

ATTRIBUZIONE DI NUOVO CLASSAMENTO IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI EDILIZI RICHIAMATI NELL'ALLEGATO A

Premesso che, in base alle norme ed istruzioni catastali, l'attribuzione di nuovi classamenti viene operata in tutti i casi di nuova costruzione e nelle variazioni del patrimonio esistente concernenti la geometria ovvero i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare, incidenti sulla rendita catastale, si riepilogano e si precisano di seguito gli interventi che di norma comportano l'obbligo di un aggiornamento catastale **(A)** e quelli invece ininfluenti a tal fine **(B)**.

A – TIPOLOGIE DI INTERVENTI INFLUENTI SUL CLASSAMENTO E SULLA RENDITA CATASTALE

A1) – unità immobiliare

- a) le costruzioni di nuove unità immobiliari fuori terra ed interrato;
- b) gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti fuori terra ed interrato, con variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata, conseguenti per esempio, a:
 - sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani;
 - costruzione di vani in adiacenza;
 - chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;
- c) le variazioni di superficie delle unità immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata.
Esempi:
 - frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due o più unità;



- fusione di due o più unità immobiliari;
 - modifica del perimetro di due unità contigue, a seguito del trasferimento di uno o più vani da un'unità all'altra;
 - ampliamento della superficie di un'unità immobiliare determinata dalla creazione di solai o soppalchi praticabili all'interno della volumetria della u.i. medesima;
- d) le variazioni interne alle unità immobiliari, con redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o accessori;
- e) le variazioni di destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- f) gli interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;
- g) altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc....).

A2) – Fabbricato

- a) fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità;
- b) fabbricati, aventi un numero di piani superiore a 2, ove è stato installato uno o più ascensori;
- c) fabbricati sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, ecc....

B - TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI DI NORMA ININFLUENTI SUL CLASSAMENTO E SULLA RENDITA CATASTALE

- a) gli interventi edilizi che riguardano opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi

tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- c) gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo¹;
- d) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.

I casi più complessi da valutare sono quelli indicati ai punti A1,f), A1,g) ed A2,c).

Per quanto concerne la prima tipologia di intervento - per esempio, la trasformazione di un servizio igienico con solo WC in un servizio completo di bagno o doccia nell'ambito di una unità immobiliare -, la stessa potrebbe comportare un diverso classamento e quindi l'obbligo di dichiarazione in catasto, nel caso in cui l'unità esaminata sia all'attualità censita in una categoria di bassa qualificazione (A4/A5), ma non nell'ipotesi in cui si tratti di categorie più qualificate provviste ordinariamente già di uno o più servizi igienici completi.

Lo stesso criterio informativo può essere adottato per gli interventi di riqualificazione nell'ambito di un'unità immobiliare ovvero di un fabbricato, per i quali necessita una valutazione specifica.

Attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva della casistica in astratto ipotizzabile, nonché, soprattutto, di valutare le fattispecie sopra richiamate, con la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005 è stato individuato, quale **indicatore sintetico e parametro di riferimento**, una soglia incrementale del valore (e quindi anche della redditività) dell'unità immobiliare, eventualmente derivante dall'intervenuta variazione, in misura non inferiore al 15%: soglia - com'è noto - corrispondente alla variazione di una classe catastale.

La valutazione di detto indicatore, piuttosto agevole per un interlocutore esperto di settore, quale il tecnico comunale - investito dal legislatore degli

¹ Tale fattispecie, qualora gli interventi siano assimilabili a quelli di riqualificazione indicati ai punti A1 d) , A1 e), A1 f), A1 g), ed A2 c), potrebbe rientrare nei casi per i quali è richiesto l'aggiornamento catastale. In considerazione della difficoltà connesse alla corretta qualificazione dell'intervento, appare comunque consigliabile una specifica valutazione da parte di un tecnico professionista ovvero degli uffici competenti.



accertamenti necessari e delle eventuali notifiche al proprietario - si rivela invece particolarmente difficile e complessa per il comune cittadino.

Per questi motivi si ritiene opportuno suggerire ai Comuni di non includere negli inviti bonari, tra le fattispecie che comportano l'obbligo di aggiornamento catastale, i casi sopra richiamati, ma di limitarsi a raccomandare, per gli stessi casi, l'esigenza di procedere ad un esame più approfondito della fattispecie con l'ausilio di un tecnico, ovvero avvalendosi dell'assistenza dello sportello comunale, ove istituito.

Di contro, in fase istruttoria, ai fini delle notifiche ai proprietari degli adempimenti di legge, la stretta collaborazione tra Catasto e Comune può rilevarsi particolarmente utile e proficua proprio per la valutazione dei casi che presentano maggiore difficoltà, soprattutto al fine di evitare comunicazioni erronee, che possano procurare inutili disagi al cittadino, nonché impropri utilizzi delle già carenti risorse disponibili presso gli Uffici provinciali.

(Fine)