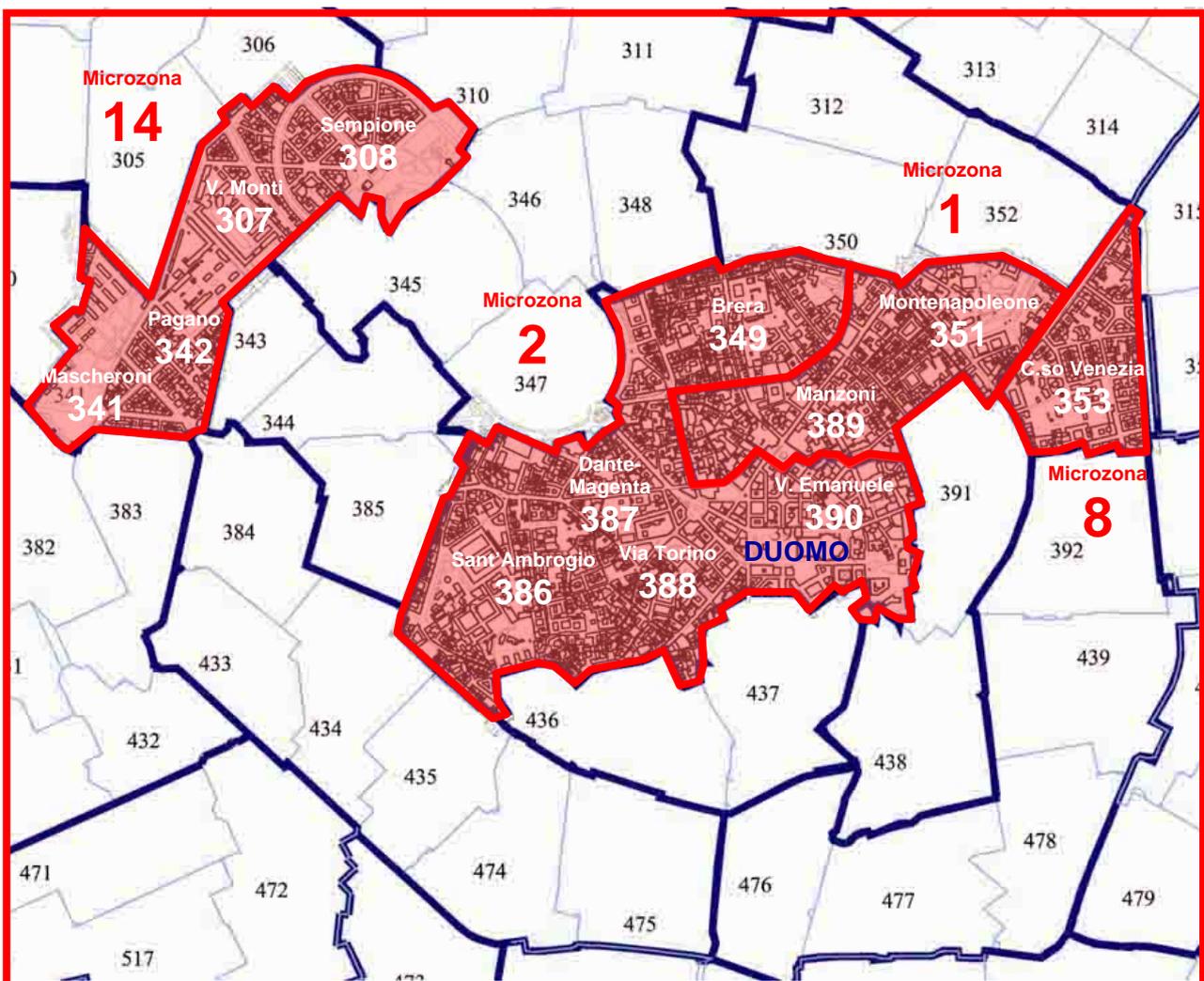




Estratto da
COMMA 335 ART. 1 LEGGE 311/2004
**REVISIONE PARZIALE DEI
CLASSAMENTI
NEL COMUNE DI MILANO**

RELAZIONE



SOMMARIO

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Premessa | 3 |
| 1.1 | Definizione ministeriale delle caratteristiche (Circolare 5 del 14 marzo 1992) | 3 |
| 1.2 | Definizione locale delle caratteristiche (aggiornato al 1996) | 4 |
| 1.3 | Definizione locale delle caratteristiche (aggiornato al 2008) | 7 |

1 Classamenti puntuali

Per le unità a destinazione residenziale si è voluto verificare se sussistevano aspetti di sperequazione dovuti all'attribuzione della categoria. Per effettuare tale verifica si è partiti dall'analisi delle unità tipo a suo tempo studiate per l'impianto del quadro tariffario; da esse sono state desunte le principali caratteristiche specifiche che localmente qualificano alcune categorie.

