

Benito Polizzi

Il classamento catastale dei fabbricati

Aggiornato al 2 maggio 2011 ed eseguito in base
alla normativa e prassi catastale corrente



QUARTA EDIZIONE



Dario Flaccovio Editore



- Massimario per l'assegnazione delle unità immobiliari alle rispettive categorie catastali ✓
- Indice analitico degli argomenti contenuti nel testo ✓
- Attuale e Nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 23/3/1998 ✓
- Determinazione delle Rendite catastali presunte ✓

Benito Polizzi

IL CLASSAMENTO CATASTALE DEI FABBRICATI

Aggiornato al 2 maggio 2011 ed eseguito in base
alla normativa e prassi catastale corrente



Dario Flaccovio Editore

Benito Polizzi

IL CLASSAMENTO CATASTALE DEI FABBRICATI

Aggiornato al 2 maggio 2011 ed eseguito in base alla normativa e prassi catastale corrente

ISBN 978-88-579-0092-6

© 2011 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. – tel. 0916700686

www.darioflaccovio.it info@darioflaccovio.it

Quarta edizione: giugno 2011

Polizzi, Benito <1936->

Il classamento catastale dei fabbricati / Benito Polizzi. – 4. ed. -

Palermo : D. Flaccovio, 2011.

ISBN 978-88-579-0092-6

1. Catasto edilizio.

333.338 CDD-22

SBN Pal0234248

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Stampa: Officine Grafiche Riunite, Palermo, giugno 2011

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

INDICE

<i>Presentazione</i>	pag.	XI
<i>Recensione alla precedente edizione del novembre 1999</i>	»	XIII
<i>Prefazione</i>	»	XV

CAPO I

Normativa di riferimento riguardante il classamento delle unità immobiliari di nuova costruzione dichiarate o di quelle derivate da variazioni

I.1. Dichiarazioni delle unità immobiliari	»	4
I.2. Unità immobiliari e immobili soggetti all'accertamento.....	»	4
I.2.1. Concetto di “costruzione” e “stabilità”	»	7
I.3. Vano utile.....	»	8
I.4. Classamento delle unità immobiliari ordinarie e computo della loro consistenza..	»	9
I.4.1. Criteri di classamento delle Nuove Costruzioni.....	»	14
I.4.1.1. Limiti dell'algoritmo di classamento automatico	»	19
I.4.2. Inquadramento delle unità immobiliari ordinarie nelle categorie catastali dei gruppi “A”, “B” e “C” ovvero in quelle dei gruppi “R”, “P” e “T” del nuovo Quadro Generale delle Categorie	»	19
I.4.2.1. Abitazioni in villino (categoria A/7 ovvero R/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie).....	»	21
I.4.2.2. Abitazioni di tipo popolare (categoria A/4 ovvero R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie).....	»	23
I.4.2.3. Negozi e botteghe (categorie C/1 ovvero T/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie).....	»	24
I.4.2.3.1. Classamento di negozi e botteghe.....	»	25
I.4.2.3.2. Retrobottega	»	26
I.4.2.4. Magazzini e locali di deposito (categoria C/2 ovvero T/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie).....	»	27
I.4.2.5. Laboratori per arti e mestieri (categoria C/3).....	»	28
I.4.2.6. Considerazioni conclusive	»	29
I.4.2.7. Dati di classamento da proporre per le unità immobiliari ordinarie derivate da variazioni in relazione alle possibili causali di variazione	»	30
I.4.2.8. Unità immobiliari non dichiarate in catasto ovvero oggetto di rideterminazione della rendita catastale	»	32
I.4.2.8.1. Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita.....	»	32
I.4.2.8.2. Adempimenti a carico dei titolari di diritti reali sulle unità immobiliari	»	36
I.4.2.8.3. Adempimenti a carico dell'Agenzia del territorio in caso di inadempienza dei soggetti interessati	»	36
I.4.3. Categorie mancanti nel prospetto delle tariffe	»	37
I.4.4. Scale esclusive, collegamenti verticali in genere e dipendenze.....	»	39
I.4.5. Requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e modalità e criteri per l'accatastamento, con l'attribuzione della categoria e della classe,		

dei fabbricati rurali o porzioni autonome degli stessi che non presentano più i requisiti di ruralità ovvero delle nuove costruzioni riconosciute rurali.....	»	40
I.4.5.1. Prospetto allegato alla nota C1/1022/94 – Riportante le principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo.....	»	49
I.4.5.2. Fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e fabbricati mai dichiarati in catasto	»	51
I.4.5.2.1. Normativa di riferimento.....	»	52
I.4.5.2.2. Modalità di dichiarazione ed accertamento.....	»	52
I.4.5.2.3. Unità immobiliari ad uso abitativo.....	»	53
I.4.5.2.4. Unità immobiliari strumentali all’attività agricola.....	»	54
I.4.5.2.5. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali in dipendenza della nuova disciplina introdotta dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262.....	»	57
I.4.5.2.6. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati mai dichiarati in catasto o per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità indipendentemente dalla nuova disciplina introdotta dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262	»	60
I.4.5.2.7. Accertamenti fiscali per l’assoggettabilità ad imposta della rendita catastale iscritta in catasto.....	»	60
I.4.6. Computo della consistenza catastale	»	61
I.4.6.1. Computo della consistenza catastale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo «A».....	»	61
I.4.6.2. Computo della consistenza catastale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo «B».....	»	63
I.4.6.3. Computo della consistenza catastale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo «C».....	»	64
I.4.6.3.1. Esempio di computo della consistenza catastale con ragguaglio delle eccedenze di superficie per unità immobiliari del gruppo.....	»	65
I.4.6.4. Computo della superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie da applicarsi a norma del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.....	»	66
I.4.6.4.1. Allegato B al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – Nuovo Quadro Generale delle Categorie	»	68
I.4.6.4.2. Allegato “C” al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – Norme tecniche per la definizione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinarie (gruppi R, P, T)	»	74
I.4.6.4.3. Esempio di calcolo della superficie catastale di una abitazione in villino (categoria attuale A/7, futura R/2)	»	75
I.4.6.4.4. Esempio di definizione dei “poligoni” o “ambienti”	»	77
I.4.6.5. Calcolo della superficie catastale ai fini della T.A.R.S.U. (tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani)	»	77
I.4.6.5.1. Modalità di acquisizione delle planimetrie mancanti ai fini della T.A.R.S.U.....	»	80
– Allegato A alla determinazione 9 agosto 2005	»	82
– Allegato B alla determinazione 9 agosto 2005	»	82

I.4.6.5.2. Gestione delle istanze di rettifica delle superfici calcolate dagli Uffici	»	83
– Allegato A (alla Circolare dell’Agenzia del territorio n. 13 del 7/12/2005 – prot. n. 85463)	»	84
– Allegato B (alla Circolare dell’Agenzia del territorio n. 13 del 7/12/2005 – prot. n. 85463)	»	85
– Allegato C (alla Circolare dell’Agenzia del territorio n. 13 del 7/12/2005 – prot. n. 85463)	»	86
I.5. Inquadramento delle unità immobiliari speciali e particolari rientranti nelle categorie dei gruppi “D” ed “E” ovvero in quelle dei gruppi “V” e “Z” del nuovo quadro generale delle categorie e determinazione della rendita catastale.....	»	85
I.5.1. Immobili urbani a destinazione speciale (unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa).....	»	91
I.5.2. Immobili urbani a destinazione particolare (unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo).....	»	92
I.5.3. Planimetrie	»	93
I.5.4. Compilazione del modello 2NB	»	94
I.5.4.1. Modello 2NB – Parte I	»	94
I.5.4.2. Modello 2NB – Parte II	»	103
I.5.5. Quadro Generale delle Categorie	»	103
I.5.5.1. Immobili a destinazione speciale (gruppo D).....	»	103
I.5.5.2. Immobili a destinazione particolare (gruppo E).....	»	108
I.5.6. Definizione di opificio o di impianto industriale e nozioni su altre unità immobiliari speciali	»	110
I.5.7. Determinazione della rendita catastale.....	»	112
I.5.7.1. Richiami legislativi e disposizioni ministeriali attinenti le unità immobiliari speciali	»	113
– Estratto della circolare n. 6200 del 28 giugno 1937	»	113
– Estratto della Legge 11 agosto 1939, n. 1249 (articolo 10).....	»	114
– Estratto della circolare n. 40 del 20 aprile 1939	»	119
– Estratto della circolare n. 127 del 19 luglio 1939	»	119
– Estratto dell’Istruzione III emanata il 28 giugno 1942 (§§ 47, 50, 51 e 52).....	»	120
– Estratto del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 (artt. 8, da 19 a 30)	»	120
– Estratto della circolare n. 2 del 9 gennaio 1990.....	»	122
– Lettera circolare del 30 aprile 1990, n. 3/2935	»	123
– Lettera circolare del 2 maggio 1990, n. 3/2953	»	123
– Lettera circolare del 19 giugno 1990, n. 3/4031	»	123
– Lettera circolare del 6 febbraio 1995, n. 31/T.....	»	124
– Lettera circolare dell’11 agosto 2004, n. 62934.....	»	124
– Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 dell’Agenzia del territorio... ..	»	131
– Estratto dell’art. 2 del Decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262.....	»	144
– Provvedimento 2 gennaio 2007 dell’Agenzia del territorio.....	»	145
– Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell’Agenzia del territorio.....	»	149
– Circolare n. 14 del 22 novembre 2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare.....	»	160
– Nota del 26 settembre 2008, Prot. n. 66771 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare	»	163
– Risoluzione n. 3/2008 del 6 novembre 2008 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare	»	164

I.5.7.2. Elementi di consistenza delle unità immobiliari a destinazione «speciale» o «particolare» (unità speciali del nuovo Quadro Generale delle Categorie)	»	165
I.5.7.3. Aree scoperte e coperte.....	»	165
I.5.7.3.1. Esempio di ricerca del valore unitario da attribuire alle aree di sedime già edificate	»	182
I.5.7.4. Fabbricati, costruzioni di tipo industriale e tettoie	»	184
I.5.7.5. Impianti o installazioni infissi	»	187
I.5.7.6. Saggio d’interesse o di fruttuosità	»	189
I.5.7.6.1. Saggi d’interesse o di fruttuosità al netto da adottare per la determinazione della rendita catastale per unità dei gruppi D (Z) ed E (V).....	»	182
I.5.7.7. Beneficio fondiario e Rendita catastale.....	»	193
I.5.7.8. Esempio di compilazione del Mod. 2NB	»	214
I.6. Classamento di fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti e delle altre costruzioni esenti permanentemente dall’imposta fabbricati	»	214
I.7. Limiti imposti dal software Docfa per gli immobili a destinazione speciale di rilevante consistenza	»	222
I.8. Unità immobiliari da iscrivere in catasto con “categorie fittizie” ai soli fini dell’identificazione.....	»	229
I.8.1. Area urbana (F/1).....	»	230
I.8.2. Costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell’accentuato livello di degrado – Unità collabenti (F/2)	»	230
I.8.3. Fabbricati o porzioni di essi in corso di costruzione (F/3).....	»	235
I.8.4. Porzioni di fabbricato in corso di definizione (F/4).....	»	235
I.8.4.1. Attribuzione della categoria F/4	»	236
I.8.5. Lastrici solari (F/5)	»	237
I.8.6. Fabbricati in attesa di dichiarazione – categoria “F/6”	»	238
I.8.6.1. Aggiornamento delle banche dati catastali per effetto della nuova procedura “Pregeo 10”	»	238
I.9. Porzioni di fabbricati o aree comuni a più unità immobiliari	»	239
I.9.1. Porzioni di fabbricati o aree censibili comuni a più unità immobiliari	»	239
I.9.2. Porzioni di fabbricati o aree non censibili comuni a più unità immobiliari	»	239
I.10. Compilazione dei documenti tecnici informatizzati	»	246
I.11. Obbligo di presentazione delle planimetrie	»	260
I.11.1. Compilazione delle planimetrie.....	»	261
I.11.1.1. Planimetrie di unità immobiliari a destinazione ordinaria o di immobili urbani a destinazione particolare	»	262
I.11.1.2. Planimetrie di immobili urbani a destinazione speciale, compresi nell’art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, da dichiarare con Mod. 2NB	»	268
I.11.2. Presentazione delle planimetrie su supporto informatico	»	269
I.11.2.1. Verifica delle planimetrie e planimetrie ritenute non accettabili per mancata conformità con lo stato di fatto.....	»	272
I.11.2.2. Planimetrie catastali –Consultazione telematica	»	272
I.12. Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.....	»	273
I.12.1. Elenco subalterni	»	280
I.13. Annotazioni di riserva.....	»	298
I.14. Demolizione totale di fabbricati urbani – Procedura di presentazione dei documenti tecnici	»	300

I.14.1. Demolizione totale con ricostruzione.....	»	305
I.14.1.1. Demolizione e ricostruzione di un fabbricato identificato con una sola particella edilizia rispettando il perimetro precedente....	»	305
I.14.1.2. Demolizione di fabbricato costituito da più unità immobiliari di proprietà di ditte diverse e sua ricostruzione.....	»	311
I.14.1.2.1. Demolizione e ricostruzione di alcune delle unità immobiliari costituenti un fabbricato nel “rispetto” della consistenza planivolumetrica precedente.....	»	311
I.14.1.2.2. Demolizione e ricostruzione di un fabbricato di proprietà di ditte diverse in assenza del rispetto della preesistente consistenza planivolumetrica dell’edificio medesimo.....	»	317
I.15. Frazione per trasferimento di diritti relativo a divisione di aree urbane.....	»	333
I.15.1. Divisione di unità immobiliari.....	»	343
I.16. Variazione della destinazione d’uso combinata con contemporanea variazione per divisione di una unità immobiliare costituita da più fabbricati.....	»	344
I.17. Rappresentazione in mappa di fabbricati ed altre costruzioni.....	»	346
I.18. Esiti della valutazione del classamento proposto e annotazioni iscritte negli atti catastali in relazione all’art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.....	»	366
I.8.1. Modalità operative per l’aggiornamento degli archivi del catasto dei fabbricati mediante la procedura informatica Docfa.....	»	370
I.8.2. Autotutela nel settore catastale.....	»	370

APPENDICI

Appendice A	Quadro generale delle categorie vigente.....	»	375
Appendice B	Il nuovo quadro nazionale di qualificazione.....	»	387
Appendice C	Massimario.....	»	396
Appendice D	Elenco di unità immobiliari per tipologia.....	»	429
Appendice E	Circolare n. 40 del 20 aprile 1939.....	»	488
Appendice F	Circolare n. 98 del 10 giugno 1939.....	»	498
Appendice G	Circolare n. 127 del 18 luglio 1939.....	»	501
Appendice H	Circolare n. 146 del 2 agosto 1939.....	»	506
Appendice I	Circolare n. 134 del 6 luglio 1941.....	»	508
Appendice L	Circolare n. 5 del 14 marzo 1992.....	»	511
	Lettera circolare n. 3/1 del 2 gennaio 1993.....	»	518
	Circolare n. 2/T del 3 gennaio 1997.....	»	519
Appendice L/1	Lettera circolare del 2 giugno 1997, n. C3/327.....	»	525
	Lettera circolare del 26 settembre 2000, n. 70898.....	»	527
	Lettera circolare del 28 giugno 2001, n. 166/R.....	»	532
	Lettera circolare del 24 aprile 2001, n. 20779.....	»	533
	Lettera circolare del 6 febbraio 2002, n. 13329.....	»	535
	Lettera circolare del 8 aprile 2002, n. C/26719.....	»	536
	Lettera circolare del 21 giugno 2002, n. C/45841.....	»	538
	Lettera circolare del 18 luglio 2002, n. 49913-39046.....	»	540
	Lettera circolare del 3 ottobre 2002, n. 69885.....	»	542
	Lettera circolare del 2 dicembre 2002, n. 88502.....	»	543
	Lettera circolare del 13 gennaio 2003, n. 2580.....	»	544

