

## CRITERI INFORMATIVI DEL N.C.E.U. E SUA APPLICAZIONE

### AI FINI DELL'IMPOSTA

(Pietro Armocida - Ispettore Generale)

#### Lineamenti generali.-

Il nuovo Catasto edilizio urbano è stato ordinato, come già si è accennato, con il D.L. 13 aprile 1939, n.652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n.1249, che reca il titolo: Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano.

Questa legge segna una svolta decisiva sia nel sistema di accertamento degli immobili urbani sia nella determinazione del loro reddito imponibile, che è quanto dire sia nell'istituto del Catasto, sia nell'ordinamento dell'imposta, come chiaramente si avvince dai seguenti criteri fondamentali:

- a) l'accertamento generale degli immobili urbano è fatto per unità immobiliare (art.3) considerando (art.5) unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e atta a produrre un reddito proprio;
- b) per la determinazione della rendita (art.8), le unità immobiliari di ciascun comune o porzione di comune sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categoria e ciascuna categoria in classi;
- c) la rendita catastale (art.9) è la rendita media ordina-

ria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, e al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie;

d) la detrazione delle spese e perdite eventuali (art.9) viene stabilita con una percentuale per ogni classe di ciascuna categoria.

Dai punti a) e b) discende, per quanto concerne l'istituto del catasto, che l'oggetto dell'accertamento non è più il fabbricato ma una nuova entità, l'unità immobiliare urbana, e che le unità immobiliari non vengono considerate separatamente, e meglio diremo, individualmente, ai fini della determinazione della rendita, ma come appartenenti a determinate categorie e classi.

Correlativamente, dai punti c) e d) discende, per quanto concerne l'ordinamento dell'imposta, che questa non persegue il reddito individuale di ciascuna unità di accertamento ma quello delle categorie e classi in cui le unità sono inquadrare e che, soprattutto, l'imposta non viene commisurata al reddito lordo individuale di ciascuna unità immobiliare, al netto di una detrazione fissa, ma alla rendita media ordinaria della categoria e classe in cui essa è inquadrata, determinata con riferimento alle unità immobiliari di quella categoria e classe e con analisi approfondite dei redditi lordi e delle passività che si concretano nella determinazione di due elementi economici caratteristici di ciascuna categoria e classe: la rendita catastale unitaria (tariffa) e la percentuale di detrazione.

Quello configurato dalla legge citata è dunque un catasto

per classi e tariffe, un catasto cioè analogo a quello formato per i terreni in base alla famosa legge di perequazione fondiaria del 1° marzo 1886, n.3682.

Oggetto dell'accertamento.-

La legge istitutiva del N.C.E.U., dispone, all'art.1, "l'esecuzione a cura dello Stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico, allo scopo di:

- 1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;
- 2) costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina nuovo Catasto edilizio urbano."

L'art.4, successivo, precisa che "si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali", e che "sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo".

L'art.38 del Regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n.1142, chiarisce infine che "sono soggetti all'accertamento tutti i fabbricati e le costruzioni stabili definite all'art.4 della legge. Sono esclusi dall'accertamento: a) i fabbricati rurali; b) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 del

Trattato Lateranense 11 febbraio 1929".

Non si può certo affermare che le disposizioni su riportate siano un modello di chiarezza. Sembra al contrario che il legislatore sia incorso in definizioni tautologiche se non addirittura contrastanti. Da tutto il contesto dell'art.1 della legge sembra potersi dedurre che "le proprietà immobiliari urbane", di cui al punto 1) siano la stessa cosa che "i fabbricati e gli altri immobili urbani" di cui al punto 2). Senonchè l'art.4, lungi dal definire quali siano "gli altri immobili urbani" chiarisce a suo modo che gli immobili urbani sono i fabbricati e le costruzioni stabili. Nè reca maggiori lumi l'articolo 38 del Regolamento che non definisce i fabbricati e rinvia all'art.4 quanto al significato di costruzione stabile.

In compenso precisa che, oltre ai fabbricati rurali secondo l'esplicito precetto della legge, devono essere esclusi dall'accertamento anche i fabbricati di proprietà della Santa Sede.

Poichè le anzidette disposizioni nulla sostanzialmente innovano rispetto alle disposizioni vecchie e vigenti in materia di imposta sui fabbricati, possiamo ritenere, sulla scorta della giurisprudenza formatasi che (Corte di Cassazione - Sentenza 23 novembre 1894) agli effetti dell'imposta debba intendersi per fabbricato ogni combinazione di materiali di qualsiasi genere assieme riuniti o saldamente connessi, in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita, atto all'uso cui la costruzione è destinata e l'espressione stabile costruzione altro non

significati se non la definitiva permanenza dell'edificio nel luogo in cui è posto per sua espressa destinazione, di guisa che non possa rimuoversi, per trasportarlo da un luogo all'altro senza scomporlo almeno in parte, rompendo o distruggendo le aderenze che lo tengono avvinto stabilmente al suolo (1).