Infatti all'atto della formazione del catasto fu definito il quadro generale delle categorie catastali, suddiviso in cinque gruppi dei quali tre per unità immobiliari ordinarie, uno per unità speciale ed uno per unità particolari, ma il legislatore, che volle uniformare a livello nazionale le tipologie immobiliari, volutamente omise di dare una descrizione delle categorie lasciando ad ogni ufficio provinciale tale compito, in funzione delle locali caratteristiche che assumevano le varie categorie (Circolare 40 del 20 aprile 1939 *Quadro generale delle categorie – Come guida al lavoro di qualificazione si è formato un quadro generale delle categorie, che dovrà servire per tutto il Regno. In esso sono omesse di proposito le definizioni delle categorie perché le caratteristiche, che potrebbero servire a definirle, sono generalmente variabili da luogo a luogo. ...*).

Solo nel 1992 la Direzione Generale del Catasto e SS.TT.EE. con la Circolare 5 del 14 marzo emanò una definizione delle varie categorie comprese nel quadro generale.

Nel 1996, a seguito dell'attivazione della procedura DoCFa, per consentire ai tecnici professionisti che furono chiamati a proporre il classamento dell'unità immobiliare denunciata o variata di operare con gli stessi criteri utilizzati fino a quel momento dai tecnici dipendenti del catasto, l'Ufficio Provinciale di Milano emise un documento in cui si rendevano espliciti le caratteristiche locali delle categorie.

Durante la fase di studio propedeutica all'attività di riclassamento parziale di unità immobiliari nel comune di Milano si sono di nuovo prese in considerazione tali caratteristiche, per quanto riguarda le tipologie residenziali, e, laddove si è ritenuto che fossero carenti o non più rispondenti alla mutata situazione socio economica, si sono adeguate e completate.

Qui di seguito si riportano le definizioni delle caratteristiche delle categorie catastali partendo da quelle codificate con la Circolare 5 del 14 marzo 1992, seguite da quelle locali aggiornate al 1996 e dalle ultime aggiornate al 2008.

1.1 Definizione ministeriale delle caratteristiche (Circolare 5 del 14 marzo 1992)

Categoria A/1 (abitazioni signorili)

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello standard dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie.

Categoria A/2 (abitazioni civili)

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Categoria A/3 (abitazioni economiche)

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

Categoria A/4 (abitazioni popolari)

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione ordinariamente limitata agli impianti e servizi indispensabili.

Categoria A/5 e A/6 (abitazioni ultrapopolari e abitazioni rurali)

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ordinariamente di non recente edificazione (e non oggetto di ristrutturazione) con caratteristiche costruttive e di rifiniture vetuste. Insufficiente dotazione di impianti e servizi rispetto ai minimi standard attuali.

Categoria A/7 (abitazioni in villino)

Per villino deve intendersi 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 e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree cortilizie a giardino.

Categoria A/8 (abitazioni in villa)

Ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate di norma 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. Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi.

Possono anche identificare immobili aventi rilevanti caratteri tipologici ed architettonici in relazione all'epoca di costruzione.

1.2 Definizione locale delle caratteristiche (aggiornato al 1996)

In provincia di Milano le caratteristiche attribuibili alle varie categorie, risultanti dallo studio delle unità immobiliari urbane tipo, nel 1996 erano le seguenti.

Categoria A/1 (abitazioni signorili)

Abitazioni in fabbricati di tipo patrizio di epoca prebellica¹, dotati di ampio atrio, guardiola², abitazione del portiere, scala padronale e di servizio, impianto ascensore, montacarichi, riscaldamento autonomo o centrale, grandi spazi cortilizi e di giardino, generalmente ubicati in zone di pregio residenziale o centrali.

In epoche più recenti, queste abitazioni sono state realizzate ai piani attici e superattici, con rifiniture di livello superiore alla media e impianti tecnologici particolari, quali il condizionamento d'aria³.

La consistenza di queste unità è generalmente superiore a 10 locali, oltre ai servizi, con ingresso padronale e di servizio, triplo bagno, aventi superficie commerciale non inferiore a m² 230.

