

VARIAZIONI DI CATEGORIA E DI CLASSE – CATASTO EDILIZIO URBANO

Si predispose il presente studio orientativo, di massima, non esaustivo e non vincolante per il professionista alla cui professionalità e competenza in materia spetta ogni e qual si voglia decisione.

Lo studio è finalizzato a fornire un orientamento in materia di Variazioni di Categoria e di Classe per gli immobili già censiti al C.E.U. ai fini della Legge 30 dicembre 2004, n 311 (G.U. n. 40 del 18.02.2005), recepita dal Comune di Genova con delibera n. 40 del 24 maggio 2005 in funzione della Legge Finanziaria dell'anno 2005, n. 311/04.

Preliminarmente, qui di seguito, si riportano le:

Caratteristiche differenziali e gli elementi basilari per l'attribuzione delle categorie alle unità immobiliari urbane (utilizzate dal Catasto e dai Servizi Tecnici Erariali), la normativa di riferimento (catastale), i punti essenziali della legge finanziaria e dell'intesa della conferenza stato/citta' ed autonomie locali.

CARATTERISTICHE DIFFERENZIALI E GLI ELEMENTI BASILARI PER L'ATTRIBUZIONE DELLE CATEGORIE ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE

La formazione di ciascuna categoria, ossia la qualificazione in genere delle unità immobiliari urbane, viene determinata dalla constatazione dell'esistenza nel Comune o nelle varie zone censuarie in cui può essere suddiviso il Comune stesso, di unità immobiliari aventi analoghe destinazioni e caratteristiche intrinseche.

La categoria cioè deriva dall'individuazione delle più salienti qualità Intrinseche rilevate dalle caratteristiche strutturali, costruttive e di uso dell'unità e ancora del fabbricato in se stesso da esse costituito (particella edilizia).

Caratteristiche Intrinseche, per la determinazione della categoria

1. Grado di finimento e stato di conservazione e manutenzione.
2. Caratteristiche estetiche ed igieniche.
3. Esposizione prevalente.
4. Dimensioni dei vani in rapporto a quelli ritenuti normali.
5. Importanza e sviluppo dei servizi interni.
6. Esistenza di servizi comuni.

Caratteristiche Estrinseche, per la determinazione della classe

1. Genere della località.
2. Ubicazione.
3. Collegamento con i servizi pubblici di trasporto.
4. Esposizione prevalente.
5. Epoca della costruzione.
6. Qualità delle strutture.
7. Stato di conservazione e manutenzione.
8. Grado di finimento.
9. Ampiezza media dei vani.
10. Richiesta sul mercato dei fitti.
11. Impianti.
12. Consistenza catastale.

Questi dodici punti si riferiscono alle categorie del gruppo A

1. Situazione stradale.
2. Ubicazione.
3. Sviluppo su strada.
4. Ampiezza.
5. Epoca di costruzione.
6. Qualità delle strutture.
7. Stato di conservazione e manutenzione.
8. Richiesta sul mercato dei fitti.

Questi otto punti si riferiscono alle categorie del gruppo C e precisamente C/1, C/2, C/3 e C/6.

Mentre è pressoché uniforme in tutto il Territorio Nazionale la suddivisione in cinque gruppi (A, B, C, D, E) articolati in numerose categorie (A/1, A/2, A/3, ...) sono assai incerti i criteri in forza dei quali un immobile rientri nelle diverse categorie: ad es. una u.i.u. classificata come A/2 piuttosto come A/3.

Nella Circolare 134 del 1941, il Ministero avvertiva, in riferimento alle prime otto classi della categoria A, che "trattandosi di qualificazione relativa e variabile da luogo a luogo, deve corrispondere al significato che ha "localmente" (v. anche la Circolare Ministeriale 14/03/1992 n. 5).

Secondo la giurisprudenza, **il classamento catastale deve avvenire in base alle caratteristiche strutturali dell'immobile e non in base alla sua occasionale destinazione;**

pertanto unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere ritenute parte di un opificio industriale.