	Lettera circolare del 13 gennaio 2003, n. 2661	»	546
	Circolare n. 9 del 25 novembre 2003, n. 93798	»	547
	Circolare n. 10 del 4 agosto 2005, n. 54891	»	550
	Circolare n. 11 del 26 ottobre 2005, n. 73809	»	556
	Circolare n. 1 del 3 gennaio 2006, n. 326.....	»	561
	Decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito in Legge 9 marzo 2006, n. 80.....	»	567
	Decreto 6 dicembre 2006 dell’Agenzia del territorio (trasmissione telematica ai Comuni)	»	568
	Risoluzione del 27 marzo 2007, n. 1/2007, n. 25585	»	570
	Lettera circolare del 23 maggio 2007, n. 40789	»	573
	Lettera circolare dell’11 luglio 2007, n. 54376	»	576
Appendice M	Nota del 26 settembre 2008, n. 67040	»	580
	Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504	»	582
Appendice N	Decreto Ministeriale 2 agosto 1969	»	586
	Decreto 19 aprile 1994, n. 701.....	»	589
	Decreto del Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28.....	»	594
	Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.....	»	598
	Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139.....	»	603
	Circolare del 9 aprile 1998, n. 96/T.....	»	605
	Circolare del 31 maggio 1999, n. 87/T.....	»	614
	Legge 29 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell’agriturismo).....	»	616
	Stralcio dell’articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.....	»	620
	Estratto dell’art. 2 Decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262.....	»	622
	Provvedimento del 9 febbraio 2007 dell’Agenzia del territorio.....	»	623
	Circolare n. 7 del 15 giugno 2007	»	626
	Estratto della legge 3 agosto 2007, n. 127.....	»	647
	Determinazione dell’Agenzia del territorio 29 settembre 2009 (<i>oneri dovuti per la redazione d’ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all’obbligo di presentazione</i>)	»	648
	Estratto del Decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159.....	»	652
	Estratto della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (<i>finanziaria 2008</i>).....	»	653
	Estratto del Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78	»	653
	Nota del 24 giugno 2010, prot. n. 33738.....	»	658
	Nota del 7 luglio 2010, n. 35935	»	659
	Circolare n. 2 del 9 luglio 2010	»	662
	Circolare n. 3 del 10 agosto 2010.....	»	670
	Estratto del Decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225	»	677
	Estratto della legge 26 febbraio 2011, n. 10	»	678
	Case fantasma, protocollo d’intesa del 14 aprile 2011 sull’accordo tra Agenzia del territorio e Consiglio Nazionale Geometri	»	678
	Provvedimento dell’Agenzia del territorio 19 aprile 2011 (Attribuzione) della rendita presunta ai sensi dell’art. 19, comma 10, del decreto legge 30 luglio 2010, n. 78.....	»	679
Appendice O	Superfici minime e massime dei vani di unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo “A” e situate nella Provincia di Palermo	»	677
	Indice analitico.....	»	699

PRESENTAZIONE

Mi rifaccio all'edizione 2007 de "Il Catasto dei fabbricati" nella quale concludevo la sua presentazione facendo risaltare come, con le sue pubblicazioni, il geom. Benito Polizzi ha contribuito da tempo, in modo encomiabile, alla divulgazione dell'Istituzione del Catasto e alla preparazione dei tecnici liberi professionisti abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali, auspicando a me stesso che con il suo collocamento in quiescenza non dovesse abbandonare, mettendola a riposo, la sua voglia di continuo interessamento al Catasto dei fabbricati e al Catasto terreni e approfondimento della normativa che regola l'attività degli Uffici catastali nonché quella dei anzidetti professionisti.

La presente edizione aggiornata al 2011 del "Manuale del classamento catastale dei fabbricati", proficua per l'utenza catastale, mi contraddice ancora una volta e, pertanto, l'accolgo di buon grado, come con tanto piacere la presento.

Questo Manuale comprensivo di un ricco Massimario si è reso necessario per l'integrazione alla precedente edizione ed al testo "Il Catasto dei fabbricati" – edito nel giugno del 2010 – di tutti i recenti aggiornamenti evolutivi della materia catastale, dipendenti dalla più recente legislazione – non ultima quella emanata con i commi 336, 340 e 374 dell'art. 1, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (finanziaria per il 2005), con le correlate Circolari interpretative emanate dalla Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità immobiliare, con il decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24/11/2006, n. 286, il pertinente Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio, e col recente decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e le collegate Circolari n. 2/2010 e 3/2010, entrambe emanate dalla Direzione dell'Agenzia del territorio, nonché con la recentissima legge 26 febbraio 2011, n. 10 recante la proroga dei termini previsti per la dichiarazione delle "case fantasma" con il decreto legge dianzi menzionato (n. 78/2010) ed il Provvedimento 19 aprile 2011 n. 24826.

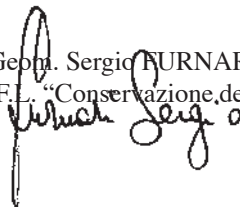
Nel testo in argomento, nelle sue preziose Appendici "A", "B" (Quadri Generali delle Categorie vigente e futuro), "C" (Massimario), "D" (Elenco di unità immobiliari, raccolte per tipologia e in ordine alfabetico, con il diretto rinvio alla prevista categoria catastale attuale e futura, citando la normativa, la prassi e le massime che regolano il catasto) e successive (da "E" ad "N"), è raccolta la vasta scala di disposizioni utili al Professionista, abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, cui, nella sua attività professionale, sarà certamente di ausilio per la compilazione dei documenti informatici Docfa, necessari per tenere costantemente aggiornato l'inventario del patrimonio immobiliare conservato nel Catasto italiano.

Non è trascurabile il prezioso “Indice analitico”, posto in fondo al testo, attraverso il quale si evidenzia il paragrafo o l’Appendice in cui gli argomenti contenuti nel testo sono illustrati.

*La trasmissione telematica degli atti di aggiornamento catastale è già una realtà ed è prossima la versione definitiva del tanto discusso “Decentramento del Catasto ai Comuni”. Per il ché ritengo la presente pubblicazione, come del resto il recente testo “Il Catasto dei fabbricati” (con i suoi aggiornamenti attuali disponibili on line), un indispensabile strumento di lavoro, sia per i professionisti abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, sia per i tecnici catastali dell’Agenzia del territorio, sia, pure, per futuri “**tecnici catastali comunali**” che dovranno mettersi alla prova nel verificare la correttezza formale e tecnica degli atti di aggiornamento loro proposti dai tecnici professionisti e, contemporaneamente, nell’acceptare il classamento e la rendita catastale proposta.*

Suggerisco, dunque, ai tecnici professionisti ed futuri tecnici catastali comunali, “conservatori” nell’immediato futuro del Catasto dei fabbricati, di mai privarsi, durante la conduzione delle proprie funzioni, delle pubblicazioni di Benito Polizzi che sono e rimangono sempre una fonte inappagabile per il loro lavoro.

Geom. Sergio FURNARI
(Responsabile dell’U.F.L. “Conservazione del C.F.”, in quiescenza)



RECENSIONE ALLA PRECEDENTE EDIZIONE DEL NOVEMBRE 1999

a cura dell'ing. Antonio de Santis Direttore centrale dell'ex Direzione centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II
(pubblicata nella Rivista del dipartimento del territorio n. 2/2002)

Capita spesso di trovare presso le librerie specializzate manuali che trattano del catasto edilizio urbano e perseguono l'obiettivo di fissare le innovazioni introdotte sullo specifico argomento dalla pluralità di provvedimenti recentemente emanati.

Benito Polizzi è tra gli autori che maggiormente si impegnano nell'opera di divulgazione e di approfondimento di tematiche così specialistiche e, allo stesso tempo, interessanti un numero sempre maggiore di addetti e di destinatari dei servizi catastali. L'autore ha potuto trasferire nel Suo ultimo lavoro dal titolo «Il classamento dei fabbricati urbani e rurali per gli anni 2000» la ricca esperienza maturata in oltre 8 lustri di servizio nell'Amministrazione finanziaria.

Il volume sviluppa una meritoria attività di approfondimento delle innovazioni normative, correlandole alla disciplina e alla prassi di riferimento nell'attività degli uffici del territorio.

Negli ultimi tempi, per facilitare l'opera dei tecnici e per procedere con maggiore speditezza all'aggiornamento degli atti catastali, sono stati prodotti diversi programmi informatici resi disponibili all'utenza professionale, cui è riservata l'attività di aggiornamento dei soggetti e degli oggetti iscritti negli atti del catasto.

Il maggior pregio del volume prodotto dal geom. Polizzi, che si presenta valido soprattutto sotto il profilo di supporto all'attività professionale, è la riconoscibile funzione di raccordo tra la disciplina vigente prima dell'attuale processo di informatizzazione e l'utilizzo dei programmi resi disponibili ai tecnici esterni.

Il manuale è ricco di esemplificazioni circa l'utilizzo del software DOCFA 2.0 che consentono per ciascuna tipologia di presentazione di documenti catastali, di avere le linee guida e i modelli di riferimento. Nello stesso tempo vengono evidenziate le modalità di compilazione dei quadri presentati dal programma in base alle diverse destinazioni d'uso di rilevanza catastale e alle molteplici tipologie costruttive e gradi di qualità dell'organismo edilizio.

I supporti resi disponibili al professionista risultano anche utili ai fini dell'individuazione delle modalità da adottare per l'aggiornamento degli atti catastali in conformità alle innovazioni introdotte dal decreto Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 «Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662». In modo specifico si fa riferimento alle tabelle di corrispondenza tra le destinazioni d'uso edilizio, le categorie catastali vigenti e quelle previste dal citato rego-

lamento. Rilevanti esemplificazioni riguardano anche il calcolo della nuova superficie catastale che sarà espressa, a seguito del progetto di riforma in atto, in metri quadrati.

Particolare attenzione nel testo è altresì dedicata alle metodologie di calcolo delle rendite catastali relative agli immobili censibili nelle categorie speciali. L'autore fa espresso riferimento alle tecniche estimali dettate dal Regolamento di formazione del catasto – decreto Presidente Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 – che prevedevano la determinazione della rendita, oltre che per comparazione diretta con i valori reddituali espressi dal mercato, anche mediante l'applicazione al valore degli immobili di un saggio di fruttuosità pari a quello correlato ad investimenti simili.

Il lavoro del Geom. Polizzi costituisce un contributo essenziale per lo studio delle innovazioni normative introdotte nel 1999, anche se la materia trattata sarà necessariamente oggetto di ulteriori variazioni, per intervento di delega operato dal legislatore con l'art. 18 della legge 13 maggio 1999, n. 133.

Antonio de Santis

PREFAZIONE

Ancora oggi e con una certa ricorrenza, gli addetti all'accettazione dei documenti tecnici di Catasto Fabbricati DOCFA riscontrano che i dati di classamento – nei quali sono compresi sia la «consistenza catastale» che la determinazione della «superficie catastale» che, con la prossima revisione degli estimi, sarà l'unico elemento di consistenza delle unità a destinazione ordinaria (categorie “A”, “B” e “C”) – proposti da alcuni tecnici professionisti sono errati e, spesso, in contrasto con i dettami della vigente normativa catastale.

Non sempre, infatti, il tecnico professionista riesce a cogliere nel giusto l'appropriata ed univoca categoria e, per di più, la classe di merito da proporre per l'unità immobiliare dichiarata o variata, nonché, cosa ben più grave, la consistenza – non esclusa la superficie catastale – che concorre, per il suo maggior peso, a determinare la rendita catastale.

E tutto quanto nonostante il programma informatico DOCFA sia fornito della funzione d'ausilio «Classamento automatico» che, pur se a volte non dà i risultati voluti, serve a dare indicazioni sull'attribuzione della “categoria catastale” e della “classe” più pertinenti nelle quali far rientrare l'unità immobiliare dichiarata o derivata, e l'indirizzo sulla consistenza catastale.

Il «Classamento automatico», con il suo algoritmo risponde adeguatamente alle caratteristiche ed agli elementi di consistenza impostati nelle schede di dichiarazione (Mod. 1NB-parte I e II) e, conseguentemente, se i dati impostati dal tecnico compilatore sono errati, la risposta data dalla funzione stessa non può che essere scorretta, essendo il documento proposto affetto da vizi di forma o di impostazione e di concetti che, purtroppo per il professionista, vengono riscontrati dalla funzione «Controllo formale».

*L'Amministrazione finanziaria ha dato nelle mani del professionista un prodotto informatico quasi perfetto ma non ha provveduto a offrire allo stesso quelle utili informazioni, istruzioni e norme impartite o suggerite ai dipendenti Uffici nell'arco di cinquantacinque anni (dal 20 Aprile 1939 alla data di emanazione del D.M. n. 701 del 19 aprile 1994) per determinare un **equo classamento** e, cioè, senza aver provveduto ad aprire una finestra capace di far luce sulla complessa materia catastale e senza aver fornito quei “concetti e criteri” necessari a chiarire sufficientemente i punti oscuri o scarsamente “illuminati”.*

Certamente la prerogativa dell'attribuzione del classamento alle unità immobiliari assegnata alle categorie professionali abilitate alla presentazione degli atti di aggiorna-

mento catastale, in sede di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione di unità censita, rimuovendola dall'Amministrazione solo in questo stadio, era doverosa e, direi, normale nell'evoluzione di questa "dinamica" società in cui viviamo, non potendo più sussistere la "staticità" della stessa Amministrazione catastale che si edificava e reggeva su un arretrato che ancora oggi purtroppo sussiste, sebbene di modestissima entità, e che si sperava venisse azzerato a seguito della collaborazione dei professionisti con l'utilizzo del programma informatico DOGFA, cui è associata la funzione "pregressi" o attraverso un suo «surrogato», utilizzando, cioè, la procedura dettata con la circolare 2/T del 3 gennaio 1997, che si è dimostrata sufficientemente utile allo scopo.

Ma proprio per il fatto che il professionista, inaspettatamente, si è trovato posto alla prova, dovendosi sostituire al tecnico dell'Amministrazione, senza che gli fossero state impartite le istruzioni necessarie per procedere alla dichiarazione delle unità immobiliari ed al relativo classamento, il risultato delle operazioni da lui eseguite a tutt'oggi è ancora poco soddisfacente. Ma si spera ancora per poco.

Perché le ispezioni sono assenti o perché, pur se l'ispezione ai dipendenti Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio è stata rilevata, essa non è stata mai mirata – così sembra – al riscontro dell'integrale rispetto della norma o della prassi catastale ovvero a sedare, sul nascere, nell'animo del tecnico pubblico dipendente l'**abituale e ormai diligante** propensione a smentire, sulla base di futili o insufficienti motivi o, addirittura, per protagonismo, l'obbligatorietà della norma stessa od a sottovalutare il doveroso rispetto della prassi o della legge o, ancora, a diminuire il rigore della dottrina impartita dalle Direzione centrali del Catasto che si sono susseguite nel tempo, dal 13 aprile 1939 ad oggi.

Ma – viene da pensare – ora che i documenti tecnici possono essere trasmessi per via telematica all'Ufficio competente mediante l'utilizzo del servizio di ausilio allestito dall'Amministrazione (vedi § II.5.10 de "Il catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi, edizione 2010) e ora che il catasto verrà gestito dai Comuni, cosa accadrà?

Lo sapremo nell'immediato futuro.