Categoria A/2 (abitazioni civili)

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati dotati di tutti i servizi urbani, impianti moderni, atrio, portineria, scale con ascensore semplice o doppio, e spazi cortilizi e a giardino di pertinenza, comprendenti uno o due appartamenti per piano di ogni scala, con superficie commerciale compresa fra 90 e 230 mq.

Queste unità hanno a volte doppio ingresso, padronale e di servizio e sono strutturati in zone giorno, notte e servizi, sono dotate di doppi o tripli bagni, con livello di rifiniture di tipo civile medio.

A questa categoria, devono a volte essere iscritte anche unità di piccole dimensioni (mono o bi-locali) appartenenti a edifici con un alto livello di servizi comuni (tipo residence) o facenti parte di quartieri dotati di ampi spazi comuni a verde, con utilità comuni particolari, quali campi gioco bimbi, tennis, piscine, ecc..

Categoria A/3 (abitazioni economiche)

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati dotati di servizi urbani, impianto di riscaldamento centrale o autonomo, privi di portineria⁴, con spazi cortilizi modesti,

¹ Dopo la guerra, soprattutto in zone centrali e di pregio residenziale della città, sono state edificati edifici signorili con caratteristiche architettoniche moderne o recuperati vecchi edifici di tipologia civile ed anche economica (si segnalano tra le altre le tipiche case di ringhiera milanesi) per realizzare al loro interno appartamenti esclusivi.

² All'inizio del secolo scorso il servizio di portineria era presente esclusivamente nelle case signorili. Successivamente tale servizio si è esteso anche ai caseggiati civili ed economici laddove il numero di unità servite era elevato. A partire dagli anni '70 si è verificata una chiusura dei servizi di portineria dovuta agli alti costi ed alla mancanza di personale adeguato. Solo nei grandi complessi edilizi, siano essi di edilizia signorile, civile od economica, tale servizio è sopravvissuto perché i costi venivano ripartiti su un elevato numero di condomini. È pertanto anacronistica la eventuale classificazione di unità immobiliare in funzione di un servizio che ha perso le caratteristiche di esclusività che aveva in origine.

³ Anche per quanto riguarda la dotazione dei servizi i parametri di riferimento sono cambiati: la diffusione di impianti di aria condizionata, riservata a pochi privilegiati negli anni 80 e 90 del secolo scorso, ha avuto un tale incremento in epoca recente che praticamente non esistono più nuove costruzioni che non abbiano almeno la predisposizione per l'installazione di tali impianti; centinaia di migliaia di case in Milano e provincia sono ormai dotate di condizionatore indipendentemente dalle caratteristiche di abitazioni signorili, civili od economiche.

aventi scale con ascensore per fabbricati con più di 4 piani f.t.⁵ comprendenti da due a 4 alloggi di piccola e media grandezza per piano di ogni scala, con superficie commerciale fino a mq. 100.

Queste unità sono dotate di un bagno principale e a volte di un piccolo servizio aggiuntivo, hanno locali tutti disimpegnati da corridoi e hanno un livello di finitura di tipo civile economico.

Categoria A/4 (abitazioni popolari)

Unità appartenenti a fabbricati di vecchia costruzione, dotati dei servizi urbani ed impianti indispensabili, privi di portineria con scale senza ascensore, a volte dotati di riscaldamento centrale, con spazi cortilizi di pertinenza modesti, comprendenti numerosi alloggi per piano di ogni scala, con superfici commerciali fino a mq. 100.

Comprendono alloggi con locali non disimpegnati, ma dotati di servizio igienico proprio, con rifiniture d'epoca assai modeste.

Categoria A/5 (abitazioni ultrapopolari)

(NB: Questa categoria eliminata dal quadro generale delle tariffe con circ. 5/371100 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto, vi è stata reintrodotta con circ. n. 3/1 del 2 gennaio 1993)

Unità appartenenti a fabbricati di tipologia superata e di vecchia o antica costruzione, con servizi ed impianti insufficienti, privi di riscaldamento centrale, scale senza ascensore e accesso agli alloggi praticato da ballatoi esterni o lunghi corridoi interni.

Queste unità comprendono alloggi di uno o più locali non disimpegnati, con servizio igienico in comune, spesso dotati del solo impianto di luce ed acqua potabile.

Categoria A/6 (abitazioni rurali)

Questa tipologia edilizia è di fatto scomparsa dal mercato della provincia di Milano, anche se sono presenti alcune abitazioni di questo tipo in piccoli comuni agricoli.

