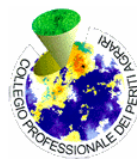




**Collegio dei  
Geometri  
della Provincia di  
Salerno**



**Collegio dei Periti  
Agrari della  
Provincia di Salerno**

# Il Classamento delle Categorie Ordinarie

**Relatore**

**Ing. Paolo Bisegna**

RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE BANCHE DATI  
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno



Eboli 9 Giugno 2006

## IL CATASTO

IL CATASTO ( DA KATASTICHON = REGISTRO) E' L'INVENTARIO GENERALE DEI BENI IMMOBILIARI CON L'INDICAZIONE DEL PROPRIETARIO E CON LA STIMA DEL VALORE A FINI FISCALI

la **FORMAZIONE** del NCEU e' stata disposta con RDL 13-04-1939, n° 652 convertito con legge 11-09-1939, n° 1249 e poi modificata con d. lgs. 8-04-1948, n° 514. il regolamento e' stato approvato con d.p.r. n° 1142/49.

Il 01-01-1962 il CATASTO E' ENTRATO IN **CONSERVAZIONE** ( 01-01-1966 per il Territorio di Triest )

### LO SCOPO DEL LEGISLATORE E' STATO :

1. ACCERTARE LE PROPRIETA' IMMOBILIARI URBANE
2. DETERMINARE UNA RENDITA
3. COSTITUIRE UN CATASTO GENERALE DEGLI IMMOBILI E DEI FABBRICATI URBANI
4. AGGIORNARE IL CATASTO CON L' AFFLUSSO DELLE PRATICHE CORRENTI

## IL DOCFA

CON LA PROCEDURA DOCFA IL TECNICO INCARICATO PROPONE IL CLASSAMENTO  
( D.M.701/94 )

- si inserisce in atti la rendita prodotta dal tecnico come "rendita proposta "
- la rendita diventa definitiva dopo che e' stata verificata dall' ufficio
- per le categorie ordinarie se viene proposta una classe che rientra nella griglia del tabulato delle c.o.m., a meno di ulteriori accertamenti, la rendita viene valicata immediatamente

### IL CLASSAMENTO

- L' UNITA' IMMOBILIARE URBANA
- LA CATEGORIA CATASTALE
- LA CLASSE NELLE CATEGORIE ORDINARIE
- LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE ORDINARIE
- IL QUADRO TARIFFARIO
- IL CALCOLO DELLA RENDITA
- LA NOTIFICA

### UNITA' IMMOBILIARE URBANA

L'U.I.U. E' UNA PORZIONE DI FABBRICATO O UN INTERO IMMOBILE URBANO CHE SIA SUSCETTIBILE DI AUTONOMIA REDDITUALE E FUNZIONALE

L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariale.

È definita nei seguenti articoli di legge:

Art. 3 R.D.L. n. 652/39, (convertito nella L. 1249/39);

Art. 40 D.P.R. 1142/49;

Art. 2 D.M. 02.01.1998, n. 28;

può essere:

- porzione di fabbricato (appartamento, negozio fabbricato);
- intero fabbricato (villino, scuola,...);
- insieme di fabbricati (industria, complesso ospedaliero, ...);

è identificata con:

- nome del comune;
- numero del foglio di mappa;
- numero di particella;
- numero del subalterno;

ha:

- autonomia di reddito;
- autonomia funzionale;

L' ASSEGNAZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE VA FATTA IN BASE ALLA DESTINAZIONE PROPRIA DI CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE RISULTANTE DALLE SUE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### **Il gruppo A – RESIDENZE ED UFFICI PRIVATI -**

#### **A/1 Abitazioni di tipo signorile.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati, ubicati in zone di pregio, caratterizzati da ottima esposizione prevalente, ricco grado di finimento, grande ampiezza media dei vani con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

#### **A/2 Abitazioni di tipo civile.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria.

Grado di finimento fra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici. Nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni prive di riscaldamento. **A/3 Abitazioni di tipo economico.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che, comunque, soddisfano i minimi standard attuali.

