



Ministero delle Finanze
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

*Direzione Compartimentale del Territorio
per il Trentino-Alto Adige, il Veneto e il Friuli Venezia Giulia*

UFFICIO TECNICO ERARIALE di PADOVA

**STRUMENTI DOCFA
n. 2**

**APPUNTI PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI A
DESTINAZIONE ORDINARIA**

Padova, 1996

a cura della
QUARTA SEZIONE

CATASTO FABBRICATI

dell'UFFICIO TECNICO ERARIALE
di PADOVA

Realizzazione : Piergiorgio Agnolin
Reggente della Quarta Sezione

- PADOVA, AGOSTO 1996 -

Proseguendo nell'intento di fornire utili indicazioni e di agevolare l'attività professionale degli Operatori esterni all'Amministrazione, viene licenziato un secondo quaderno di appunti predisposto dal geom. Piergiorgio Agnolin, responsabile della IV Sezione dell'Ufficio.

Lo stesso, intende fornire solo ed esclusivamente riferimenti normativi e notazioni utili per una corretta utilizzazione dello strumento DOCFA.

Non ha la pretesa di rappresentare una sintesi completa ed esaustiva delle tematiche catastali connesse alla procedura; può costituire tuttavia uno strumento di consultazione per superare eventuali incertezze che solo l'esperienza professionale può evitare che insorgano.

Si sarà grati per gli eventuali suggerimenti che i Sigg. Professionisti, o gli Ordini e Collegi Professionali, ritenessero di fornire.

IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Giovanni Fuggetti

La "proposta di classamento" è uno degli aspetti professionalmente più qualificanti contenuti nella normativa del D.M. 701/94.

Per consentire al Professionista di formulare una congrua proposta di classamento, sono stati raccolti in questo fascicolo i riferimenti normativi che delineano la metodologia catastale di classamento degli immobili a destinazione ordinaria.

Per i Professionisti è importante avvicinarsi a questo nuovo e particolare aspetto dell'istituto catastale, comprendendo appieno lo spirito e lo schema logico posto a base del procedimento estimativo del classamento, evitando, in ogni caso, di pensare che il tutto si risolva, semplicisticamente, in una equazione.

Il Reggente della Quarta Sezione
Capo Tecnico Agnolin geom. Piergiorgio

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Il Catasto	pag. 6
- Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano	pag. 8
- Il classamento	pag. 10
- Alcune indicazioni sulle abitazioni	pag. 12
- La consistenza delle unità del gruppo A	pag. 13
- La consistenza delle unità del gruppo B	pag. 16
- La consistenza delle unità del gruppo C	pag. 16
- Massimario	pag. 17
- Alcuni riferimenti normativi	pag. 26
- Definizioni	pag. 27
- Glossario	pag. 28
- Giurisprudenza	pag. 29
- Quadro generale delle categorie ordinarie	pag. 30
- Tabella delle superfici massime e minime dei vani	pag. 32

IL CATASTO

Il Catasto Italiano è l'inventario di tutti i beni immobili a fini fiscali.

Questa semplice e sintetica definizione dell'istituto catastale riassume in sé un insieme di normative, di strutture, di procedure e di attività professionali che in modo specifico e coordinato concorrono alla gestione del patrimonio immobiliare italiano.

Il Catasto è un INVENTARIO e quindi consente di conoscere e di quantificare la consistenza della proprietà immobiliare (terreni e fabbricati).

Il Catasto è stato istituito con FINALITÀ FISCALI e cioè per consentire allo Stato di effettuare l'imposizione fiscale attraverso la determinazione di una equa base imponibile.

Il Catasto Terreni nasce nel 1931; l'art. 1 della legge istitutiva enuncia le caratteristiche dell'istituto catastale italiano :

“sarà provveduto, a cura dello Stato, in tutto il Regno, alla formazione di un catasto geometrico particellare uniforme, fondato sulla misura e sulla stima, allo scopo

- 1 - di accertare le proprietà immobiliari e tenerne in evidenza le mutazioni
- 2 - di perequare l'imposta fondiaria.”

E, nel linguaggio amministrativo e finanziario, perequare significa distribuire in base ad un criterio di equità.

Il Catasto italiano è GEOMETRICO in quanto l'individuazione degli immobili avviene attraverso rappresentazioni grafiche (mappe) ottenute per mezzo di opportuni rilevamenti topografici.

Il Catasto italiano è PARTICELLARE in quanto il rilevamento topografico consente di identificare le porzioni di terreno di uguale coltura ovvero ogni fabbricato appartenente allo stesso possessore.

Elemento base del Catasto Terreni è la PARTICELLA CATASTALE che è costituita da “una porzione continua di terreno, situata in un singolo comune, appartenente ad un unico possessore, ed avente uniformi caratteristiche censuarie” (cioè la stessa qualità di coltura o la stessa destinazione; questo concetto è senz'altro estensibile anche al Catasto Edilizio Urbano).

Altra caratteristica del Catasto italiano è di non essere PROBATORIO cioè di non fornire la prova della proprietà.

Il Catasto tiene in evidenza le MUTAZIONI cioè tutte le modifiche che intervengono nel possesso di un bene immobile (la ditta catastale), nella sua configurazione e consistenza (il frazionamento di una particella, l'ampliamento di una unità immobiliare, il cambio di destinazione, la variazione culturale, ecc.).

Dopo la prima fase di impianto (o meglio di “formazione”) e la seconda di attivazione, il Catasto è entrato in CONSERVAZIONE :

- nel 1956 il Nuovo Catasto Terreni

- nel 1962 il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Per “conservazione” si intende l'insieme delle operazioni che permettono il costante aggiornamento dei singoli Catasti nei loro molteplici aspetti tecnici e giuridici (frazionamenti, domande di voltura, cambi di coltura, accatastamenti, denunce di variazione, ecc.).

IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano nasce dalla necessità di perequare l'applicazione dell'Imposta sui Fabbricati riferendola ad imponibili calcolati, non più in base a descrittive denunce di parte, ma su alcuni elementi concreti di valutazione ed alla determinazione dell'effettiva consistenza della proprietà edilizia ciò al fine, appunto, di distribuire con criteri di equità l'onere dell'imposta.

“Oggetto di questa imposizione fiscale, è il fabbricato - ed in particolare l'unità immobiliare - per se stessa, in funzione della sua qualità e capacità contributiva, senza riguardo alla persona cui spetta” (circolare 40 del 20 aprile 1939)

Il Regio Decreto Legge n° 652 del 13 aprile 1939 istituì il Nuovo Catasto Edilizio Urbano delineandone le seguenti caratteristiche :

1 - dispone l'accertamento generale della proprietà immobiliare in base a dichiarazione dell'avente diritto (cioè il proprietario, possessore per il Catasto).

2 - identifica nell' **UNITA' IMMOBILIARE URBANA** l'elemento base dell'accertamento.

Inoltre il citato R.D.L. distingue tra le unità a **DESTINAZIONE ORDINARIA** (e cioè le categorie dei gruppi A, B, e C), di cui prevede la determinazione della rendita catastale con stima parametrica, e le unità a **DESTINAZIONE SPECIALE o PARTICOLARE** (le categorie dei gruppi D ed E), di cui prevede la determinazione della rendita catastale con stima diretta.

Con il successivo D.P.R. 1 dicembre 1949 n° 1142 l'Amministrazione Catastale è stata dotata di tutti quegli elementi normativi che le hanno consentito di creare, per ciascun comune, un **QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E CLASSI PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA** pubblicato, per Padova, la **prima** volta nel Supplemento Straordinario alla Gazzetta Ufficiale n° 245 del 23 ottobre 1954 e la **seconda** - a seguito delle variazioni ed integrazioni dovute alla revisione generale degli estimi disposta dal D.M. 20 gennaio 1990 - nel fascicolo n° 56 (allegato al D.M. di approvazione in data 27 settembre 1991) del Supplemento Straordinario alla Gazzetta Ufficiale n° 229 del 30 settembre 1991.

Le tariffe derivanti dall'ultima revisione degli estimi catastali sono in vigore dal 1° gennaio 1992; a seguito dell'accoglimento dei ricorsi proposti dai comuni di ABANO TERME, MONTEGROTTO TERME e VILLA DEL CONTE, ai sensi dell'art. 2 della legge 75/93, i quadri tariffari dei citati comuni sono stati variati e le nuove tariffe d'estimo, pubblicate nel Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 47 del 26 febbraio 1994, sono in vigore dal 1° gennaio 1994.