Categoria A/7 (abitazioni in villino)

Unità appartenenti a fabbricati isolati o a schiera, edificati su lotti di area autonoma (non condominiale), dotati di servizi ed impianti di tipo civile-economico, impianto di riscaldamento, anche suddivisi fino a 4 unità, ma sempre dotate di spazi cortilizi e a verde.

Queste unità hanno una superficie commerciale fino a m² 230, con doppio o triplo servizio e livello di rifinitura del tipo civile medio o medio-economico.

Categoria A/8 (abitazioni in villa)

⁴ Vedi nota 2. Spesso proprio nei grandi complessi di edilizia economico popolare è sopravvissuto il servizio di portineria perchè i costi sono ripartiti tra i molti condomini.

⁵ Le norme sul superamento delle barriere architettoniche ed i regolamenti edilizi fanno sì che anche nei fabbricati di tipo economico siano presenti ascensori indipendentemente dal numero di piani.

Queste unità appartengono a edifici anche d'epoca, a volte vincolati ai sensi della legge 1089/39, ma tutti dotati di ampi spazi a giardino o parco privato, spesso dotati di dipendenze con abitazioni di servizio e scuderie, generalmente edificate in zone di pregio, dotate di tutti i servizi ed impianti moderni.

Hanno in genere superfici commerciali molto rilevanti, superiori a m² 230, a volte oltre i m² 1.000, con zone ben diversificate di rappresentanza, notte e servizio, un bagno ogni due camere e numerosi accessori complementari.

1.3 Definizione locale delle caratteristiche (aggiornato al 2008)

L'attività di aggiornamento delle caratteristiche delle categorie catastali si è incentrata in particolare sulle categorie A/1, A/2 e A/3 per le quali si è fatto riferimento alle caratteristiche seguenti. Non ci si è soffermati sulle definizioni delle categorie A/7 ed A/8 abitazioni in villino ed in villa perché tali unità non sono presenti nel territorio oggetto di revisione parziale di classamento (12 unità immobiliari). Parimenti non si è ritenuto di dover specificare le caratteristiche delle categorie A/4 ed A/5 in quanto tali tipologie, che all'atto della formazione del catasto rappresentavano una consistente fetta del patrimonio edilizio, ne sono ormai parte residua e gli interventi su di esse sono esclusivamente realizzati ai fini di una loro riqualificazione.

- Unità signorili classificabili in A/1

Unità immobiliari poste in edifici a carattere signorile o civile (ma anche in edifici di originario impianto economico o popolare che, collocati in ambiti residenziali centrali o di pregio della città, sono stati successivamente riqualificati anche solo internamente), di taglio dimensionale intorno ai m² 230 commerciali o superiore, e, di conseguenza, con consistenza catastale all'incirca di 10,5 vani o superiore, valutata l'ampiezza media dei vani in m² 22 per tale tipologia nella città di Milano.

Internamente sono dotate in genere di uno o più saloni (zona giorno di grande dimensione), hanno tre o più servizi e una distribuzione degli ambienti articolata in modo da separare la zona cucina da quella soggiorno e questa dalla zona notte. Non è rara la presenza del doppio ingresso, così come di ascensore o di scala ad uso esclusivo.

Una volta venivano individuate esclusivamente al piano nobile di fabbricati di tipo patrizio di epoca prebellica, dotati di ampio atrio, guardiola, abitazione del portiere, scala padronale e di servizio, impianto ascensore, grandi spazi cortilizi e di giardino; ora queste caratteristiche sono considerate esclusivamente quali ulteriori pregi che ne configurano una più ampia potenzialità reddituale e non come caratteri imprescindibili per poter essere classificati in tale categoria.

Oltre a queste, costituiscono caratteristiche che ne consentono la classificazione in classi a più alta potenzialità reddituale, l'appartenenza a edifici di tipo signorile, di pregio o di rappresentanza; la collocazione al piano attico; la dotazione di ampi terrazzi; la collocazione in prossimità di edifici monumentali o panoramici; la dotazione di servizi esclusivi o condominiali quali piscine o campi da tennis; la

dotazione di impiantistica particolare; la presenza di ampi giardini o parchi sia ad uso esclusivo sia ad uso condominiale.

- Unità Civili classificabili in A/2

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di tipo civile, dotati di tutti i servizi urbani, impianti moderni, scale con ascensore semplice o doppio, comprendenti un numero ridotto di appartamenti per piano di ogni scala, con superficie commerciale compresa fra 90 e 230 m².

Queste unità, che a volte hanno doppio ingresso - padronale e di servizio -, sono strutturate in zona giorno e zona notte, sono dotate di doppi o tripli bagni, con livello di rifiniture di tipo civile medio.

