



Circolare del 03/05/1991 n. 4

Oggetto:

Revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del nuovo catasto edilizio urbano.

Sintesi:

Circolare attuativa delle revisioni generali di cui all'oggetto, da effettuarsi per zone territoriali omogenee.
Individuazione dei comuni tipo e dei comuni collegati.

Testo:

Con Decreto Ministeriale 18.3.1991 n. 3/1003, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 6.4.1991, l'Amministrazione del Catasto - in attuazione delle norme contenute nella legge 30 dicembre 1989, n. 427 - e' stata autorizzata a procedere alla revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del nuovo catasto edilizio urbano. Detta revisione - resa necessaria dalle rilevanti e diffuse diversita' venutesi a creare tra il classamento in atti e la realta' immobiliare, per effetto delle variazioni verificatesi nel tessuto socio economico dei centri urbani - per il disposto dell'art. 2 della precitata legge n. 427/89, deve essere ultimata entro il 1993 e i relativi effetti dovranno avere efficacia entro due anni dalla predetta data e comunque non oltre il 1995. Le operazioni di revisione in argomento, devono essere effettuate secondo la normativa vigente, richiamata dall'art. 9 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 604, contenuta nel Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 e nel D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, con le modificazioni indicate ai punti 3,4 e 5 dell'art. 2 della menzionata legge n. 427/1989.

Si rimanda in proposito, compatibilmente con le modifiche normative e metodologiche introdotte sia con la legge n. 427/1989, che con la circolare n. 2/90, all'Istruzione IV del nuovo catasto edilizio urbano, limitatamente comunque alle parti terza e quarta.

La predetta revisione, pertanto, si articolera' nelle seguenti fasi operative:

- 1) verifica della rispondenza della qualificazione presente negli atti, con eventuale integrazione dei vigenti quadri di categoria (con relative classi), o soppressione di alcune di esse, conformemente a quanto previsto dal paragrafo 7 dell'Istruzione IV (1). Nel caso di istituzione di nuove categorie e relative classi, individuazione delle unita' tipo conformemente a quanto previsto dal paragrafo 15 dell'Istruzione IV (2);
- 2) determinazione dei nuovi quadri di classificazione;
- 3) determinazione delle tariffe nell'ambito dei nuovi quadri di classificazione;
- 4) esame ed approvazione dei nuovi quadri di qualificazione e classificazione e delle relative tariffe da parte delle Commissioni censuarie distrettuali e provinciali;
- 5) esecuzione della revisione del classamento delle unita' immobiliari urbane, anche con l'ausilio di procedimenti informatici;
- 6) pubblicazione del nuovo classamento secondo i criteri di cui all'Istruzione per la conservazione del Catasto edilizio urbano (G.U. n. 250 del 25.10.1989) mediante pubblicazione degli atti presso i comuni;
- 7) aggiornamento della base informativa, in modo da consentire l'entrata in vigore del nuovo classamento non oltre il 1995.

Nel procedere all'attuazione delle fasi operative suindicate, occorrera' rammentare che il nuovo classamento delle singole unita' immobiliari urbane dovra' essere riferito alla Zona Territoriale Omogenea (3) che ha assorbito - ai sensi dell'art. 2 della legge n. 427 del 30 dicembre 1989 - il concetto di preesistente Zona Censuaria; si dovra' pertanto, come verra' in seguito

dettagliatamente esplicitato, sostituire ai quadri dei singoli comuni compresi nella stessa Zona Territoriale Omogenea, un unico quadro di categorie, classi e relative tariffe.

Prima di procedere alla dettagliata illustrazione sulle modalita' operative della revisione del classamento, occorre osservare che in dipendenza del rinvio al 30.9.1991 del termine gia' previsto al 31 dicembre 1990 per il completamento delle operazioni inerenti alla revisione generale degli estimi, la fase operativa di cui al precedente punto 3, dovra', ovviamente, essere iniziata successivamente alla conclusione dell'iter censuario in corso, di competenza della Commissione Censuaria Centrale, per i motivi che verranno specificati alla successiva fase 3.

Quanto sopra trova giustificazione nel contesto determinato dalla legge 427/90 ai sensi della quale la revisione degli estimi ha preceduto quella della qualificazione, classificazione e quindi del classamento. Pertanto le tariffe dei quadri di classificazione revisionati devono essere appunto strettamente correlate con quelle in corso di perequazione inerenti la revisione degli estimi in parola.

Va osservato infatti che in una organica procedura quale quella proposta a suo tempo della scrivente, illustrata in premessa nella circolare n. 2/90, le fasi di revisione della classificazione e di revisione delle tariffe sarebbero dovute avvenire contestualmente, realizzando cosi' un iter procedurale logicamente sequenziale.