E' opportuno ricordare che, in quell'occasione, i comuni di Abano Terme e Villa del Conte sono stati suddivisi in due zone censuarie le cui delimitazioni sono riportate nel fascicolo STRUMENTI DOCFA N. 1 (aprile 1996).

E' importante tener presente che ad ogni revisione delle tariffe d'estimo è associata una diversa **EPOCA CENSUARIA**; per epoca censuaria si intende il periodo al quale sono riferiti i dati economico-reddituali per la determinazione delle **TARIFFE D'ESTIMO** :

- 1937 - '39 prima epoca censuaria
- 1988 - '89 seconda epoca censuaria

strumenti docfa n. 2

A ciascuna classe è stata assegnata una **TARIFFA** che esprime la rendita catastale media ordinaria ritraibile dall'unità immobiliare, per unità di consistenza, al netto delle spese e perdite ed al lordo delle imposte e dei contributi.

La legislazione ha anche stabilito diverse **UNITA' DI MISURA** per il calcolo della consistenza di ciascuna unità immobiliare e precisamente:

- per la categoria A il VANO UTILE
- per la categoria B il METRO CUBO (vuoto per pieno)
- per la categoria C il METRO QUADRATO (superficie utile calpestabile)

Per **UNITA' IMMOBILIARE URBANA** si intende ogni immobile, o complesso di immobili, o porzione di immobile, appartenente allo stesso possessore, che, nello stato in cui si trova, è di per sé stesso utile a produrre un reddito proprio (art. 5 del R.D.L. 652/39; artt. 40 e 41 del regolamento D.P.R. 1142/49).

La **RENDITA CATASTALE** di una unità immobiliare urbana a destinazione ordinaria è il risultato di una operazione di stima sintetico-comparativa (successivamente meglio descritta) che consente di stabilire, in base alla categoria e alla classe prescelta, la tariffa unitaria da moltiplicare per la consistenza dell'unità.

E' importante sottolineare che la rendita catastale non è la rendita specifica e individuale delle singole unità immobiliari, ma una rendita **ORDINARIA, MEDIA, NORMALMENTE** ritraibile dall'unità immobiliare (pag. 14 circ. 40 del 20 aprile 1939).

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano è entrato in conservazione nel 1962.

La conservazione del N.C.E.U. ha lo scopo di mantenere in evidenza le **VARIAZIONI** (altrimenti chiamate **MUTAZIONI**) che avvengono rispetto alla **PERSONA** che gode dei diritti reali sull'unità immobiliare e le variazioni nella **CONSISTENZA**, nella **DESTINAZIONE** e nel **CLASSAMENTO** di ogni unità immobiliare urbana.

A tal fine sono state previste tre modalità di intervento :

- la dichiarazione degli immobili di nuova costruzione
- la denuncia di variazione
- la domanda di voltura.

IL CLASSAMENTO

Nella fase di qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe, ciascun Ufficio periferico dell'Amministrazione Catastale ha individuato per ciascun comune, per ciascuna zona censuaria e per ciascuna categoria e classe catastale le **unità tipo** di cui ha rilevato le caratteristiche costruttive e le capacità reddituali.

Nella successiva fase del classamento (descritta all' art. 61 e seguenti del D.P.R. 1142/49) l'Ufficio ha esteso la classificazione a tutte le unità confrontandole con le unità tipo.

Si trascrive il testo degli articoli del citato D.P.R. inerenti l'argomento.

Art. 61 - CLASSAMENTO E MODALITA' ESECUTIVE

Il classamento consiste nel riscontrare a sopralluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi ed analoghe.

Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.

Art. 62 - DESTINAZIONE ORDINARIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare.

Art. 63 - DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Ad una unità immobiliare costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse, deve attribuirsi la categoria che ha destinazione conforme alla parte che è prevalente nella formazione del reddito.

Pertanto, di ciascuna unità immobiliare il professionista deve individuare :

- 1 - la destinazione ordinaria, cioè l'uso più appropriato dell'unità;
- 2 - le caratteristiche costruttive e le finiture;
- 3 - l'ubicazione;
- 4 - le condizioni fisiche ed economiche presenti all'atto del classamento.

La classificazione catastale è una operazione di stima sintetico-comparativa che il professionista effettua apprezzando in modo sintetico gli elementi ora elencati e riscontrati a sopralluogo, e, con il successivo confronto dell'unità da classare con altre unità immobiliari già censite e ad essa paragonabili, individua la categoria e la classe dell'unità da classare.

La procedura DOCFA consente la verifica del classamento proposto tramite la procedura di **CLASSAMENTO AUTOMATICO** : i dati dichiarati nel mod. 1NB parte 1^a e 2^a vengono elaborati da un algoritmo che assegna una classificazione automatica ed ordinaria all'unità immobiliare e ne calcola la relativa consistenza catastale.

Il professionista, a supporto della classificazione proposta, può :

- 1 - allegare una documentazione fotografica (non obbligatoria ma consigliata);
- 2 - utilizzare il quadro H/4 - OSSERVAZIONI RELATIVE AL CLASSAMENTO PROPOSTO relazionando sinteticamente sulle caratteristiche del fabbricato ed esponendo le motivazioni che hanno portato al classamento proposto.

In successivo ed apposito capitolo sono trascritte alcune massime cui attenersi per il classamento degli immobili.

E' bene precisare due aspetti:

(1) che la normativa catastale **non considera**, come elemento utile ai fini del classamento, il fattore **VETUSTA'**; e la vetustà del fabbricato non può essere invocata per la modifica della classificazione;

(2) che, nell'istituto catastale, vige il principio dell'**ordinarietà**; il Catasto considera l'immobile in normali condizioni di manutenzione.

D'altra parte, una unità immobiliare può cambiare la propria classificazione solo se ha subito "radicali trasformazioni".

In tal senso si è più volte espressa la superiore Direzione Centrale specificando nel merito che le variazioni denunciate devono riguardare "**significative modifiche apportate alla consistenza, alla struttura ed organizzazione interna, alla dotazione di servizi dell'unità immobiliare**" (circ. 3/2949 del 3 agosto 1979).

Pertanto, in via principale ed ordinariamente, nel caso di denuncia di variazione, il professionista avrà cura di verificare la precedente classificazione e di

strumenti docfa n. 2

riconfermarla se l'unità ha subito - ad esempio - irrilevanti modifiche interne o ampliamenti non significativi.

E' rilevante rispondere, con estrema chiarezza, all'emergere di una diffusa ed errata tendenza presente tra i professionisti : **la quantità dei bagni e l'estensione delle aree scoperte non sono elementi vincolanti o determinanti nell'attribuzione della categoria catastale.**

Infine, come già ricordato in altre parti del presente fascicolo, la classificazione degli immobili **prescinde da qualsiasi requisito soggettivo del possessore dichiarante.**

ALCUNE INDICAZIONI SULLE ABITAZIONI PER LA PROVINCIA DI PADOVA

Si propongono alcune indicazioni sulle diverse categorie catastali desunte dalle unità tipo del gruppo A, con la dovuta precisazione che quanto proposto non costituisce indicazione categorica od esaustiva da prendere alla lettera.

categoria A/1

Di norma le unità immobiliari ascrivibili in tale categoria sono ubicate in edifici situati nei centri storici; il fabbricato, o palazzetto, può essere mono o plurifamiliare; l'unità immobiliare ha una superficie ampia con una dotazione di impianti, servizi e finiture superiore alla media; può coesistere con unità a destinazione commerciale.

categoria A/2

Di norma si caratterizza per una distribuzione funzionale dei locali, per la distinzione tra zona giorno e zona notte e per una buona dotazione di impianti, di servizi e di finiture.

Si riscontra in edifici plurifamiliari, in condomini, in case a schiera di corrente e recente edificazione ed, in misura limitata, in edifici bifamiliari od unifamiliari con limitato scoperto; può coesistere con unità a destinazione commerciale, artigianale o industriale.

categoria A/3

Di norma si caratterizza per una spartana distribuzione dei locali (es. unico locale destinato ad ingresso corridoio in posizione baricentrica); può svilupparsi in più piani; nell'edificazione più recente ha una dotazione di servizi normale. Può essere attribuita ad abitazioni pluri ed unifamiliari, ed in misura nettamente minore nei condomini di recente edificazione e può coesistere con unità a destinazione commerciale, artigianale od industriale.

categoria A/4

Di norma si caratterizza per la distribuzione "a vani passanti", propria di vetuste costruzioni mono o plurifamiliari, e per una dotazione di impianti e servizi assente - anche parzialmente - o non corrispondente agli standards correnti.

