risulta possibile solo quando l'area o il bene interessato può produrre un reddito proprio, ovvero per esigenze di carattere civilistico.

Nel caso in esame il paragrafo 78 dell'Istruzione XV del 14 settembre 1931 stabilisce che le aree destinate ai cimiteri sono iscritte al catasto terreni senza l'indicazione dei redditi imponibili e il vigente quadro di qualificazione delle unità immobiliari di catasto edilizio urbano per la categoria E/8 detta esplicitamente l'esclusione dal censimento di colombari, sepolcri e tombe di famiglia. Inoltre, in base a quanto sopra rappresentato, non sussistono finalità civilistiche, poiché gli atti amministrativi relativi alla concessione di aree cimiteriali sono sottratti al regime di trascrizione.

Sulla base dei presupposti normativi sopra richiamati resta confermata la vigenza della prassi che prevede per le aree destinate ai cimiteri comunali la rappresentazione in mappa, mediante un'unica particella distinta da una lettera, secondo le modalità richiamate nella *Nuova istruzione di servizio per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali* pubblicata nel 1970 dal Poligrafico dello Stato.

Nel caso che in tale aree si riscontrasse la necessità di procedere ad un accatastamento in seguito alla costruzione di immobili da censire in catasto – con destinazioni diverse da quelle menzionate, per le quali è escluso il censimento – si sottolinea la necessità di predisporre l'apposito tipo mappale. Conformemente alle procedure vigenti potrà essere redatto, insieme alla documentazione prevista per la dichiarazione in catasto, l'elaborato planimetrico, nel caso che ricorrano le condizioni richiamate dalla circolare del 20 gennaio 1984, n. 2, emanata dalla cessata Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

IL DIRETTORE
(Dott. Ing. Carlo CANNAFOGLIA)
F.to CANNAFOGLIA