Tanto premesso si procede ad illustrare ciascuna delle predette fasi in cui dovranno articolarsi le operazioni di revisione del classamento.

1) Verifica della rispondenza della qualificazione in atti e definizione dei nuovi quadri di categoria.

In occasione delle operazioni preliminari al classamento automatico gli Uffici hanno proceduto alla delimitazione delle Zone Territoriali Omogenee e tale delimitazione e' stata ultimamente rivista e definita in sede di revisione generale degli estimi urbani.

Pertanto con la Zona Territoriale Omogenea si e' inquadrata la realta' immobiliare del territorio in un insieme che presenta carattere unificanti sia sotto il profilo socio-economico che oggettivo.

In via preliminare si dovra' pero' riscontrare l'opportunita' di eliminare o inserire nuove categorie nei preesistenti prospetti di qualificazione dei singoli comuni appartenenti a ciascuna Zona territoriale omogenea. In caso di inserimento di categorie, peraltro gia' presenti nel quadro nazionale, dovra' essere impostato uno specifico quadro provvisorio, tenendo presente che in tal caso il comune ove si rende necessario inserire tale categoria, diviene sussidiario al comune tipo della Zona per quella categoria stessa (altrimenti la categoria sarebbe gia' stata presente nel comune tipo o altro comune sussidiario).

Va poi tenuto presente che l'attuale realta' edilizia presenta spesso tipologie costruttive rispondenti ad un diverso modo di utilizzazione degli spazi e delle unita' immobiliari non piu' confrontabili con le tradizionali "unita' tipo" proprie della vigente suddivisione in categorie. E' il caso dei residences, dei mini appartamenti, delle multiproprieta', dei villaggi turistici, delle attrezzature sportive specifiche, dei posti macchina scoperti, dei posti barca nell'ambito dei porti turistici, delle grandi strutture di distribuzione di beni: per dette unita' si e' finora dovuto ricorrere ad un improprio utilizzo di categorie. Per ovviare a tale carenza e' necessario procedere alla individuazione di nuove categorie, con le quali integrare l'attuale quadro nazionale di qualificazione(1), nell'ambito della normativa contenuta nel paragrafo 7 dell'Istruzione IV.

In merito si dovranno circoscrivere i casi in specie, riscontrandone il numero e la distribuzione territoriale provvedendo, ove ritenuti significativi, allo studio delle relative unita' tipo, proponendo quindi categoria, classi e corrispondenti tariffe di reddito sulla base dei valori di mercato - riferiti al periodo economico 1988-1989, per ovvi motivi di omogeneita' con le tariffe derivanti dalla revisione generale degli estimi in corso - nonche' di quei seggi ritenuti rispondenti alle valutazioni economiche espresse dal mercato stesso.

Tali proposte di istituzione di nuove categorie dovranno essere poi sottoposte all'approvazione della scrivente Direzione Generale (1), che in merito sta conducendo specifiche ricerche e studi.

Contestualmente dovranno segnalarsi quelle categorie, in particolare

nell'ambito del gruppo A, che allo stato attuale abbiano perso significato nell'individuare una specifica tipologia urbanistica, con riferimento anche alle entita' di unita' immobiliari rappresentate: in particolare dovranno segnalarsi quelle categorie che (ad eccezione delle A/1, A/8, A/9 e A/10) comprendono un minimo di unita' inferiore al 5% del totale della Zona Territoriale Omogenea.

In caso di eliminazione di categorie si rendera' necessario poi inquadrare le unita' immobiliare urbane, gia' inserite in dette categorie, nel quadro provvisorio di altra categoria, avendo sempre riguardo ai valori di mercato per l'attribuzione della classe.

Sia nel caso di integrazione che di soppressione, sara' cura degli uffici trasmettere alla scrivente, entro il 31 ottobre 1991, una sintetica relazione quanto sopra al fine di fornire elementi relativi ai gruppi di categorie da sottoporre a revisione nazionale della qualificazione.

2) Determinazione dei nuovi quadri di classificazione.

Come noto la classificazione consiste nel suddividere ogni Categoria in tante classi quanti sono i gradi apprezzabilmente diversi delle rispettive produttivita'.

Nel contesto attuale le diverse classi di merito vengono ad essere rappresentate, per i comuni tipo o sussidiari, dai "valori provvisori" assunti a base delle tariffe revisionate cosi' come a suo tempo definiti con la circolare n. 2/90; nonche' da quelli studiati per le eventuali nuove categorie (vedi fase 1). I nuovi quadri di classificazione verranno pertanto di massima a coincidere con i quadri provvisori.