Evidentemente l'Amministrazione finanziaria – così sembra – mira di più a non creare nuovo arretrato e ad arricchire l'archivio catastale – bene o male e solo ai fini impositivi, ma non a quelli civilisti (come si compiaceva di asserire, in una sua dissertazione sul Catasto, l'allora Direttore Generale del Catasto, ing. Tito Ruboldt) – anche se poi l'archivio stesso si rivelerà, come si rivela a volte, poco affidabile e, privo di quelle qualità che servono:

- a tutelare la proprietà immobiliare e a rendere spedito e sicuro il trasferimento di diritti reali;
- ad agevolare il credito fondiario e quello agrario;
- a fornire una solida base per importanti indagini statistiche (sociali, economiche, agrarie) e per la progettazione delle principali opere pubbliche (bonifiche, piani regolatori, canali, strade, ecc.).

Alcuni professionisti lamentano che quanto viene dettato da alcuni Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio è in netta divergenza con quanto viene imposto da altri Uffici provinciali delle province limitrofe, dove, per quanto mi è dato di conoscere, oltraggiano e con disprezzo sia le vecchie disposizioni emanate dalle Amministrazioni catastali

che si sono susseguite dal 1939 ad oggi, sia quelle attuali che regolano il programma informatico DOCFA 4.0, come aggiornato dalla versione emanata il 29 novembre 2010.

E ciò perché?

*Perché le ispezioni sono assenti o perché, pur se l'ispezione ai dipendenti Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio è stata rilevata, essa non è stata mai mirata – così sembra – al riscontro dell'integrale rispetto della norma o della prassi catastale ovvero a sedare, sul nascere, nell'animo del tecnico pubblico dipendente l'**abituale e ormai diligente** propensione a smentire, sulla base di futili o insufficienti motivi o, addirittura, per protagonismo, l'obbligatorietà della norma stessa od a sottovalutare il doveroso rispetto della prassi o della legge o, ancora, a diminuire il rigore della dottrina impartita dalle Direzioni centrali del Catasto che si sono susseguite nel tempo, dal 13 aprile 1939 ad oggi.*

Si è guardato e si guarda ancora soltanto ai numeri (produzioni lavorative delle risorse umane) e non alla sostanza (qualità del lavoro).

*Per contro, quando la disciplina viene rigorosamente osservata, il personale tecnico dell'Amministrazione preposto al controllo dei documenti tecnici in entrata viene accusato di pedanteria, meticolosità ovvero di dottoragine, scambiando lo zelo con la pedanteria o la dottoragine ed il loro garantismo con la meticolosità, non tenendo presente che il **garantismo** è la base necessaria per un equo prelievo fiscale da parte dell'Amministrazione finanziaria e per un certa uguaglianza di imposizione fiscale sui contribuenti; cose, queste, che si possono ottenere soltanto attraverso un severo "**controllo formale e tecnico**" dei documenti proposti per il trasferimento nel Sistema Informativo Catastale, reso obbligatorio a norma della "Procedura Operativa n. 123 del 4 agosto 2008".*

*È, soprattutto, per questi ultimi motivi che è stato ideato e realizzato questo "**Manuale**", purtroppo non tascabile, cui si potrà attingere per dirimere ogni incertezza ed ogni "non rispetto" della normativa vigente che tiene conto delle più recenti leggi e dei correlativi Provvedimenti e Circolari emanati dall'Agenzia del territorio e dalla Direzione centrale Catasto e Cartografia.*

*Esso è stato stilato per fornire ai neo-professionisti e all'utenza in generale e, prossimamente, ai **tecnici catastali comunali** che gestiranno il Catasto decentrato – qualora ne avvertissero la necessità – il concetto di unità immobiliare e di vano utile, i criteri di calcolo delle consistenze catastali e delle superfici catastali, nonché quelli di assegnazione di uno o più immobili urbani ad una categoria catastale anziché ad un'altra e, comunque, tutti quei concetti concreti, criteri e suggerimenti indispensabili per procedere alle dichiarazioni di fabbricati urbani e di nuove costruzioni o di variazione nello stato e nella destinazione delle unità immobiliari già censite o, a volte, solamente dichiarate.*

*Il manuale è dotato di un **indice analitico degli argomenti contenuti nel testo** (741 voci) che conduce rapidamente ai capitoli e paragrafi o alle Appendici in cui di una determinata voce si è argomentato, di un "**massimario**" comprendente 131 massime (vedi Appendice "C") e di un "**elenco di unità immobiliari per tipologia**", in ordine alfabetico, abbracciante, in via di massima, tutte le possibili tipologie di unità immobiliari (vedi Appendice "D") nonché le voci che si riscontrano più frequentemente nel lessico catastale (in tutto 528) in modo che dalla consultazione dell'elenco stesso sia possibile risalire con immediatezza alle categorie catastali alle quali assegnare le unità*

immobiliari da dichiarare ex novo o derivate da variazioni, confortate dalla normativa che le ha istituite o suggerite (vedi Massimario all'Appendice "C"), ovvero le modalità per la compilazione dei documenti che le riguarda e per la determinazione della consistenza o della superficie catastale.

Inoltre, il volume contiene una serie di altre Appendici (da Appendice "E" ad "N") dove sono raccolte le circolari ministeriali più importanti che hanno regolamentato il classamento, i decreti tutti riguardanti l'aggiornamento del catasto non esclusi il decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286 ed i correlati Provvedimenti del 2 gennaio 2007 e del 9 febbraio 2007 dell'Agenzia del territorio che hanno rivoluzionato il concetto delle unità immobiliari del Gruppo "E" e definito le modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari nelle categorie di detto Gruppo e dei fabbricati mai dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali. Non è stato trascurato di far riferimento al contenuto della Circolare n. 7 del 15 giugno 2007, né a quello delle lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007 n. 54376 dell'11 luglio 2007, riguardanti la Rete Ferroviaria Italiana

Il presente manuale, inoltre – per i soli professionisti che operano nella Provincia di Palermo – è dotato dell'Appendice "O", contenente le superfici "minime" e "massime" dei vani di unità immobiliari appartenenti alle categorie del Gruppo "A" situate nei Comuni della suddetta Provincia, attraverso le quali superfici, fintanto che la consistenza delle unità immobiliari rientranti in tale categoria verrà determinata in «vani catastali», si potrà raggiungere un "preciso" computo della consistenza catastale. Il professionista che opera nelle rimanenti province italiane potrà richiedere tali elementi di consistenza all'Ufficio provinciale competente.

L'autore

CAPO I

Normativa di riferimento riguardante il classamento delle unità immobiliari di nuova costruzione dichiarate o di quelle derivate da variazioni

La circolare della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. n. 127 del 18 luglio 1939 (*vedi Appendice G*), diretta ai dipendenti Uffici Tecnici Erariali, inizia – quasi con compiacimento – con la seguente affermazione: «*L'applicazione delle norme contenute nella circolare n. 40 del 20 aprile 1939 è stata, finora, generalmente eseguita con notevole uniformità di criteri e di interpretazioni*».

Oggi, invece, appare chiaro a tutti che l'applicazione delle norme contenute nel R. decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e delle norme emanate con leggi e circolari successive al 20 aprile 1939, generalmente, non è stata mai eseguita con uniformità di criteri e di interpretazione dai competenti Uffici catastali.

Tale disuniformità, stante che l'accertamento ed il classamento era una “misteriosa” prerogativa riservata ai soli tecnici degli Uffici catastali, non ha mai destato interesse o critica alcuna da parte dell'utenza.

Oggi, però, non è più così. La suddetta prerogativa ha travalicato il confine che definiva l'«oceano dell'enigma catastale e della sua incomprendibilità» ed è stata attribuita, per fortuna del cittadino contribuente, al tecnico professionista, facendole perdere quel «certo mistero che avvolgeva il classamento» e che all'attualità si può definire da sempre ingiustificabile.

Ma così, purtroppo, era!

A decorrere dal 20 gennaio 1984 (*data di emanazione della Circolare n. 2*) – la normativa riguardante il Catasto dei fabbricati è stata prolifica e, sebbene gradatamente, ed anche incalzante, sebbene gradatamente, ma senza sconvolgere più di tanto i criteri che regolavano l'ormai “vecchio” Nuovo catasto edilizio urbano, ai quali tutta la nuova legislazione rimanda per quanto non diversamente previsto da essa.

In data 28 febbraio 1994 è stata pubblicata la legge 28/2/1994, n. 133, di conversione, con modificazioni, del decreto legge 30/12/1993, n. 557, il cui articolo 9 dispose che il Ministero delle finanze doveva provvedere al censimento di tutti i fabbricati rurali o porzioni di essi e alla loro iscrizione nel Catasto edilizio urbano e alla variazione della denominazione di quest'ultimo da “Nuovo catasto edilizio urbano” a “Catasto dei fabbricati”.

Con la stessa legge venne disposto anche che come parametro unitario di consistenza per il classamento delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi catastali “A” e “B” dovesse essere assunto il metro quadrato catastale, rispettivamente in sostituzione del vano catastale e del metro cubo.

Con l'emanazione del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, con il quale è stato adottato il «Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli

archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari», la vecchia modulistica riguardante sia le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione o di nuova dichiarazione (*modello INa o 2N*), sia le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni (*modello D*), rivisitandone il tracciato, è stata radicalmente cambiata al fine di procedere all'automazione delle procedure che permettono al dichiarante di proporre, oltre agli elementi identificativi degli immobili, dei soggetti e dei relativi diritti reali, nonché gli estremi che giustificano l'iscrizione in catasto e le successive mutazioni (*come voluto dalla circolare 20 gennaio 1984, n. 2*), anche il classamento e la rendita catastale.

Il 24 gennaio 1998, nella Gazzetta Ufficiale n. 45, è stato pubblicato il tanto atteso Regolamento recante norme in tema di «*COSTITUZIONE DEL "CATASTO DEI FABBRICATI"*» e «*MODALITÀ DI PRODUZIONE E DI ADEGUAMENTO DELLA NUOVA CARTOGRAFIA CATASTALE*», adottato dal Ministro delle finanze con Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 (*vedi Appendice N*) il quale, per gli aspetti riguardanti il «Catasto dei fabbricati»:

- ridefinisce l'unità immobiliare nella quale ora sono da comprendere anche le abitazioni e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola;
- elenca dettagliatamente gli immobili urbani oggetto di censimento;
- dispone la obbligatorietà di attribuzione di un identificativo catastale a ciascuna unità immobiliare;
- introduce il concetto di costruzione di "scarsa rilevanza cartografica o censuaria" specificandone le modalità semplificate per la denuncia al catasto;
- detta i nuovi criteri per la formazione e la conservazione del Catasto dei fabbricati.

A breve distanza dalla pubblicazione del citato Regolamento, la *Gazzetta Ufficiale* n. 108 del 12 maggio 1998 ha pubblicato i Decreti del Presidente della Repubblica n. 138 e 139 del 23 marzo 1998 recanti, rispettivamente, «*NORME PER LA REVISIONE GENERALE DELLE ZONE CENSUARIE, DELLE TARIFFE D'ESTIMO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEI RELATIVI CRITERI, NONCHÉ DELLE COMMISSIONI CENSUARIE*» e «*NORME PER LA REVISIONE DEI CRITERI DI ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI*» (*vedi Appendice N*), anch'essi attesi da tempo.

Con il primo provvedimento (*D.P.R. n. 138/98*), individuando in modo ordinato le caratteristiche tipologiche ed urbanistiche dell'attuale patrimonio edilizio, è stato istituito il nuovo «*QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE*» (*vedi Appendice N*) dove transiteranno, appena concluse le operazioni di revisione degli estimi e del classamento, utilizzando i criteri emanati con lo stesso D.P.R., e con l'art. 18 della legge 13.05.1999, n. 133, le unità immobiliari già censite e si faranno rientrare quelle ancora da censire o da dichiarare.

Il secondo provvedimento (*D.P.R. n. 139/98*), oltre a riportare all'articolo 1 le "norme per l'accatastamento" delle nuove costruzioni riconosciute rurali in base ai criteri dettati con l'articolo 2 e delle costruzioni prive dei requisiti di ruralità di cui al medesimo articolo 2, ovvero delle costruzioni già censite al catasto terreni per le quali non sussistono i suddetti requisiti, con lo stesso articolo 2 enuncia gli innovativi "criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali" secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, sostituendo l'intero comma 3 dell'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Con tale regolamento è stato anche riconosciuto il carattere di ruralità alle "costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola" diverse dalle abitazioni, comprese

quelle destinate ad attività agrituristiche (*articolo 1, comma 5*), e alle costruzioni strumentali alle attività agricole, di cui all'art. 29 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione (*articolo 2, comma 2*).

Per quanto sopra, nell'esposizione dei vari argomenti contenuti nei paragrafi che compongono il presente manuale, si è tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento di cui al D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, dei "criteri di determinazione della superficie catastale" e delle "norme per il classamento delle costruzioni riconosciute rurali", contenuti nei citati Decreti del Presidente della Repubblica n. 138 e 139 del 23 marzo 1998.

Per quanto, invece, non diversamente previsto dal citato Regolamento, si è tenuto conto della normativa vigente per il Nuovo catasto edilizio urbano che, come è noto, venne istituito con Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, per l'applicazione del quale il Ministero delle Finanze, nell'attesa che il provvedimento legislativo assumesse la pienezza delle sue forme legali e che successivamente venisse definito il regolamento di applicazione, con Circolare n. 40 del 20 aprile 1939 (*riservata per gli usi d'Ufficio ma che ugualmente viene proposta in "Appendice E" nei suoi passi più salienti per spiegare il perché del contenuto del presente testo e per darne maggiore efficacia*) e con l'Istruzione ministeriale del 20 luglio 1939, volle fornire alcune norme di massima per conseguire sin dall'inizio quella uniformità d'indirizzo che voleva essere premessa essenziale della riuscita dell'operazione di formazione dello stesso.

Tutto quanto premesso, stante che con l'avvento della procedura informatizzata «DOC-FA» (*acronimo di DOcumenti Catasto FABbricati*) il cittadino contribuente è tenuto anche a proporre il classamento relativo alle unità immobiliari su cui esercita i propri diritti reali, si è ritenuto utile compendiare le disposizioni più importanti emanate dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., prima, dalla Direzione Centrale Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. e dalla Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, successivamente, al fine di fornire al professionista che opera in Italia suggerimenti specifici e concetti concreti relativamente alla formulazione del «classamento proposto» e, nello stesso tempo, puntualizzare le modalità e gli accorgimenti che i professionisti devono tenere sempre presenti nella determinazione della consistenza catastale da indicare nei documenti stessi perché emanati dalla Amministrazione centrale ed, in quanto tali, indiscutibili.

È auspicabile, dunque, che il professionista, tenga conto della normativa contenuta nel presente manuale e, sulla base di essa riesca a far cessare le disuniformi interpretazioni della norma applicate dai singoli Uffici periferici dell'Agenzia del Territorio, che a volte impongono procedure fuorvianti e classamento del tutto in contraddizione con quanto dettato dall'Amministrazione centrale (*ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. e Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare*) onde, almeno, nell'immediato futuro si arrivi all'uniformità di criteri e di interpretazioni suggeriti dalla Circolare 28 giugno 1937, n. 6200, della ex Direzione Generale delle Imposte Dirette avente per oggetto "Opifici industriali e costruzioni assimilate" (*vedi § 1.5.7.1*) e dalla Circolare n. 40 del 20 aprile 1939 richiamati dalla Circolare n. 127 del 18 luglio 1939.

I.1. Dichiarazioni delle unità immobiliari

Per le dichiarazioni che gli obbligati dovranno presentare ai sensi dell'art. 3 del R. decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, l'Amministrazione finanziaria ha predisposto una procedura informatica, denominata DOCFA (*Documenti Catasto Fabbricati*), messa a disposizione dei professionisti tramite i rispettivi ordini o collegi professionali, o del sito internet "www.agenziaterritorio.it" attraverso la quale è possibile dichiarare le unità immobiliari a destinazione «ordinaria» (*compilando il Mod. 1NB-parte I e II*) e le unità immobiliari a destinazione «straordinaria e particolare» (*compilando il Mod. 2NB-parte I e II*).

