



Direzione Centrale

Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Area Servizi catastali

Ufficio metodologie operative catastali

Prot. N° C/45841

Roma, 21 giugno 2002

Alle Direzioni Compartimentali

Allegati

Agli Uffici del Territorio

LORO SEDI

Rif. nota del

Prot. n°

AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE di FORLÌ	
127116	24 GIU. 2002
SEZ.	CL.

p.c. alle Poste Italiane s.p.a.

OGGETTO: Classamento degli Uffici Postali e dei Centri postali meccanizzati

Da parte di alcuni Uffici provinciali è stata avanzata una richiesta di chiarimenti in merito al corretto accertamento catastale degli immobili di pertinenza degli Uffici postali ed in particolare di quelli connessi alle attività di smistamento della corrispondenza e dei colli postali, effettuate presso appositi Centri meccanizzati.

In proposito si rileva che, nell'ambito del processo continuo di monitoraggio delle caratteristiche socio-economiche del territorio sottese al classamento degli immobili, è andata emergendo in particolare una profonda trasformazione riguardante quelli utilizzati nel settore dei servizi pubblici. Si deve infatti tener conto che si stanno creando nuovi enti pubblici economici, aventi l'obiettivo della fornitura di servizi di qualità, concorrenziali con quelli svolti da società private, ai minori costi gestionali.

Anche le attività relative ai servizi postali, di indubbio interesse pubblico, sono coinvolte in tale evoluzione; inoltre, sono caratterizzate da una gestione non più in regime monopolistico, ma, al contrario, aperta alla concorrenza ed alla ricerca dell'utile di impresa.

Per di più, l'attività postale oggi presenta connotazioni più complesse rispetto al passato, poiché, oltre alle ordinarie e classiche operazioni inerenti alla spedizione della corrispondenza, gli uffici postali oggi propongono alla clientela servizi propri degli operatori finanziari, in concorrenza diretta al sistema bancario, ed al quale, pertanto, possono essere paragonati sotto alcuni aspetti.



Alla luce di questo processo di trasformazione, tenuto anche conto dell'evoluzione del sistema fiscale (con un particolare riferimento all'imposta comunale sugli immobili, che colpisce in modo più incisivo le attività aventi "scopo di lucro"), si è giunti alla determinazione di dover considerare le categorie E/3 (Costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche) e B/4 (Uffici pubblici) non più attuali come categorie di riferimento per i fabbricati comunemente individuati come "Uffici postali", ancorché negli stessi venga esercitata - come detto - attività di indubbio interesse pubblico.

Per quanto riguarda gli edifici che ospitano i cosiddetti "Centri postali meccanizzati", cioè i centri di raccolta e smistamento della corrispondenza, gestiti sia da concessionari (Poste italiane s.p.a.), sia da operatori privati, è necessario effettuare alcune ulteriori riflessioni.

Questi complessi immobiliari, che possono essere formati da più corpi di fabbrica ed integrati da aree esterne più o meno ampie, risultano edificati - generalmente - in tempi recenti ed hanno lo scopo di organizzare in modo più produttivo e celere le lavorazioni postali. Tali migliore organizzazione lavorativa permette, in particolare, di raggiungere l'obiettivo - importantissimo - della riduzione dei tempi e costi di produzione.

Tali fabbricati, inoltre, possono ospitare anche altre attività innovative, quali quelli legati alla gestione della posta elettronica, e quelli connessi alla stampa, all'imbustamento ed inoltre per rilevanti clienti.

In sostanza, nei centri meccanizzati si svolgono attività che in parte potrebbero rientrare nei cosiddetti "servizi di pubblico interesse" (attività di smistamento della corrispondenza), ed in parte per quelli dei servizi innovativi, non soggetti - al contrario della corrispondenza ordinaria - a particolari obblighi di concessione (con tariffe libere e non fissate dallo Stato).

E' evidente, quindi, l'importanza che il processo estimale recepisca queste diverse peculiarità.

L'Ufficio del Territorio, pertanto, in fase di classamento degli immobili utilizzati nelle attività produttive di cui trattasi (Uffici postali e Centri postali meccanizzati), dovrà valutare attentamente l'incidenza delle attività svolte in regime di concessione rispetto alle attività finalizzate esclusivamente all'utile gestionale. In pratica, nel determinare la rendita degli immobili, si dovrà tener conto sia della presenza o meno della concessione governativa comportante l'obbligo di fornire il "servizio universale postale", sia del tipo di attività svolta.

In conclusione, la presenza di una attività gestionale in concessione, come sopra detto, ed una attività di smistamento dei plichi postali - in genere prevalente rispetto alla posta elettronica ed agli



altri servizi innovativi - comporterà da parte dell'Ufficio una certa moderazione nella valutazione immobiliare (soprattutto nell'eventualità che l'acquisizione dell'area sia avvenuta attraverso procedure espropriative), in contrapposizione alla fattispecie in cui l'immobile sia gestito esclusivamente a fine di lucro, come avviene nella gestione degli operatori privati.

In ogni caso, si ricorda l'importanza dell'adozione di un oculato saggio di fruttuosità.

Fatte queste necessarie premesse, si ritiene utile proporre un promemoria per un corretto classamento delle attività postali in tutte le loro fattispecie, sia in caso di nuovo accatastamento che di variazione, non tralasciando, peraltro, di richiamare quanto è riportato nel cosiddetto "Massimario delle categorie" in merito agli Uffici aperti al pubblico:

"Gli Uffici telefonici, le Ricevitorie postali, i Banchi lotto, le Esattorie delle imposte dirette, gli Uffici delle imposte di consumo, le biglietterie e le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, posti in comuni locali che hanno ingresso diretto da strade pubbliche, si accertano nelle categorie del gruppo C".

Uffici postali e Centri meccanizzati di distribuzione dei plichi postali

categoria C/1 - Vanno inquadrati in questa categoria gli uffici postali siti in locali che ordinariamente ospitano attività commerciali. E' questo il caso delle agenzie postali di zona, frequentemente riscontrabile nelle città. Per la scelta della classe andrà adeguatamente valutata la presenza di attrezzature particolari (come l'esistenza di eventuali blindature e di locali di sicurezza, destinati ad accogliere i valori), ovvero le superfici utilizzate.

categoria D/5 - questa categoria - ai fini residuali per carenza di una categoria specifica - è riservata agli Uffici postali di maggiore consistenza, nei quali - di norma - si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabancarie, ovvero a quegli edifici progettati specificamente per l'attività postale, e che spesso sono costruiti con moduli prefabbricati. Quest'ultima fattispecie è generalmente diffusa nei comuni medio-piccoli.

categoria D/7 - in questa categoria vanno accertati i Centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, che di norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri



operatori privati. La determinazione della rendita, peraltro, dovrà necessariamente riflettere le diverse tipologie gestionali.

Per completezza di informazione, si ritiene opportuno evidenziare che con il nuovo quadro delle categorie di cui al D.P.R. 138/98, tali unità dovranno essere accertate come segue:

- nella categoria T/1 quelle unità attualmente inquadrabili nella categoria C/1
- nella categoria Z/3 quelle inquadrabili nelle categorie D/5 e D/7.

E' necessario, infine, ricordare che gli Uffici potranno procedere ad una rivisitazione dei classamenti effettuati in passato, qualora le parti interessate presentino richieste in tal senso.

Le Direzioni Compartimentali sono pregate di verificare il rispetto dell'applicazione delle presenti disposizioni.

IL DIRETTORE CENTRALE

firmato

(dr. ing. Carlo CANNAFOGLIA)