Il classamento catastale è sancito dall'art. 9 del D.P.R. 01/12/1949, n 1142 (G.U. n. 53 del 04/03/1950) e dalla Circolare n. 134 del 06/07/1941, integrata con l'istruzione II del 24/05/1942.

Rivestono particolare importanza anche gli articoli 6 (categorie), 7 (classi), 13 (revisione dei quadri di categorie e classi), 40 (unità immobiliare urbana) del richiamato D.P.R. 1142.

Riguardo all'Istruzione II è il caso di porre l'attenzione sull'argomento denominato "Classamento" ove, al paragrafo 22, cita testualmente:

"Assegnazione della Categoria"

Per la destinazione e per altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

Pertanto, nell'assegnazione della categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Si pone attenzione anche al paragrafo 23 della stessa Istruzione II in merito alla "Classe", che cita testualmente:

"Assegnazione della Classe"

Per l'assegnazione alla classe si avrà riguardo:

- a) **Come elemento diretto:** principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria;
le une e le altre in quanto influenzino il reddito;
- b) **Come elemento – di controllo:** limitatamente alle categorie per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto al reddito fondiario lordo unitario.

CARATTERISTICHE PER LE CATEGORIE PIU' SIGNIFICATIVE

Categoria A/4

Caratteristiche delle particelle edilizie: (da considerarsi in linea secondaria)

1. Fabbricati a due o più piani con prospetti semplici.
2. Piani di altezza normalmente da 2,70 a 3,00 metri.
3. Finestre piuttosto piccole.
4. Scale scomode ad una o due rampe con gradini in pietra.

Caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari: (da prendersi in come base per la determinazione della categoria)

1. Vani scarsamente disimpegnati, soffittati in modo semplice, pareti tinteggiate a calce, pavimenti in comuni piastrelle di cemento.
2. Serramenti ordinari.
3. Accessori al servizio diretto piuttosto scarsi (disimpegni, corridoi, ripostigli, dispense, ecc.).
4. Gabinetto senza pretese igieniche e piuttosto piccolo sovente ricavato nelle cucine o su ballatoi.
5. Impianti a vista di luce, acqua e gas.
6. Consistenza da ritenersi normale per la categoria vani 4,00 – 5,00.

Categoria A/5

Caratteristiche delle particelle edilizie: (da considerarsi in linea secondaria)

1. Fabbricati di solito a 1, 2 o 3 piani al massimo.
2. Prospetti grezzi e rustici.
3. Altezza normalmente dei piani da 2,30 a 2,70 metri.
4. Scale strette e scomode, di solito ad una sola rampa con gradini di pietra ed alzate elevate.
5. Finestre strette e basse.

Caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari: (da prendersi come base per la determinazione della categoria)

1. Vani piccoli, non disimpegnati, bassi d'aria (2,20 . 2,60 metri).
2. Solai in legno soffittati o soffittati sommariamente.
3. Pavimenti in mattoni o battuto di cemento.
4. Serramenti ordinari in legno.
5. Mancanza pressoché completa di accessori al servizio diretto (corridoi, ripostigli, dispense, ecc.).
6. Gabinetto rustico molte volte in uso comune e quasi sempre piccolissimo e ricavato nelle cucine o nello spessore dei muri o in corpo a parte.

7. Impianti a vista di luce, acqua e gas.

8. Consistenza da ritenersi normale per la categoria vani 3,00 – 4,00.

Sono da considerarsi in detta categoria anche le unità di altezza superiore ai metri 2,60 ma che hanno finiture di infimo ordine e di grado inferiore a quelle elencate.