---

(1) In conseguenza del concetto di costruzione stabile secondo il diritto tributario, sono costruzioni da assoggettare all'imposta fabbricati anche:

- le tettoie;
- le baracche di legno costruite al fine di esercitarvi un negozio di merci o generi alimentari;
- i chioschi, le edicole per la vendita dei 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, purchè fisse al suolo in modo che non possono essere trasportate altrove senza distruggerne l'aderenza alla base;
- le pese pubbliche con i relativi locali;
- i casotti per gli agenti delle imposte di consumo;
- i baracconi di legno costruiti sulla spiaggia del mare, ancorchè sia sancito l'obbligo della demolizione a richiesta della Capitaneria di Porto;
- le tettoie chiuse da recinti adibite ad uso di pescherie 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 sul suolo pubblico quanto sul suolo privato, anche se non siano coperti da tettoie;
- le aree di proprietà comunale destinate a pubblico mercato e munite degli infissi necessari all'esercizio del mercato stesso, nonchè dei mezzi opportuni ad interdirne, 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.

Tali concetti peraltro sono confermati con formulazione più ampia dall'art.65 del T.U. che indica come presupposto dell'imposta sui fabbricati "il possesso a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, di costruzioni o porzioni di costruzioni stabili di qualsiasi specie e destinazione esistenti sul suolo e nel sottosuolo o assicurate stabilmente alla terra, suscettibili di un reddito autonomo".

#### Il Catasto per classi e tariffe applicato ai fabbricati.-

L'idea di applicare i principi del catasto per classi e tariffe ai fabbricati appare a prima vista, se non peregrina, quanto meno audace. Ed invero, non poche sono state e sono le riserve di chi guarda all'innovazione con spirito critico.

Perchè, se è facile catalogare i terreni in base alla qualità di coltura che appare evidente anche agli ignari di agraria, non altrettanto può dirsi dei fabbricati i quali, invece, si appalesano a prima vista del tutto ribelli ad una catalogazione per gruppi rapportabili a determinati prototipi.

Nessuno si sognerà mai di attribuire a un vigneto un'altra qualità di coltura, mentre l'attribuzione della qualifica di "civile" o "signorile" o "popolare" a determinate abitazioni può essere considerata per lo meno opinabile. E l'opinabilità aumenta se in luogo di una parte si considera un intero fabbricato, giacchè ciascun fabbricato in se stesso ha il più delle volte una sua inconfondibile figura - vorremmo dire quasi, una sua personalità - che lo

distingue dagli altri non solo per le linee architettoniche, per il grado di finitura, per il ceto cui è destinato, ma anche e soprattutto per la sua composizione interna che può essere quanto mai varia comprendendo appartamenti di vario tipo, locali destinati ad uffici, botteghe, magazzini, laboratori e via dicendo.

E se ciò accade per i fabbricati ordinari, che dire poi se si passa alla considerazione di fabbricati speciali destinati alle particolari esigenze di attività commerciali o industriali?

Ma il problema appare meno arduo se si pensa si sembrare idealmente taluni fabbricati, di raggruppare altri, di considerare altri ancora nella loro interezza ponendo alla base della catalogazione un nuovo elemento discriminatore quale la destinazione per un fine produttivo di un reddito autonomo. Ed ecco nascere così il concetto di unità immobiliare che costituisce l'unità di accertamento del nuovo catasto. Ecco che il fabbricato ordinario si scinde in tante unità immobiliari quanti sono gli appartamenti, le botteghe, i magazzini, le autorimesse ecc. che lo compongono, ecco che i fabbricati destinati a banca, a municipio, a scuola rappresentano ciascuno una distinta unità immobiliare, ed ecco ancora che un opificio costituito da un complesso di fabbricati rappresenta una sola unità immobiliare, come un ospedale costituito da numerosi padiglioni.

Con un po' di buona volontà siamo così in grado di operare una prima grande catalogazione raggruppando i fabbricati in categorie: abitazioni di tipo signorile, di tipo civi-

le, di tipo popolare ecc. botteghe, negozi, magazzini ecc.; convitti, collegi, conventi, ospedali ecc.; opifici industriali, alberghi, teatri ecc.; stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei ecc.

Ma una siffatta catalogazione, per potere caratterizzare adeguatamente le unità immobiliari di una determinata categoria ai fini della formazione di un catasto per classi e tariffe, che deve fornirci, in definitiva, il reddito ordinario medio di ciascuna unità immobiliare urbana, deve essere completata con una ulteriore suddivisione di ciascuna categoria in gruppi di unità caratterizzati da un grado di merito comparabile entro certi limiti - cioè con la suddivisione in classi.

Ora, una siffatta ulteriore suddivisione per talune categorie di unità immobiliari appare del tutto ovvia nel suo significato e di non difficile attuazione per il fatto che nell'intera gamma delle unità immobiliari costituenti una categoria - ad esempio quella delle abitazioni popolari - è sempre possibile distinguere gradi di merito notevolmente diversi e tali che ciascuno di essi possa essere attribuito a un gruppo di unità immobiliari di quel tipo con ragionevole e pratica approssimazione.