Per i comuni collegati i predetti quadri sono stati a suo tempo ricavati da quelli dei comuni tipo applicando il coefficiente "X" unicamente al valore massimo: gli altri valori sono stati definiti in diminuzione con riferimento al numero delle classi esistenti nel preesistente quadro di tariffa senza effettuare sul mercato immobiliare la ricerca di valori inferiori ed in particolare, quindi, dei valori minimi. Occorrera' pertanto verificare l'esistenza, ovviamente per i soli comuni collegati, di eventuali valori minimi significativamente inferiori a quelli calcolati in sede di revisione estimi; tale circostanza si ritiene possa ragionevolmente circoscriversi alle categorie che nei quadri preesistenti avevano attribuita la classe unica. Espletata tale verifica, si procedera' quindi, per ciascun comune collegato, e per ciascuna categoria, al confronto tra le classi di merito espresse dal mercato e quelle presenti nel quadro delle tariffe revisionate: in caso di sovrabbondanza si procedera' ad eliminare le classi superflue, partendo ovviamente dalla classe piu' alta e conservando comunque un intervallo mediamente pari al 15%. Al termine delle predette operazioni saranno stati definiti i quadri di classificazione per ciascun comune compreso nella specifica Zona territoriale omogenea.

3) Determinazione delle tariffe nell'ambito dei nuovi quadri di classificazione.

Definiti nell'ambito di ciascuna Zona i nuovi quadri di classificazione per ciascun comune ad essa appartenente, si puo' procedere alla determinazione dell'unico quadro di classificazione per l'intera Zona Territoriale Omogenea, individuando le classi di merito della zona ed attribuendo a ciascuna di esse, tariffe prelevate dai quadri tariffari approvati, relativi ai comuni ricadenti nella zona in esame, secondo il procedimento che piu' avanti verra' illustrato dettagliatamente.

Nel contesto determinato dalla legge 427/90, ai sensi della quale la revisione degli estimi ha preceduto quella della qualificazione, classificazione e quindi del classamento, le tariffe dei quadri revisionati di classificazione debbono essere infatti strettamente correlate con quelle in corso di perequazione, scaturite dalla revisione generale degli estimi. Pertanto i dipendenti Uffici, una volta pubblicate le tariffe revisionate, per l'attribuzione delle tariffe ai nuovi quadri di classificazione, riferiti a ciascuna Zona territoriale omogenea, dovranno attenersi ai seguenti passi procedurali:

a) Per i comuni collegati conferma, ovvero rideterminazione dei quadri tariffari rispetto a quelli gia' redatti in sede di revisione generale degli estimi qualora dalle indagini di mercato sia stata rilevata la necessita' di apportare variazioni al numero delle classi in relazione ai valori riscontrati, come illustrato al precedente punto 2). In tale contesto dovra' essere applicata la procedura contemplata per i comuni tipo o sussidiari

dalla circolare n. 2/90, utilizzando sia i saggi del 1%, 2% o 3%, già fissati, sia eventuali ulteriori loro misure che dovessero essere adottate dalla Commissione censuaria centrale nel corso dell'attuale fase di perequazione delle tariffe, di cui sarà data tempestiva comunicazione agli uffici.

Le tariffe, rideterminate o meno, dovranno essere confrontate con quelle pubblicate e ricondotte ad esse, facendo coincidere le tariffe relative alle classi presenti nel nuovo quadro revisionato di classificazione con quelle più prossime presenti nel quadro pubblicato, di massima, più numerose.

b) Per i comuni di studio o sussidiari effettuazione di procedura di confronto, analogamente a quanto operato per i comuni collegati. Al termine delle operazioni di cui ai precedenti punti a) e b) per ciascuna Zona territoriale omogenea si disporrà di nuovi quadri comunali, revisionati nella classificazione, con tariffe inerenti le classi presenti nel quadro provvisorio definito in occasione della revisione generale degli estimi. Si procederà quindi, per ciascuna categoria, alla formazione del quadro definitivo per le singole Zone Territoriali Omogenee operando nel modo seguente.

Nell'ambito dei singoli quadri comunali appartenenti alla zona si individueranno i valori tariffari massimo e minimo; i valori intermedi tra tali estremi saranno individuati tra quelli coincidenti (o più prossimi) con il valore di una classe di un comune comunque appartenente alla zona, con l'avvertenza che ciascun valore tariffario si discosti dal precedente di circa il 15%. Si verrà così a costituire, per ciascuna Zona territoriale omogenea e nell'ambito di ciascuna di esse, per ciascuna categoria una serie numerica, delimitata dai valori massimo e minimo, con scarti tra valori successivi quanto più possibile eguali tra loro.