UNITA' TIPO

(Si riportano alcune unità tipo presenti nel Comune di Genova nella Zona Censuaria 1^A e 1^{^A})

A/4 classe 1

Via Camaldoli civico 11 vani 4,50 altezza metri 3,10

Via Fontanile civico 4 vani 4,50 altezza metri 3,20

A/4 classe 2

Salita Granarolo civico 94 vani 3,50

Via Casini civico 18 vani 4,50

A/4 classe 3

Via Bologna civico 26 vani 6,50

Salita Vecchia del Monte civico 5A vani 4,50

A/4 classe 4

Via Pisa civico 3 vani 6,00 altezza metri 3,10

Via Donghi civico 31 vani 6,00

A/4 classe 5

Via Prè civico 3 vani 8,00

Vico Chiuso Cappa civico 7 vani 4,50

A/4 classe 6

Via Finocchiaro Aprile civico 16 vani 4,50 altezza metri 3,15

A/4 classe 7

Via Cairoli civico 14 vani 6,00

A/5 classe 1

Via Finocchiaro civico 27 vani 4,00

A/5 classe 2

Via Fontana Rossa civico 9 vani 3,50

A/5 classe 3

Via Domenico Chiodo civico 13 vani 13,00 altezza metri 3,50

A/5 classe 4

Salita degli Angeli civico 12 vani 5,50 altezza metri 2,40

A/5 classe 5

Via San Fruttuoso civico 16 vani 4,50 altezza metri 2,50

A/5 classe 6

Via Prè civico 74 vani 3,50

A/5 classe 7

Via Prè civico 68 vani 4,50

A/5 classe 8

Vico degli Angeli civico 1 vani 3,50

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

♣ R.D.L. n. 652 del 13/04/1939 – art. 3.

♣ Legge n. 1249 del 11/08/1939.

♣ Circolare del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 40 del 20/04/1939.

♣ Circolare del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 127 del 18/07/1939.

♣ Circolare del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 134 del 06/7/1941, integrata con l'Istruzione II del 24/05/1942.

♣ D. Lgs. n. 514 del 08/04/1948.

♣ D.P.R. n 1142 del 01/12/1949 – art. 9.

♣ Circolare del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 5 del 14/03/1992.

♣ D.P.R. n 138 del 23/03/1998.

LEGGE FINANZIARIA 2005

(L. n 311 del 30/12/2004 – art. 1, commi dal n. 334 al n. 340)

- sunto significativo -

Comma 335: Revisione del classamento su aree urbane limitate (microzone) e caratterizzate da elevati livelli di sperequazione rispetto alla media generale del territorio comunale.

Comma 336: Revisione del classamento di singole unità immobiliari di proprietà privata non dichiarate in catasto o per le quali sussistono situazioni di fatto non più coerenti con il classamento catastali per intervenute variazioni edilizie.

Comma 340: Rideterminazione della superficie delle unità immobiliari di proprietà privata per le quali le superfici dichiarate ai fini del calcolo della tassa comunale di smaltimento rifiuti, risultino inferiori all'80% della superficie catastale.

“DETERMINAZIONE” 16/02/2005 (G.U. n. 40 del 18/02/2005)

(Intesa Conferenza Stato/Città ed Autonomie Locali – seduta del 04/02/2005 – rep. n 69)

- si richiamano in quanto riguardano -

Articolo 2: Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita; si rammenta il comma 2 della determinazione dove si evincono i requisiti delle unità immobiliari non soggette di trattazione e precisamente per il punto a), b) e c).

Articolo 4: Adempimenti a carico dei titolari reali sulle unità immobiliari.

Articolo 5: Adempimenti a carico dell'Agenzia del Territorio in caso di inadempienza da parte dei soggetti interessati.