Ma è facile osservare che una tale possibilità non sussiste per altre categorie tra quelle sopra elencate, giacchè ciascuna unità catalogata in una di queste categorie costituisce per se stessa un prototipo non comparabile ad altri e soprattutto perchè la rispettiva capacità di reddito non è rapportabile ad una media ordinaria. Citiamo



ad esempio gli opifici industriali, i teatri, e simili.

Nasce da ciò la necessità irrecusabile, di distinguere i fabbricati, nel catasto sopra configurato in due grandi raggruppamenti: quello degli immobili a destinazione ordinaria e quello degli immobili a destinazione speciale o particolare.

I metodi del catasto per classi e tariffe per la determinazione della rendita catastale sono evidentemente applicabili soltanto agli immobili del primo raggruppamento e perciò, per gli immobili del secondo, la legge, all'art.10, dispone:

"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art.28 della legge 8 giugno 1936, n.1231, costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata per stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi per la singolarità delle loro caratteristiche".

Vale la pena rilevare subito che l'art.28 della legge sopra citata è stato sostituito dall'art.72 del T.U., che non fa più alcuna distinzione tra attività industriale e commerciale.

Da quanto si è detto più sopra si evince, in definitiva,

che la rendita catastale perseguita dal nuovo Catasto edilizio urbano è una rendita ordinaria di categoria e classe per gli immobili a destinazione ordinaria, ed è invece una rendita individuale per gli immobili a destinazione speciale e particolare.

Il quadro generale delle categorie.-

In base ai concetti su esposti, ai fini dell'inquadramento di tutti gli immobili urbani nel territorio nazionale, l'Amministrazione del Catasto ha predisposto un quadro generale delle categorie che viene riassunto nello schema:

|                 |   |                                   |          |
|-----------------|---|-----------------------------------|----------|
| Immobili urbani | } | Immobili a destinazione ordinaria | gruppo A |
|                 |   |                                   | gruppo B |
|                 |   |                                   | gruppo C |
|                 |   | Immobili a destinazione speciale- | gruppo D |
|                 |   | Immobili a dest. particolare -    | gruppo E |

Esso suddivide gli immobili urbani in cinque gruppi di categorie, distinti dalle prime cinque lettere dell'alfabeto. Nell'ambito di ciascun gruppo, le singole categorie sono distinte da una sigla - costituita dalla lettera del gruppo e da un numero - e dalla rispettiva denominazione.

I primi tre gruppi comprendono gli immobili a destinazione ordinaria, e precisamente, grosso modo, il gruppo A quelli adibiti ad abitazioni in genere, il gruppo B quelli adibiti ad abitazioni collettive, il gruppo C quelli adibiti a negozi, botteghe, laboratori e simili.

Gli ultimi due gruppi comprendono gli immobili che abbiamo chiamato a destinazione speciale e particolare, cioè

quelli per i quali l'art. 10 della legge prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta. Più precisamente:

- il gruppo D comprende gli immobili di cui al 1° comma del suddetto articolo, vale a dire quelle costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, ora sostituito dallo articolo 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, che comprende anche gli opifici, "le costruzioni destinate specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione;

- il gruppo E comprende gli immobili di cui al 2° comma dell'articolo 10, vale a dire le costruzioni non raggrupabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

Il quadro ha portata nazionale con riferimento però al significato concreto che le denominazioni delle categorie del gruppo A hanno nelle singole località.

In altri termini, mentre è pacifico il significato delle denominazioni delle categorie dei gruppi C, D ed E, che sono peculiari di ben definiti tipi di costruzioni, altrettanto non può dirsi del significato delle denominazioni delle categorie di abitazione del gruppo A, che varia invece da luogo a luogo. Stante ciò, ferme restando

le denominazioni, si è stabilito che ciascuna di esse dovesse corrispondere al significato locale sempre che fosse rappresentata: per modo che non sussiste, in linea generale, corrispondenza di caratteristiche fra le unità immobiliari distinte con la stessa sigla e la stessa denominazione in diversi comuni o zone censuarie.

L'unità immobiliare urbana.-

Prima d'addentrarci nell'esame dei criteri informativi del nuovo Catasto edilizio urbano, crediamo opportuno soffermarci sul concetto di unità immobiliare urbana che impronta di sé tutto l'ordinamento del nuovo Catasto quale entità fondamentale su cui è basato l'accertamento.

Abbiamo riportato nel primo paragrafo di questo capitolo la definizione data dalla legge istitutiva a questa entità. Tale definizione è stata interpretata e completata come segue dall'articolo 4 del Regolamento: "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".

Non è chi non veda come questa definizione, pur rispettando il concetto informatore della definizione data dalla legge istitutiva, abbia assai meglio puntualizzato il concetto stesso e, soprattutto, lo abbia completato in guisa da renderlo applicabile, senza perplessità, in sede pratica.

Anzitutto la nuova formulazione, col sostituire l'espressione "ogni parte di immobile" con l'altra "ogni fabbricato, porzione di fabbricato, o insieme di fabbricati" ha esteso il concetto a tutti i casi possibili di unità immobiliari, dato che, come si è già avvertito, l'unità immobiliare può essere costituita sia da un fabbricato intero (convitto, scuola, ecc.) sia da una porzione di fabbricato (appartamento, bottega, ecc.) sia infine da un insieme di fabbricati (opificio, ospedale costituito da diversi padiglioni, ecc.)