Tale categoria non trova più applicazione nelle unità abitative di recente edificazione.

categorie A/5 - A/6 - A/11

Categorie non più rappresentative della realtà edilizia attuale.

categoria A/7

Abitazioni in villino monofamiliari caratterizzate da una ampia dotazione di spazi, di servizi, di impianti; di norma non è ammessa la presenza di unità a destinazione commerciale; può coesistere con la presenza di studi professionali. Può essere attribuita anche ad edifici plurifamiliari con adeguata area di pertinenza e consistenza.

categoria A/8

strumenti docfa n. 2

Abitazioni caratterizzata da ampie dimensioni dell'unità, dei vani e dell'area di pertinenza; ha una dotazione di impianti, di servizi e di finiture nettamente superiore all'ordinario. Non è ammessa la compresenza dell'edificio di unità a destinazione commerciale.

LA CONSISTENZA DELLE UNITA' DEL GRUPPO A

Vediamo ora come si calcola la consistenza delle unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo A (art. 45 e seguenti del D.P.R. 1142/49).

L'unità per la misura della consistenza è il vano catastale.

Per VANO si intende lo spazio compreso tra pavimento e soffitto, delimitato lateralmente da pareti ed avente luce diretta.

Un inciso : la circolare 127 del 18 luglio 1939, indica che per luce diretta deve intendersi qualsiasi apertura di comunicazione (porta, finestra, lucernaio, ecc.) tra un ambiente e l'esterno, indipendentemente dalla sua forma, dalle sue dimensioni, dalla sua ubicazione, anche nel caso fosse sbarrata da inferriata. E' sufficiente il passaggio della luce naturale mentre non è necessario il passaggio d'aria.

VANO UTILE O PRINCIPALE

Pranzo, camera, soggiorno, studio, salone. La cucina, anche se piccola ma dotata di tutti gli impianti tipici della sua destinazione, è sempre considerata vano utile purché indipendente (art. 46 D.P.R. 1142/49). L'angolo cottura viene compreso nel locale più ampio.

ACCESSORI DIRETTI

Sono quei locali strettamente necessari alla funzionalità dell'alloggio : bagno, wc, antibagno, dispensa, ripostiglio, veranda, ingresso, corridoio, disimpegni, guardaroba e simili.

Quando il bagno, la dispensa, il ripostiglio, il guardaroba superano la superficie minima del vano devono essere computati in consistenza come vani utili (vedi massima 91).

ACCESSORI COMPLEMENTARI

Sono quei locali che completano ed integrano la funzionalità dell'unità immobiliare : soffitte, cantine, bucatari, latrine, acquaio, stenditoi, centrali termiche (se site in locali all'uopo predisposti), sgomberi, sottoscala, ecc...

In questa categoria di accessori sono compresi anche le stalle, i granai, i pollai, i fienili se la loro consistenza - e pertanto la loro redditività - è tale da non costituire autonoma unità.

I portici, i poggiali e le terrazze, al pari dell'area scoperta, costituiscono dipendenze dell'unità immobiliare.

I vani principali si computano per intero, gli accessori diretti si calcolano per un terzo di vano utile ed i vani complementari per un quarto di vano.

Se un vano utile ha una superficie minore di quella minima prestabilita per quella categoria e per quel comune (vedi in allegato la tabella delle superfici minime e massime) verrà conteggiato per un terzo di vano utile.

Il vano utile senza luce diretta viene conteggiato per un terzo di vano.

Se un vano utile ha una superficie superiore a quella massima prestabilita per quella categoria e per quel comune (vedi in allegato la citata tabella) si dovrà procedere al calcolo della superficie per consentire il ragguaglio a vani utili o a frazione di vano utile dell'eccedenza della superficie; il ragguaglio si ottiene dividendo l'eccedenza per la superficie massima prevista.

(ad esempio : vano utile di mq. 40; superficie massima del vano mq. 25; eccedenza di mq. 15; ragguaglio $15/25 = 0,60$; il vano verrà computato per 1,60 vani utili).

Alla consistenza dell'unità così determinata viene aggiunta una percentuale , non maggiore del 10% della consistenza stessa, per le aree condominiali o esclusive, i portici, le tettoie aperte, le parti condominiali del fabbricato, ecc. (art. 51 D.P.R. 1142/49)

strumenti docfa n. 2

La consistenza finale viene arrotondata al mezzo vano (vani 5,26 diventano 5,50; vani 6,75 diventano 6,50).

ESEMPIO : calcolo della consistenza di una abitazione composta da : pranzo, soggiorno (mq. 40), ingresso, 1 corridoio, 2 camere, cucina, bagno, wc, ripostiglio e cantina con spazi condominiali di pertinenza e portico esclusivo.

- 5 vani principali	5	
- 5 accessori diretti	1,66	
- 1 acc. complementare	0,25	
- eccedenze (40-25)/25	0,60	
	totale	7,51
- cortile comune, portico esclusivo		
il 10% di 7,51	0,75	
	totale	8,26 arrotondato a 8,50 vani catastali.

Le modalità di calcolo manuale della consistenza ora esposte hanno subito alcune modifiche a seguito :

[a] della recente revisione degli estimi : le nuove tariffe sono state infatti calcolate con riferimento ad un “vano medio”;

[b] dell’introduzione della procedura di classamento automatico.

Il classamento automatico consente, in base ai dati dichiarati nel modello 1N, anche il calcolo automatico della consistenza dell’unità immobiliare; il calcolo dell’eccedenza avviene ora sul totale della superficie dichiarata dei vani principali.

In tale occasione sono state riparametrate anche le superfici massime dei locali; di seguito si riportano, per ciascuna categoria, i valori (in mq.) delle superfici massime vigenti e validi per tutti i comuni della provincia.

A/1	A/2	A/3	A/4	A/7	A/8	A/10
26	20	18	16	22	26	22

La procedura di classamento automatico, rilasciata con il pacchetto DOCFA, consente di determinare la consistenza dell’unità; **si suggerisce pertanto di imputare correttamente la destinazione dei vani e delle loro superfici, lasciando al programma il compito di determinare la consistenza catastale della stessa unità.**

Quanto sopra per ovvie ragioni di perequazione e di uniformità nel calcolo della consistenza di una unità abitativa.

LA CONSISTENZA DELLE UNITA' DEL GRUPPO B

Per il gruppo B l’unità per la misura della consistenza è il metro cubo.

La consistenza delle unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo B si determina calcolando, secondo le norme tecniche consuete, il volume vuoto per pieno dell’unità immobiliare (art. 48 del D.P.R. 1142/49).

Nel calcolo vanno computati anche eventuali volumi interrati.

Giova ricordare che, alla consistenza così determinata, deve essere aggiunta la prevista percentuale per il computo delle dipendenze (fino ad un massimo del 10%).

LA CONSISTENZA DELLE UNITA' DEL GRUPPO C

Per il gruppo C l'unità per la misura della consistenza è il metro quadrato.

La consistenza delle unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo C si determina sommando le superfici libere (calpestabili) dei locali facenti parte dell'unità immobiliare (artt. 49, 50 del D.P.R. 1142/49).

Calcolo della consistenza delle unità adibite a negozi

La consistenza delle unità con destinazione ordinaria ad uso negozi e botteghe con la presenza di locali accessori - quali retrobottega, servizi igienici, spogliatoi, ripostigli e magazzini, ecc. - si determina nel seguente modo :

(a) - calcolo **per intero** della superficie del locale o dei locali adibiti al commercio (locali destinati all'esibizione delle merci ed alla vendita al pubblico);

(b) - calcolo della superficie dei locali accessori dell'unità immobiliare; il calcolo automatico della consistenza, inserito nella procedura DOCFA, computa nel seguente modo la superficie così ottenuta :

- al **60%** la superficie dei locali accessori siti nello stesso piano - o superiori - del/dei locale/i principale/i;

- al **40%** la superficie dei locali accessori siti nei piani sottostrada.

Giova ricordare che, alla consistenza così determinata, deve essere aggiunta la prevista percentuale per il computo delle dipendenze; per la categoria C/1 la percentuale massima è del 20%; per tutte le altre categorie del gruppo C rimane invariato il limite massimo del 10% (Istruzione II paragrafo 15).

M A S S I M A R I O

L'Amministrazione Catastale, al fine di agevolare l'opera di classificazione dei funzionari preposti, ha raccolto, nel così detto MASSIMARIO, le indicazioni fornite dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE ed inviate agli uffici periferici con circolare prot. 6525 del 6 luglio 1941.