Grado di finimento fra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

#### **A/4 Abitazioni di tipo popolare.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili.

Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti.

#### **A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà.

Con la circ. n.°5 del 14/03/1992 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata soppressa, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione.

**A/6 Abitazioni di tipo rurale.**

Come le abitazioni del tipo 'ultrapopolare', entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento pertanto con la circ. n.º5 del 14/03/1992 la categoria A/6 è stata soppressa. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità o vengono adeguate alle minime condizioni abitative, quindi meritano un nuovo appropriato classamento, o non hanno subito interventi di riadattamento, quindi per il principio dell'ordinarietà non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni, la categoria A/4.

**A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà.

Con la circ. n.º5 del 14/03/1992 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata soppressa, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione.

**A/6 Abitazioni di tipo rurale.**

Come le abitazioni del tipo 'ultrapopolare', entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento pertanto con la circ. n.º5 del 14/03/1992 la categoria A/6 è stata soppressa. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità o vengono adeguate alle minime condizioni abitative, quindi meritano un nuovo appropriato classamento, o non hanno subito interventi di riadattamento, quindi per il principio dell'ordinarietà non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni, la categoria A/4.

**A/7 Abitazioni in villini.**

Si intende per villino un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri 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. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali.

**A/8 Abitazioni in ville.**

Si intendono per ville quei fabbricati caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardino, edificati di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario; possono anche identificare immobili aventi caratteri tipologici e architettonici rilevanti in relazione all'epoca di costruzione.

Il livello di finitura e la dotazione di impianti e servizi deve essere di livello superiore all'ordinario.

**A/9 Castelli palazzi di eminenti pregi artistici e storici.**

Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e i volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unità immobiliare.

**A/10 Uffici e studi privati,**

Uffici privati, open space, scuole private, agenzie assicurative, laboratori professionali (p.e. gabinetti medici ubicati nei piani elevati, laboratori odontotecnici, laboratori per analisi, ecc.)

**Il gruppo B – STRUTTURE DI USO COLLETTIVO -**

- B/1** Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2** Case di cura e ospedali, poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.
- B/3** Prigioni e riformatori.
- B/4** Uffici Pubblici, compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti.
- B/5** Scuole e laboratori scientifici, osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.
- B/6** Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; circoli ricreativi.
- B/7** Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8** Magazzini sotterranei per deposito derrate.

**Il gruppo C – GARAGE, LOCALI DI USO TERZIARIO E COMMERCIALE -**

- C/1** Negozi e botteghe
- C/2** Magazzini e locali di deposito,
- C/3** Laboratori per arti e mestieri,
- C/4** Fabbricati e locali per esercizi sportivi,
- C/5** Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- C/7** Tettoie chiuse o aperte,

**Il gruppo D – CATEGORIE SPECIALI A FINE PRODUTTIVO O TERZIARIO –**

- D/1** Opifici,
- D/2** Alberghi e pensioni,
- D/3** Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili,
- D/4** Case di cura ed ospedali, poliambulatori (quando abbiano fine di lucro)
- D/5** Istituti di credito, cambio ed assicurazione,
- D/6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi,
- D/7** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni,
- D/8** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9** Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggi.
- D/10** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole,

<b>Il gruppo E – CATEGORIE PARTICOLARI A USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO-</b>
--------------------------------------------------------------------------------------

**E/1** Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei ed impianti di risalita in genere (stazioni

ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.)

**E/2** Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

**E/3** Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, edicole per giornali, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie; le stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio (a spazzole rotanti), di chiosco, di piccolo locale di deposito, nonché di locale per una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori; tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni di Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche, gli orinatoi pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro.

**E/4** Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.) tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico

**E/5** Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

**E/6** Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale

**E/7** Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti anche se di proprietà di privati, purché abbiano le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati.

