

A:

Ordine degli Ingegneri

Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori

Collegio Geometri e Geometri laureati

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali

Ordine dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali laureati

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari
laureati

Collegio degli Agrotecnici e degli
Agrotecnici laureati

e p. c.

Direzione Regionale Lombardia
Settore Servizi Ufficio Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: Aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 7-quinquies del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto). Aggiornamento prontuari di stima

Spett.li Ordini e Collegi professionali,

l'art. 7-quinquies del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (di seguito "art. 7-quinquies") ha introdotto innovazioni nella disciplina catastale relativa alle unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto. In particolare, i commi 1 e 2 definiscono nuovi criteri, da applicare a decorrere dal 1° gennaio 2025, circa le modalità di rappresentazione, censimento e stima degli allestimenti mobili di

pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (tra cui le cosiddette “case mobili”) e delle aree attrezzate e non attrezzate per il pernottamento di ospiti.

Il comma 1 dell’articolo 7-quinquies dispone che “A decorrere dal 1° gennaio 2025, gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, ubicati nelle strutture ricettive all’aperto, non rilevano ai fini della rappresentazione e del censimento catastale e sono pertanto esclusi dalla stima diretta di cui all’articolo 30 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, per la determinazione della rendita catastale”.

Dunque, all’interno delle unità immobiliari che rappresentano strutture ricettive all’aperto (villaggi turistici, campeggi, campeggi nell’ambito delle attività agrituristiche, parchi di vacanza, ecc.) non rivestono rilevanza catastale gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, tra i quali, oltre a roulotte, camper, caravan e simili, sono da annoverare anche le cosiddette “case mobili” (o “mobile home”).

L’irrelevanza delle case mobili prevista dal richiamato comma 1 riguarda la rappresentazione nella mappa catastale, la rappresentazione nella planimetria catastale e l’inclusione nella stima della rendita catastale dell’unità immobiliare destinata a struttura ricettiva all’aperto in cui sono collocate.

Il comma 2 dell’articolo 7-quinquies dispone che “A decorrere dalla medesima data di cui al comma 1, nella stima diretta della rendita catastale delle strutture ricettive all’aperto il valore delle aree attrezzate per gli allestimenti di cui al comma 1 e di quelle non attrezzate destinate al pernottamento degli ospiti è aumentato rispettivamente nella misura dell’85 per cento e del 55 per cento rispetto a quello di mercato ordinariamente attribuito a tali componenti immobiliari”.

L’ambito di applicazione del suddetto comma 2 comprende tutte le aree destinate al pernottamento degli ospiti situate all’interno delle strutture ricettive all’aperto. Tali aree vengono distinte in:

- a) aree attrezzate in modo da essere idonee per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione;*
- b) aree non appositamente attrezzate per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione e altre aree non attrezzate, destinate al pernottamento.*

Si precisa che per le aree di cui al punto a), il comma 2 non opera alcuna differenza tra aree attrezzate per le case mobili ed aree attrezzate per gli altri tipi

di allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (roulotte, camper, caravan, motor home, ecc.). Ne consegue che nella stima della rendita catastale delle unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto, il valore di mercato ordinariamente attribuito alle aree attrezzate di cui al punto a), cioè idonee per ospitare qualunque allestimento mobile di pernottamento dotato di meccanismi di rotazione in funzione, deve essere incrementato di una percentuale pari all'85%.

Con riferimento, invece, alle aree di cui al punto b), che riguarda le restanti aree destinate al pernottamento, il comma 2 prevede che il valore di mercato ordinariamente attribuito debba essere incrementato di una percentuale pari al 55%. Anche le disposizioni di cui al comma 2 decorrono dal 1° gennaio 2025.

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio ha ritenuto di implementare il prontuario provinciale in uso per la stima delle categorie D ed E (allegati 1 e 2 alla presente comunicazione) con la seguente specifica, relativa ai valori unitari utilizzabili ai fini della corretta valorizzazione delle aree attrezzate e delle aree non attrezzate nella stima della rendita catastale delle strutture ricettive all'aperto.

	Descrizione	Valori all'88/89 €/mq
a)	<i>Aree attrezzate idonee per ospitare allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione</i>	40
b)	<i>Aree non appositamente attrezzate per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione e altre aree non attrezzate, destinate al pernottamento</i>	25

Il valore di cui alla lettera a) è stato calcolato considerando un'area attrezzata «tipo», atta ad ospitare allestimenti mobili di pernottamento, completa di impianto idrico, presa per l'energia elettrica, scarico fognatura, impianto di illuminazione, vialetto pedonale, porzione di strada per l'accesso, piantumazione a verde, porzione di recinzione e quota parte impianti.

Si precisa che i valori unitari soprariportati, comprensivi di spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari e del profitto normale del promotore immobiliare, non comprendono il valore del lotto, costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali dell'unità immobiliare, la cui quantificazione continuerà ad essere calcolata come da indicazioni riportate negli allegati 1 e 2. Ci si riferisce, nello specifico, alla voce di costo *CI* riportata nell'Allegato Tecnico II della circolare n. 6/2012 dell'ex Agenzia del Territorio,

reperibile sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it, recepita dall'art. 1 comma 244 della legge di stabilità 2015 (Legge 23/12/2014 n. 190).

Si sottolinea, infine, che i valori unitari soprariportati (che l'Ufficio terrà come riferimento) dovranno comunque essere puntualmente calcolati per le singole aree attrezzate costituite o variate, tenendo conto delle effettive opere realizzate.

Alla luce di quanto riportato, si chiede agli Ordini ed ai Collegi professionali in indirizzo di diffondere la presente comunicazione ai propri iscritti.

Nel ringraziare anticipatamente per la fattiva collaborazione e nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, porgo cordiali saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Fabio Cremasco^(*)
(firmato digitalmente)

** Firma su atto di delega prot. n. 51095 del 03 marzo 2025 del Direttore Provinciale Claudio Notti*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente