RISOLUZIONE N. 67

Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Roma, 20 dicembre 2024

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).***

INDICE

1 PREMESSA 3

2 NOVITÀ INTRODOTTE DALL'ART. 7-*QUINQUIES del d.L. n.113/2024* 3

3 INDICAZIONI OPERATIVE PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE 6

1 PREMESSA

L'art. 7-*quinquies* del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113[1] (di seguito solo "articolo 7-*quinquies*"), ha introdotto innovazioni nella disciplina catastale inerente alle strutture ricettive all'aperto[2].

Con la presente risoluzione sono illustrate le disposizioni legislative introdotte, i conseguenti obblighi dichiarativi in capo ai titolari di diritti reali delle unità immobiliari interessate nonché le modalità di compilazione delle previste dichiarazioni di aggiornamento catastale.

2 NOVITÀ INTRODOTTE DALL'ART. 7-*QUINQUIES DEL D.L. N.113/2024*

- **Irrilevanza catastale delle case mobili all'interno delle strutture ricettive all'aperto**[3]

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*

---

[1] Convertito con modificazioni dalla legge 7 ottobre 2024, n. 143.

[2] Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo):
"1. […] sono strutture ricettive all'aperto:
a) i villaggi turistici;
b) i campeggi;
c) i campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche;
d) i parchi di vacanza.
2. Sono villaggi turistici le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in allestimenti minimi, in prevalenza sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.
3. I villaggi turistici possono anche disporre di piazzole di campeggio attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.
4. Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. In alternativa alla dizione di campeggio può essere usata quella di camping.
5. I campeggi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.
6. I campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche sono aree di ricezione all'aperto gestite da imprenditori agricoli ai sensi della legge 20 febbraio 2006, n. 96, recante disciplina dell'agriturismo.
7. Sono parchi di vacanza i campeggi, a gestione unitaria, in cui è praticato l'affitto della piazzola ad un unico equipaggio per l'intera durata del periodo di apertura della struttura.
[…]".

[3] Le disposizioni di cui all'art. 7-*quinquies* non si applicano agli allestimenti mobili non ubicati nelle strutture ricettive all'aperto.

catastale".

Dunque, all'interno delle unità immobiliari che rappresentano strutture ricettive all'aperto[4], 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[5], sono da annoverare anche le cosiddette "case mobili" (o "*mobile home"*).

L'irrilevanza 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.

Tale disposizione legislativa ha espresso carattere innovativo della disciplina catastale e non assume valenza di interpretazione autentica. Pertanto, resta ferma la rilevanza ai fini della rappresentazione e del censimento catastale di dette case mobili per il periodo precedente alla data del 1° gennaio 2025[6].

- **Incremento del valore catastale delle aree attrezzate e non attrezzate all'interno delle strutture ricettive**

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

[4] Le disposizioni dell'articolo 7-*quinquies* non sono comunque applicabili per unità immobiliari a destinazione ordinaria, atteso l'esplicito riferimento all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142 (Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano).

[5] Che rappresentano generalmente "veicoli" e che, quindi, ordinariamente non assumono rilevanza catastale, a prescindere dalle disposizioni legislative in esame.

[6] Cfr. anche quanto indicato nella nota a piè di pagina n. 16.

pernottamento.

Con riferimento alle aree di cui al punto *a)*, il richiamato comma 2 non opera alcuna differenza tra aree attrezzate per le case mobili e aree attrezzate per gli altri tipi di allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (roulotte, camper, caravan ecc.).

Di conseguenza, nella stima della rendita catastale delle unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto, il valore di mercato ordinariamente attribuito, secondo i principi dell'estimo catastale, alle aree attrezzate - di cui al punto *a)* - 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 medesimo 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 citato comma 2 hanno espressamente carattere innovativo, a decorrere dal 1° gennaio 2025.