In questa categoria sono censite anche unità di piccole dimensioni (mono o bi-locali) appartenenti a edifici con un alto livello di servizi comuni (tipo residence) o facenti parte di complessi immobiliari dotati di ampi spazi comuni a verde, con utilità comuni particolari, quali campi gioco bimbi, tennis, piscine, ecc..

- Unità Economiche classificabili in A/3

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

Le unità hanno un taglio dimensionale fino a 100 m² commerciali o di poco superiore, sono disimpegnate ma non sempre articolate in zona giorno e zona notte, sono dotate di un bagno principale e, a volte, di un piccolo servizio aggiuntivo. Imprescindibile l'impianto di riscaldamento, centralizzato o autonomo, nelle costruzioni recenti è presente anche l'impianto di condizionamento aria o almeno la predisposizione per l'installazione.

Una volta chiarite le caratteristiche delle categorie, sfruttando le potenzialità della banca dati informatizzata, si è proceduto a selezionare le unità immobiliari che appartenendo ad una determinata categoria immobiliare avevano la caratteristica relative al taglio dimensionale – con la doppia verifica di una consistenza in vani o in metri quadrati – per appartenere ad un'altra.

Così sono state individuate le unità immobiliari appartenenti alle categorie A/2, A/3, A/4 ed A/5 che avevano una consistenza superiore a 10,5 vani o a m² 240. Successivamente è stata condotta una verifica puntuale, attraverso consultazioni delle planimetrie e visure delle unità, sulle effettive caratteristiche tipologiche, con particolare riguardo ai caratteri distributivi degli ambienti ed alla dimensione dei vani, che unite alle informazioni riguardanti il fabbricato, desunte all'atto del sopralluogo, hanno consentito di verificare se avevano anche gli altri requisiti che ne consentivano il classamento nella categoria A/1.

Analogamente si è proceduto con le unità appartenenti alle categorie A/3, A/4 ed A/5 che avevano una consistenza superiore a 7 vani catastali o a m² 160 per potere verificare l'eventuale classamento in categoria A/2.

Questa attività ha consentito di individuare 2.646 unità immobiliari per le quali si è proceduto ad effettuare classamenti puntuali destinati a modificare alcuni aspetti di sperequazione esistenti nell'attribuzione della categoria.

I risultati di tale attività sono riassunti nella seguente tabella.

Tabella 1 Classamenti puntuali nelle quattro Microzone

| Microzona | Vecchia Categoria | Nuova Categoria | | | |
|---------------------------|-------------------|-----------------|------------|------------|--------------|
| | | A01 | A02 | A03 | Totale |
| 1 | A01 | 24 | | | 24 |
| | A02 | 220 | 4 | | 224 |
| | A03 | 9 | 112 | | 121 |
| | A04 | | 7 | 19 | 26 |
| | A05 | 1 | | 4 | 5 |
| Totale Microzona 1 | | 254 | 123 | 23 | 400 |
| 2 | A01 | 6 | | | 6 |
| | A02 | 599 | 1 | | 600 |
| | A03 | 44 | 317 | 12 | 373 |
| | A04 | 3 | 33 | 42 | 78 |
| | A05 | | | 8 | 8 |
| Totale Microzona 2 | | 652 | 351 | 62 | 1.065 |
| 8 | A01 | 2 | | | 2 |
| | A02 | 238 | | | 238 |
| | A03 | 7 | 69 | | 76 |
| | A04 | | 2 | 14 | 16 |
| | A05 | | | 4 | 4 |
| Totale Microzona 8 | | 247 | 71 | 18 | 336 |
| 14 | A01 | 26 | | | 26 |
| | A02 | 406 | | | 406 |
| | A03 | 34 | 322 | 8 | 364 |
| | A04 | | 5 | 32 | 37 |
| | A05 | 2 | 1 | 9 | 12 |
| Totale Microzona 14 | | 468 | 328 | 49 | 845 |
| Totale complessivo | | 1.621 | 873 | 152 | 2.646 |

L'analisi di dettaglio dei classamenti puntuali è riportata nelle schede descrittive delle revisioni di classamento già citate nel paragrafo 12.

Alle unità revisionate puntualmente nella categoria è stata attribuita la classe in base alla loro posizione nell'ambito territoriale e del tipo di edificio con gli stessi criteri seguiti per riclassare le altre unità descritte nel punto precedente. In tal modo, nello stesso edificio, i classamenti attribuiti sia per revisione in base alla regola generale, sia per classamento puntuale, risultano avere la stessa categoria e classe.