In secondo luogo, la nuova formulazione ha introdotto un elemento nuovo di insostituibile importanza per un catasto, e cioè quello dell'appartenenza allo stesso proprietario.

In terzo luogo, all'espressione vaga "atta a produrre un reddito proprio" è stata sostituita l'altra assai più precisa "che rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente" la quale non solo chiarisce che l'unità deve dare un reddito indipendente, meglio che proprio, ma inserisce il significato di unità immobiliare nell'ambito degli usi locali, cosa altrettanto importante per un catasto, senza peraltro infirmare il concetto originario.

Per rendersi conto dell'importanza di tali perfezionamenti della definizione di unità immobiliare bisogna por mente alla varietà delle costruzioni accertabili che si estende in una gamma di ampiezza forse insospettabile per chi non abbia pratica di tali cose e che trova la rappresentazione dei casi più anomali nei piccoli centri rurali dove la abitazione è ben lungi da avere le organiche e tradizionali caratteristiche della casa di città: talchè non è raro il caso di unità immobiliari costituite da porzioni di

fabbricati materialmente divisi e che entrano nella definizione proprio in forza dei perfezionamenti anzidetti che caratterizzano l'unità immobiliare in base a due requisiti essenziali: l'appartenenza allo stesso proprietario e la configurazione di un cespite indipendente.

La misura della consistenza.--

Di ciascuna unità immobiliare urbana si deve misurare la consistenza, la quale costituisce uno degli elementi censuari che caratterizzano l'unità stessa nel catasto.

La misura della consistenza è, peraltro, limitata alle unità immobiliari a destinazione ordinaria quale elemento indispensabile per la determinazione della rendita catastale risultante, per ciascuna unità immobiliare, dal prodotto della sua consistenza per la tariffa, cioè per la rendita dell'unità di consistenza della relativa categoria e classe.

La consistenza non si determina per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, non essendo essa necessaria, dato che la relativa rendita catastale viene determinata per stima diretta. Per tali unità la misura della consistenza è sostituita dalla descrizione degli elementi costitutivi.

La misura della consistenza viene effettuata in base a parametri differenti secondo l'appartenenza dell'unità immobiliare ad uno dei tre gruppi - A, B, C - di immobili a destinazione ordinaria.

Più precisamente, come unità di misura della consistenza delle unità del gruppo A, destinate prevalentemente ad abitazioni, è stato adottato il vano utile; per le unità

del gruppo B, alloggi collettivi, il metro cubo; per le unità del gruppo C, negozi, botteghe e simili, il metro quadrato.

Circa la misura nella consistenza in vani, si premette che, secondo precise norme stabilite dal regolamento:

- si considera vano utile quello che ha destinazione principale (camera, stanza, salone, galleria e simili), nell'uso ordinario dell'unità immobiliare;
- si considerano vani accessori quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali (latrine, bagni, dispense, ripostiglio, veranda, ingresso, corridoio e simili) nonché quelli che, pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ne integrano la funzione (soffitte, cantine, ballatoi, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai e simili);
- sono compresi negli accessori i vani che, pur avendo destinazione principale nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, hanno superficie minore di quella minima prestabilita in ogni zona censuaria per ciascuna categoria e classe;
- la cucina è considerata vano utile, qualunque ne sia la superficie, purchè sia fornita degli impianti relativi alla sua speciale destinazione nel modo ordinario per la categoria e classe cui appartiene l'unità immobiliare;
- i vani accessori si calcolano per tanti vani utili quanti, per ogni categoria, sono fissati dagli usi locali;
- in mancanza di usi locali, i vani accessori si computano per un terzo di vano utile se strettamente necessari al servizio e al disimpegno dei vani principali (accessori a servizio diretto) e per un quarto di vano utile e negli

altri casi (accessori a servizio complementare);

- si computano per più di un vano utile i vani principali che abbiano superficie maggiore di quella stabilita in ogni zona censuaria per ciascuna categoria e classe rapportando, per il ragguaglio dell'eccedenza di superficie a vani utili o frazione di vano utile, l'eccedenza medesima alla superficie massima stabilita;

- si aumenta di una percentuale non maggiore del 10% la consistenza delle unità immobiliari alle quali siano annesse aree formanti parti integranti di esse, ovvero sia congiunto l'uso, in comune con altri, di locali di deposito per bucato e simili quando tali circostanze non siano state tenute presenti nell'attribuzione della classe.

Da quanto si è detto più sopra si evince che il vano utile catastale ha un significato ben preciso benchè la sua ampiezza sia variabile non solo da luogo a luogo, ma anche da categoria a categoria e da classe a classe di immobili, in funzione della superficie minima e massima riscontrata in ciascuna categoria e classe di una zona censuaria, di guisa che la misura della consistenza in vani utili dipende da tali limiti ed anche dalla circostanza che i vani accessori siano computabili o no secondo gli usi locali.

