



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Libro fondiario e Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

T +39 0461 491618-491616

F +39 0461 491619-491617

@ serv.librofondariocatasto@provincia.tn.it

pec serv.librofondario@pec.provincia.tn.it

pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it

web www.librofondario.provincia.tn.it

web www.catasto.provincia.tn.it

Spettabili

Uffici del Libro fondiario
Uffici del Catasto

SEDI

CIRCOLARE N. 3/2024

S133/2023/1.1.2-2024-10/AF

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo

CASE MOBILI – CAMPEGGIO – CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Il regio decreto legge del 13 aprile 1939, n. 652 stabilisce all'articolo 4 che “Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque

materiale costruite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo¹.

Il decreto legge del 2 gennaio 1998, n. 28 all'articolo 2, definendo "l'unità immobiliare" (di seguito U.I.) chiarisce:

1. L'unita' immobiliare e' 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.
2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unita' immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.
3. Sono considerate unita' 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 unita' immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

L'evoluzione delle tecniche costruttive e progettuali, l'utilizzo di nuovi materiali, le mutate esigenze delle attività economiche e le pressanti richieste della clientela hanno modificato considerevolmente le strutture ricettive oggetto di inventariazione del catasto. Nel caso delle attività con spazi scoperti destinati a questo scopo, nello specifico i campeggi, queste esigenze e richieste da parte della clientela sono diventate sempre più importanti, tanto da dover organizzare gli spazi con nuove e innovative strutture da mettere a disposizione degli ospiti.

Per "campeggio" si definisce quindi una struttura ricettiva composta da un'area scoperta recintata, allestita ed attrezzata con spazi destinati alla sosta ed al soggiorno temporaneo di turisti provvisti di mezzi propri (tenda, caravan, autocaravan, ecc.), da edifici per l'accoglienza/reception, la somministrazione di alimenti e bevande, le attività commerciali e i servizi accessori, nonché da strutture (allestimenti mobili o

¹ Di fatto, in parte, anticipando la definizione di bene immobile per come contenuta nell'articolo 812 del c.c.

unità abitative) per l'alloggio delle persone qualora sprovviste di mezzi propri. Generalmente, tutta l'area è inibita all'ingresso di estranei, quindi le attività commerciali, ludiche e di servizio presenti all'interno dell'attività sono indirizzate in prevalenza agli ospiti.

Il campeggio trova una grande diffusione in Italia a partire dagli anni '20 del secolo scorso, per poi diffondersi in maniera importante negli anni '50, grazie alla promozione del Touring Club. Nel corso dei decenni l'evoluzione di questa tipologia di offerta turistica non è stata indifferente: dal semplice spazio adibito a piazzole per tende o roulotte/camper con annessi servizi (reception, lavanderia, mini market, locali uso wc e doccia, ecc.) si è passati ad arricchire tali attività ricettive con altri tipi di strutture fisse, quali piscine, parco giochi, campi da tennis, bungalow in legno, mobile home e ristoranti per arrivare alle case sugli alberi, fino al recente fenomeno del glamping², tutte innovazioni che aprono nuove frontiere sul lato dell'accoglienza dell'ospite, con annesse questioni catastali e fiscali.

Risulta utile comunque ricordare che nel caso di titolarità diversa delle singole componenti (che siano gli edifici o l'area) si dovrà separare in tante U.I. in base ai titoli giuridici sulle stesse: quindi, ad esempio, potrebbe essere presente una divisione in porzioni materiali (se unica p.ed.) oppure si potrebbe ricorrere all'istituto del diritto di superficie (in caso di titolarità diverse tra area e fabbricati), ecc.

Invece, se alcuni servizi fossero non ad esclusivo utilizzo degli ospiti del campeggio ma anche fruibili da utenti esterni (ad esempio, il ristorante) con periodi di apertura e chiusura diversi dall'attività ricettiva, le corrispondenti UI saranno da denunciare separatamente dall'U.I. principale, visto che godono di autonomia funzionale e reddituale.

Dal punto di vista fiscale il campeggio raggruppa diverse definizioni così individuate:

- è un'area recintata;

² definito anche boutique camping o posh camping o ancora comfy camping, il glamping è un campeggio di lusso che abbina alle tradizionali attività di campeggio le c.d. *amenities* ed in alcuni casi servizi in vero e proprio stile resort

- al suo interno possono trovare collocazione edifici ed aree di vario genere quali ad esempio uffici, bar/ristoranti, servizi per l'igiene, piscine, palestre, aree attrezzate per la sosta, alimentari, garage, magazzini, aree di parcheggio, aree di svago, bungalow, caravans e case mobili, ed altro.

Il campeggio è una unità fiscale ricadente nella categoria catastale D8 *“fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”* e più specificatamente nella sotto categoria *“0903 – Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte”*.

La categoria D si contraddistingue, come la categoria E, per una specifica modalità di calcolo della rendita catastale.

L’articolo 8 e l’articolo 30 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano del 1 dicembre 1949, n. 1142, specifica che *“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell’art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231...”* la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità.

Ordinariamente i fabbricati destinati ad attività commerciali non destinate all'utilizzo di campeggio, come ad esempio bar, ristoranti, alimentari se pur gestiti da soggetti diversi rispetto al soggetto che gestisce il campeggio, avendo un utilizzo esclusivo da parte dei soli *“campeggiatori”* e non anche una possibile fruizione da parte di utenti esterni al campeggio, devono essere censiti con la stessa categoria D8 del campeggio anche se di titolarità diversa. Cioè, per l’individuazione della corretta categoria catastale, viene considerata nel suo globale l’unità immobiliare con l’eventuale divisione in diverse unità/subalterni per diversa titolarità tavolare.