Ciò premesso, gli interventi edilizi cui far riferimento per l'eventuale necessità di procedere alla presentazione della Denuncia di Variazione possono essere così indicati:

♣ interventi edilizi che abbiano comportato un incremento di valore nell'ordine del 15% del valore di mercato e della redditività della u.i.u. a seguito di (cfr. D.P.R. 6.6.2001, n 380 – Testo Unico in Materia Edilizia – art. 3):

- manutenzione straordinaria così come definiti alla lettera b), in particolare quando detti interventi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche distributive interne ed impiantistiche rispetto all'origine;
- restauro e risanamento conservativo così come definiti alla lettera c) qualora abbiano interessato l'intero edificio;
- ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d);

♣ interventi edilizi che abbiano comportato, in modo permanente, il cambio di destinazione d'uso;

♣ l'avvenuto rilascio di licenze ad uso commerciale che comportino modifiche permanenti della destinazione d'uso (categoria catastale non coerente con la destinazione autorizzata);

♣ l'avvenuto passaggio dalla categoria esente a quella soggetta ad imposizione (abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola prive dei requisiti indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998, n 139).

Per contro possono non essere soggette a Denuncia di Variazione le u.i. già censite ed oggetto di interventi edilizi che non hanno comportato:

♣ modifica della destinazione d'uso;

♣ incremento del valore e del reddito ordinario in misura significativa, a seguito di interventi di:

- manutenzione ordinaria così come definiti alla lettera a);
- manutenzione straordinaria così come definiti alla lettera b) sempre che non abbiano comportato una variazione della consistenza, delle caratteristiche distributive interne ed impiantistiche originarie;
- restauro e risanamento conservativo così come definiti alla lettera c) qualora non abbiano interessato l'intero fabbricato;
- adeguamento di impianti tecnologici alle norme tecniche e di sicurezza, riparazioni e rinnovo di impianti esistenti, opere di consolidamento e conservazione delle strutture.

In funzione di quanto sopra, con riferimento all'argomento d'attualità individuabile nell'"avviso bonario" inviato dal Comune di Genova ai contribuenti (Delibera n. 40 del 24.05.05), a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, comunque non vincolante, si suggerisce:

♣ In caso di intervenute variazioni planimetriche dell'u.i.u. (modifica degli spazi interni, realizzazione di servizi, ecc.) la necessità di presentare Denuncia di Variazione in quanto l'opera è tale da comportare la modifica della Categoria e/o della Classe (da inferiore a superiore);

♣ In caso di avvenuta installazione di ascensore, la necessità di presentare Denuncia di Variazione in quanto l'opera è

tale da comportare la modifica della Categoria (dalla inferiore alla superiore). Nel caso di specie è necessaria una attenta valutazione dell'incidenza dell'opera sugli immobili in funzione della loro ubicazione rispetto al piano terreno (di massima è ipotizzabile che l'ascensore non abbia certamente influenza riguardo alle u.i.u. al piano terreno e non ne abbia in maniera significativa anche per il secondo, certamente influisce dal terzo piano in su). Per le u.i.u. a partire dal terzo piano, anche se non aventi diritto al servizio in quanto non hanno contribuito alla spesa, vale il principio della "potenzialità" vista la possibilità di loro allaccio (utilizzo) futuro, per cui di ciò va tenuto conto ed occorre comunque provvedere all'aggiornamento;

♣ In caso di avvenuta installazione dell'impianto di riscaldamento o di condizionamento, la necessità di presentare Denuncia di Variazione in quanto l'opera è tale da comportare la modifica della sola Classe (da inferiore a superiore); a questo proposito si vuole precisare che per impianto si intende certamente quello centralizzato, mentre per quanto concerne l'autonomo occorre valutare caso per caso tenendo presente che riteniamo si possa parlare di impianto quando esistono tubazioni, caldaia ed elementi radianti

♣ In caso di intervenuta acquisizione da parte del condominio di aree adibite a parcheggio non occorre presentare alcuna Denuncia di Variazione in quanto l'aumento della consistenza condominiale non comporta modifiche della Categoria e della Classe delle singole u.i.u.;

♣ In caso di intervenute migliorie delle finiture (pavimenti, rivestimenti, ecc.) non occorre presentare alcuna Denuncia di Variazione in quanto questi elementi non sono influenti per la modifica della Classe della u.i.u..