- **Obblighi dichiarativi specifici per l'aggiornamento catastale e regime sanzionatorio**

Il comma 3 dell'articolo 7-*quinquies* dispone che *"Gli intestatari catastali delle strutture di cui al comma 1, a decorrere dal 1° gennaio 2025, presentano, entro il 15 giugno 2025, atti di aggiornamento geometrico ai sensi dell'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, per l'aggiornamento della mappa catastale, nonché atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per l'aggiornamento del Catasto dei fabbricati, in coerenza con quanto previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249"*.

In altri termini, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2025 ed il 15 giugno 2025, gli intestatari catastali di unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto all'interno delle quali sono ubicate una o più delle seguenti componenti immobiliari:

- case mobili,
- aree destinate al pernottamento degli ospiti attrezzate per gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (roulotte, camper, caravan, case mobili ecc.),

- aree destinate al pernottamento degli ospiti non appositamente attrezzate per gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione e/o altre aree destinate al pernottamento degli ospiti non attrezzate,

sono tenuti a presentare le necessarie dichiarazioni di aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, al fine di adeguare gli atti e gli elaborati catastali alle disposizioni di cui al comma 1 e/o di cui al comma 2.

Inoltre, nei casi di mancato adempimento nei termini indicati, il comma 4 del medesimo articolo 7-*quinquies* dispone che *"L'Agenzia delle entrate, qualora rilevi la mancata presentazione degli atti di aggiornamento di cui al comma 3, attiva il procedimento di cui all'articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244"* [7].

- **Ulteriori disposizioni legislative**

Ulteriori disposizioni sulla materia in esame sono riportate dai commi seguenti dell'articolo 7-*quinquies*. In particolare:

- il comma 5 prevede che *"Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del turismo, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono individuate le eventuali ulteriori fonti informative necessarie per le attività di monitoraggio"*;
- il comma 6 dispone che *"Limitatamente all'anno di imposizione 2025, in deroga all'articolo 1, comma 745, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, per gli atti di aggiornamento di cui al presente articolo, presentati entro il 15 giugno 2025, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2025"*;
- il comma 7 statuisce che *"Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica"*.

3 INDICAZIONI OPERATIVE PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE

A fini dell'aggiornamento catastale di cui all'articolo 7-*quinquies*, si considerano "*aree attrezzate per gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione*"

[7] *"Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311"*.

(eventualmente anche articolate in distinte piazzole) le aree idonee per il posizionamento di roulotte, camper, caravan, case mobili e simili, al cui servizio sono installate le apposite attrezzature[8], quali, a titolo esemplificativo, sistemi per l'allaccio alla rete elettrica, per lo scarico delle acque reflue e per l'adduzione di acqua potabile.

Dette aree possono essere caratterizzate anche dalla presenza di sistemazioni del suolo, pavimentazioni, percorsi di viabilità carrabile e pedonale ed altri spazi aperti ad uso comune, recinzioni perimetrali, sistemi per l'accesso controllato, impianti di illuminazione e di videosorveglianza, ecc.[9]

L'aggiornamento catastale, ai sensi del comma 3 dell'articolo 7-*quinquies* sopra citato, delle strutture ricettive all'aperto già censite è effettuato mediante la presentazione di appositi atti di aggiornamento geometrico *Pre.Geo.* (Pretrattamento Geometrico) e dichiarazioni di variazione *Do.C.Fa.* (Documento Catasto Fabbricati).

Ai fini dell'aggiornamento della mappa catastale, gli intestatari delle strutture ricettive all'aperto devono presentare un atto di aggiornamento geometrico *Pre.Geo.* (Tipo mappale per variazione), con il quale si provvede all'eliminazione, nella rappresentazione cartografica catastale, delle geometrie relative agli allestimenti mobili di cui al comma 1 dell'articolo 7-*quinques*[10].

Con specifico riferimento agli atti di aggiornamento geometrico *Pre.Geo*. (Tipo mappale) presentati ai sensi del comma 3 dell'articolo 7-*quinquies*, si precisa che l'identificativo (ossia, il numero) di particella oggetto di aggiornamento deve essere confermato anche quando, a seguito della eliminazione dalla rappresentazione cartografica catastale delle geometrie relative agli allestimenti mobili in argomento (tipicamente, case mobili), la particella risulti priva di fabbricati[11]. In tale evenienza, la conferma di identificativo della particella dovrà essere espressamente motivata dal

[8] Anche quando tali attrezzature non sono installate presso le singole piazzole ma sono al servizio comune di più piazzole e, dunque, al servizio di una parte o dell'intera area attrezzata.

[9] Per le eventuali altre costruzioni (strutture per bar, servizi igienici, tettoie ecc.) presenti nelle strutture ricettive all'aperto, non contemplate dall'articolo 7-*quinquies*, continuano pertanto ad applicarsi le pertinenti disposizioni normative e di prassi vigenti in materia di aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati (rappresentazione nella mappa catastale, rappresentazione nelle planimetrie catastali e valorizzazione a fini della stima della rendita catastale delle unità immobiliari in cui sono ubicate).

[10] Nel caso in cui la rappresentazione cartografica catastale della struttura ricettiva all'aperto sia priva delle geometrie di tutti gli allestimenti mobili ivi ubicati, la presentazione dell'atto geometrico di aggiornamento (Tipo mappale) non è richiesta.

[11] Resta comunque inalterata la prassi ordinaria di conferma del numero di particella nel caso in cui sulla stessa, a seguito dell'aggiornamento, permanga almeno un fabbricato.

tecnico redattore dell'atto nella Relazione tecnica libera[12-13].

Ai fini dell'aggiornamento del Catasto Fabbricati, gli intestatari catastali delle unità immobiliari interessate devono presentare una dichiarazione di variazione per ciascuna unità immobiliare censita negli atti catastali, indicando le seguenti informazioni:

- ✓ Tipo Mappale: *riportare i riferimenti del tipo mappale quando la variazione abbia richiesto anche l'aggiornamento propedeutico della mappa catastale*
- ✓ Causale: *Altre: VARIAZIONE DL 113/2024*
- ✓ Numero di unità in variazione: *1 (a destinazione speciale)*
- ✓ Tipo di operazione: *V - Variazione*

Con riferimento alla rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare, nella planimetria devono essere rappresentate con linea tratteggiata sia le aree attrezzate per gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, sia le altre aree destinate al pernottamento non specificatamente attrezzate a tale scopo, distinguendo le prime dalle seconde e, se del caso, le aree aventi caratteristiche e dotazioni rilevanti sotto il profilo catastale tra loro diverse. Non è necessaria l'indicazione della sagoma delle case mobili né la perimetrazione delle singole piazzole in cui si articolano le aree.

Per quanto concerne la determinazione della rendita catastale dell'unità immobiliare[14], per ciascuna area attrezzata/non attrezzata presente nella struttura ricettiva occorre riportare separatamente nella stima:

- il valore di mercato ordinariamente attribuito, determinato secondo i principi dell'estimo catastale,

[12] Il tecnico redattore dichiarerà in Relazione che "*Si conferma il numero di particella in conformità alle previsioni di cui alla Risoluzione n. 67 del 20 dicembre 2024*" (o altra formulazione di analogo tenore, purché sia espressamente richiamata la risoluzione in argomento).

[13] Gli atti geometrici di aggiornamento in cui, ricorrendo la casistica sopra richiamata, il tecnico redattore conferma il numero di particella ma, al contempo, non ne fornica motivazione espressa nella Relazione tecnica libera, sono da considerarsi non conformi alle disposizioni di prassi in materia e pertanto inidonei all'approvazione. Laddove registrati in banca dati in modalità automatica, saranno pertanto oggetto di annullamento d'ufficio.

[14] Per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (censite o da censire nelle categorie catastali dei gruppi D ed E), la stima della rendita catastale deve essere redatta secondo le modalità stabilite della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6 del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale interpretazione autentica dell'articolo 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652. Inoltre, sul tema, occorre fare riferimento anche alle disposizioni di cui all'all'art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, che, a decorrere dal 1° gennaio 2016, ridefinisce le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta.