Le unità immobiliari a «destinazione ordinaria» sono quelle rientranti nelle categorie dei gruppi A, B e C per le quali si procede a determinare la rendita catastale attraverso le tariffe determinate dagli uffici per ogni epoca censuaria e ormai da tempo, assieme al programma DOCFA, in possesso dei professionisti.

Le unità immobiliari a «destinazione speciale e particolare» sono quelle rientranti, rispettivamente nei gruppi D ed E per le quali la rendita catastale viene spesso determinata attraverso il ricorso a procedimenti estimativi indiretti, quali il costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dallo stesso prodotti e cioè:

- a) utilizzando il «quadro [H] – Sez. 1» del Mod. 2NB-parte I, per valutazioni sommarie sulla base di elementi comparativi di valore o di costo delle aree coperte e di quelle scoperte di pertinenza dei fabbricati, dei fabbricati e – per i soli opifici industriali – degli impianti e macchinari stabilmente infissi (*vedi la nuova edizione 2007 de "Il Catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi*);
- b) utilizzando il «quadro [H] – Sez. 2» del Mod. 2NB-parte I, per valutazioni sommarie sulla base di metodologie diverse da quelle elencate alla lettera a) (*cioè, tutti i metodi dettati dalla disciplina estimativa come, ad esempio, sistemi di stima basati sul fitto ritratto o ritraibile per comparazione con altri immobili simili, nonché sulla base del prodotto lordo dell'azienda, ecc.*) per immobili di aziende a destinazione singolare (*cave, miniere, porticcioli turistici, ecc.*) o per aziende costituite da un numero elevato di fabbricati, impianti ed aree, stante che le 18 righe della Sez.1 del «quadro [H]» messe a disposizione per elencare gli elementi comparativi di valore o di costo non sono sufficienti a comprenderli (*vedasi, in merito a quest'ultima limitazione, il § I.7*).

I.2. Unità immobiliari ed immobili soggetti all'accertamento

Sono soggetti all'accertamento tutte le unità immobiliari, tutti i fabbricati e, in genere, le costruzioni stabili di qualunque materiale costituiti (*vedi massima n. 31 dell'Appendice C e art. 2, comma 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28*).

Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti stabilmente assicurati al suolo.

Con l'art. 5 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, di conversione del R. decreto-legge n. 652/39 venne istituita l'unità immobiliare urbana definendola come «ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio» (*vedi anche, relativamente all'argomento, la Circolare n. 127 del 18 luglio 1939, riportata in Appendice G*).

Ai sensi dell'art. 40 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati che **appartenga allo stesso proprietario** e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente.

Con il comma 1 dell'art. 2 del regolamento adottato con D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, recante *“Norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”* (vedi Appendice N) l'unità immobiliare (non più considerata solamente urbana), quale *“minimo modulo inventariale”* è stata meglio ridefinita come *«una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero un'area (a proposito di aree, il riferimento è ai posti auto all'aperto ai parchi gioco, alle aree con attrezzature sportive, ai campi sportivi senza costruzioni, alle discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, alle aree per deposito di rottami, inerti, ecc.) che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale»*.

Con lo stesso articolo 2 è stato prescritto che:

- l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio della attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente;
- sono da considerare unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali proprie di una unità immobiliare. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiate al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale (vedi § I.2.1).

Con l'art. 3, comma 2, ai fini dell'univoca individuazione con un identificativo catastale, è stato disposto che possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili (vedi § I.8, I.8.1, I.8.2, I.8.3, I.8.4 e I.8.5):

- a) aree urbane (da censire con la categoria F/1);
- b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito (unità collabenti), a causa dell'accentuato livello di degrado (da censire con la categoria F/2);
- c) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione (da censire con la categoria F/3) o di definizione (da censire con la categoria F/4);
- d) lastrici solari (da censire con la categoria F/5).

Per unità immobiliare, dunque, deve intendersi ogni parte di immobile urbano od anche un intero fabbricato o un complesso di fabbricati ovvero un'area, i quali, al momento della dichiarazione o della denuncia, ove non si tratti di particolari casi di accatastamento come, ad esempio, gli immobili di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d):

- producano o siano capaci di produrre un proprio reddito separato ed esplicito; ovvero,
- abbiano un'utilizzazione indipendente e siano, perciò, capaci di produrre un reddito proprio nettamente distinguibile da un maggiore complesso (come, ad esempio, campi

da tennis, campi di calcetto, piscine, ecc., che non siano, però, di uso esclusivo di una unità immobiliare, ma da iscrivere in Catasto come unità a se stanti, anche se da dichiarare come bene comune censibile);

- appartengano allo stesso proprietario.

Però, per riconoscere che una parte d'immobile, intero immobile o complesso di immobili ovvero un'area costituisce unità immobiliare indipendente si deve avere riguardo essenzialmente al requisito della sua utilizzazione autonoma secondo l'uso locale e tenere conto dello stato di fatto e cioè dell'esistenza di un concreto reddito proprio (*autonomia reddituale*).

Costituisce, quindi, unità immobiliare ogni locale od insieme di locali o un'area che appartenga allo stesso proprietario e che disponga di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, terrazza, ecc., e sia destinato ad uno qualunque degli usi previsti dalle categorie rientranti nei citati gruppi A, B, C, D ed E del Quadro Generale delle Categorie ovvero, a decorrere dalla prossima revisione degli estimi, nelle categorie R, P, T, V e Z del nuovo quadro (*vedi Appendici A e B*).

Un intero immobile urbano può costituire una sola unità immobiliare soltanto nel caso che nessuna porzione di esso si trovi nelle condizioni sopra esposte per essere ritenuta a sua volta separata unità immobiliare.

La consistenza di una unità immobiliare può comprendere parti di fabbricati (*es. appartamenti, botteghe, ecc.*), un intero fabbricato (*es. conventi, caserme, ecc.*) od anche più fabbricati (*es. edifici costituenti un'unica azienda*); non può comprendere, però, più parti da intestare a ditte diverse.

Si considerano come facenti parte della medesima unità immobiliare tutti i locali, gli accessori e tutte le dipendenze che:

- formino parte integrante della stessa unità immobiliare essendo con essa fisicamente uniti e comunicanti; ovvero,
- ne costituiscano complemento indispensabile od anche solo efficiente; ovvero,
- concorrano, comunque, a determinare l'uso ed il reddito.

Tali sono ad esempio:

- a) fra gli accessori: gli ingressi, i corridoi, i bagni, le latrine, i ripostigli, le soffitte, le cantine, le legnaie, ecc.;
- b) fra le dipendenze: le terrazze usufruibili, le aie, i cortili, i giardini, le serre, i terreni annessi destinati a giochi, ecc.

Tranne i locali e le aree anzidette, non si considerano come annesse od inservienti all'unità immobiliare, anche se ad essa materialmente collegati, le porzioni di fabbricati e le aree le quali, in atto, producono un reddito separato autonomo o siano capaci di produrlo senza che sia necessaria spesa alcuna a mutarne lo stato di fatto materiale.

Quindi, una porzione di fabbricato, quand'anche sia materialmente congiunta ad altre unità immobiliari, purché in atto produca reddito separato autonomo, o sia capace di produrlo senza che sia necessaria opera alcuna a mutare lo stato di fatto materiale, è unità immobiliare a sé stante.

Costituiscono, dunque e in ogni caso, distinte unità immobiliari e sono separatamente soggette a dichiarazione e ad accertamento:

- a) **le botteghe ed i negozi**, ancorché comunicanti con appartamenti per abitazioni, quando gli appartamenti sono forniti di ingresso proprio indipendente;
- b) **le rimesse, autorimesse e scuderie** (i così detti “accessori eccettuati della circolare 40/39”) con accesso diretto da strada, androne, cortile, giardino, ecc., anche se detti locali sono usati da persona che ha l’abitazione o il negozio, il magazzino, lo studio, ecc. nel medesimo fabbricato, nella medesima villa, ecc. (vedi circolare n. 40 del 20 aprile 1939, Istruzione sull’Accertamento generale dei fabbricati urbani del 27 luglio 1939 e nota (1) del § 5 dell’Istruzione II);
- c) **le abitazioni dei portieri** – siano esse composte di una sola stanza o di più stanze, siano o no fornite delle comuni attrezzature dei locali per abitazioni (cucine, latrine, ecc.) siano esse in pian terreno, o cantinato o ammezzato o superiore o in sottoscala – purché servano all’effettiva dimora del custode o del portiere;
- d) **le cantine e altri locali interrati, seminterrati o terrani** destinati o destinabili ad uso deposito, magazzino, ecc.

I locali per i servizi comuni delle unità immobiliari situate nel medesimo fabbricato come, ad esempio, i locali per la caldaia del termosifone, per i serbatoi dell’acqua, la guardiola del portinaio, gli ingressi comuni, ecc., non costituiscono unità immobiliare, bensì «beni comuni non censibili».

1.2.1. Concetto di “costruzione” e “stabilità”

Con il comma 2 dell’art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 2, è stato dettato, altresì, che sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1 dello stesso articolo e cioè se, secondo l’uso locale, presentino potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. Del pari sono da considerare unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Per COSTRUZIONE devesi intendere ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita (vedi “Norme provvisorie per la dichiarazione delle nuove costruzioni edilizie e per la denuncia delle variazioni nella intestazione, nella consistenza e nella destinazione degli immobili denunciati, accertati o accertabili al nuovo catasto edilizio urbano” emanate dalle ex Direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE. nell’anno 1941, riportate nel “Codice catastale degli immobili urbani” di Benito Polizzi, edito da Dario Flaccovio nell’aprile 2004).

Per STABILITÀ si intende, inoltre, la definitiva permanenza o immanenza della costruzione in quel dato luogo dove è sorta, e ciò, tanto da essere essa costruzione così aderente e assicurata al suolo da non potersi altrimenti trasportare o rimuovere tranne che componendola almeno in parte, rompendo o distruggendo prima siffatta aderenza, quanto per dover essa esistere e stare là dove fu eretta anziché altrove per sua espressa destinazione (vedi

“Norme provvisorie per la dichiarazione delle nuove costruzioni edilizie e per la denuncia delle variazioni nella intestazione, nella consistenza e nella destinazione degli immobili denunciati, accertati o accertabili al nuovo catasto edilizio urbano” emanate dalle ex Direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE. nell’anno 1941, riportate nel “Codice catastale degli immobili urbani” di Benito Polizzi, edito da Dario Flaccovio nell’aprile 2004).

In conseguenza del concetto di costruzione stabile, sono costruzioni da assoggettare all’imposta fabbricati e, quindi, soggette alle disposizioni del R. Decreto-legge 13 1prile 1939, n. 652, anche:

- le tettoie di altezza superiore a 1,80 m e quelle di altezza inferiore di volumetria superiore a mc 150;
- le baracche di legno o di altra combinazione di materiali costruite al fine di esercitarvi un negozio di merci o generi alimentari, purché stabilmente infisse al suolo;
- i chioschi, le edicole per la rivendita di giornali, o di bibite, costituite di legno o di ferro o di altri materiali, anche se erette su suolo pubblico all’uopo concesso, sia pure a tempo determinato, anche se semplicemente appoggiate al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale;
- le pese pubbliche con i relativi locali;
- i baracconi di legno costruiti sulla spiaggia del mare, ancorché sia sancito l’obbligo della demolizione a richiesta della Capitaneria del Porto;
- le tettoie chiuse da recinti adibite ad uso pescheria con i banchi stabilmente infissi nel suolo ed opportunamente disposti per esporvi e smerciarvi il pesce;
- i recinti chiusi da muri per il posteggio del bestiame, costruiti tanto su suolo pubblico quanto su suolo privato, anche se non siano coperti da tettoie (*vedi § 3.1.3, punto b), della circolare 16 maggio 2006, n. 4, e art. 2, comma 40 del D.L. 3.10.2006, n. 262*);
- le aree di proprietà comunale destinate a pubblico mercato e munite dei mezzi necessari all’esercizio del mercato stesso, nonché degli infissi opportuni ad interdire, quando si voglia, l’accesso al pubblico;
- i fabbricati del tiro a segno con gli annessi campi di tiro;
- i ponti su barche, i ponti volanti, i mulini natanti, i bagni natanti, le chiatte, le scafe e simili, i ponti soggetti a pedaggio.

1.3. Vano utile

Il vano utile è sempre stato e lo sarà ancora, fintanto che non entrerà in vigore quanto disposto col regolamento adottato col D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, un elemento economicamente di grande rilievo per le unità immobiliari costituenti abitazioni od assimilabili a tali. Data la sua preponderante importanza rispetto alle unità di volume e di superficie in ragione della maggiore frequenza ed estensione della sua applicazione, si indicano nei seguenti punti gli elementi che servono praticamente a definirlo.

Vano utile è quello spazio chiuso da muri o pareti, da pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta, ed una superficie libera minima che, in relazione al luogo ed alla categoria e classe dell’unità immobiliare, è da ritenersi normale.

Sono dunque due i requisiti a cui devono soddisfare quegli spazi chiusi da muri o da pareti che nel linguaggio corrente si chiamano vani, per assumere la qualità di vani utili:

- il primo è quello di avere luce diretta, intendendo per essa qualsiasi apertura di comunicazione (*porta, finestra, finestrino, lucernario, ecc.*) tra un ambiente e l'esterno (*via, cortile, giardino, pozzo di luce, ecc.*) indipendentemente dalla sua forma, dalle sue dimensioni, dalla sua ubicazione anche se fosse sbarrata da invetriata o grata fissa; basta, cioè, il passaggio della luce naturale senza che sia necessaria la possibilità del passaggio di aria;
- il secondo è un requisito di ampiezza non rigidamente prescritta ma variabile a seconda della categoria dell'unità immobiliare e del luogo, che va inteso come ambiente economico-edilizio.

L'ampiezza è data dalla superficie libera e questa è intesa come quella superficie, interna al vano, racchiusa fra il vivo dei muri o delle pareti.

Si considerano come vani utili il salone, la galleria, la camera o stanza e la **cucina**, quando quest'ultima è contenuta in uno spazio appositamente predisposto e **con luce diretta** (*vedi Circolare n. 40/1939*). Per la cucina, cioè, si prescinde dal requisito dell'ampiezza, sostituendolo con quello della predisposizione al fine della preparazione dei pasti, riconoscibile dalla presenza dei consueti impianti (*gas, fornelli, acquaio, scarichi, ecc.*).

Per essi vani – ad eccezione della cucina – a seconda della categoria in cui rientrano le rispettive unità immobiliari, esiste una superficie minima ed una massima delle quali, perché se ne possa tenere conto nel computo della consistenza catastale, verranno esposti i singoli valori, per i soli Comuni della Provincia di Palermo, nella «Appendice "O"».

La normalità va intesa nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. È, cioè, inammissibile che un vano utile sia costituito da uno spazio in cui la superficie media normale sia ottenuta con uno sviluppo manifestamente eccessivo di una delle dimensioni a scapito dell'altra (*vedi "Criterio di normalità dei vani" della Circolare n. 40 del 20 aprile 1939, riportata in Appendice E*).

Nelle località nelle quali – per una determinata categoria e classe – è normale l'utilizzazione di locali privi di luce diretta come vano principale, i vani principali vanno computati per un vano utile anche se privi di luce diretta, purché di superficie non inferiore alla superficie minima del vano normale.

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 (*Circolare n. 127 del 13 luglio 1939, massima n. 7 dell'Appendice C e n. 91 del Massimario allegato alla Circolare n. 134/41*).