♣ In caso del sommarsi di diversi interventi di miglioria occorre verificare la specifica casistica con decisione caso per caso.

In ultimo si conferma come l'attuale normativa (salvo possibili future modifiche legislative) onde ottemperare a quanto richiesto dal Comune, non consente di presentare Denunce di Variazione (DOCFA) senza l'allegata planimetria, anche se l'u.i. risulta invariata dal punto di vista planimetrico.

Si fa inoltre presente come la attuale normativa non consenta di inoltrare un'eventuale istanza nella quale il contribuente (o per lui il tecnico) dichiara che l'u.i.u. non ha subito modifiche planimetriche ma solamente una variazione della Categoria e/o della Classe per le intervenute migliorie incidenti sul valore e sul reddito, così lasciando all'Agenzia del Territorio determinare la nuova rendita.

Genova, 07 novembre 2005

Il Consiglio Direttivo della Associazione Geometri

La stramaledetta Circ. 5 del 14/3/92 era legata alla allora prevista imminente (!) revisione degli estimi: niente revisione niente circolare!

Il suo titolo era infatti:

Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U..

Ci sono stati altri interventi, miei e di altri, su questa circolare con esemplificazioni a supporto di questa tesi.

Chi vuole se li vada a cercare, chi non vuole continui a credere ad una circolare nata per la **mai avvenuta revisione del 1992** e **quindi morta**.

Andiamo al classamento.

Le categorie A/4, A/5, A/6 continuano ad esserci;

L'esistenza o meno del servizio igienico dipende dalle unità tipo e ciò vale comune per comune;

l'A/5 di Trento è diversa dalla A/5 di Ragusa;

l'A/6 di Genova è diversa dalla A/6 di Trieste.

Quindi una A/5 (ad es. di PD) poteva avere fin dall'impianto il suo bravo servizio igienico;

A/5 era ed A/5 rimane.

In conclusione non basta dire che una qualunque modifica faccia scattare il cambio di categoria; bisogna vedere che modifica (che scoperta che ho fatto ...!)

Un'altra scoperta: le sopraccitate uiu non sono figlie di un dio minore, di un Bignami dell'estimo.

Sono figlie dell'Estimo al pari di tutte le altre categorie (se l'Estimo ha un significato...).

E tutto questo per quanto riguarda le VAR.

Le nuove costruzioni.

Certo, presentare oggi, come NC, una uiu in una di queste categorie sarebbe oltremodo ... fantasioso.

Ma in linea di principio, in linea estimale, non si può e non si deve escludere.

L'ufficio non può respingere una proposta del genere ma deve accettarla e poi variarla.

Divagazioni sul mito catastale che le personcine serie possono saltare.

Se devo dirla tutta non sarei intervenuto su questa questione, mi ha spinto una sorta di riflessione filosofica sulla potenza del mito.

Secondo alcuni autorevoli antropologi il mito piega la ragione perchè esso riscalda il cuore mentre la ragione riscalda

un bel niente.

E l'uomo "ragiona" con il cuore e quindi .. e quindi le circolari morte hanno più fascino delle vive che non ne hanno proprio.

Mah! Valle a capire certe cose;

per capire dovrei usare il cuore e non la mente ma sono un tecnico, uso la mente (malata?) e quindi sbaglio.

Zeus, Giove pluvio, Dio dei catastali, dove si annida il mistero?

UNA PREGHIERA PER EZIO:

fai in modo che nel forum risulti a chiare lettere che **la circolare n. 5/1992 e' nata morta** e chi la cita deve essere condannato a tre giorni e mezzo di silenzio mediante pubblica squalifica .

(su tutto il resto, ovviamente, siamo tutti autorizzati a spararle grosse...

se così non fosse a me spetterebbe la squalifica a vita).

Anonimo_Padovano