- il valore corrispondente all'incremento percentuale stabilito dalla norma, indicando tale voce di valore/di costo come:
    - "*Incr. 85 DL113/2024*" (contrazione della locuzione *Incremento 85% valore aree attrezzate DL 113/2024* per tenere conto delle dimensioni del campo nell'applicativo informatico);
    - "*Incr. 55 DL113/2024*" (contrazione della locuzione *Incremento 55% valore aree attrezzate DL 113/2024*).

Tale incremento deve essere applicato all'intero valore delle aree attrezzate e delle aree non attrezzate, compreso il valore del suolo, delle sistemazioni e delle dotazioni rilevanti sotto il profilo catastale. Dunque, se tale valore è costituito, nella stima, da più voci (ad esempio, afferenti ciascuna al lotto, alle costruzioni, alle sistemazioni e/o agli altri elementi strutturalmente connessi, a cui possono essere esplicitamente connesse le pertinenti spese tecniche, oneri concessori, di urbanizzazione e finanziari e profitto del promotore), l'incremento deve essere esplicitato separatamente per ciascuna di esse, evidenziando opportunamente il riferimento alla voce di pertinenza.

Considerato il carattere innovativo delle disposizioni in esame, resta fermo che:

- le dichiarazioni di variazione diverse da quelle di cui al comma 3 dell'art. 7-*quinquies* relative a strutture ricettive all'aperto già censite,
- le dichiarazioni di accatastamento di strutture ricettive anche preesistenti e mai censite,

il cui termine obbligatorio per la presentazione in catasto scada prima della data del 1° gennaio 2025, devono essere redatte applicando gli ordinari criteri di censimento e di stima vigenti precedentemente a tale data[15]. Solo successivamente si dovrà procedere all'adeguamento ai sensi dell'art. 7-*quinquies*, secondo le modalità sopra descritte[16].

Infine, eventuali mutazioni nello stato riguardanti unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto già censite, intervenute a partire dal 1° gennaio 2025, per le quali sussiste l'obbligo

[15] Anche se presentate in catasto dopo il 1° gennaio 2025.

[16] Eventuali dichiarazioni di variazione, diverse da quelle di cui al comma 3 dell'art. 7-*quinquies*, di strutture ricettive all'aperto già censite o eventuali dichiarazioni di accatastamento di strutture ricettive, con data di ultimazione lavori compresa tra il 2 ed il 31 dicembre 2024, se presentate nel corso del 2024 devono essere redatte applicando gli ordinari criteri di censimento e di stima vigenti, per il Catasto Fabbricati, precedentemente al 1° gennaio 2025, potendosi escludere solo la rappresentazione nella mappa catastale delle geometrie di ogni allestimento mobile ivi presente; successivamente si dovrà procedere all'aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 7-*quinquies*. Diversamente, se presentate nel corso del 2025, devono essere redatte in conformità alle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 7-*quinquies*.

di aggiornamento del Catasto Fabbricati[17], devono essere dichiarate in catasto, secondo le ordinarie modalità, con atto di aggiornamento geometrico *Pre.Geo.* (quando richiesto) e con dichiarazione *Do.C.Fa.* separata da quella prevista dal comma 3 dell'art. 7-*quinquies* e, comunque, non prima di aver provveduto all'aggiornamento dell'unità immobiliare ai sensi di detto comma[18-19].

IL DIRETTORE CENTRALE
firmato digitalmente

[17] Cfr. artt. 17 e 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652.

[18] Al fine di conseguire la registrazione negli atti catastali dei dati di classamento e rendita nella corretta sequenza storica.

[19] Nei casi in cui, per l'unità immobiliare destinata a struttura ricettiva per cui si presenta una dichiarazione di variazione conseguente ad una ordinaria mutazione nello stato, non sussista l'obbligo di aggiornamento catastale ai sensi del comma 3 dell'art. 7-*quinquies* (per l'assenza, nella struttura ricettiva, sia di case mobili sia di aree attrezzate e non attrezzate per il pernottamento), nel *Do.C.Fa.* deve essere specificata tale circostanza.