**E/8** Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

**E/9** Edifici a destinazione particolare non compresi nelle cat. precedenti del gruppo E .

Ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configura fonte reddituale); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc.

<b>Il gruppo F</b>
--------------------

Le entità urbane di tipo **F** sono state istituite contemporaneamente alla Procedura DOCFA per identificare quei casi in cui l'u.i. non produce reddito. Sono tipologie sempre esistite, ma che sono state codificate per permettere alla macchina di riconoscerle.

**F/1** Aree urbane, ossia aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ai gruppi precedenti.

**F/2** Unità collabenti. Si tratta delle unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito.

**F/3** Unità in corso di costruzione.

**F/4** Unità in corso di definizione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc.

**F/5** Lastrici solari

## LA CLASSE NELLE CATEGORIE ORDINARIE

LA CLASSE DERIVA DALL' INDIVIDUAZIONE , MAGGIORMENTE, DELLE QUALITA' ESTRINSECHE E POI DELLE QUALITA' INTRINSECHE.

### QUALITA' ESTRINSECHE

- Prossimità e collegamento con il centro
- Presenza di mercati, ritrovi ed uffici
- Salubrità della zona
- Presenza di mezzi pubblici
- Presenza di servizi ( acqua, luce e gas )

### QUALITA' INTRINSECHE

- Esposizione prevalente
- Grado di finimento
- Caratteristiche estetiche

PER OGNI FOGLIO C'E' UNA CLASSE ORDINARIA MEDIA

**E' STATO DIFFUSO UN TABULATO CON TUTTE LE CLASSI ORDINARIE MEDIE DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI SALERNO**



**Qualora la classe si discosta da quella ordinaria media e' opportuno integrare la pratica con una relazione ed una documentazione fotografica**



## LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE ORDINARIE

CAT. **"A"** (D.P.R. 1142/49 )

Per il computo della consistenza si deve tener conto principalmente di quattro elementi Fondamentali:

1. Il VANO PRINCIPALE
2. Gli ACCESSORI DIRETTI,
3. Gli ACCESSORI INDIRETTI
4. Le DIPENDENZE

**VANO PRINCIPALE :** Sono quei vani con utilizzo principale nel contesto dell'unità immobiliare, aventi superficie utile compresa entro i limiti minimo e massimo di ciascuna categoria, e per ciascun comune. In caso di destinazione abitativa sono considerati come tali: SALONI, SOGGIORNI, CAMERE, STANZE e CUCINE anche se quest'ultima ha una superficie inferiore alla minima per essere considerata vano.

**ACCESSORIO DIRETTO:** Si intende accessorio diretto ogni locale al quale si accede direttamente dall'abitazione (cioè senza uscire dalla porta di casa) che non ha caratteristica di vano, sono tali: corridoi, appunto, bagni, W.C., ripostigli, vani bui, vani con superficie inferiore al minimo stabilito, ecc. A ognuno di questi è assegnato 1/3 di vano.

**ACCESSORIO INDIRETTO:** Gli accessori indiretti, cioè quelli ai quali si accede uscendo dalla porta di casa: le cantine, i ripostigli posti nel cortile, le soffitte, ecc. sono computati 1/4 di vano.

**DIPENDENZE:** Vanno intese come tali tutte quelle superfici libere a servizio della U.I.U. (anche in comune), quali cortili, giardini, terrazze ecc., che quei locali destinati al servizio comune di più unità immobiliari (PORTICI, TETTOIE APERTE)

**ECCEDENZIA:** Qualora la superficie è superiore al valore massimo si sottrae alla superficie del vano eccedente il limite massimo, quindi si divide il risultato per lo stesso limite massimo e tale valore va sommato al resto della consistenza.