In definitiva, la consistenza in vani utili si determina, secondo le istruzioni ministeriali:

1) conteggiando separatamente e sommando:

a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;



- b) come vano utile, la cucina -- anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta -- se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
- c) come altri vani utili e frazioni di vani utili -- sinteticamente apprezzati -- la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
- d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio complementare esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per  $1/3$  di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per  $1/4$  di vano utile;
- 2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che -- materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati -- ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;
- 3) arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

Analogamente, tenuto presente quanto si è detto più sopra per il computo delle dipendenze, la consistenza

in metri cubi si determina:

1) computando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete (2);

---

(2) Le norme da applicare per la determinazione della consistenza effettiva in metri cubi sono le seguenti:

a) se trattasi di unità immobiliari occupanti interi edifici per tutta la loro altezza, il volume si calcola vuoto per pieno moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione.

Dal computo della superficie da prendere a base si deve escludere l'area occupata da cortili, da chiostrine scoperte, o coperte da semplice vetrata, da tettoie aperte e simili.

Nel computo delle altezze si devono comprendere anche le porzioni di fabbricati poste al disotto del livello del suolo che siano occupate da locali principali o accessori. Si devono invece escludere le masse strutturali di fondazioni nonchè i vespai, i cunicoli, le intercapedini, i pozzi di fondazione e simili, le cisterne, i pozzi neri, i ricoveri antiaerei, ecc.

L'altezza si deve misurare dal piano di calpestio dei vani situati più in basso fino al piano della terrazza se l'edificio è coperto a terrazza, o fino alla linea di gronda se l'edificio è coperto a tetto inclinato, ma ha il sottotetto non utilizzabile, oppure fino all'altezza media della soffitta, o del locale sottotetto, se il sottotetto è utilizzabile;

b) se trattasi di unità immobiliari, che non occupano da cielo a terra per tutta l'altezza dell'edificio o la porzione di edificio di cui fanno parte, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto. Per i vani coperti a volta od a soffitto inclinato e per i vani a pavimento inclinato si assumerà l'altezza media, così da ottenere, con il prodotto della superficie utile per l'altezza, la cubatura interna del vano.

2) apportando ad essa un'aggiunta o una detrazione, nei limiti del 10% quando si verificano le circostanze indicate più sopra a proposito del conteggio a vano;

3) arrotondando il risultato al metro cubo.

Infine, tenuta presente anche qui l'avvertenza fatta per il computo delle dipendenze e ricordando che, per espressa norma del regolamento, la consistenza complessiva delle unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi e botteghe quando esse comprendono locali accessori (retro botteghe, gabinetti e simili) deve essere diminuita riducendo la superficie degli accessori in misura corrispondente alla loro minore produttività di reddito rispetto al locale principale, la consistenza in metri quadrati, si ottiene:

1) sommando:

a) la superficie utile degli ambienti principali;

b) la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe) (3), per

---

(3) Quando la separazione fra bottega e retrobottega è costituita da semplice divisorio, per decidere se i due locali debbano considerarsi come un unico vano principale ovvero come un vano principale (bottega) ed un vano accessorio (retrobottega) 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 in sostanza accertare se lo ambiente unico che risulterebbe dall'abolizione del divisorio ha una superficie ed un rapporto tra le dimensioni che siano ordinarie in relazione alla località ed alla natura del fabbricato.

moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguglio (4), in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione - nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tenere conto di utilità e svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1 per la quale sono del 20%.

---

(4) I coefficienti di ragguglio determinati per ciascuna classe della categoria C/1, rappresentano i rapporti fra i redditi fondiari unitari lordi degli accessori e quelli dei locali principali. Moltiplicando per essi la superficie complessiva degli accessori si ottiene una superficie ad essa economicamente equivalente ma omogenea a quella dei locali principali e quindi sommabile.

a rendita catastale - Il reddito imponibile.-

Senza ripetere la definizione già data di rendita catastale ricordiamo qui che essa si ottiene:

- nelle unità immobiliari a destinazione ordinaria come prodotto della consistenza per la tariffa della categoria e classe attribuita a ciascuna unità immobiliare;
- nelle unità a destinazione speciale e particolare, per stima diretta.

La determinazione delle tariffe, per la sua importanza richiede un'ampia trattazione.

In questa sede ci limitiamo a sottolineare che secondo la precisa disposizione dell'art.9 della legge, la determinazione delle tariffe è stata fatta con riferimento agli elementi economici ordinari del triennio 1937/39.

Il riferimento ad un periodo di tempo ben determinato (epoca censuaria) per gli elementi economici è, come è noto, accorgimento essenziale nel catasto dei terreni, ai fini della perequazione dell'imposta.

Come abbiamo già visto, l'art.23 del D.L. 8 aprile 1948, n.514 ha stabilito che la rendita catastale determinata con riferimento agli elementi economici del triennio 1937/39 serve di base per la determinazione del reddito imponibile nei modi che saranno stabiliti per legge.

Con tale disposizione, la rendita catastale assume la veste di una caratteristica dell'unità immobiliare idonea a misurare con riferimento per così dire ad una speciale moneta, la sua capacità di reddito, una sorta di caratura dalla quale è possibile passare con opportuni accorgimenti, e con le modalità dettate di volta in volta dal legislatore, al reddito imponibile da assoggettare all'imposta fabbricati e alle sovrimposte.

