



Lettera circolare del 02/01/1993 prot. 1

**Oggetto:**

Seguito alle circolari n. 4 del 3.5.91 e n. 5 del 14.3.1992 sulla revisione generale del classamento del C.E.U.

**Sintesi:**

Necessita' di anticipare i tempi di esecuzione della revisione generale del classamento del c.e.u. In funzione della nuova scadenza stabilita dal d.l. 455 del 24.11.92. Richiamo a quattro principi operativi di speditezza così sintetizzati:

1) quadro unico di tariffa per zona territoriale omogenea 2) esecuzione della revisione del classamento delle unita' immobiliari urbane 3) passaggio dal quadro tariffario attuale al nuovo quadro tariffario per zone territoriali omogenee 4) calendario dei lavori.

**Testo:**

Si fa seguito alle circolari indicate in oggetto, per suscitare l'attenzione sul contenuto dei comuni 1 e 2 dell'art. 2 del D.L. 24 novembre 1992, n. 455. Detta recente normativa dispone che la revisione generale del classamento in argomento deve in sostanza avere effetto da una data che comunque non può eccedere il 31 dicembre 1993 (compresi l'esame e l'approvazione da parte delle commissioni censuarie dei conseguenti nuovi quadri di tariffa, e la relativa pubblicazione), anticipando drasticamente la scadenza imposta dall'art. 2 della precedente legge n. 427/89, che poneva entro il 1995 il termine per l'entrata in vigore degli effetti della stessa revisione generale. Nel richiamare pertanto la necessita' di anticipare i tempi di esecuzione in funzione della nuova scadenza stabilita dalla legge, si confermano i criteri ispiratori della revisione generale del classamento, esposti nelle precedenti, citate circolari, a cui si fa espresso rinvio. Premesso quanto sopra si richiamano, con finalita' di necessaria speditezza, taluni principi operativi utili al veloce prosieguo degli adempimenti da tempo iniziati.

Detti principi si possono come di seguito sintetizzare:

a) QUADRO UNICO DI TARIFFA PER ZONA TERRITORIALE OMOGENEA. Una importante innovazione della revisione generale in argomento riguarda l'istituzione di un quadro unico di qualificazione e classificazione per zona territoriale omogenea, che sostituisce (incorporandoli) i rispettivi quadri dei singoli comuni costituenti la zona territoriale medesima. E' evidente che il numero delle classi per ogni categoria deve essere commisurato alle realta' immobiliari effettivamente presenti nell'intera zona in esame, con la conseguente eliminazione delle classi sovrabbondanti o non più riscontrabili, e l'eventuale integrazione di quelle mancanti. A tal proposito potrebbe tornare utile per ogni Ufficio il riferimento ai quadri provvisori di qualificazione già determinati in seno alla revisione generale degli estimi urbani, ai sensi dei punti 9 e 10 della circolare n. 2 del 9 gennaio 1990.

E' altrettanto importante che per ogni categoria e classe sia verificata l'esistenza della relativa unita' tipo (curandone l'istituzione - ove mancante - con i modd. 16 CEU), con valenza per tutta l'estensione della zona territoriale.

Una volta creato il quadro unico di qualificazione e classificazione della zona territoriale, a ciascuna categoria e classe dovrà essere attribuita una tariffa da scegliere di preferenza tra tutte quelle già presenti nei quadri tariffati vigenti dei singoli comuni di provenienza, non tralasciando l'opportunità di crearne nuove, ove necessario.

Particolare cura dovrà essere posta nell'individuazione delle tariffe minima e massima (tra quelle già esistenti) in modo da eliminare le sperequazioni evidenziatesi con l'ultima revisione generale degli estimi, prestando

specifica attenzione alle tariffe delle categorie tipologicamente contigue (A/1 con A/2, A/2 con A/3 ecc.) in modo da assicurare un passaggio graduale tra le prime classi di ogni categoria.

Al riguardo si allegano, per taluni Uffici, tabulati concernenti le categorie A/2, A/3 e A/4, di alcuni comuni, che presentano tariffe incongruenti riguardo alle prime e alle ultime classi, che saranno oggetto - da parte degli stessi Uffici - di una attenta valutazione.