1.4. Classamento delle unità immobiliari ordinarie e computo della loro consistenza

La Direzione Centrale del Catasto dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari, nel proporre le «ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEI MODELLI» del pacchetto DOCFA 1.0, quando tratta il «Quadro h – Valore indicativo della U.I.U. e Osservazioni», come fatto innovativo, per quanto riguarda la categoria, prevede che nel punto «1» sia indicata la destinazione d'uso urbanistica citata nel provvedimento autorizzativo (*concessione edilizia*) che ha consentito l'edificazione o la variazione dell'unità immobiliare.

La disposizione, così emanata, bene si adegua a tutte quelle unità immobiliari costruite con regolare concessione edilizia e sempre che nel provvedimento autorizzativo sia manifestamente espressa la destinazione delle unità immobiliari che costituiranno l'edificio a lavori ultimati.

Mal si adatta, invece, a quelle unità immobiliari costruite o variate abusivamente e per le quali sia stata o meno presentata istanza di sanatoria, alle costruzioni già ritenute rurali ovvero alle effettive destinazioni particolari.

Orbene, se la «destinazione d'uso» è quella di abitazione si tratterà di individuare la tipologia dell'abitazione (*cioè, se di tipo signorile, civile, economica, popolare ecc.*) ed a ciò viene in ausilio la funzione «classamento automatico» che, però, a volte, anche per errata impostazione dei dati che influenzano l'algoritmo, non esprime quella «univoca categoria» da attribuire (*ad esempio è frequente lo scambio delle "A/4" con le "A/2" o il non riconoscimento delle "A/7"*). Pertanto, è necessario consultare il «Quadro Generale delle Categorie», proposto in questo manuale nell'Appendice "A" (*dove sono incluse la quasi totalità delle tipologie di unità immobiliare urbana e delle particolari destinazioni*) badando, però, che esse, se di categoria A (*escludendone le A/9, A/10 e A/11*) – essendo la qualificazione dei «tipi» di abitazione relativa e variabile da luogo a luogo – corrispondano al significato che hanno localmente.

Quando a revisione degli estimi attuata entrerà in vigore il nuovo Quadro Generale delle Categorie, per le unità immobiliari a destinazione abitativa si tratterà di stabilire se l'unità immobiliare rientra in una delle categorie "R/1" (*abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui*), "R/2" (*abitazioni in villino e villa*) o "R/3" (*abitazioni tipiche dei luoghi*) e di individuare la classe di quella determinata categoria che, in presenza di un quadro di classi mediamente articolato, ovviamente, sarà individuata in una delle più basse ed espressiva di un basso livello reddituale per quelle unità rientranti nell'attuale categoria "A/5" (*ultrapopolare*) ovvero "A/4" (*popolare*), medio-alta per quelle rientranti nell'attuale categoria "A/3" (*economica*) ovvero "A/2" (*civile*) e una delle più alte, espressiva di un alto livello reddituale, per quelle rientranti nella categoria "A/1" (*signorile*).

Ed in ciò sarà d'ausilio la funzione di "classamento automatico" del programma informatico DOCEFA che necessariamente dovrà essere fornito di un adeguato algoritmo di classamento che, in base alle caratteristiche del fabbricato ed a quelle della o delle unità immobiliari, riesca ad apprezzare in misura corretta il giusto merito di tutte le unità immobiliari della zona e sia capace di far rientrare queste ultime in un gruppo di classi, anziché in un altro, per sostituire adeguatamente le vecchie categorie appartenenti al gruppo "A".

Non è del tutto eccessivo né superfluo far notare che le indicazioni fornite per la determinazione della classe da attribuire agli immobili ad uso abitativo possono essere estese anche al patrimonio immobiliare destinato ad uso diverso e particolarmente a quelle unità immobiliari che, sebbene rientranti in una stessa categoria (*ad esempio, la categoria "C/6" – futura "R/4"*) possiedono autonomia reddituale di basso, medio o alto livello (*ad esempio, in ordine, "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box per auto"*).

In merito al classamento, sempre con maggiore frequenza, è stato riscontrato che viene proposta l'iscrizione in catasto di unità immobiliari in categorie e classi a più bassa redditività, utilizzando cioè categorie improprie (*come, ad esempio, la categoria «C/2» anziché la categoria «C/1» o la categoria «A/4» anziché la categoria «A/3» o la «A/2»*) e classi

molto basse che possono riferirsi o essere paragonate soltanto a quelle attribuite ad unità immobiliari accertate e classate all'inizio della formazione del N.C.E.U. (*anni 1940-1950*) e rispecchianti quelle unità immobiliari di peggior livello per le caratteristiche e "locuzioni di merito" di cui alle pagine 50 e 51 dell'Istruzione II, riprodotte a pagina 27 del presente testo.

Vengono anche proposte denunce per variazione della destinazione d'uso mirate solamente ad impugnare o abbattere il vecchio classamento, senza essere suffragate dalla dimostrazione di significative e rilevanti modifiche nello stato del bene (*assumendo come motivazione, a volte, semplicemente l'esistenza di presunti errori del classamento stesso, peraltro già accettato o comunque perfezionato nella naturale sede di procedimento contenzioso con la regolare partecipazione del titolare del diritto o dei suoi danti causa*).

Non viene, cioè, considerato:

- che le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento (*vedi il 2° comma dell'art. 61 del Regolamento per la formazione del N.C.E.U., approvato con D.P.R. 1/12/1949, n. 1142*);
- che per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si deve avere riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare (*vedi § 22 dell'Istruzione II*);
- che nell'assegnazione alla categoria non si deve tenere conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Orbene, conformemente a quanto sopra ed in base anche al principio della «ordinarietà», che è concetto base in tutte le operazioni catastali, ne discende:

- che la variazione di destinazione proposta non necessariamente deve trovare la corrispondente variazione in catasto, se tale mutamento non trova riscontro nella destinazione ordinaria e prevalente di unità immobiliari simili nella zona col rituale riferimento alla individuazione delle unità tipo o assunte come tali e avendo, altresì, riscontrato, in opportuni adeguamenti strutturali, la conferma nella previsione di continuità della nuova destinazione (*vedi Lettera-circolare prot. n. 3/5599 del 4 agosto 1982 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*);
- che le richieste variazioni della categoria, anche se per presunto errato classamento, possono essere respinte perché improponibili e senza eseguire alcun accertamento (*vedi Circolare n. 15 del 3 agosto 1979 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*).

In analogia a quanto precede non sono, dunque, da proporre quelle richieste di variazione volte a far risultare il bene immobiliare, già dotato di categoria, classe e rendita catastale – mentre è in momentanea fase di manutenzione ordinaria o di restauro o, ancora, di risanamento conservativo – una "entità" «*in corso di costruzione*», facendo, in tal modo, perdere i caratteri intrinseci che a suo tempo determinarono l'ordinaria destinazione (categoria) e la rendita dell'unità immobiliare.

Si chiarisce, in merito, che per «*ristrutturazione*» si deve intendere soltanto *quell'intervento che abbia interessato un intero fabbricato e non quegli interventi descritti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come viene dettato dall'Istruzione per la compilazione dei modelli contenuta nella GUIDA OPERATIVA DOCEFA TECNICO 1.0 della quale si ritiene necessario che se ne prenda conoscenza.*

APPENDICE F

**CARATTERISTICHE E LOCUZIONI DI MERITO
ADOTTATE PER LE UNITÀ TIPO**

Nei riguardi delle caratteristiche da tener presenti per la classificazione e delle locuzioni di merito da adottarsi, vennero predisposti i seguenti questionari a carattere generale

A) – Per le categorie di gruppo A:

N. d'ord	CARATTERISTICHE	GRADUAZIONI DI MERITO PER CIASCUNA CARATTERISTICA				
		1	Genere delle località.....	signorile	civile	popolare
2	Ubicazione.....	centralissima	centrale	eccentrica	periferica	suburbana
3	Collegamento con i servizi pubblici di trasporto	ottimo	buono	deficiente		
4	Esposizione prevalente.....	ottima	buona	mediocre	cattiva	
5	Epoca della costruzione.....	recentissima	recente	vecchia	antica	
6	Qualità delle strutture.....	robusta	normale	leggera		
7	Stato di conservazione e manutenzione	ottimo	buono	mediocre	cattivo	
8	Grado di finimento	ricco	ordinario	semplice	rustico	
9	Ampiezza media dei vani	grande	media	piccola		
10	Richiesta sul mercato dei fitti	ricercata	normale	scarsamente ricercata	non richiesta	
11	Impianti	completi	normali	scarsi	mancanti	

B) – Per le categorie C/1, C/2, C/3, C/6:

N. d'ord	CARATTERISTICHE	GRADUAZIONI DI MERITO PER CIASCUNA CARATTERISTICA					
		1	Situazione stradale	grande	medio	scarso	
2	Ubicazione	centralissima	centrale	traffico media	traffico eccentrica	periferica	suburbana
3	Sviluppo su strada	grande	normale	piccolo			
4	Ampiezza	piccolissima	piccola	normale	grande	grandissima	
5	Epoca della costruzione ...	recentissima	recente	vecchia	antica		
6	Qualità delle strutture.....	robusta	normale	leggera			
7	Stato di conservazione e manutenzione	ottimo	buono	mediocre	cattivo		
8	Richiesta sul mercato dei fitti.....	ricercata	normale	scarsamente ricercata	non richiesta		

Nei singoli comuni, o zone censuarie, i suindicati questionari a carattere generale vennero adattati alle condizioni locali, trascurando quelle caratteristiche in esse comprese ritenute localmente non influenti sul reddito, ed aggiungendo ulteriori caratteristiche, delle quali fosse particolare del luogo l'influenza sul reddito, (ad esempio: esposizione panoramica, piano, ecc.)

Normativa di riferimento riguardante il classamento delle unità immobiliari ■ capo I

Né dovranno essere proposte variazioni planimetriche per «*divisione, fusione o ampliamento*» e contemporanea «*variazione della destinazione*» (da abitazione a in corso di costruzione) dalle quali si vuol far derivare, da una o più unità accertate e classate, una o più unità immobiliari «*in corso di costruzione*», mirando, senza alcun dubbio, ad abbattere il classamento per riproporlo successivamente ridotto rispetto a quello esistente agli atti precedentemente.

In tali casi il professionista dovrà proporre la variazione a “ristrutturazione” ovvero a “variazione” ultimate.

Tuttavia, nei casi in cui le causali sopra menzionate (*divisione, fusione o ampliamento*) o le opere di “restauro” o di “risanamento conservativo” conducono anche all’abbattimento delle murature interne in previsione di lavori (*per i quali è prevedibile una non breve durata*) per una nuova “*organizzazione interna*” o di un “*diverso adeguamento funzionale-distributivo*” con la conseguente momentanea realizzazione di un unico ambiente, sempreché si tratti di variazioni riferite ad unità immobiliari rientranti nel «gruppo A», si ritiene ammissibile che gli Uffici catastali consentano, *sino all’entrata in vigore dei nuovi criteri per il calcolo della consistenza catastale, espressa in metri quadrati*, di proporre una denuncia di variazione con una delle causali previste dalla «*Variazione planimetrica (divisione, fusione o ampliamento)*» – che, ovviamente, devono condurre ad unità derivate con una consistenza ben diversa dalla o dalle precedenti – proponendo la medesima categoria e classe di cui era dotata l’unità immobiliare variata e le nuove consistenze computate col sistema del “ragguaglio delle eccedenze” e non omettendo di impostare nel Quadro “Note relative al documento” (*capace di acquisire n. 383 caratteri*), per i criteri ispirati alla massima trasparenza, una dicitura attraverso la quale possa manifestarsi chiaramente la motivazione di quanto proposto con la variazione come, ad esempio:

I DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI SONO FITTIZI IN QUANTO, ALLO STATO ATTUALE, L’U.I.U. È IN CORSO DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE-DISTRIBUTIVO DEI VANI, DEI SERVIZI IGIENICO-SANITARI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Si ritiene, altresì, che possano essere ammesse ed accettate dall’Ufficio provinciale dell’Agenzia del territorio di variazione tese, però, soltanto a rettificare errate dichiarazioni di nuova costruzione eseguite nel recente passato (*dall’aprile 1994 al giugno 2001*) ai sensi dell’articolo 3 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, (*n.d.a.: D.P.R. questo abrogato interamente dall’art. 136, comma 2, lettera “m” del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riportato in Appendice “H” del testo “Il catasto dei fabbricati” di Benito Polizzi, edizione 2010*), che imponeva l’obbligo di presentare la dichiarazione per l’iscrizione in catasto dell’immobile, comunque, entro trenta giorni dall’installazione degli infissi, precocemente alla prevedibile imminente ultimazione dei lavori (*cioè, mentre l’immobile era ancora in corso di costruzione, sebbene quasi ultimato*), in seguito non verificatisi, e **sempreché l’immobile non venne precedentemente alienato utilizzando i dati catastali comprensivi del classamento di cui era stato dotato in sede di accatastamento**. Questa condizione, però, sempre per i criteri ispirati alla massima trasparenza, deve chiaramente risultare nel quadro “NOTE RELATIVE AL DOCUMENTO” del Mod. D1 informatizzato non mancando di relazionare sullo stato di avanzamento dei lavori.

Naturalmente i suggerimenti forniti con questi due ultimi capoversi, per puro tuzio-

rismo, non saranno condivisi da tutti gli Uffici periferici dell’Agenzia del Territorio, i quali, però, non dovranno dimenticare che possiedono sempre la facoltà di verificare le caratteristiche degli immobili dichiarati o derivati da variazione ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto (*comma 3, art. 1 del D.M. n. 701/94*), anche perché, come dettato dalla Circolare 26/11/2001, n. 9, il classamento proposto non aderente a quello automatico non è motivo di “non accettazione” del documento DOCFA.

Nulla, invece, è mutato nella procedura di accettazione delle denunce di variazione per interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo (che incidono nella determinazione della rendita secondo le regole dell’estimo catastale) e di quelle variazioni concernenti significative modifiche apportate alla consistenza, alla struttura e distribuzione interna o alla dotazione di servizi delle unità immobiliari (integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza). Il professionista, però, dovrà ricordare che nella maggior parte dei casi tali modifiche danno luogo soltanto a cambiamento nella classe e non nella categoria (*vedi § 1.3.6 del testo “Il catasto dei fabbricati” di Benito Polizzi, edizione 2010*).

Per quanto concerne le dichiarazioni di unità immobiliari di nuova costruzione proposte con categorie e classi a «più bassa redditività», qualora il dichiarante non dovesse accondiscendere a riproporle secondo le eventuali indicazioni o suggerimenti forniti dall’Ufficio, è da tenere presente che, di volta in volta, l’Ufficio, dopo aver provveduto a trasferire su sistema il documento tecnico con i **dati di classamento proposto dalle parti**, senza, dunque, aver operato alcuna scelta di congruità, **provvede a rettificarli** con mezzi di accertamento tradizionali e supportate, eventualmente, anche con verifiche sopralluogo qualora le procedure concernono valutazioni di carattere tecnico (*vedi § 1.19*).

1.4.1. Criteri di classamento delle Nuove Costruzioni

Le unità immobiliari sono da classare in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all’atto della dichiarazione.

Il classamento consiste nell’assegnare a ciascuna unità immobiliare urbana da dichiarare la relativa categoria e classe di merito.

Il classamento si esegue all’atto del sopralluogo effettuato per i rilievi metrici, determinando dapprima la categoria dell’unità immobiliare da classare, in base alla destinazione propria di essa risultante, oltre che dalla destinazione d’uso urbanistica citata nel provvedimento che ha consentito l’edificazione o la variazione dell’unità immobiliare, anche dal suo uso attuale e dalle sue caratteristiche costruttive e collocandola, quindi, a seguito di opportuni raffronti con le unità tipo della categoria, nella classe fra quelle prestabilite nel tariffario delle categorie, della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni e, complessivamente, quindi, capacità di reddito.

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all’uso appropriato dell’unità immobiliare.