La rappresentazione in mappa dei fabbricati.-

Dalla stessa definizione di unità immobiliare urbana discende che nella gran maggioranza dei casi le unità immobiliari non sono suscettibili di rappresentazione in mappa. Ai fini di tale rappresentazione, il nuovo Catasto edilizio urbano, dopo aver smemorato un fabbricato nelle unità costitutive o riunito più fabbricati in unica unità, ricomponne il primo e scinde i secondi, restituendo ai singoli fabbricati la propria individualità, anzi una individualità più completa di prima, con l'introduzione del concetto nuovo di particella edilizia.

Secondo tale concetto la rappresentazione in mappa ha lo scopo di individuare la proiezione sul terreno di ciascun fabbricato avente caratteristiche architettoniche o costruttive proprie. Stante ciò in generale la particella edilizia è costituita dall'area coperta dal fabbricato così considerato e da quella delle sue attinenze scoperte non disgiunte, allorchè sull'una e sulle altre esistono, pro-indiviso, i medesimi diritti di proprietà.

Le attinenze coperte non disgiunte del fabbricato costituiscono anch'esse distinte particelle edilizie quando abbiano caratteristiche architettoniche o costruttive proprie.

Analogamente ciascuna attinenza disgiunta del fabbricato (coperta o scoperta) nonchè ciascuna attinenza scoperta non disgiunta sulla quale esistono diritti di proprietà diversi da quelli esistenti sull'area coperta dal fabbricato, costituisce egualmente una particella edilizia.

Diamo qui di seguito le regole per la rappresentazione in mappa delle particelle edilizie desumendole quasi integralmente dall'Istruzione ministeriale.

La particella edilizia si rappresenta in mappa circoscrivendo con una linea chiusa continua l'area coperta da costruzioni e quella delle attinenze scoperte e dando all'area coperta dalle costruzioni una tinta carminio chiaro.

Ferma restando la tinta in carminio chiaro, le costruzioni che si estendono interamente su aree da iscriversi diversamente in catasto (strade, fosso, ecc.) nonchè le costruzioni sospese e galleggianti, stabilmente assicurate al suolo (quali stabilimenti balneari in palafitte o galleggianti, ecc.) si rappresentano con il perimetro a tratti.

Le costruzioni sottostanti interamente alla superficie del suolo, censito o meno (quale quella di terreni coltivati, di giardini, di piazze, ecc.) oppure sottostanti a manufatti (quali viadotti e simili) si rappresentano con il perimetro a tratti senza prendere il colore convenzionale dei fabbricati.

Infine le costruzioni solo in parte sottostanti alla superficie del suolo, ovvero solo in parte estese sopra area da iscriversi diversamente in catasto si rappresentano con il perimetro a tratti per la porzione sotterranea, pensile, sospesa o galleggiante, e per la rimanente porzione nel modo ordinario.

Ciascuna particella edilizia deve essere contraddistinta in mappa da un numero, ovvero - se corrisponde ad edificio pubblico esente da imposta (chiesa, tempio, ossario, fontana o monumento non unito alla strada su cui si trova, piaz-

za coperta, fortezza, ecc.) - da una lettera maiuscola.

Le attinenze scoperte non disgiunte dal fabbricato da cui dipendono e formanti con esso una unica particella edilizia si uniscono al fabbricato con il segno

Le porzioni di particella edilizie da linea interrotta - rappresentanti cioè costruzioni sottostanti o sovrastanti ad aree diversamente rappresentate, si uniscono alle porzioni eventualmente esistenti delle medesime particelle edilizie contornate da linea continua col segno

La numerazione delle unità immobiliari urbane.-

Trascriviamo integralmente dall'Istruzione ministeriale le seguenti regole:

- L'unità immobiliare si identifica negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende (numero principale), nonchè - se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari - con un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare. Di conseguenza:
  - a) le unità immobiliari urbane che occupano ognuna da sola un intero fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si indicano con il solo numero principale;
  - b) le unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari comprese con altre in un solo fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si indicano con il numero principale e con un subalterno del principale. Tale subal-



terno è unico anche se l'unità immobiliare o la porzione di unità compresa nel fabbricato si compone di più parti non contigue;

c) le unità immobiliari che occupano più fabbricati rappresentati come distinte particelle edilizie, assumono come numero principale il complesso dei numeri attribuiti alle varie particelle edilizie. Se una unità immobiliare, che ha per numero principale un complesso di numeri, occupa, di un fabbricato rappresentato da una particella edilizia, solo una porzione, al numero principale corrispondente si aggiunge il subalterno competente alla detta porzione.

- Se un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, comprende - oltre ad una o più unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari urbane - alcune porzioni aventi i requisiti della ruralità, anche tali porzioni si indicano con numeri subalterni. Prende un diverso numero subalterno ciascuna porzione rurale appartenente a diversa ditta proprietaria.