Per agevolare il lavoro della formazione dei nuovi quadri tariffari per zone omogenee, questa Direzione Generale ha predisposto una procedura elaborativa su supporto magnetico, che per ogni categoria di ciascuna zona omogenea, consente di ottenere:

1) l'elenco di tutte le classi, con le relative tariffe elencate in ordine crescente, esistenti complessivamente in tutti i comuni costituenti la zona territoriale;

2) esempio di formazione di struttura tariffata unica per zona omogenea, con incrementi medi del 15% tra una tariffa e l'altra, con tariffe scelte tra tutte quelle esistenti ed elencate come al punto 1). Detto esempio potrà essere posto come base per il lavoro degli Uffici, ma dovrà essere necessariamente controllato, ed eventualmente modificato secondo le autonome determinazioni degli stessi, anche mediante l'eliminazione o la istituzione di nuove classi;

3) formazione di tabulati di corrispondenza tra gli attuali quadri tariffati per comune e il quadro tariffato unico per zona territoriale omogenea. Per l'uso di detto programma, e la sua convalida da parte degli Uffici, ivi l'esattezza e la completezza degli attuali quadri di tariffe, si rimanda alle istruzioni che corredano il dischetto allegato.

b) ESECUZIONE DELLA REVISIONE DEL CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE  
Si richiama la necessita' di proseguire la revisione del classamento secondo le procedure e i criteri espressi al punto 5 della predetta circolare n. 4/91 Particolare cura sara' dedicata allo studio di interi quartieri di evidente tensione edificativa, e dei centri storici - specie nelle grandi citta' -, col fine di omogeneizzarne il classamento.

In particolare, nei criteri storici, si valtera' l'opportunita' del passaggio degli immobili verso le categorie abitative economiche e popolari, quando l'evoluzione del contesto urbanistico non rifletta piu' la situazione socio-economica esistente all'epoca del primo classamento. In relazione al 4 comma dell'art. 2 del D.L. 24.11.1992, n. 455, la vista dell'emanazione (entro il 31.12.1993) del Decreto del Ministero delle Finanze col quale "sara' disposta una ulteriore revisione riguardante le zone censuarie e i criteri di classificazione delle unita' censuarie, nonche' le tariffe d'estimo e rendite delle unita' immobiliari urbane", si ritiene di dover soprassedere per il momento a quanto comunicato con la precedente circolare n. 5 del 14.3.1992 circa la soppressione delle categorie A/5, A/6 e A/8 e l'istituzione delle nuove categorie D/10, D/11 e D/12, nonche' circa le modifiche della declaratoria delle altre categorie.

Di conseguenza le unita' immobiliari iscritte nelle predette categorie A/5, A/6 e B/8 rientrano nelle ordinarie operazioni di revisione del classamento, e le unita' da iscrivere nelle istituende categorie D/10, D/11 e D/12 andranno rispettivamente classificate come D/2, B/5 e D/9. Altra particolare attenzione dovra' essere posta nell'esame della classificazione dei fabbricati che presentano nello stesso ambito categorie abitative differenti, affinche' vengano ricondotte - come prassi - alla stessa categoria, sempreche' non sussistano oggettive motivazioni (alloggio del custode, etc.).

c) PASSAGGIO DAL QUADRO TARIFFATO ATTUALE AL NUOVO QUADRO TARIFFARIO PER ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Il nuovo quadro tariffario sara' di massima strutturato sulle esistenti tariffe, di cui costituirà ovvio riflesso. Di conseguenza per le unita' immobiliari dei singoli comuni si adotteranno le tariffe del nuovo quadro unificato, piu' prossime (in accesso o in difetto) a quelle in vigore, fatta eccezione per quelle tariffe ritenute non congrue, per le quali gli Uffici sono inviati a controllare ed eventualmente a modificare i modelli di corrispondenza creati automaticamente dalla procedura informatica ed alle cui istruzioni si fa espresso rinvio.

d) CALENDARIO DEI LAVORI.

Si espone di seguito il calendario delle scadenze operative da parte degli

Uffici:

- entro il 31 gennaio 1993: avvio dell'iter di approvazione dei nuovi quadri tariffari per zona omogenea presso le Commissioni censuarie, con le modalita' di cui agli art. 30, 31 e 32 del D.P.R. n. 650/72, e successive modificazioni. Detti quadri dovranno essere contestualmente inviati in copia alla Direzione Generale, debitamente sottoscritti da parte del Dirigente. Va fatto osservare che la suddetta scadenza potra' subire adattamenti in funzione della conversione il legge del D.L. 24.11.1992, n. 455, e del necessario coordinamento della revisione del classamento con la contemporanea revisione generale degli estimi da quest'ultimo provvedimento disposta, da condurre pure a termine entro il 31.12.1993;
- entro il 28 febbraio 1993: invio alla Direzione Generale di una sintetica relazione sullo stato dei lavori;
- entro il 30 aprile 1993: seconda relazione sullo stato dei lavori;
- entro il 30 giugno 1993: completamento della fase di revisione operativa del classamento, ed invio alla Direzione Generale dei quadri di tariffa approvati dalle commissioni, sia su dischetto che su tabulati cartacei, completi di schemi di corrispondenza.