Vengono trascritte quelle massime più significative ed utili alle operazioni di classamento svolte dai sigg. professionisti.

Ovviamente quanto contenuto in esse è riferito ad una società, ad usi e costumi, a criteri edilizi propri di quel tempo; pertanto ci si dovrà avvicinare a queste massime avendo cura di cogliere il principio, l'indirizzo o il concetto in esse espresso più che alla forma puramente letteraria.

19. Abitazione per il personale negli stabilimenti industriali.

I locali adibiti ad abitazione del personale negli stabilimenti industriali, ancorché ubicati nel recinto di questi ed anche quando non sono compresi in fabbricati separati e per intero destinati a tale uso, devono dichiararsi, per unità immobiliari, con schede mod. 1, distintamente dalla consistenza dell'azienda.

Non è assimilabile ad abitazione un vano adibito al ricovero del capo officina o del meccanico, ecc.

20. Locali di custodia di un opificio.

I locali annessi ad un opificio destinati esclusivamente alla sorveglianza delle persone che entrano ed escono da esso vanno dichiarati unitamente alla consistenza dell'azienda.

Però se detti locali servono contemporaneamente anche ad abitazione del custode, vanno dichiarati con scheda mod. 1 ed accertati separatamente dall'azienda come unità immobiliari delle categorie del gruppo A.

25. Locali di albergo destinati all'alloggio del personale.

I locali di un albergo destinati all'alloggio del personale devono essere accertati come unità immobiliari distinte dall'albergo ogni qualvolta costituiscono unità immobiliari a sé stanti con ingresso indipendente. Devono essere invece accertati insieme all'albergo quando non hanno alcuna opportuna speciale sistemazione per abitazione o non sono materialmente divisi dai rimanenti locali dell'albergo.

26. Magazzini annessi ad un opificio.

I locali annessi ad un opificio e destinati a magazzini per deposito di macchinario di riserva, materie prime, prodotti semilavorati o finiti ecc, vanno dichiarati unitamente alla consistenza dell'intera azienda.

28. Indicazione del piano.

La indicazione del piano in cui trovasi ubicata la unità immobiliare deve essere riferita alla strada, corte o giardino da cui l'unità immobiliare stessa ha l'accesso principale.

34. Dipendenze di uso esclusivo.

Le dipendenze di uso esclusivo, che integrano cioè la funzione di una sola unità immobiliare, vanno sempre rappresentate nella planimetria della unità immobiliare, anche se non materialmente congiunte ad essa.

36. Planimetrie - Scala del Disegno.

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria di dimensioni tanto piccole che la loro rappresentazione della scala 1:200 riuscirebbe poco chiara, è consentito di adottare le scale 1:100 o 1:50.

38. Planimetrie degli alberghi.

Per gli alberghi a più piani deve essere presentata la planimetria di tutti piani.

In deroga alla norma secondo cui le planimetrie a corredo delle schede mod. 2 devono essere eseguite in scala 1:500, quelle degli alberghi saranno eseguite nella scala 1:200 od in altre scale purché sia possibile identificare dalle planimetrie tutti i vani - principali ed accessori - che compongono l'albergo.

41. Unità immobiliare in fabbricati a padiglione.

Una caserma, un collegio, un ospedale, composto di diversi padiglioni si accerta come unica unità immobiliare.

42. Bottega affittata ad inquilini diversi.

Una bottega affittata a due inquilini diversi, costituisce unica unità immobiliare, sempre che non siano stati fatti lavori tali da dividerla materialmente in due porzioni aventi ingressi distinti.

44. Unità immobiliari precariamente riunite.

Unità immobiliari urbane, da ritenersi distinte ai sensi dell'art. 5 della legge, si accertano separatamente, anche se sono in uso temporaneo ad unico conduttore e sono state rese precariamente comunicanti.

45. Stalla.

Una stalla, non riconosciuta rurale, costituisce separata unità immobiliare quando, come di norma, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio, intendendo tale possibilità non solo in senso fisico, ma soprattutto in senso economico con riferimento alle condizioni locali.

Tuttavia se in determinata località la stalla rappresenta un elemento integrativo ordinario di particolare categoria di abitazione - siccome da tale sua funzione integrativa

strumenti docfa n. 2

deriva l'impossibilità economica di un distinto reddito della stalla - dovrà costituirsi un'unica unità immobiliare di essa e della abitazione.

47. Ville - Locali per il personale di servizio.

Per poter considerare come distinta unità immobiliare i locali esistenti in una villa e destinati all'abitazione del personale di servizio, non è sufficiente la sola circostanza di una separazione in senso fisico di essi dai rimanenti locali (separazione derivante ad esempio dall'esistenza di ingresso indipendente e di servizi propri), ma deve anche verificarsi l'utilizzabilità di essi come unità immobiliare indipendente.

49. Abitazioni a pianterreno.

I locali a pianterreno si accertano quali abitazione nelle categorie del gruppo A, anche se hanno ingresso diretto da strada, quando, o per la presenza di particolari opere permanenti o per il genere della località, sia da ritenersi che la loro destinazione ordinaria è quella per abitazione.

54. Abitazione del proprietario di terreni.

L'abitazione del proprietario che non coltiva materialmente i propri fondi, ma solo dirige e sorveglia l'opera dei coltivatori, si accerta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nella categoria del gruppo A corrispondente alle sue caratteristiche.

57. Asili infantili.

Gli asili infantili si accertano :

- nella categoria B/1, quando ad essi sono aggregati i locali, i servizi ed in genere quanto può occorrere per una comunità religiosa, sia pure numericamente ristretta;
- nella categoria B/5, quando sono invece del tipo dei giardini d'infanzia tenuti - come avviene nella generalità dei casi - dal Comune.

58. Oratorio.

Agli effetti dell'accertamento nella categoria B/7, per "oratorio" si deve intendere un piccolo edificio destinato alla preghiera e cioè qualche cosa di analogo alla cappella.

60. Ricreatori religiosi.

I ricreatori religiosi si accertano nella categoria C/4.

61. Uffici vescovili e parrocchiali.

I locali di sedi vescovili o parrocchiali, adibiti ad uffici, se costituiscono unità immobiliari indipendenti, vanno accertati nella categoria B/4 (uffici pubblici).

Altri locali delle stesse sedi, costituenti separate unità immobiliari con destinazioni diverse (abitazioni, ricreatori, opere annesse, ecc.), devono essere oggetto di distinte dichiarazioni ed essere accertati a seconda della loro ordinaria destinazione.

Se però le diverse porzioni della sede vescovile o parrocchiale (uffici, abitazioni, ricreatori, ecc.), non costituiscono distinte unità immobiliari, esse devono essere oggetto di unica dichiarazione con scheda mod. 1. L'intera unità immobiliare così costituita si accerta nella categoria corrispondente alla destinazione della parte economicamente prevalente.

62. Uffici aperti al pubblico.

Gli Uffici telefonici, le Ricevitorie postali, i Banchi del lotto, le Esattorie delle Imposte Dirette, gli Uffici delle Imposte di Consumo, le Biglietterie e lesale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, posti in comuni locali che hanno ingresso diretto da strada pubblica, si accertano nelle categorie del gruppo C.

63. Ambulatorio medico.

Un ambulatorio medico che ha ingresso diretto dalla pubblica via e le comuni caratteristiche dei locali per bottega e simili si accerta nelle categorie del gruppo C.

64 . Negozi con destinazioni speciali.

strumenti docfa n. 2

Le osterie, le trattorie, i caffè, i bar e simili vanno accertati come unità immobiliari delle categorie del gruppo C.

65. Negozi.

Un locale avente accesso indipendente, adibito ordinariamente alla vendita di merci e prodotti in genere, anche se mancante di mostra, si accerta nella categoria C/1.

66. Magazzini per la conservazione dei prodotti agricoli.

Un magazzino adibito alla conservazione di prodotti agricoli, qualora non sia da ritenersi rurale ai sensi *della legislazione vigente*, si accerta come unità immobiliare della categoria C/2.

69. Forni pane, caseifici e molini di scarsa importanza.

Per decidere se immobili delle specie sopra dette siano da accertare nella categoria C/3 ovvero nella categoria D/1 si deve tener conto delle condizioni di fatto in relazione alle vigenti disposizioni per il riconoscimento delle caratteristiche di opifici, e non dell'attuale trattamento d'imposta degli immobili stessi o della entità del reddito della industria in essi esercita.

70. Macello.

Un macello si accerta nella categoria D/8 se presenta le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge. Si accerta invece nella categoria C/3 se è un comune locale suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

73. Campi sportivi.

I campi sportivi vanno di norma accertati nella categoria E/9.