Pertanto, come già suggerito al paragrafo precedente nell’assegnazione della categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Per l’assegnazione alla classe si avrà riguardo:

Normativa di riferimento riguardante il classamento delle unità immobiliari ■ capo I

1° – *come elemento diretto*: principalmente, a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria: le une e le altre in quanto influenzano il reddito.

2° – *come elemento di controllo*: al reddito fondiario unitario oppure – quando occorra – al valore unitario.

Fra le caratteristiche estrinseche sono comprese:

- a) l'ubicazione, sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione ed al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici e, in genere, delle infrastrutture (*scuole, farmacie, supermercati, banche*);
- b) la salubrità della zona;
- c) l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;
- d) la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni od anche a particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione;
- e) il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità immobiliari nel mercato locale.

Fra le caratteristiche intrinseche sono comprese:

- a) l'esposizione prevalente;
- b) il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione;
- c) le caratteristiche igieniche ed estetiche;
- d) l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;
- e) le dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali;
- f) la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità immobiliari sono destinate;
- g) l'esistenza ed il costo dei servizi comuni.

A questo punto si fa osservare che l'estimo catastale, per le unità a destinazione ordinaria (*appartenenti alle vigenti categorie dei gruppi A, B e C e alle categorie appartenenti ai futuri gruppi R, P e T*) si traduce in una stima parametrica e non in una stima diretta come avviene per le unità immobiliari rientranti nelle categorie dei gruppi "D" ed "E".

Le categorie e le classi di merito costituiscono una sorta di «griglia» nelle cui maglie va inserita di volta in volta l'unità immobiliare oggetto di classamento.

Le stesse categorie e classi ed i parametri unitari di consistenza (*vano, mc e mq*) risalgono ad un'epoca ormai remota (*anni 1940*) e non sono state mai sottoposte ad una totale revisione.

L'ultima revisione degli estimi catastali (*in vigore dal 1° gennaio 1992*), ad esempio, ha dato origine soltanto ai nuovi quadri tariffari attualmente vigenti poiché la stessa revisione ha interessato solo gli estimi (*cioè, le tariffe*) e non i quadri di qualificazione che, finalmente, sono stati modificati, per entrare in vigore nell'anno 2000, agli inizi dell'anno 1998 (*vedi D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che adotta il Regolamento recante "norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie", in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, in Appendice N*), ma sempre rimandati alla prossima revisione degli estimi.

L'esistente «Quadro Generale delle Categorie» (*aggiornato a cura dell'autore in base alle più recenti disposizioni ministeriali ed in base al citato D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*), da utilizzare sino all'anno 2000 o comunque fintanto che non verrà completata la revisione degli estimi di cui al richiamato D.P.R., è riportato all'Appendice A.

Con la pubblicazione nella G.U. del 12 maggio 1998 del citato «Regolamento» e con l'art. 18 della legge 13.05.1999, n. 133 è stato fornito all'amministrazione catastale ed ai comuni lo strumento regolamentare di riferimento per la concreta attuazione del processo revisionale del sistema tecnico estimativo del catasto dei fabbricati, previsto dall'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

La portata del processo, per i contenuti sostanziali degli interventi previsti e perché lo stesso riguarda la totalità degli elementi dell'inventario catastale, è tale da potere essere paragonata solo alle attività di impianto per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano e fa sperare in una più equa parità fiscale.

Di fatto si tratta di una profonda rivisitazione dei criteri di inventariazione e di classamento del patrimonio immobiliare, fondata su "*parametri posizionali ed edilizi*" opportunamente ponderati e rappresentativi rispettivamente dell'*apprezzamento di mercato, della qualità urbana ed ambientale dei luoghi ove l'immobile è situato, e della qualità edilizia del fabbricato e della singola unità immobiliare.*

Il citato «Regolamento» condurrà ai seguenti cambiamenti:

- revisione delle "zone censuarie";
- articolazione del territorio comunale in "microzone";
- revisione del "Quadro Generale delle Categorie" che, come riportato all'appendice "B", è articolato in due raggruppamenti (*unità immobiliari ordinarie e unità immobiliari speciali*);
- unificazione del "parametro ordinario di consistenza" (*metro quadrato*) per le categorie "A", "B" e "C" corrispondenti alle future categorie "R", "P" e "T";
- revisione dei quadri di classificazione;
- revisione delle tariffe d'estimo;
- revisione dei criteri di classamento;
- revisione del classamento delle unità immobiliari;
- determinazione della rendita catastale per tutte le categorie, ivi comprese quelle appartenenti ai gruppi speciali.

Tra i cambiamenti sopra elencati, sono rilevanti i criteri per l'articolazione del territorio in *zone censuarie*, la cui nozione è stata rivisitata anche per effetto della introduzione della nuova entità *microzona comunale*. La nuova disciplina sulla zona censuaria, infatti, fa superare il tradizionale limite del perimetro comunale ed è possibile identificare detto limite anche nell'intero territorio provinciale, sempreché lo stesso risulti caratterizzato da condizioni di omogeneità ambientale e socio-economica.

La zona censuaria, dunque, è destinata a rappresentare di norma un ampio comprensorio avente elementi di omogeneità morfologico-ambientale (*fascia costiera, pianura interna, collina, montagna, alta montagna, ecc.*) e socio-economica (*economia rurale a carattere estensivo o intensivo, aree a bassa, media, alta industrializzazione, aree a basso, medio o alto interesse terziario-turistico, densità demografica, ecc.*) e ad identificarsi con un territorio sovracomunale, quale, ad esempio, quello di una comunità montana, di un circondario, di un consorzio di comuni o anche della intera provincia.

La «microzona», definita come una porzione del territorio comunale o un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane, costituisce la novità delle revisioni generali degli estimi. Essa riflette una differenziazione “quantitativa” del territorio ovvero quella porzione di territorio distinta esclusivamente per il differente “apprezzamento economico” degli immobili in essa situati e può essere individuata da uno o più fogli di mappa, quando non coincida col territorio comunale o con quello di una zona censuaria.

Il livello di apprezzamento economico di microzone appartenenti a Comuni diversi di una stessa “zona censuaria provinciale”, ovviamente, può essere anche uguale.

La microzona viene individuata da uno o più fogli di mappa, quando non coincida col territorio comunale o con quello di una zona censuaria.

La nuova entità microzona, quale sottozona di un comune ovvero della zona censuaria (nel caso eccezionale in cui la stessa identifichi una porzione di territorio comunale) caratterizzata da una omogeneità e uniformità di valori/redditi degli immobili, oltre a fornire trasparenza ai criteri di attribuzione della rendita, permette di introdurre un indubbio fattore di *perequazione esterna* nelle operazioni revisionali degli estimi, nonché la dinamicità per i futuri aggiornamenti estimali a regime.

I viginti quadri di qualificazione, come si è detto, furono forniti ai dipendenti Uffici della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. con la Circolare n. 146 del 6 luglio 1941.

Però, la profonda evoluzione del quadro socio-economico, specialmente per quanto riguarda le categorie rientranti nell’attuale gruppo “A”, rende tali quadri per buona parte “inadeguati” a rappresentare l’attuale patrimonio edilizio.

Tuttavia, fintanto che non verrà completata la revisione degli estimi di cui al richiamato D.P.R. 138/98 verranno ancora usati le definizioni “*signorile*”, “*civile*”, “*popolare*”, ecc. per definire le categorie abitative che fanno riferimento a criteri di “censo” remoti che nulla hanno a che fare con la futura classificazione tipologica in grado di riflettere i valori effettivi di costo e di redditività degli immobili urbani e che riflettono, in misura più adeguata, la graduatoria di valori e di redditività esistente nelle diverse zone in cui eventualmente verrà suddivisa nel futuro, sotto l’aspetto dell’estimo urbano, la Provincia.

Gli stessi “generici” ed “inattuali” aggettivi che definiscono le categorie abitative (“*civile*”, “*economico*”, “*popolare*”, ecc.) non consentono più un chiaro ed immediato collegamento con i quadri di qualificazione, sino al punto che immobili tipologicamente simili, a volte, vengono assegnati a categorie diverse tra loro, stante che gli Uffici mirano di più ad attribuire una congrua rendita finale e non quella “univoca” categoria che con la nuova qualificazione potrà permettere di inserire le unità immobiliari nella classe di merito contenuta in quella categoria abitativa (*R/1, R/2 ed R/3*).

Un altro problema di considerevole peso è dato dal saggio di redditività dell’1% (uno per cento) determinato dalla Commissione Censuaria Centrale (vedi Nota n. 3/2953 del 2.5.1990 della Direzione Generale del Catasto) indistintamente per tutte le unità abitative e che non è sostenibile sotto il profilo estimale se si considerano le differenze tipologiche, l’ubicazione ed i valori di mercato.

Si rimanda, dunque, al citato “Quadro Generale delle Categorie” esplicativo delle

caratteristiche che, in linea di massima, devono essere possedute dalle unità immobiliari abitative per rientrare in una categoria, anziché in un'altra, in quanto dettati, sicuramente per i criteri ispirati alla massima trasparenza, dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. con circolare n. 5 del 14 marzo 1992 e dalla ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. con nota C1/1022 del 4 maggio 1994. Tali caratteristiche, del resto, trovano riscontro nella scelta dei parametri adottati per definire l'algoritmo di classamento automatico il quale, statisticamente, è in grado di classare con discreta precisione, ove progettato bene dagli Uffici, il 75-80% delle unità immobiliari abitative, mentre per la rimanente percentuale (*in massima parte quelle che presentano caratteri di «non» rispetto agli standard edilizi correnti*) si deve procedere ad una valutazione correttiva.

A tal proposito è da chiarire che al tecnico professionista, nel proporre il classamento, spetta il compito, ove il caso lo richieda, di evidenziare quei caratteri di non ordinarietà dell'unità immobiliare (positivi o negativi) che possono influenzare il classamento, tenendo sempre presente che la categoria mostrata dal classamento automatico esprime soltanto, a guisa di ausilio, l'indicazione da assumere quale parametro di "ordinarietà" per le dichiarazioni di nuove costruzioni di effettiva "nuova edificazione".

Inoltre, il tecnico professionista dovrà tenere conto che l'esame da parte dell'Ufficio della sola planimetria e dei quadri descrittivi dei modelli 1NB-parte I e II non consentirà mai di apprezzare alcune particolarità (*caratteri di non ordinarietà, sia positivi che negativi*) che soltanto se segnalati possono essere presi in considerazione durante l'esame tecnico preventivo eseguito dall'Ufficio.

Il tecnico professionista, pertanto, avrà cura di segnalare all'Ufficio, tramite la "Sez. 2" del quadro [F] del modello 1NB – parte II, alla stessa maniera di una "monografia" e facendo eventualmente riferimento a fotografie dell'unità immobiliare da allegare al documento tecnico, quei caratteri in grado di influenzare maggiormente le valutazioni dell'Ufficio che, normalmente, sono basati sulle caratteristiche e locuzioni di merito adottate per scegliere le unità tipo, che si elencano di seguito.

Per le categorie del gruppo "A" (R/1, R/2 ed R/3 del nuovo Quadro Generale):

- genere delle località
- ubicazione
- esposizione prevalente
- epoca della costruzione
- qualità delle strutture
- stato di conservazione e manutenzione
- grado di finimento
- ampiezza media dei vani
- richiesta sul mercato dei fitti
- dotazione di impianti.

Per le categorie C/1, C/2, C/3 e C/6 (T/1, T/2 ed R/4 del nuovo Quadro Generale):

- situazione stradale
- ubicazione
- sviluppo su strada

- ampiezza
- epoca della costruzione
- qualità delle strutture
- stato di conservazione e manutenzione
- richiesta sul mercato dei fitti.

Le modifiche sui criteri di classamento delle unità immobiliari dettate dal regolamento adottato con il D.P.R. n. 138/1998 prefigurano un mutamento sostanziale dei riferimenti estimali precedentemente adottati dal Catasto Urbano.

Una completa applicazione di tali criteri, però, potrà avvenire soltanto quando entreranno in vigore le previste revisioni generali delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle rendite delle unità immobiliari urbane e dei criteri di classamento.

Tuttavia, già da ora, gli Uffici sono in grado di dare applicazione a tali indicazioni che trovano parziale rispondenza anche nel pacchetto informatico DOCSA e negli adempimenti ad esso collegati.

Esse consentono, infatti, se applicate razionalmente, una migliore perequazione delle rendite e una maggiore trasparenza, nell'attribuzione delle rendite stesse, nei confronti dei contribuenti.

I criteri adottati dall'Ufficio, però, devono necessariamente essere conosciuti anche dai tecnici professionisti quale supporto ed indicazione per le proposte di classamento previste dalla procedura DOCSA.

1.4.1.1. Limiti dell'algoritmo di classamento automatico

Il classamento automatico, come è noto si basa su di un algoritmo logico-matematico il quale per sua natura non può tenere conto efficacemente di tutti i parametri che concorrono alla determinazione della "categoria e classe" e, conseguentemente, della rendita catastale.

In particolare, alcuni dati metrici, inseriti nell'algoritmo, quali quelli discriminanti fra le categorie diverse, si rivelano in alcuni casi fuorvianti in quanto rivestono un peso eccessivo nel complesso delle operazioni previste dall'algoritmo stesso.

Al contrario, alcuni dati e, cioè, quelli "qualitativi" (*si pensi, ad esempio, al giudizio che si può dare, a vista, considerando il solo schema della distribuzione interna dell'unità immobiliare*) sfuggono alle operazioni logico-matematiche.

È necessario, dunque, che l'Ufficio presso il quale viene presentato il documento tecnico di accatastamento proceda sempre ad un esame tecnico degli esiti del classamento automatico prima di confermarlo e trasferirlo su sistema.

1.4.2. Inquadramento delle unità immobiliari ordinarie nelle categorie catastali dei gruppi "A", "B" e "C" ovvero in quelle dei gruppi "R", "P" e "T" del nuovo Quadro Generale delle Categorie

Anche se le procedure di cui all'art. 1 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, sono state attivate definitivamente da tempo, viene riscontrato dagli Uffici provinciali dell'Agenzia

del Territorio che il professionista tenda a disconoscere, almeno così sembra, alcune categorie catastali ed in particolare quelle in cui rientrano le «abitazioni in villino» (*categoria A/7 ovvero R/2 del nuovo Quadro Generale*) ed i «negozi o botteghe» (*categoria C/1 ovvero T/1 del nuovo Quadro Generale*), mentre utilizza ricorrentemente, ma impropriamente, le categorie a basse tariffe d'estimo «A/4» (*abitazioni di tipo popolare, corrispondente ad una delle classi più basse della categoria R/1 del nuovo Quadro Generale*), «C/2» (*magazzini o locali di deposito, corrispondente alla categoria T/2 del nuovo Quadro*) e «C/3» (*laboratori per arti e mestieri, corrispondente alla categoria T/2 del nuovo Quadro Generale*) e classi molto basse che possono riferirsi o essere paragonate soltanto a quelle attribuite ad unità immobiliari accertate e classate all'inizio della formazione del Nuovo catasto edilizio urbano (*quindi, nell'immediato dopo guerra*) e rispecchianti quelle di peggiore livello per le caratteristiche e locuzioni di merito di cui alle pagine 50 e 51 dell'Istruzione II, riprodotte entrambe nelle pagine precedenti (*vedi § I.4*).

È stato, altresì, appurato che vengono proposte denunce di variazione con la causale "Variazione della destinazione d'uso" (*causale 4 – di Destinazione da: a: del Mod. DI, Quadro B*) mirate soltanto ad impugnare o abbattere il preesistente classamento, senza essere suffragate dalla dimostrazione di significativi e rilevanti modifiche nello stato del bene, assumendo come motivazione, a volte, semplicemente l'esistenza di presunti errori del classamento stesso, peraltro già accettato o comunque perfezionato nella naturale sede di procedimento contenzioso con la regolare partecipazione del titolare del diritto reale o dei suoi aventi causa.