- La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si inizia dalle unità che hanno ingresso direttamente dalla strada e nell'ordine in cui si presentano lungo le strade o gli altri spazi scoperti che limitano il fabbricato, e prosegue per ciascun altro ingresso, e per ciascuna scala, dal pianterreno ai piani superiori e quindi dal piano sottostante al piano terreno agli altri piani inferiori, di norma da sinistra a destra. Nel caso che esista la numerazione interna,

i subalterni di ciascun piano si assegnano nell'ordine dei numeri interni. La regola anzidetta vale anche nel caso di fabbricato che comprende - oltre ad unità immobiliari urbane - anche porzioni aventi i requisiti della ruralità (5).

Le planimetrie delle unità immobiliari.--

Come si è visto nei paragrafi precedenti, soltanto in casi eccezionali le unità immobiliari trovano rappresentazione diretta nella mappa - sempre limitatamente al perimetro delle rispettive particelle edilizie e delle porzioni di esse coperte da fabbricati - cioè nei casi in cui la particella edilizia comprenda una sola unità immobiliare e questa sia costituita da fabbricati a solo pianterreno e da porzioni di fabbricati sottostanti o soprastanti al suolo o galleggianti o pensili.

-Soltanto ricorrendo ad una mappa su piani differenti sarebbe stato possibile ottenere in qualche modo la rappresentazione grafica di tutte le unità immobiliari urbane, a prezzo di notevoli complicazioni.

Non volendo rinunciare tuttavia alla rappresentazione grafica di cui trattasi, la legge istitutiva del nuovo Catasto edilizio urbano ha prescritto che la dichiarazione di ciascuna di esse da rendersi dagli obbligati a norma dell'art.3 e dell'art.28, debba essere corredata di una

(5) E' consentito di derogare alla regola per la numerazione dei subalterni nel caso che il fabbricato avente alcune porzioni rurali già iscritte nel nuovo Catasto Terreni mantenga il numero principale con il quale è indicato nella mappa. Allora, e sempre che sia possibile senza creare interruzioni nella numerazione dei subalterni, si conserveranno alle entità rurali i subalterni con i quali sono distinte negli atti del nuovo Catasto Terreni.

planimetria a grande scala - di norma 1:200 ed in via eccezionale 1:100 e 1:50 - dell'unità immobiliare relativa.

Applicazione dell'imposta in base al N.C.E.U. - Le disposizioni di legge in vigore.-

Ritornando alle disposizioni di legge sull'imposta fabbricati e sul catasto di cui abbiamo fatto all'inizio una rapida rassegna, riteniamo necessario precisare quelle che regolano la materia dopo l'entrata in vigore del nuovo Catasto edilizio urbano e illustrarne brevemente gli effetti.

Le leggi in vigore, elencate in ordine cronologico, sono le seguenti già citate precedentemente:

- la legge 11 agosto 1939, n.1249 relativa alla conversione in legge con modificazioni del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n.652, sull'accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano;
- il decreto legislativo 8 aprile 1948, n.514, recante modificazioni alla legge sul nuovo Catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle commissioni censuarie;
- la legge 4 novembre 1951, n.1219, sulla determinazione del reddito imponibile dei fabbricati, riduzione delle aliquote di imposta e relative sovrimposte e soppressione del contributo erariale di guerra;
- il testo unico delle leggi sulle imposte dirette, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 29 gennaio 1958, n.645;

- la legge 23 febbraio 1960, n.131, riguardante l'applicazione dell'imposta fabbricati sulla base delle rendite del nuovo Catasto edilizio urbano.

Gran parte delle leggi citate precedentemente sono state abrogate in tutto o in parte dal testo unico che, all'art. 288, ne fa una elencazione completa; comunque, nella parte ancora viva, si riferiscono a disposizioni particolari che non hanno interesse ai fini della nostra trattazione.

L'imposta sul reddito dei fabbricati rimane perciò disciplinata dal testo unico per quanto concerne le norme di carattere generale e dalla legge istitutiva del nuovo Catasto edilizio urbano per quanto concerne l'accertamento degli immobili urbani e la determinazione del relativo reddito.

La legge 23 febbraio 1960, n.131, disciplina l'applicazione dell'imposta sui fabbricati per il periodo transitorio durante il quale avrà ancora efficacia il regime vincolistico sulla locazione degli immobili urbani, integrata dalle disposizioni dell'art.1 della legge 4 novembre 1951, n.1219.

Nei riguardi di questa legge notiamo che rimangono in vigore l'art.1 già parzialmente abrogato dal testo unico e, per espressa menzione dello stesso testo unico, l'art.3 relativo alla riduzione dell'imposta erariale e alla limitazione delle sovrimposte provinciale, comunale e camerale.

Nel periodo anzidetto l'applicazione dell'imposta è condizionata anche da una legge speciale che riguarda tutt'altra materia. Si tratta della legge 21 dicembre 1960, n.1521, sulla disciplina transitoria delle locazioni degli immobili urbani, già citata, la quale, pur riguardando una speciale mate

ria, interferisce in modo determinante con le precedenti e la condiziona in forza dell'art.6 che suona: "Per gli immobili soggetti alla proroga di cui alla presente legge, rimarranno invariati, agli effetti della imposta e delle sovrimposte sui fabbricati, per tutta la durata della proroga, gli imponibili definiti per l'esercizio in corso."