Qualora però abbiano fine di lucro e per le loro caratteristiche rientrino nell'art. 10 della legge vanno accertati nella categoria D/6.

75. Chioschi per rifornimento di autoveicoli.

I chioschi per rifornimenti di autoveicoli devono formare oggetto di dichiarazione da compilarsi su mod. 2 e vanno accertati nella categoria E/3 anche se appositamente costruiti.

L'obbligo della dichiarazione e le modalità di accertamento sussistono anche se essi sorgono su suolo pubblico in concessione.

76. Stazioni autotramviarie.

Le costruzioni ad uso di stazioncine autotramviarie comprendenti vani, anche non totalmente chiusi, per il pubblico, per il personale, per vendita giornali, ecc., devono essere singolarmente dichiarate ed accertate nella categoria E/3.

81. Sepolcreto privato.

Un sepolcro privato esterno all'area del cimitero, ancorché adiacente al perimetro di esso, deve essere separatamente accertato nella categoria E/8.

82. Unità immobiliare con destinazione mista.

Una unità immobiliare che risulta da un complesso di parti aventi destinazioni contemplate in categorie diverse si deve accertare nella categoria corrispondente alla destinazione della parte che è prevalente nella formazione del reddito.

L'intera consistenza deve essere misurata col sistema prescritto per quella categoria.

83. Bottega con annessa abitazione.

Bottega ed abitazione intercomunicanti, ma fornite di ingressi indipendenti, sono distinte unità immobiliari e quindi vanno separatamente dichiarate ed accertate.

Qualora invece manchi il requisito degli ingressi indipendenti, deve essere presentata un'unica dichiarazione, indicando nel prospetto A della scheda mod. 1 la consistenza della parte adibita ad abitazione e nel prospetto C quello della parte adibita a bottega e suoi diretti accessori (retrobottega ecc.). L'unità immobiliare si deve accertare nella categoria economicamente prevalente, estendendo alla misura dell'intera consistenza le norme prescritte per quella categoria.

84. Macello annesso al locale di vendita.

I locali dove si provvede alla macellazione del bestiame, ancorché annessi al negozio di vendita, purché provvisti di ingresso indipendente, si accertano separatamente nella categoria che ad essi compete secondo la massima 70.

Mancando il requisito dell'ingresso indipendente, i locali stessi costituiscono con quello di vendita unità immobiliare unica, da accertarsi nella categoria corrispondente alla porzione economicamente prevalente.

85. Panificio annesso al locale di vendita.

I locali dove si provvede alla lavorazione ed alla cottura del pane, ancorché annessi al negozio di vendita, purché provvisti di ingresso indipendente, si accertano separatamente nella categoria che ad essi compete, secondo la massima n. 69.

Mancando il requisito dell'ingresso indipendente, i locali stessi costituiscono con quello di vendita unità immobiliare unica, da accertarsi nella categoria corrispondente alla porzione economicamente prevalente.

86. Edificio pubblico con destinazione mista.

Un edificio pubblico destinato per una parte ad ufficio e per l'altra a scuola, se le dette parti hanno locali ed accessori comuni o comunque non sono distinguibili in separate unità immobiliari, si accerta per la intera consistenza nella categoria corrispondente alla parte economicamente prevalente.

87. Limiti della superficie del vano utile.

I limiti della superficie minima e massima del vano utile, da stabilirsi per le categorie del gruppo A, possono essere diversi per ciascuna classe di ogni categoria.

88. Locali ricavati per suddivisione.

Si accertano per distinti vani i vari ambienti ricavati da unico locale quando la divisione sia ottenuta con strutture stabili, che cioè non possono essere rimosse senza distruggere l'unione fra gli elementi di cui si compongono.

L'esigenza di una parete divisoria di legno non può far ritenere diviso il locale nel quale è stata costruita.

90. Cucine - Conteggio in consistenza.

Una cucina deve essere conteggiata in consistenza come vano utili, anche se è di superficie inferiore a quella minima del vano utile della categoria e classe, se per la sua speciale destinazione alla preparazione di pasti è fornita dagli impianti consueti in quella categoria e classe.

In mancanza di tale requisito, una cucina può essere conteggiata per vano utile solo se abbia superficie superiore a quella minima.

91. Accessori a servizio diretto

Nelle unità immobiliari del gruppo A, gli accessori a servizio diretto (bagno, ingresso, ecc.), se hanno superficie non inferiore a quella minima stabilita per il vano utile della classe cui le unità immobiliari appartengono ed hanno al tempo stesso luce diretta, vanno computati in consistenza come vani utili.

92. Corridoio - Computo in consistenza.

Un corridoio, che non abbia i requisiti per ritenersi vano principale normale, deve essere considerato come unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché però costituisca un insieme continuo (anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione.

93. Accessori a servizio complementare.

Nelle unità immobiliari del gruppo A gli accessori a servizio complementare vanno computati in consistenza nella misura stabilita per essi, indipendentemente dalla loro

strumenti docfa n. 2

superficie, salvo che non costituiscano parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare, nel qual caso deve applicarsi la norma di cui alla nota " del § 11 della Istruzione Provvisoria sul classamento.

Non possono considerarsi accessori gli elementi annessi ad una unità immobiliare, i quali presentano importanza e dimensioni tali da alterarne la fisionomia. Ad esempio locali cantinati molto vasti ed utilizzabili per deposito, ecc. annessi ad una abitazione di minima (ordinaria) consistenza; locali rustici, stalle, fienili, granai, di importanza economica prevalente sui locali non rustici cui sono collegati. In questo caso bisogna ritenere che l'unità immobiliare abbia destinazione mista e che gli elementi dell'una e dell'altra specie siano principali, ed assumere come destinazione dell'intera unità quella porzione economicamente prevalente.

94. Stalla - Computo in consistenza.

Una stalla riunita a locali di abitazione in un'unica unità immobiliare va computata in consistenza come accessorio complementare, tenendo eventualmente conto della sua influenza sul reddito.

96. Accessori e dipendenze comuni.

Il riconoscimento del carattere di *accessorio comune* a più unità immobiliare ad un locale deve dipendere, più che dalla sua destinazione al servizio comune di queste, come esistente in fatto, dall'aver il locale stesso ordinaria funzione integrativa dell'uso delle singole unità.

Criteri analoghi si devono seguire per il riconoscimento del carattere di *dipendenza comune* a suoli ed aree libere (giardino - terrazza - cortile - ecc.).

97. Computo della consistenza - Accessori comuni.

Gli accessori comuni (*) vanno esclusi totalmente dal computo della consistenza delle unità immobiliari cui servono; essi perciò non devono essere considerati nemmeno nella eventuale aggiunta percentuale della consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità.

(*)§ 12 Istruzione Provvisoria : "Negli edifici divisi in appartamenti sono accessori comuni delle unità immobiliari comprese nell'edificio : le scale, gli androni d'ingresso, le guardiole dei portieri, i locali di deposito delle biciclette, i corridoi di disimpegno dei locali (cantine o soffitte) singolarmente assegnati ai vari appartamenti, i locali per i serbatoi d'acqua, quelli per le caldaie del termosifone centrale e per il relativo deposito di combustibile; nonché ogni altra parte costitutiva dell'edificio che non ha funzione propria ma è elemento indispensabile all'uso delle singole unità immobiliari e non può essere di proprietà esclusiva".

98. Soffitta - Solaio.

Il cosiddetto solaio o soffitta, cioè il locale sottotetto, è escluso da dichiarazione e dal computo della consistenza quando non è praticabile.

Un locale della stessa specie ma praticabile, non suddiviso in vani, se è accessorio esclusivo di una sola unità immobiliare va computato per un quarto di vano utile, se è invece comune a più unità immobiliari, va computato nell'aumento percentuale della consistenza delle singole unità immobiliari.

Un solaio o soffitta può dare origine a separata unità immobiliare solo quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

Nel caso di un solaio diviso in vani aventi carattere integrativo della funzione delle unità immobiliari cui servono, ciascun singolo vano va computato in consistenza come accessorio esclusivo o comune a seconda che sia durevolmente destinato al servizio di una o più unità immobiliari.

99. Lastrici solari.

strumenti docfa n. 2

I così detti lastrici solari, cioè le coperture piane degli edifici, quando sono praticabili, vanno considerati come terrazze usufruibili.