Non viene considerato, in altre parole:

- che le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto della dichiarazione o della denuncia al catasto (*vedi il 2° comma dell'art. 61 del Regolamento per la formazione del N.C.E.U., approvato con D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142*);
- che per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si deve avere riguardo alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato dell'unità immobiliare (*vedi § 22 dell'Istruzione II, tuttora vigente*);
- che nell'assegnazione alla categoria non si deve tenere conto delle destinazioni anormali ovvero occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Conformemente a quanto sopra riferito ed in base anche al principio della "ordinarietà" che è il concetto base di tutte le operazioni catastali, ne discende:

- che la variazione di destinazione proposta non necessariamente deve trovare la corrispondente variazione in catasto, se tale mutamento non trova riscontro nella destinazione ordinaria e prevalente di unità immobiliari simili nella zona e, in ogni caso, con il rituale riferimento alla individuazione delle unità tipo o assunte come tali, in opportuni adeguamenti strutturali, non abbia conferma nella previsione di continuità della nuova destinazione (*vedi lettera circolare prot. n. 3/5599 del 4 agosto 1982 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., riportata in Appendice "G" del testo "Il catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi, edizione 2010*);
- che le richieste variazioni della categoria, anche se per presunto errato classamento,

possono essere respinte dagli Uffici catastali perché improponibili (*vedi Circolare n. 15 del 3 agosto 1979 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. riportata in Appendice "G" del testo "Il catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi, edizione 2010*).

Non sono, parimenti, da proporre richieste di variazione dell'accertamento catastale volte a far risultare "in corso di costruzione" il bene immobiliare, già dotato di categoria, classe e rendita catastale, mentre è in momentanea fase di interventi di ristrutturazione edilizia (*quelli, cioè, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*) o di interventi di manutenzione (*adeguamento funzionale distributivo dei locali, ovvero di semplice organizzazione interna dei vani e dei servizi igienico-sanitari*), facendo, in tal modo, perdere i caratteri intrinseci che a suo tempo determinarono l'ordinaria destinazione dell'unità immobiliare espressa con una delle categorie previste dall'attuale quadro generale.

In tali casi è ovvio che la variazione debba essere proposta a "ultimazione" degli interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria. In merito, tuttavia, si rimanda a quanto dettato con Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 (*vedi § I.1.4 del testo "Il catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi, edizione 2010*), con lettera circolare n. 15232 del 21 febbraio 2002 (*vedi § I.1.5*) e con Circolare n. 4 del 29 ottobre 2009, § 3.3 (*riportate, rispettivamente ai §§ I.1.4, I.1.5 e I.1.8 del testo "Il catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi, edizione 2010*).

Potranno essere proposte, invece, quelle richieste di variazione analoghe, tese, però, a rettificare errate dichiarazioni all'impianto eseguite precocemente alla prevedibile imminente ultimazione dei lavori (*cioè, mentre l'immobile era ancora in corso di costruzione di costruzione*), poi non verificate (*vedi § III.2.9 – "Variazioni che non comportano la presentazione di nuova planimetria" del testo "Il catasto dei fabbricati" di Benito Polizzi, edizione 2010*).

In merito alle categorie citate nel presente paragrafo si fa osservare che l'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., con circolari n. 127 del 18 luglio 1939, n. 146 del 2 agosto 1939 e n. 5 del 14 marzo 1992, tutte riportate nel presente testo, rispettivamente nelle Appendici "G", "H" ed "L", ha fornito ai dipendenti Uffici gli indirizzi ed i criteri da seguire per l'inquadramento delle suddette tipologie di unità immobiliari.

Conseguentemente, in conformità ai suggerimenti tratti dalle citate circolari e da altre emanate a tutt'oggi, i professionisti abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento del catasto dei fabbricati, nell'assegnare la categoria catastale potranno attenersi a quanto viene riferito di seguito.

1.4.2.1. Abitazioni in villino (categoria A/7 ovvero R/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)

Deve intendersi per «abitazione in villino» o per «villino» un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del «villino» nonché aspetti tecnologici e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino (*vedi Circolare n. 5/92 della Direzione Generale del Catasto e*

dei SS.TT.EE. e Nota C1/1022 del 4/5/1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR.II.).

Tale tipologia di unità immobiliare è rappresentata con la categoria A/7.

Sono da ritenere compatibili con la categoria "A/7" (R/2 del nuovo Quadro Generale) anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villino e, cioè, i mini-alloggi stagionali compresi in «villaggi» o «residences» all'uopo realizzati. Detti immobili, inoltre, devono rispondere ai parametri indicati dall'Ufficio, con riferimento ad ogni zona territoriale omogenea, nell'algoritmo di classamento automatico e principalmente a quello indicato al n. 2 del prospetto "9" e cioè il numero delle unità immobiliari abitative comprese nel fabbricato oltre il quale l'immobile stesso non è classabile nella categoria «A/7».

Non è eccessivo sottolineare che non è ammessa la compresenza di unità immobiliari a destinazione commerciale o, comunque, a destinazione diversa da quelle rientranti nelle categorie «C/6» (*autorimesse, box, posti auto scoperti o coperti che rientreranno nella categoria R/4 del nuovo Quadro Generale*) e «C/7» (*posti auto su piani pilotis o su spazi privati coperti che rientreranno nella categoria T/2 del nuovo Quadro Generale*).

In merito alla dotazione di aree coltivate o no a giardino è da tenere sempre presente che l'attinenza scoperta di un villino o di una villa (*giardino, parco, orto o uno spiazzo pavimentato*) – comunemente ed erroneamente denominata «corte» dal professionista – se al servizio di una sola unità immobiliare, anche se nel lotto esistono corpi accessori (*garage o locali di sgombero, impropriamente denominati locali di deposito e dichiarati distintamente*) o, comunque, altre unità a destinazione «non abitativa», non deve essere dichiarata come «bene comune non censibile».

Il giardino del quale può far uso solo l'occupante di una unità immobiliare, infatti, costituisce dipendenza di uso esclusivo di quest'ultima anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari (*massima n. 100 della Circolare n. 134/41 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*) quali, ad esempio, il garage, l'autorimessa, o la rimessa per imbarcazioni che, si ricorda, devono denunciarsi a parte con distinte schede Mod. 1NB-parte II in quanto costituiscono, in ogni caso distinte unità immobiliari e non accessori (*nota (1) del § 5 dell'Istruzione II e Circolare n. 40 del 20 aprile 1939*).

Quanto riportato in quest'ultimo capoverso è da osservare al fine di:

- un accurato computo della consistenza catastale che si può ottenere soltanto apportando alla sommatoria dei vani utili e dei vani accessori a servizio diretto e complementare un'aggiunta percentuale nei limiti del 10% per tenere conto della parte di attinenza scoperta eccedente la superficie ritenuta «ordinariamente» (*quintuplo della superficie lorda relativa ai vani principali e vani o locali accessori a servizio diretto dei principali*) necessaria a concorrere, con la propria utilità, a formare il reddito del villino o della villa;
- una precisa determinazione della superficie catastale (*vedasi D.P.R. 138/98*) che, altrimenti risulterebbe decurtata del previsto aumento percentuale relativo alla parte di superficie dell'attinenza scoperta esclusiva eccedente il quintuplo della somma delle superfici coperte costituenti la «tipologia di ambiente A».

Pertanto, se il giardino o l'area scoperta in genere annessi ad un fabbricato costituiscono «dipendenza di uso esclusivo» di una unità immobiliare compresa nel fabbricato

Normativa di riferimento riguardante il classamento delle unità immobiliari ■ capo I

(*esempio: appartamento di piano terra facente parte di un edificio rientrante nelle categorie «A/2» o «A/3» o «A/4» ovvero nella categoria R/1 del nuovo Quadro Generale*) o concorrono da soli a determinare inequivocabilmente la categoria catastale del fabbricato (*villino o villa*), queste dipendenze devono essere dichiarate nell'appropriata sezione del modello 1NB-parte II (*quadro c/1 – sez. 5*) e rappresentate, inoltre, come dettato al § I.11.1.1, nella corrispondente planimetria alla stessa scala utilizzata per la rappresentazione dell'unità immobiliare oppure, nei casi di notevoli dimensioni, utilizzando la scala di 1:500 per rappresentare la parte scoperta ed il contorno dell'unità immobiliare (*vedi § I.11.1.1*) e, quindi, la parte coperta (*l'unità immobiliare vera e propria*) in scala 1:200.

Se, invece, il giardino, l'orto, il piazzale ecc. sono indivisamente comuni a più unità immobiliari con destinazione abitativa, anche se queste sono da dichiarare con la categoria «A/7» (*vedi nota (5) della Circolare n. 5 del 14/3/1992 in Appendice L*), l'attinenza scoperta è da ritenere «bene comune non censibile» e come tale, oltre ad essere dichiarato con il «Quadro D» del Mod. D1, deve essere indicato in corrispondenza delle voci «cortile o camminamenti» o «verde» della Sezione 2 del «quadro D del Mod. 1NB-parte prima» (*Destinazione degli spazi comuni nel fabbricato*) perché ne venga tenuto conto nella funzione «CLASSAMENTO AUTOMATICO».

1.4.2.2. Abitazioni di tipo popolare (categoria A/4 ovvero R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)

Per abitazioni di «tipo popolare» devono intendersi quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive (*ad esempio, le distribuzioni degli spazi interni prive di disimpegni, la dotazione di vani privi di luce*) e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti, quantunque indispensabili.

Solitamente nella categoria di «abitazioni di tipo popolare» si fanno rientrare:

- quelle abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, anche se appartenenti ad edifici plurifamiliari, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti;
- quelle abitazioni che si sviluppano verticalmente, anche se dotate di più di un servizio igienico (*W.C.*) per piano, con contenuta superficie di piano (*30-40 mq*) e, quindi, composte, per ciascuna elevazione, da uno o due vani non ben disimpegnati dagli accessori a diretto servizio tramite un corridoio o disimpegno.

Inoltre, sempreché il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare dichiarata non sia stato costruito in zona a “vocazione di villini”, possono ritenersi compatibili con la categoria «A/4» (*R/1*) le unità immobiliari isolate costituenti edifici costruiti in campagna che presentano caratteri tipologici rurali o diversi da quelli urbani (*per i quali si rimanda al § I.4.5*), ovvero quelle unità edificate in aderenza ad altri fabbricati e dotate di attinenze scoperte di modesta entità, sempreché le caratteristiche costruttive e di rifinitura delle stesse unità siano di modesto livello.

È da tenere sempre presente e in considerazione che le caratteristiche che potrebbero servire a definire la categoria in argomento sono generalmente variabili da luogo a luogo. Quindi, nella categoria di «tipo popolare», corrispondente ad una delle classi più basse

della categoria *R/1* (*abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui*) del nuovo Quadro Generale, come in quelle di tipo signorile, civile, economico, ecc., andranno comprese, nei singoli Comuni, quelle unità immobiliari che localmente sono considerate tali.

1.4.2.3. Negozi e botteghe (categoria C/1 ovvero T/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)

Per meglio interpretare le Circolari ministeriali n. 127/39 e 146/39 (*vedi Appendici G ed H*) è bene tornare indietro di parecchi anni (*anni 1939 ÷ 50*), e riproporre l'originario – ma ancora attuale – significato dei sostantivi “negozio” e “bottega”.

E precisamente:

- **Negozio:** locale generalmente a pian terreno e direttamente accessibile da strada o piazza dove si “espongono” (*cioè, a mezzo di vetrine o mostre*) e si vendono merci al dettaglio.
- **Bottega:** locale generalmente a pian terreno privo di mostra dove l'artigiano (*cioè, chi produce beni e presta servizi impiegando il proprio lavoro, anche manuale, in maniera prevalente rispetto al capitale investito nell'impresa, come, ad esempio, il falegname, il barbiere, il parrucchiere, la modista, l'orologiaio, ecc.*) lavora, ovvero il mercante o il bottegaio vende la sua merce o attende alla sua ordinaria occupazione. Per estensione, quindi, sono botteghe quei locali destinati ad emporio, a negozio, a laboratorio o ad officina dell'artigiano (*questi ultimi due, solo se situati nel centro storico o nell'immediata periferia di esso*), a bazar, a rivendita in generale, a spaccio, ecc., e, comunque, tutti quei locali in cui attualmente non si effettua la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività esplicita.

Ciò premesso, nella categoria «*C/1*», nella quale rientrano i negozi e le botteghe (*T/1 del nuovo Quadro Generale*) vanno compresi, generalmente, quei locali singoli o gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizi, come, ad esempio, trattorie, pizzerie, ristoranti (*non tenendo conto, per questi ultimi, della loro eventuale ampiezza o consistenza ed evitando, come spesso suggerito presso alcuni Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, che si facciano rientrare nella categoria «D/8» – vedi Circolare n. 6200/37 di cui al § 1.5.7.1 – corrispondente alla categoria Z/3 del nuovo Quadro Generale*), panetterie (*intese come locali di vendita al minuto del pane*), bar, caffè, ecc. (*vedi Circolari n. 127 del 18 luglio 1939 e n. 146 del 2 agosto 1939*).

Sono anche da comprendere nella categoria «*C/1*» (*T/1 del nuovo Quadro Generale*) quei locali in cui attualmente non si effettua la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività che in atto vi viene esplicita e ciò in dipendenza della loro ubicazione, della loro qualità intrinseca, ecc. (*ad esempio le Agenzie di Banche, di Istituti di Credito, Cambio ed Assicurazione sistemati in ordinari locali su strada i quali, si fa osservare, si accertano nella categoria «D/5» – Z/4 del nuovo Quadro Generale – solo se gli stessi istituti o le stesse agenzie occupano fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali volute dall'art. 10 della legge 11/8/1939, n. 1249*

e dall'art. 28 della legge 8/6/1936 n. 1231, come da Circolare n. 6200/37 di cui al § 1.5.7.1).

Perciò, saranno da dichiarare con la categoria «C/I» (T/I) anche i locali adibiti ad esposizioni, musicstore o discherie, ecc. nonché quelli occupati da barbieri, parrucchieri, modiste o sartorie, orologiai, ecc. (vedi Circolare n. 146 del 2 agosto 1939).

Altro requisito essenziale delle unità immobiliari da considerare appartenenti alla categoria «C/I» (T/I) è quello di avere accesso diretto da strada pubblica ed essere dotati del servizio igienico. Solo eccezionalmente può verificarsi l'accesso da cortile, androne, strada privata, ecc.

Il negozio o la bottega possono consistere in un solo vano o in un vano a più campate o in più vani comunicanti fra loro e può avere una sola apertura o più aperture su strada ma costituisce – insieme con gli eventuali suoi accessori (*retrobottega, locali di deposito, ecc.*) situati nello stesso piano o in piano diverso – una sola unità immobiliare. Occorre però sempre che questi accessori abbiano la comunicazione diretta con il vano o i vani principali costituenti il negozio e la bottega e non possano servire ad uso autonomo ed indipendente (vedi § 8 della citata Istruzione sull'Accertamento generale dei fabbricati urbani).

Quand'anche, perciò, il conduttore di un locale adibito a negozio avesse in uso – a servizio del negozio e nelle vicinanze di esso o nello stesso stabile – altro locale, appartenente allo stesso proprietario del negozio, adibito a magazzino di deposito, se questo magazzino ha un ingresso indipendente da strada o da androne o da cortile ed è tale da potersi destinare – indipendentemente dal negozio – all'uso cui esso è idoneo (*di deposito di merci, di magazzino, ecc.*), allora i due enti, negozio e magazzino di deposito, costituiscono due distinte unità immobiliari (vedi § 8. dell'Istruzione sull'accertamento generale emanata dal Ministro delle finanze De Revel il 27 luglio 1939 riportata nel “Codice catastale degli immobili urbani” di Benito Polizzi).