Di tale disposizione si avvalgono anche le abitazioni occupate dai proprietari perchè, secondo una prassi costantemente seguita dall'Amministrazione delle Imposte e dalla Commissione Centrale esse sono equiparate ai fabbricati soggetti al vincolo del blocco delle locazioni.

#### Effetti delle disposizioni vigenti.-

Dopo aver tediato a lungo i lettori con la citazione ed il commento di tante disposizioni, a volte, più che varie, contrastanti, sicchè sorge il sospetto che esse, lungi dal chiarire, abbiano soltanto confuso le idee dei non iniziati, vogliamo tentare di riassumere qui di seguito gli effetti delle disposizioni vigenti richiamate nel paragrafo precedente.

Dal punto di vista della loro assoggettabilità o meno all'imposta, gli immobili urbani, secondo il testo unico più volte citato, si possono suddividere nei seguenti gruppi:

- I - Fabbricati soggetti, costituiti da tutti i fabbricati e da tutte le costruzioni non compresi nelle categorie seguenti;
- II - Costruzioni non soggette, costituite:
  - 1) dalle costruzioni rurali (art.71 del T.U.);

2) dalle costruzioni, con le loro pertinenze, (art.72 del T.U.) destinate specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione, se il possessore esercita direttamente l'attività cui la costruzione è destinata;

III - Costruzioni escluse, costituite (art.77 del T.U.):

a) dalle costruzioni destinate all'esercizio dei culti ammessi dallo Stato;

b) dalle costruzioni esistenti nei cimiteri e le loro dipendenze;

c) dalle costruzioni costituenti demanio pubblico infruttifero dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali;

IV - Fabbricati esenti, costituiti (art.78 del T.U.):

a) dai fabbricati, con le loro pertinenze, di proprietà degli enti pubblici territoriali, costruiti per la provvista di acqua potabile;

b) dai fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt.13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929, reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929 n.810; oltre, beninteso, ai fabbricati esenti in virtù di leggi speciali.

Ma una siffatta classificazione, se indica abbastanza chiaramente le categorie di fabbricati o costruzioni che, in lingua povera, devono o non devono pagare l'imposta e le sovrimposte sui fabbricati, non è tuttavia sufficiente ad illuminare le pieghe delle disposizioni vigenti più sopra dichiarate in ordine al come i fabbricati soggetti devono corrispondere il tributo. Ed è proprio questo il punto che vorrem-

mo chiarire.

Sotto questo aspetto, i fabbricati soggetti possono essere suddivisi nei seguenti gruppi:

A) Fabbricati assoggettati alla proroga del blocco delle locazioni, ivi compresi quelli occupati dai possessori, per i quali fino alla durata della proroga, cioè fino al 31 dicembre 1964 resta bloccato l'imponibile definito per il 1960; salvo il caso, beninteso, che per essi non risulti più favorevole il trattamento di cui in B) III.

B) Fabbricati a locazione libera, per i quali si applicano le disposizioni della legge 23 febbraio 1960, n.131, secondo la seguente casistica:

I - In linea generale il reddito imponibile è determinato moltiplicando la rendita catastale di ciascuna unità immobiliare per il coefficiente di aggiornamento pertinente alla relativa categoria;

II - Qualora il reddito effettivo di una unità immobiliare ridotto del 25% sia superiore alla rendita catastale moltiplicata per il relativo coefficiente per oltre un quinto di questa, l'imponibile è determinato secondo le disposizioni dell'art.1 della legge 4 novembre 1952, n.1219.

Volendo tradurre la proposizione suddetta in una formula, se si indica con  $R_e$  ed  $R_c$  rispettivamente il reddito effettivo e la rendita catastale di una unità immobiliare a cui compete il coefficiente di aggiornamento  $K$ , diremo

che l'imponibile si determina secondo le disposizioni dell'art.1 della legge 1219 quando

$$0,75 Re - K Rc > 0,20 KRc.$$

III - Le stesse disposizioni si applicano qualora, per effetto di esclusioni dagli aumenti di fitto o di riduzione degli aumenti stessi ammessi dalle leggi di blocco, il reddito effettivo di una unità immobiliare ridotto del 25% sia inferiore alla rendita catastale moltiplicata per il relativo coefficiente per oltre un quinto di questa, cioè quando

$$K Rc - 0,75 Re > 0,20 KRc,$$

sempre che, beninteso, il reddito imponibile, determinato secondo le norme della legge n.1219 risulti inferiore al reddito imponibile definito per l'esercizio 1960, reddito che, a norma dell'articolo 6 della legge 21 dicembre 1960, riportato nel paragrafo precedente, non può essere superato.

Ricordiamo che nei casi I e II di cui sopra, l'imponibile si determina con la formula

$$Ia = 0,75 Re - 4,5 Ip$$

nella quale Ia e Ip hanno il significato indicato nel paragrafo 7 del capitolo I ed Re corrisponde al reddito lordo ivi indicato con Ra.