100. Giardino - Orto.

Un giardino, orto ecc. annesso ad un fabbricato si accerta all'urbano per la parte di esso che ha funzioni di integrazione dell'uso di una o più unità immobiliari, delle quali concorre a costituire il reddito.

La parte riconosciuta come urbana sarà accertata come dipendenza di uso esclusivo della unità immobiliare alla quale è annessa, anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari.

104. Servizi.

Fra i servizi di cui è fornita una unità immobiliare urbana devono essere accertati tutti gli impianti attualmente esistenti (gas, luce, acqua, ecc.) anche se l'inquilino non se ne serve.

108. Accessori di botteghe.

Nella consistenza catastale delle botteghe deve computarsi oltre alla superficie dei locali costituenti la bottega e il retrobottega anche quella degli eventuali passaggi, corridoi, gabinetti, ecc.

110. Cantina annessa a bottega.

Una cantina annessa ad una bottega, se non può riconoscersi separata unità immobiliare, va considerata come accessorio della bottega stessa e pertanto, nel computo della consistenza catastale dell'unità immobiliare, deve comprendersi l'area della cantina, ragguagliata con le norme consuete.

111. Accessori delle categorie C/2 e C/3.

Il ragguaglio della superficie degli accessori, in superficie del vano principale, stabilito per la categoria C/1, non si applica alle categorie C/2 e C/3.

112. Determinazione della rendita catastale delle cappelle e degli oratori di proprietà di privati non destinati all'esercizio pubblico dei culti.

Le cappelle e gli oratori di proprietà di privati non destinati all'esercizio pubblico dei culti vanno accertate nella categoria B/7 e sono soggette a determinazione della rendita catastale.

116. Unità immobiliare di pertinenza pro-diviso di più persone.

Un fabbricato, o porzione di fabbricato, che costituisca un'unica unità immobiliare ai sensi dell'art. 5 della Legge, e tuttavia sia di pertinenza per porzioni divise di più persone, va dichiarato, rappresentato in planimetria ed accertato come unica unità immobiliare.

Nella ditta proprietaria si indicheranno le varie persone che la compongono annotando le porzioni di relativa competenza con riferimento alla planimetria e contrassegnando in questa ciascuna porzione con una distinta lettera maiuscola in carattere stampatello.

Altre indicazioni che scaturiscono dalla pratica quotidiana :

Garage ed abitazione.

Il criterio da seguire, per stabilire se il garage costituisce unità a sé o deve essere unito all'abitazione, è semplice e discende dalla definizione di unità immobiliare: il locale garage deve essere del tutto indipendente dal resto dell'abitazione.

In altre parole, non vi devono essere locali di pertinenza dell'abitazione a cui si accede attraversando il locale garage.

Abitazioni di Edilizia Economica Popolare o Residenziale Pubblica.

strumenti docfa n. 2

Non esiste una norma catastale che preveda, per definizione, l'assegnazione della categoria "A/3 - abitazioni di tipo economico" alle unità immobiliari edificate nell'ambito territoriale dei nuclei PEEP. Pertanto la classificazione di detti immobili avverrà con le stesse modalità previste per tutti gli altri immobili, prescindendo quindi dall'indicazione urbanistica di tali nuclei o da altre agevolazioni previste dalla legislazione vigente in materia.

Si ribadisce inoltre che la classificazione delle unità immobiliari non può dipendere - e non dipende - dalle caratteristiche soggettive del possessore o dell'affittuario.

Agenzie di credito site in locali commerciali.

Le agenzie bancarie ricavate in unità immobiliari classificate in C/1- NEGOZI mantengono tale classificazione.

L'accertamento nella categoria D/5, previsto dal quadro generale, va limitato a quegli immobili - o porzioni autonome di essi - appositamente costruite per quelle specifiche esigenze e rispondenti alle caratteristiche di cui all'art. 10 della legge (es. la Banca d'Italia, le sedi degli istituti di credito, edifici specificatamente costruiti per ospitare le agenzie delle banche).

Categorie nei condomini.

Per il concetto di ordinarietà presente nell'istituto catastale, non è riscontrabile in un condominio la presenza di diverse categorie abitative (in special modo A/2 ed A/3). La stessa procedura di classamento automatico elabora i dati al fine di determinare la prevalenza di una unica categoria a tutte le unità abitative presenti nel condominio.

Rurale o non.

Si vuole solo specificare che l'edificazione in zona rurale - così come definita nello strumento urbanistico vigente nei rispettivi comuni - non è elemento determinante o vincolante ai fini della classificazione catastale.

ALCUNI RIFERIMENTI NORMATIVI

- **Regio Decreto 13 aprile 1939, n° 652**
Accertamento generale di fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano
- **D.P.R. 1° dicembre 1949, n° 1142**
Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano
- **D.M. 4 dicembre 1961**
Entrata in vigore del N.C.E.U. a partire dal 1° gennaio 1962
- **Legge 1° ottobre 1969, n° 679**
Semplificazione delle procedure catastali
- **D.M. 5 novembre 1969**
Approvazione dell'istruzione provvisoria per l'attuazione della legge 1° ottobre 1969, n° 679 concernente la semplificazione delle procedure catastali.
- **D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 650**
Perfezionamento e revisione del sistema catastale.
- **D.P.R. 29 settembre 1973, n° 604**
Revisione degli estimi e del classamento del catasto terreni e del catasto edilizio urbano.
- **Legge 17 febbraio 1985, n° 17 di conversione del DL 19 dicembre 1984 n° 853**
Istituzione del mod. 1N per classamento senza sopralluogo.
- **D.M. 9 marzo 1985**
Nuovo modello per la dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano della proprietà immobiliare.
- **D.P.R. 22 dicembre 1986, n° 917**
Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.
- **Legge 13 maggio 1988, n° 154 di conversione del DL 14 marzo 1988, n° 70**
Valutazione automatica e notificazione tramite posta delle risultanze catastali.
- **Supplemento Straordinario alla G.U. n° 245 del 23 ottobre 1954**
prima pubblicazione del quadro delle categorie e classi per la provincia di Padova
- **Supplemento Straordinario alla G.U. n°229 del 30 settembre 1991**
pubblicazione del quadro tariffario a seguita della revisione degli estimi
- **Supplemento Ordinario alla G.U. n° 47 del 26 febbraio 1994**
pubblicazione del quadro tariffario dei comuni di Abano Terme, Montegrotto Terme e Villa del Conte
- **ISTRUZIONE II - Accertamento e classamento, 1952**
- **ISTRUZIONE III - Accertamenti particolari - 1942**
- **ISTRUZIONE provvisoria per la conservazione del N.C.E.U.** emanata in data 13.12.1961
- **circolare n° 2 del STC III° del 20 gennaio 1984 prot. 3/166**
Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.
- **circolare n° 29 del STC III° prot. 3B/2182 del 21 novembre 1975**
NCEU - Iscrizione in catasto delle aree scoperte e dei lastrici solari.
- **circolare del STC III° prot. 3/1038 del 24 febbraio 1979**
Variazioni del classamento delle unità immobiliari.
- **circolare del STC III° prot. 3/2949 del 3 agosto 1979**
CEU - Variazioni.
- **circolare n° 14 del STC III° prot. 3/1504 del 27 maggio 1985**
Chiarimenti su alcuni casi di intestazioni catastali
- **circolare n° 15 del STC III° prot. 3/2338 del 29 luglio 1985**
Integrazioni procedurali alle circ. 2/84.
- **lettera circolare STC III° prot. 3/3405 del 14 ottobre 1989.**
CEU - Variazioni
- **lettera circolare STC III° prot. 3/2935 del 30 aprile 1990.**
Revisione generale degli estimi - Immobili a destinazione speciale o particolare
- **lettera circolare STC III° prot. 3/83 del 9 gennaio 1992.**
Attribuzione di classamento ad unità immobiliari appartenenti ai gruppi di categorie D ed E non ancora censite.

DEFINIZIONI

PARTICELLA CATASTALE

E' una porzione continua di terreno, situata in un singolo comune, appartenente ad un unico possessore, ed avente uniformi caratteristiche censuarie (cioè la stessa qualità di coltura o la stessa destinazione).

GEOMETRICO

Il Catasto è geometrico quando l'individuazione degli immobili avviene attraverso rappresentazioni grafiche (mappe) ottenute per mezzo di opportuni rilevamenti topografici.

PARTICELLARE

Il Catasto è particellare quando il rilevamento topografico consente di identificare le porzioni di terreno di uguale coltura ovvero ogni fabbricato appartenente allo stesso possessore.

UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Per unità immobiliare urbana si intende ogni immobile, o complesso di immobili, o porzione di immobile, appartenente allo stesso possessore, che, nello stato in cui si trova, è di per sé stesso utile a produrre un reddito proprio (art. 5 del R.D.L. 652/39; artt. 40 e 41 del regolamento D.P.R. 1142/49).

TARIFFA D'ESTIMO

La tariffa esprime la rendita catastale media ordinaria ritraibile dall'unità immobiliare, per unità di consistenza al netto delle spese e perdite ed al lordo delle imposte e dei contributi.

VANO

Per vano utile si intende lo spazio compreso tra pavimento e soffitto, delimitato lateralmente da pareti ed avente luce diretta.

MUTAZIONE

Per mutazione si intendono tutti gli interventi subiti da una unità immobiliare.

Le operazioni che impegnano l'Ufficio nel continuo lavoro di aggiornamento degli atti censuari possono così riassumersi :

- accertamento delle nuove unità (denuncia di NC costituzione di una nuova unità)
- accertamento delle variazioni apportate nello stato delle unità già accatastate (avviene a seguito di una denuncia di variazione che introduce una modifica nell'estensione, nella consistenza, nell'identificazione di una unità)
- accertamento delle variazioni del possesso di una unità (modifica dell'intestazione a seguito della registrazione di una domanda di voltura)

ZONA CENSUARIA

E' l'ambito territoriale nel quale sono state svolte le operazioni di qualificazione e di classificazione; di norma coincide con il territorio comunale (art. 5 D.P.R. 1142/49).

GLOSSARIO

MODELLO 57

E' la cosiddetta MAZZETTA : prende il nome dallo stampato che costituisce fisicamente il PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA, cioè l'elencazione, ordinata in modo crescente, dei mappali attribuiti ai fabbricati censiti in un dato foglio di mappa.

Per ciascun subalterno è riportata la partita di carico dell'unità (con riferimento a tutte le registrazioni effettuate fino al 31.12.84) e le annotazioni riguardanti le denunce di variazione presentate.

E' aggiornato fino all'entrata in funzione della procedura informatica di prenotazione dei subalterni che è evidenziata dalla scritta "VAX".

BUSTA MOD. 58

E' la cartellina che raccoglie le planimetrie.

Fino a tutto il 1984, la busta 58 segue la numerazione della partita catastale (ex mod. 55 lucido); pertanto ogni partita catastale trova riscontro in un busta 58 che contiene le planimetrie delle unità in carico a quella ditta.

Dal 1985 (entrata in vigore della circolare 2/84) la busta 58 si configura come raccogliitore di tutte le planimetrie delle unità immobiliari di un singolo fabbricato insistente nel lotto urbano e denunciato con un unico mod. D a cui viene assegnato un numero di partita.

A seguito delle registrazioni delle volture, alle unità immobiliari verrà assegnato automaticamente un nuovo numero di partita (che contraddistingue la ditta catastale) superiore al milione.

In tal caso, per rintracciare le planimetrie, si dovrà risalire alla primitiva partita d'impianto meccanografico attraverso una consultazione ampliata dell'unità immobiliare interessata.

UTILITA' COMUNI

Le UTILITA' COMUNI sono i **beni comuni censibili (B.C.C.)** cioè tutte quelle unità condominiali (o comunque in comune a più unità immobiliari) produttive di reddito. Queste unità immobiliari, di cui deve essere determinata la rendita catastale, sono in carico alla partita speciale 0 (zero) con la seguente intestazione : BENI COMUNI CENSIBILI. La titolarità dei diritti di queste unità particolari appartiene - pro quota - a tutte le unità condominiali cui sono comuni; il collegamento avviene tramite una corrispondenza tra le unità del condominio ed l'utilità comune che, nelle consultazioni catastali, viene evidenziata sotto la dicitura "DESCRIZIONE, UTILITA', RISERVE".

GIURISPRUDENZA

CONCETTO DI UNITA' IMMOBILIARE

Commissione tributaria centrale sez. 18.a - 14 gennaio 1977.

“Se un vasto edificio ha funzionalmente una sua destinazione unitaria di carattere signorile (villa) costituisce una unità immobiliare autonoma e quindi è soggetto ad un unico classamento, a nulla rilevando che esso comprenda locali che, per ubicazione e fornitura di servizi, potrebbero parzialmente costituire unità immobiliari autonome”.

IMMOBILE ADIBITO AD UFFICI PUBBLICI: CLASSIFICAZIONE

Commissione tributaria centrale sez. 18.a - 14 gennaio 1977.

“Nella classificazione degli immobili, il gruppo B riguarda gli immobili che sono destinati allo svolgimento di attività non aventi fine di lucro. Pertanto un fabbricato dato in locazione, ancorché adibito ad uffici pubblici, non può non essere considerato alla stregua di un comune fabbricato privato e quindi è legittima, nella fattispecie, la classificazione in categoria A/10”.

CONCETTO DI PERTINENZA

Commissione tributaria centrale sez. 22.a - 19 aprile 1978.

“Un locale deve considerarsi pertinenza di un opificio se, nonostante l'autonomia meramente fisica, costituisce un elemento necessario destinato a servirlo e completarlo. Tale requisito è riscontrabile in un locale destinato a custodia degli automezzi necessari al personale per espletare l'attività di controllo e riparazione degli impianti, per cui si realizza quella 'accessorietà vincolata' che costituisce l'elemento caratterizzante della pertinenza. Pertanto il predetto locale, essendo privo di un reddito proprio, non può essere classificato separatamente dall'opificio”.

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON SUPERFICIE SUPERIORE A MQ. 240.

Commissione tributaria centrale, dec. n. 3025 del 25 marzo 1988, sezione XII.

“Un fabbricato con una superficie utile superiore a 240 mq. deve essere classificato in categoria A/8, ai sensi dell'art. 6 D.M. 2 agosto 1969 che stabilisce i criteri per la determinazione delle abitazioni di lusso e non di lusso”.

LOCALI A PIANO TERRENO STRUTTURALMENTE DESINATI AD USO NEGOZIO, MA DI FATTO UTILIZZATI DIVERSAMENTE.

Commissione tributaria centrale, dec. n. 3046 del 28 marzo 1988, sezione XI.

“Ai sensi dell'art. 61 D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, i locali a piano terreno del tutto autonomi e dotati di un'ampia porta sulla strada, situati in una zona nella quale generalmente i piani terra vengono adibiti a negozio, devono essere classificati nella categoria C/1, indipendentemente dalla contingente diversa utilizzazione economica dei medesimi.

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE per gli immobili a destinazione ordinaria
--

Gruppo A(1)

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile.
- A/2 - Abitazioni di tipo civile.
- A/3 - Abitazioni di tipo economico.
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare.
- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare.
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale.
- A/7 - Abitazioni in villini.
- A/8 - Abitazioni in ville.
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10 - Uffici e studi privati.
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. (2)

Gruppo B

- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri; orfanotrofi; ospizi, conventi; seminari; caserme.
- B/2 - Case di cura ed ospedali.
(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'articolo 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249).(3)
- B/3 - Prigioni e riformatori.
- B/4 - Uffici pubblici.
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici.
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate.

Gruppo C

- C/1 - Negozi e botteghe.
- C/2 - Magazzini e locali di deposito.
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri.
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'articolo 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249).(3)
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative.
(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'articolo 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249).(3)
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.
(quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249).(3)
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte.

Note al quadro generale delle categorie.