Generalmente le unità immobiliari in questione sono ubicate al piano terra dei fabbricati; tuttavia, può avvenire che esse siano ubicate – in tutto o in parte – anche nei locali che si trovino sopra o sotto il livello stradale.

1.4.2.3.1. Classamento di negozi e botteghe

I parametri essenziali che influiscono sull'apprezzamento dei negozi o delle botteghe sono:

1. **ubicazione o posizione;**
2. **sviluppo del fronte su strada;**
3. **ampiezza;**
4. **capacità di attrarre una qualificata clientela.**

La classificazione, quindi, si baserà solamente su detti quattro parametri, in quanto della presenza degli accessori e loro ampiezza, della qualità e caratteristiche speciali degli stessi si terrà conto nel computo della consistenza.

Per quanto riguarda la “ubicazione” o “posizione” che determinano il maggiore o minore apprezzamento sul mercato e contraddistinguono la redditualità dell'unità immo-

biliare in questione, esse vanno intese rispetto all'importanza della "strada" o "piazza" su cui il negozio o bottega ha fronte. Il parametro "posizione", infatti, è ordinariamente connesso all'ubicazione dell'unità immobiliare all'interno di una determinata porzione del tessuto urbano e configura una maggiore o minore capacità reddituale per la totalità degli immobili della stessa fattispecie esistenti all'interno di quello che è il perimetro di interesse.

E siccome le strade si estendono spesso attraverso località che possono ritenersi di diverso grado di "centralità", si deve procedere per ciascuna strada ad una ulteriore suddivisione a seconda dell'importanza delle località dal punto di vista dell'apprezzamento del negozio o bottega da parte del mercato locale.

Pertanto, con riferimento alla situazione locale, si adoterà innanzi tutto della graduazione seguente:

- A)– strade o piazze di grande traffico;
- B)– strade o piazze di medio traffico;
- C)– strade o piazze di scarso traffico:

e, quindi, per ciascuna delle graduazioni A), B) e C), si potrà adottarsi – a seconda dei vari casi – la seguente successiva graduazione di ubicazione:

- a) – centralissima;
- b) – centrale;
- c) – media;
- d) – eccentrica;
- e) – periferica;
- f) – urbana.

In definitiva, per l'assegnazione alla classe di merito si avrà riguardo:

- 1) come elemento diretto, principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria: le une e le altre, però, in quanto influenzino il reddito;
- 2) come elemento di controllo, al reddito fondiario medio o al valore venale.

1.4.2.3.2. Retrobottega

Il locale costituente negozio o bottega può avere – contigui e fisicamente comunicanti – altri locali accessori fra i quali è molto comune il cosiddetto «retrobottega».

L'importanza di questi accessori sulla produzione del reddito è mutevole ma, a parità di superficie, essa è notevolmente minore di quella del locale principale costituente la bottega vera e propria.

Mentre gli accessori diversi dal retrobottega sono facilmente identificabili per forma, dimensione, apprestamenti e destinazione, l'identificazione del retrobottega può dar luogo ad ambiguità.

Poiché in un catasto che funzioni bene non si può che mirare a situazioni che abbiano carattere di permanenza, non possono ritenersi idonei a distinguere la bottega dal retrobottega i divisori occasionali o temporanei che rispondano ad esigenze di carattere

transitorio e non sono ammesse quelle distinzioni immaginarie a cui hanno fatto a volte ricorso alcuni tecnici classatori dell'Amministrazione finanziaria.

La separazione della bottega dal retrobottega deve rappresentare, dunque, qualcosa di permanente che sia in rapporto con la struttura dell'edificio in cui sono contenuti i locali. Quando si trovassero tramezzi di materiale leggero, messi in opera dopo la costruzione della bottega, non se ne terrà conto ai fini della suddetta delimitazione.

Quando la separazione fra bottega e retrobottega è costituita da semplice divisorio, per decidere se i due locali costituiscono un vano unico, nel senso che non si deve per il retrobottega procedere a ragguaglio di superficie, si deve tenere conto non tanto della struttura ed importanza del divisorio o del materiale di cui esso è costituito, quanto del fatto che i due locali nel loro insieme costituiscono o meno un vano analogo ad altri di edifici dello stesso tipo; si deve cioè accertare se l'ambiente unico che risulterebbe dall'abolizione del divisorio ha una superficie ed un rapporto fra le dimensioni che siano ordinarie in relazione alla località ed alla natura del fabbricato (*Circolare n. 134 del 6 luglio 1941*).

Per quanto riguarda la determinazione della superficie del retrobottega da far entrare nel computo della consistenza catastale delle botteghe il criterio adottato con il classamento automatico ai fini della «equivalenza economica» è quello di moltiplicare la superficie complessiva di tutti gli accessori che costituiscono il retrobottega, compresi gli accessori a diretto servizio (*ad esempio, le latrine o gabinetti*) per il coefficiente "0,50" corrispondente per altro a quello che verrà utilizzato per la determinazione della superficie catastale, secondo i criteri dettati dall'allegato "C" (*Norme tecniche per la definizione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*) al Regolamento adottato con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Tuttavia, in atto e fino all'entrata in vigore dei criteri previsti dal decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni, dalla legge n. 75 del 1993 (*vedi D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*), per le unità immobiliari urbane censite o censibili nelle categorie del gruppo C, la consistenza catastale sarà determinata sulla base degli attuali parametri di consistenza (*metro quadrato utile*) e dei criteri di conguaglio in uso presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, fermi restando i criteri per la determinazione della superficie catastale, che viene calcolata in automatico dalla funzione "Poligoni" di Elaborati Grafici del programma DOCA 3.00.5 e riportata, sempre in automatico, nello specifico campo del quadro «*Ubicazione e classamento*» del Mod. D1.

1.4.2.4. Magazzini e locali di deposito (categoria C/2 ovvero T/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)

Nella categoria «C/2» (*magazzini e locali di deposito*), corrispondente alla T/2 del nuovo Quadro Generale, si comprenderanno quei locali – costituenti unità immobiliari – dove si esercita la vendita «all'ingrosso» di merci, prodotti, derrate, ecc. ed anche quei locali che sono adibiti a contenere – in deposito – merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. (*vedi Circolare n. 146 del 2 agosto 1939*).

Si comprenderanno anche le soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione, nonché i fienili agricoli e non agricoli e le case cantoniere delle strade statali e provinciali.

Generalmente i locali della categoria «C/2» (*T/2 del nuovo Quadro Generale*) sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria “C/1” (*T/1 del nuovo Quadro Generale*), sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre o un congruo numero di locali interni destinati ad uffici aziendali, tali da far rientrare l’unità immobiliare da dichiarare tra gli immobili a destinazione speciale (*categoria D/8*), sempreché siano presenti le caratteristiche richieste dall’art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 e, dunque, non sia suscettibile di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni (*vedi § I.5 – lettera b) del 5° capoverso e lettera c) del 6°*).

L’attribuzione della categoria «C/2» (*T/2*), quindi, può ritenersi indipendente dalla superficie dell’unità immobiliare in dichiarazione; superficie che può raggiungere, a volte, ampiezza anche elevata purché l’unità immobiliare si sviluppi in comuni locali suscettibili di altra destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni, come, ad esempio, quella di autorimessa collettiva, palestre e sale per ginnastica senza fine di lucro, ricreatori religiosi, locali per CRAL, spacci, esercizi sportivi, ecc.

1.4.2.5. Laboratori per arti e mestieri (categoria C/3)

Nella categoria «C/3» (*laboratori per arti e mestieri*), corrispondente alla “T/2” del nuovo Quadro Generale, si comprenderanno i locali – costituenti unità immobiliari – nei quali gli artigiani (*ad esempio, calzolai, fabbri, falegnami, pellicciai, tipografi, vetrai, ecc.*) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati in prodotti vendibili, nonché quei locali dove viene esercitata l’attività a “carattere artigianale”, quale, ad esempio, quella di meccanico per riparazione di autoveicoli, di carrozziere o di elettrauto, sempreché tali attività non occupino, come spesso si verifica, locali la cui destinazione ordinaria nella strada o nella zona in cui sono ubicati non sia quella di negozi o botteghe o non abbiano quelle caratteristiche di fabbricati costruiti per una specifica attività industriale.

Questi locali (*laboratori artigianali*) – ubicati normalmente in periferia o nel corpo periferico della città e, solo eccezionalmente, in località centrali – di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l’artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico (*vedi Circolare n. 146 del 2 agosto 1939 riportata nell’Appendice G*).

I laboratori di carattere artigiano, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legnami, si dichiarano con la categoria “C/3”. Quando l’esercizio perde il carattere proprio dell’artigianato per assumere quello dell’industria e, se sussistono le condizioni necessarie per l’art. 10 della legge 11/8/1939, n. 1249, la dichiarazione va fatta con la categoria “D/1”.

Possono rientrare, pertanto, nella categoria «C/3» anche i caseifici, forni da pane, i frantoi delle olive, macelli e mulini di scarsa importanza economica (*quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni e che non presentano le caratteristiche strutturali volute dall’art. 10 della legge 11 agosto 1939 n. 1249, senza tener conto, peraltro, dell’entità del reddito dell’attività in essi locali esercitata*).

Inoltre, per «laboratori» non si devono intendere i cosiddetti «laboratori professionali» (*studi dentistici od odontoiatrici, gabinetti medici, laboratori per esami clinici, ecc.*) che

sono da dichiarare con l'appropriata categoria «A/10» (*categoria T/7 del nuovo Quadro Generale*) o, se hanno ingresso diretto dalla pubblica via e le comuni caratteristiche dei locali per bottega, con la categoria «C/1» (*T/1*) o con altre categorie del gruppo “C” (*T del nuovo Quadro Generale*), in base alla destinazione ordinaria riscontrata nella stessa pubblica via (*vedi massima n. 63 della Circolare n. 134/41 oppure massimario contenuto nell'Istruzione II*), purché si sia certi o si ritenga che sussista la previsione di continuità di tale destinazione e non la occasionalità.

1.4.2.6. Considerazioni conclusive

Delineate le peculiari caratteristiche che conducono all'attribuzione delle categorie «A/7» e «A/4» e le differenze di maggior rilievo fra le categorie «C/1», «C/2» e «C/3» e rammentando che l'assegnazione di una unità immobiliare ad una determinata categoria non va fatta in base all'uso attuale, bensì in base alla destinazione propria risultante dalle caratteristiche costruttive, si ritiene non necessario elencare ulteriori notizie o altre differenze per inquadrare «rettamente» le unità immobiliari trattate.

Per le rimanenti tipologie di unità immobiliari si ritiene invece utile che nel dichiararle venga fatto riferimento al «Quadro Generale delle Categorie», di cui all'Appendice “A”, integrato a cura dell'autore secondo le indicazioni fornite dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. con le citate Circolari n. **40** del 20/4/1939, n. **98** del 10/6/1939, n. **127** del 18/7/1939, n. **146** del 2/8/1939 e n. **5** del 14/3/1992 o col massimario contenuto nell'Istruzione II, e dalla ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. con le Note **C1/1022** del 4 maggio 1994, **C3/1898** del 20/10/1994 e **C3/327** del 2/6/1997 e dalla Direzione dell'Agenzia del territorio con Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 e Circolare n. 4 del 13 aprile 2007. Per la consultazione di queste ultime Circolari e note si rimanda alle Appendici da “E” a “L/1”.

Si ricorda che la consistenza catastale proposta per le tre suddette tipologie del gruppo «C», ove il caso lo richieda, deve essere maggiorata dell'aumento percentuale (*sino al 20% per la categoria C/1 e non oltre il 10% per le rimanenti categorie*) per tenere conto delle dipendenze esclusive o comuni, oppure degli accessori comuni, sempreché questi abbiano, più che la sola destinazione al servizio comune, una ordinaria funzione integrativa dell'uso delle singole unità immobiliari.

Si ricorda, altresì, che in relazione al concetto base espresso con la circolare n. 146 del 2/8/1939, secondo cui, quando la vendita si accompagna con prestazioni di servizi, anche i ristoranti sono da comprendere nella categoria «C/1», si eviterà di assegnare tale genere di locali – come abitualmente richiedono alcuni Uffici, senza alcun rispetto della norma – nella categoria «D/8» nella quale, invece, devono rientrare, in generale, quelle grandi strutture di vendita e quei fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grandi complessi, e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (*centri commerciali o supermercati di dimensione levata, ipermercati, grandi magazzini – come, ad esempio, la Rinascente, la COIN, la COOP, la GS, lo SMA, ecc. – e autogrill autostradali*), come dettato con l'Istruzione sull'Accertamento generale dei fabbricati del 27 luglio 1939 (§ 6 e nota (2) del § 15), con la Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 precedentemente richiamata.

1.4.2.7. Dati di classamento da proporre per le unità immobiliari ordinarie derivate da variazioni in relazione alle possibili causali di variazione

Nei casi di attribuzione del «classamento proposto» alle unità immobiliari derivate da variazioni è sempre opportuno tenere in debito conto che esso, in relazione alla causale di variazione, non si può discostare dai consueti criteri adottati dagli Uffici, peraltro utilizzati anche dalla funzione «classamento automatico» di DOCFA 3.00.2.

Perciò si ritiene utile esporre di seguito i criteri e le logiche da osservare e tenere costantemente presenti nel riproporre il «classamento» da attribuire alle unità immobiliari ordinarie derivate da variazioni.

Causale 1/a – Divisione – “Gruppo A, escluse le A/10”:

Se la variazione interessa una abitazione di un edificio con due o più unità immobiliari ad uso abitazione – sempreché l’unità immobiliare variata non abbia subito altre variazioni che hanno determinato miglioramenti e pregi – si confermano la categoria e la classe già attribuita procedendo, però, al calcolo della consistenza. Altrimenti, è necessario, quantomeno, cambiare la classe o, in assenza di ulteriori classi da poter utilizzare, la categoria.

Se nell’edificio dove è presente l’unità immobiliare variata, la stessa è unica, con destinazione abitativa, si procede come una nuova costruzione.

Causale 1/a – Divisione – “Gruppo C e categoria A/10”:

Fermo restando la categoria accertata e risultante dagli atti catastali, si attribuisce la classe prevista nel caso di nuova costruzione e si ricalcola la consistenza.

Causale 1/b – Frazionamento per trasferimento di diritti:

Si procede come per la “divisione”.

Causale 1/c – Fusione – “Gruppo A, escluse le A/10”:

Se la variazione interessa unità immobiliari presenti in un edificio avente più di due abitazioni, si confermano la categoria e la classe più elevata attribuita alle unità fuse e si procede al ricalcolo della consistenza. Verificandosi l’ipotesi che le unità immobiliari fuse non siano abitative, si attribuisce la categoria e la classe più alta presente nell’edificio.

Nel caso che nell’edificio interessato siano presenti solo una o due unità immobiliari a destinazione abitativa si procede al riclassamento totale come per una nuova costruzione.

Causale 1/c – Fusione – “Gruppo C e categoria A/10”:

Fermo restando la categoria accertata e risultante dagli atti catastali, si attribuisce la classe prevista nel caso di nuova costruzione.

Causale 1/d – Ampliamento:

Si procede con la stessa logica esposta per la “fusione”.

Causale 1/f – Demolizione parziale:

Si confermano la categorie e la classe attribuite in sede di accertamento e si procede al ricalcolo della consistenza.

Causale 1/g – Diversa distribuzione degli spazi interni – “Tutte le categorie dei gruppi A, B e C”:

Si conferma la stessa categoria classe e consistenza risultanti agli atti catastali.

Causale 1/h – Ristrutturazione:

Si procede come per la causale 1/g, sempreché non siano intervenute variazioni di pregio che prevedono l’aumento di classe nelle sole abitazioni.