Fatto questo doveroso inquadramento generale è necessario porre l’attenzione su alcuni elementi che sempre di più caratterizzano i soggiorni in queste strutture.

Si tratta dei **bungalow** e delle **case mobili** (o **mobile home**).

Per quanto riguarda i bungalow gli stessi, anche se strutturalmente costituiti da elementi prefabbricati e strutturati con diverse tipologie interne, sono appoggiati sul terreno collegati alle reti di acqua, luce, gas e fognaria, non risultano facilmente amovibili senza una strutturale modifica delle reti a cui sono collegati e delle aree destinate a questa tipologia di alloggi e sono sicuramente elementi che vanno conteggiati ai fini della rendita catastale.

Per quanto riguarda le cosiddette case mobili queste hanno le medesime caratteristiche dei bungalow, risultano anch'esse collegate alle reti di acqua, luce, gas, e fognatura con la differenza che risultano posizionate su ruote e aventi gancio di traino. Le ruote e il gancio di traino servono solo per la loro collocazione iniziale/finale; di fatto poi nella stragrande maggioranza dei casi diventano inamovibili. In alcune situazioni queste tipologie vengono posizionate nella loro collocazione "finale" da trattori; in altri casi vengono posizionate direttamente calandole dall'alto tramite gru. Nel considerare assodato che la parte costruttiva, delle reti di acqua, luce, gas e fognatura, sono elementi da considerare all'interno della stima catastale è emerso che la parte riguardante le case mobili ad esse collegate anche, alle volte, per la loro particolare titolarità (leasing, proprietà di società esterne, ecc...) sono state oggetto di diverse interpretazioni anche da parte delle Corti di Giustizia Tributaria.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza del 20 febbraio 2020, n. 4426, ha su questo aspetto dato indubbiamente una lettura precisa. La parte ricorrente sosteneva che il posizionamento delle case mobili in luoghi ad essi stabiliti (allacciamenti alle reti) era un'esigenza stagionale temporanea e che l'impiego di un numero maggiore o minore di questi alloggi fosse derivante dal successo o meno della stagione e dall'afflusso al campeggio.

La Corte, richiamando la normativa catastale (r.d.l 13/04/1939, n. 652, articolo 4) ragiona sul fatto che occorre di fatto effettuare un'indagine sulla stabilità dei mezzi mobili di pernottamento.

In termini generali, sostiene la Corte, la stabile collocazione, ad opera del gestore, di un vero e proprio nucleo organizzato di case mobili determina un'alterazione del territorio che non può ritenersi ne precaria ne transitoria.

Nel momento in cui i manufatti, definiti case mobili perché muniti di ruote, siano stati stabilmente infissi al suolo, all'interno dell'area del campeggio, ed abbiano perso la loro mobilità, viene meno quella caratteristica di precarietà dell'opera che consente la loro collocazione in assenza di titoli edilizi all'interno di strutture ricettive turistiche (cfr., in tal senso, Consiglio di Stato, sentenza n. 1291 del 1 aprile 2016). Temporanee sono, infatti, esclusivamente le modalità di soggiorno dei soggetti ospitati nelle strutture, che nulla hanno in comune con la stabile presenza ed utilizzazione delle "case mobili".

Va per altro evidenziato che ordinariamente, per una maggiore fruibilità di questa tipologia di alloggi, davanti all'ingresso vengono posizionati anche dei terrazzini coperti anche da tettoia che incardinano ulteriormente il manufatto al suolo.

Si ritiene di poter indicare che all'interno della stima delle unità campeggio debbano essere conteggiate e stimate anche le case mobili oltre che tutte le parti strutturali ad esse connesse.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, nella valutazione complessiva di strutture ricettive rientranti nella definizione di "campeggio" si ritiene corretto:

- **attribuire all'U.I. la categoria D/8 - 0903** "Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte".
- in caso di diversa titolarità (divisione in porzioni materiali, diritto superficie, ecc...), separare in tante U.I. in base ai titoli giuridici sulle stesse, con l'attribuzione della categoria D/8 come sopra specificato.

- in caso di utilizzo di particolari servizi anche a persone diverse dagli ospiti della struttura ricettiva e con periodi di apertura/chiusura diversi dalla struttura principale, individuare e denunciare separatamente tali U.I.
- **inserire in stima tutte le strutture relative all'esecuzione dell'attività ricettiva e relativi servizi, ivi comprese case sugli alberi, mobile home, bungalow, ecc. che siano presenti nell'area definita come p.ed. al Catasto Fondiario (che deve coincidere con l'area recintata a disposizione degli ospiti).**
- **inserire in stima tutte le parti strutturali connesse agli elementi sopra citati, oltre alle trasformazioni avvenute delle aree interne alla p.ed. (pavimentazioni, recinzioni, ecc...).**

Per opportunità di completezza, si allega circolare dell'allora servizio Catasto dd. 13/05/2016, **tutt'ora integralmente valida**, che tratta del tema congenere del classamento delle c.d. case sugli alberi.

IL DIRIGENTE

- dott. Diego Castelli -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).