4 - Esame ed approvazione dei nuovi quadri di qualificazione, di classificazione e delle relative tariffe da parte delle Commissioni censuarie distrettuali e provinciali.

L'istituzione o la soppressione di categorie o di classi, trova la propria legittimazione con l'intervento delle Commissioni censuarie distrettuali e provinciali (artt. 30 e 31 del D.P.R. n. 650/72).

Si rammenta che ai sensi del punto c) dell'art. 32 del citato D.P.R. n. 650/72, la Commissione censuaria centrale si sostituisce alle Commissioni censuarie provinciali che non abbiano adottato, nei termini stabiliti, le decisioni ad esse demandate dall'art. 31 del medesimo D.P.R.. Ai sensi del già citato art. 30 del D.P.R. 650/72 le Commissioni censuarie distrettuali sono competenti all'esame ed all'approvazione, per i comuni del proprio distretto, dei quadri delle categorie e classi; pertanto ove i comuni compresi nella Zona Territoriale Omogenea ricadano in più distretti censuari, sarà compito dei dipendenti Uffici sottoporre il prospetto della Zona Territoriale Omogenea a ciascuna Commissione censuaria distrettuale competente.

Si invitano inoltre gli uffici, ai sensi del 1 comma dell'art. 30 del citato D.P.R., a chiedere il concorso delle Commissioni censuarie distrettuali nelle operazioni di revisione di cui trattasi; sarà altresì cura degli Uffici interessare a riguardo le associazioni in campo edilizio nonché le specifiche categorie professionali.

5) Esecuzione della revisione del classamento delle unità immobiliari urbane definiti ed approvati i nuovi quadri di qualificazione e classificazione, con le relative rendite, si potrà procedere alle operazioni di revisione del classamento delle singole unità immobiliari urbane, in base ai quadri integrati.

In tale fase dovrà quindi verificarsi se il classamento in atti, a suo tempo attribuito a fabbricati di tipologia simile, ricadenti su ben delimitati comparti, sia omogeneo o presenti anomalie; detta omogeneità dovrà riferirsi alla categoria per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche ed estrinseche (è bene al riguardo ricordare che ordinariamente la categoria è la stessa per tutte le unità immobiliari di un fabbricato, aventi la stessa destinazione economica), e dovrà riferirsi alla classe per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche (in subordine, l'epoca di costruzione).

Sarà opportuno - a tal fine - ricercare sul territorio e per ciascuna Zona Territoriale Omogenea, quei comparti ove è riscontrabile una significativa omogeneità e procedere quindi alla loro delimitazione con riferimento alla

mappa o alla toponomastica.

Si procedera' poi ad un affinamento della ricerca in quei comparti ove si e' riscontrata una particolare disomogeneita' al fine di identificare, a livello di via, isolato o simili, raggruppamenti di edifici, costituenti insiemi affini.

Infine si dovranno delimitare - per una successiva puntuale analisi - quelle porzioni di territorio estremamente disomogenee, sia a livello di edificio che di singole unita' immobiliari abitative, quali i centri storici, gli insediamenti a sviluppo spontaneo e simili.

Particolare attenzione sara' rivolta alle unita' immobiliari il cui classamento sia stato fatto per parificazione a categoria diversa da quella di pertinenza, e alle unita' immobiliari che presentino classamento anomalo o per difformita' di apprezzamento in sede di accertamento originario, o per modificazioni successive.

Si evidenzia infine la opportunita' di esaminare attentamente se sussistano specifiche situazioni che giustifichino la sopravvivenza della categoria A/6, in particolare per il classamento dei fabbricati rurali adibiti ad abitazione;

Infatti il Decreto Ministeriale di attuazione della Legge n. 165/90, nel richiamare la norma generale del catasto edilizio urbano, fa riferimento a criteri oggettivi di qualificazione (tipologia, caratteristiche estrinseche ed intrinseche) piuttosto che ad una surrettizia classificazione non consona allo spirito della legge stessa.

6) Pubblicazione del nuovo classamento.

La pubblicazione di cui trattasi avverra' secondo i criteri di cui all'Istruzione per la conservazione del Catasto edilizio urbano (G.U. n. 250 del 25.10.1989), mediante pubblicazione degli atti presso i Comuni.

7) Aggiornamento della base informativa.

Le disposizioni relative verranno impartite a tempo debito. La direzione delle operazioni relative all'oggetto e' affidata al Dirigente dell'Ufficio che, ove possibile, avra' la facolta' di farsi assistere da un Ingegnere della IX qualifica funzionale.

Si rimane in attesa di comunicazione di adempimento.