**% DI INCREMENTO O DECREMENTO:** Alle dipendenze, quali terrazze, cortili esclusivi e comuni, ecc. viene assegnata una percentuale che si va a sommare al totale dei vani, accessori diretti e accessori indiretti, fino a un massimo del 10%. Questa percentuale può essere anche negativa, fino a un massimo del -10%. Possono essere cause di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via; in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili s'interviene abbassando la classe

ARROTONDAMENTO: Il valore complessivo della consistenza si arrotonda al mezzo vano

VALORE DI SUPERFICIE MIN E MAX PER I VANI DELLE CAT. " A " PER IL CALCOLO DELL' ECCEDENZE

COMUNE	A1		A2		A3		A4		A7		A8		A10	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
ACERNO			9	28	9	27	8	28	9	27			10	30
AGROPOLI			11	33	9	27	10	30	9	27			10	30
ALBANELLA			10	30	8	28	10	30	10	30			10	30
ALFANO			10	30	10	26	-	-	10	30			10	30
ALTAVILLA SILENTINA			10	30	9	27	10	30	10	30				
AMALFI 1° zona censuaria			11	33	11	33	8	24	9	27				

## Esempio

Abitazione civile nel comune di Acerno composta da:

Stanze da letto di mq 16 ciascuna	2
Cucina	1
Soggiorno di mq 40	1
Bagni	2
Corridoio	1
Disimpegno	1
Cantina	1
Con giardino condominiale	
Calcolo Consistenza	
Vani Principali	3
Cucina	1
Eccedena	$(40-28)/28= 0,43$
Accessori diretti	$4 * 1/3 = 1,33$
Accessori indiretti	0,25
Totale Vani	6,01
Dipendenze ( Giardino comune 5%)	0.3
TOTALE	6,31
<b>TOTALE VANI CATASTALI</b>	<b>6,5</b>

**LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE ORDINARIE**

## CAT. "C"

La consistenza si misura in metro quadrato di superficie utile

L'arrotondamento si fa al metro quadrato

Nel caso di negozio si deve considerare la **SN ( superficie del negozio )** e la **superficie** del "Retronegozio e bagno" e del "Sottonegozio"

La superficie del "Retronegozio e bagno" e del "Sottonegozio" deve essere Raggiagliata seguendo le indicazioni della tabella allegata.

Z.T.O.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	
	Retronegozio e bagno (k1)	Sottonegozio (k2)
A	0,80	0,50
B	0,70	0,40

<b>ZTO A</b>	SALERNO CAVA DE' TIRRENI
<b>ZTO B</b>	AMALFI ATRANI CETARA CONCA DEI MARINI FURORE MAIORI MINORI POSITANO PRAIANO RAVELLO SCALA VIETRI SUL MARE

## Esempio

### COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI

Negoziò al piano terra con vano principale di 27 mq, Retronegoziò di 9 mq con bagnetto, magazzino nel Piano sottostrada di 35 mq e piccola corte esclusiva.

NEGOZIO :	27	mq
RETROBOTTEGA	$9 * 0,80$	7,2 mq
MAGAZZINO	$35 * 0.50$	17,5 mq
Consistenza		51,7 mq
% di incremento +5%		54,28 mq

**Totale:** 54,28 arrotondato **54 mq**

#### IL QUADRO TARIFFARIO

**Per ogni Comune esiste un quadro tariffario pubblicato su apposito Supplemento della Gazzetta Ufficiale della Repubblica in cui ad ogni categoria e classe corrisponde una tariffa**

Gli estimi attualmente vigenti sono frutto di una revisione disposta con Decreto del Ministro delle Finanze del 20.01.1990 e sono riferiti al biennio 1988/89

### **CALCOLO DELLA RENDITA**

**LA RENDITA DELLE UNITA' ORDINARIE ( A, B e C ) SI OTTIENE MOLTIPLICANDO LA CONSISTENZA CALCOLATA PER LA TARIFFA RELATIVA ALLA CATEGORIA E CLASSE ATTINENTE**