- (1)** Nell'assegnare le unità immobiliari a questa categoria occorre ricordare che, essendo la qualificazione delle tipologie relativa e variabile da luogo a luogo, essa deve corrispondere al significato che ha localmente.
- (2)** Rifugi di montagna, trulli, sassi, baite, casoni, ecc.
- (3)** Rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249, quando hanno fine di lucro:
 - (a)** i fabbricati (a parti distinte e autonome di fabbricati) destinati ad opifici, teatri, cinematografi ed alberghi, anche se non appositamente costruiti per tali destinazioni;
 - (b)** i fabbricati (o parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

TABELLA DELLE SUPERFICI MASSIME E MINIME DEI VANI
--

COMUNE	A/1	A/2	A/3	A/4	A/7	A/8	A/9	A/10
ABANO TERME	45-15	28-10	26-9	23-8	26-9	36-12	45-15	30-10
AGNA		27-10	25-9	23-8	27-10			
ALBIGNASEGO	36-12	28-10	24-8	24-8	27-10	36-12		30-10
ANGUILLARA VENETA	39-13	30-10	25-9	24-8	27-10			
ARQUA' PETRARCA		27-8	24-8	23-8	27-9	40-13		36-12
ARRE	36-12	30-10	25-9	24-8	24-8	39-13		
ARZERGRANDE		27-10	25-9	24-9	27-9			
BAGNOLI DI SOPRA	39-13	29-10	25-9	24-8	27-10			
BAONE		27-9	25-9	24-8	27-10	36-13		
BARBONA		27-9	27-9	24-8	27-10			
BATTAGLIA TERME	36-12	28-9	25-9	23-8	23-8	42-14	54-18	36-12
BOARA PISANI		27-19	26-9	24-8	25-9	36-12		36-12
BORGORICCO	30-10	27-10	25-9	24-8	27-9	36-12		26-9
BOVOLENTA		29-10	25-9	24-9	27-9			
BRUGINE	45-15	36-12	24-8	24-8	27-9	45-15	45-15	
CADONEGHE		27-9	24-8	24-8	23-8	45-15		27-9
CAMPODARSEGO		27-10	25-9	24-8	27-9	36-12		26-9
CAMPODORO		29-10	25-9	24-8	28-10	36-12		30-10
CAMPOSAMPIERO	36-12	27-10	25-9	24-8	27-9			26-9
CAMPOSANMARTINO		27-10	25-9	24-8	25-9	42-14		26-9
CANDIANA	45-15	27-10	25-9	24-8	27-10			
CARCERI		27-10	27-9	23-8	27-10	39-13		
CARMIGNANO DI BRENTA		27-10	26-9	25-9	25-9			26-9
CARRARA SAN GIORGIO		30-10	25-9	24-9	27-9			
CARRARA SANTO STEFANO		30-10	27-9	23-8	27-9			
CARTURA		28-10	25-9	24-8	24-9	39-13		
CASALE DI SCODOSIA		28-10	27-9	24-8	30-10			
CASALSERUGO		30-10	24-8	24-8	27-9	30-10		
CASTELBALDO		26-10	25-10	24-9	27-10			
CERVARESE SANTA CROCE		27-9	24-8	24-8	30-10	36-12		28-10
CINTO EUGANEO		28-9	27-9	23-8	27-10	39-13		
CITTADELLA	36-12	27-10	26-9	25-9	25-10	36-12		36-12
CODEVIGO		27-10	25-9	24-8	27-9	36-12		
CONSELVE		33-12	26-10	23-9	27-9	42-14		30-10
CORREZZOLA		27-10	25-9	24-8	27-9			
CURTAROLO		30-10	25-9	24-8	28-10	45-15		30-10
ESTE	45-15	36-12	30-10	27-9	30-10	45-15		27-9
FONTANIVA		27-10	26-9	24-8	25-9	36-12		26-9
GALLIERA VENETA		27-10	26-9	25-9	25-9			26-9
GALZIGNANO TERME		27-9	25-9	24-8	27-9	36-13		36-12
GAZZO PADOVANO		27-10	26-9	25-9	25-9	36-12		26-9
GRANTORTO		27-10	26-9	25-9	25-9			26-9
GRANZE	37-12	26-10	24-9	23-8	30-10	40-14		
LEGNARO		27-10	25-9	24-8	27-9	36-12		
LIMENA		27-9	24-8	24-8	25-9	42-14		27-9

COMUNE	A/1	A/2	A/3	A/4	A/7	A/8	A/9	A/10
LOREGGIA		27-10	25-9	24-8	27-9	36-12		26-9
LOZZO ATESTINO		27-9	25-9	24-8	27-10	30-10		
MASERA' DI PADOVA		27-9	25-9	24-9	27-9	33-9		
MASI		26-10	25-9	24-8	27-10			
MASSANZAGO		27-10	25-9	24-8	26-9	36-12		26-9
MEGLIADINO SAN FIDENZIO		36-12	27-9	24-8	27-10			
MEGLIADINO SAN VITALE		26-10	26-9	24-8	30-10	36-12		
MERLARA	33-12	28-10	25-10	24-9	27-10			
MESTRINO		29-10	28-10	24-8	28-10	36-12		28-10
MONSELICE	30-10	27-9	27-9	24-8	27-9	30-10	30-10	24-8
MONTAGNANA	50-18	33-11	28-8	26-8	27-10			30-10
MONTEGROTTO TERME		27-9	27-9	24-8	27-9	30-10		27-9
NOVENTA PADOVANA		28-10	24-8	23-8	25-9	36-12	45-15	30-10
OSPEDALETTO EUGANEO		28-10	27-9	25-9	28-10			
PADOVA - 1a Zona Cens.	47-11	27-11	27-9	28-10	23-8	36-10		27-8
PADOVA - 2a Zona Cens.	47-11	24-10	22-7	24-8	23-8	36-10	36-10	27-8
PERNUMIA	45-15	28-10	25-9	24-9	25-9			
PIACENZA D'ADIGE		28-10	28-10	24-8	30-10			
PIAZZOLA SUL BRENTA		27-10	24-8	24-8	25-9	36-12		30-10
PIOMBINO DESE		27-10	25-9	24-8	27-9	36-12	42-14	26-9
PIOVE DI SACCO		30-10	25-9	24-8	27-9			30-10
POLVERARA	41-13	26-10	25-9	23-8	27-9			
PONSO		27-10	25-9	24-8	27-10	39-13		
PONTELONGO		29-10	25-9	24-8	28-10	30-10		
PONTE SAN NICOLO'		28-10	24-8	23-8	27-10			30-10
POZZONOVO		31-10	25-9	24-8	27-10	36-12		
ROVOLON		27-9	25-9	24-8	25-9	36-12		28-10
RUBANO		26-10	25-9	23-8	23-8	36-13		27-9
SACCOLONGO		26-10	25-9	23-8	23-8	39-13		28-10
SALETTO DI MONTAGNANA		30-10	27-9	26-8	30-10			
S.GIORGIO DELLE PERTICHE		27-10	25-9	24-8	28-10			26-9
SAN GIORGIO IN BOSCO		27-10	26-9	24-8	25-9	36-12		26-9
SAN MARTINO DI LUPARI		27-10	26-9	24-8	25-9			26-9
SAN PIETRO IN GU'		27-10	26-9	24-8	27-10	45-15		26-9
S.PIETRO VIMINARIO		29-10	25-9	23-7	23-8	36-12		
S.GIUSTINA IN COLLE		27-10	25-9	24-8	27-9	36-12		26-9
S.MARGHERITA D'ADIGE		27-10	26-9	24-8	27-10			
S.ANGELO DI PIOVE DI SACCO		29-10	27-9	24-8	27-9			
S.ELENA D'ESTE		27-10	27-9	23-7	23-8	40-13		
SANT'URBANO		32-12	28-10	27-9	36-12			
SAONARA		27-10	24-8	24-8	27-10	36-12		30-10
SELVAZZANO DENTRO		28-10	26-9	24-8	25-9	40-14		27-9
SOLESINO		29-10	25-9	24-9	27-9			
STANGHELLA	36-12	31-10	25-9	24-8	27-10	36-12		36-12
TEOLO		27-9	27-9	24-8	25-9	48-15		28-10
TERRASSA PADOVANA		30-10	25-9	24-8	27-10	39-13		
TOMBOLO		28-10	26-9	24-8	25-9	36-12		26-9
TORREGLIA		27-9	25-9	24-8	25-9	36-13		28-10
TREBASELEGHE		27-10	25-9	24-8	27-9			26-9

COMUNE	A/1	A/2	A/3	A/4	A/7	A/8	A/9	A/10
TRIBANO		29-10	25-9	24-8	27-10			
URBANA		27-10	25-10	24-8	27-10	42-15		
VEGGIANO		27-9	25-9	24-8	27-9	36-12		28-10
VESCOVANA	36-12	26-10	24-9	23-8	27-10			
VIGHIZZOLO D'ESTE		26-10	25-9	24-7	27-10			
VIGODARZERE		30-10	27-9	24-8	25-9	33-11		26-9
VIGONZA		27-10	24-8	23-8	25-9	36-12		30-10
VILLA DEL CONTE		36-12	27-9	24-8	27-9			26-9
VILLA ESTENSE		29-10	25-9	24-8		45-15		
VILLAFRANCA PADOVANA		29-10	26-9	24-8	25-9	36-12		27-9
VILLANOVA DI CAMPOSAMP.		27-10	25-9	24-8	27-9			26-9
VO' EUGANEO		27-9	25-9	21-7	27-10	36-13		

Per le superfici mancanti della categoria A/10, ci si riferisce alle superfici della categoria A/2