



Avv. Andrea Bugamelli

Publicista economico

Dottore in economia e commercio

www.studiobugamelli.it

Via Trieste 43, 60124 ANCONA

Via Ottaviano 42, 00192 ROMA

Via Cavallotti 16, 60021 CAMERANO

tel. 0712117201 fax. 0712112039

cel. 349.3690446

ACCERTAMENTI CATASTALI – MATERIALE DI STUDIO

Circolare del 14/03/1992 n. 5 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali

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

Sintesi: Integrazione e modifiche al quadro generale delle categorie.

Concluse le operazioni di revisione degli estimi urbani con la pubblicazione sulla G.U. delle nuove tariffe, occorre completare la fase operativa della revisione della qualificazione, classificazione e classamento, già avviata conformemente alle disposizioni impartite con la circolare n.4 del 3 maggio 1991.

Con detta circolare sono state anticipate le varie operazioni nelle quali si articola la revisione stessa.

È comunque opportuno premettere che nel corso dei lavori, in relazione alle informazioni che periodicamente verranno chieste agli uffici nonchè in relazione alle scadenze piu' avanti indicate, questa Direzione si riserva di emanare ulteriori istruzioni.

Tanto premesso, sciogliendo la riserva contenuta nella richiamata circolare 4/91, a seguito anche dell'esame delle proposte pervenute dagli Uffici, relative al quadro generale delle categorie, si dispone che ad esso vengano apportate le integrazioni e modifiche di seguito elencate.

GRUPPO A categorie da sopprimere: A/5 e A/6 Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano piu' tipologie abitative ordinarie perchè al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento.

Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili.

Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative - e quindi meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'orinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi piu' basse - nella categoria che rappresenta le unità immobiliari piu' povere di dotazioni: categ. A/4.

- categorie da istituire: nessuna GRUPPO B - categoria da sopprimere: B/8.

La categoria B/8 rappresentava i magazzini sotterranei adibiti a conservazione di derrate alimentari.

Tale destinazione non è più riscontrabile nella ordinarietà. Le unità immobiliari censite nella categoria dovranno trovare più appropriata collocazione nel gruppo C, in relazione all'uso cui sono destinate.

- categorie da istituire: nessuna GRUPPO C - categorie da sopprimere: nessuna

- categorie da istituire: nessuna GRUPPO D - categorie da sopprimere: nessuna

- categorie da istituire D/10; D/11; D/12 Nella categoria D/10 si dovranno censire i "residence", anche se gestiti in multiproprietà.

Per detta tipologia infatti l'offerta dei servizi da parte di specifiche società di gestione e le dotazioni comuni (strutture ricreative, associative, ristoranti ecc.) rappresentano un rilevante entità economica e pertanto tali immobili non possono essere assimilati alle unità abitative censite, come tali, nel gruppo A.

Ove il "residence" sia dichiarato per singole unità funzionali (è il caso ordinariamente riscontrabile per le multiproprietà), ciascuna di esse dovrà essere censita nella categ. D/10 e le rispettive rendite dovranno essere riferite al valore di mercato delle singole unità comprensive quindi dei diritti su tutti i beni immobiliari comuni.

Nella categoria D/11 - in considerazione dell'attività imprenditoriale svolta - dovranno essere censiti gli immobili destinati a scuole private e che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività.

Nella categoria D/12 andranno censiti i posti barca nei porti turistici, costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali ancorché in regime di concessione demaniale, caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo al molo (anche di tipo galleggiante), l'allaccio per fornitura di acqua, luce, telefono oltre ad

eventuali locali di deposito di uso esclusivo.

Nella stessa categoria andranno censiti gli stabilimenti balneari, oggetto di concessione demaniale, che hanno fine di lucro.

GRUPPO E - categorie da sopprimere: nessuna - categorie da istituire: nessuna

Per poter infine qualificare in modo uniforme altre fattispecie rappresentanti nuove tipologie edilizie, peraltro riconducibili a categorie già presenti nel quadro generale, si dovrà fare riferimento ai seguenti principi:

- Minialloggi e fabbricati a schiera Tali definizioni, peraltro di uso corrente, di per sé non identificano specifiche categorie catastali (né si è ritenuto opportuno istituirne delle nuove), e pertanto le unità immobiliari abitative afferenti detti immobili, andranno censite nella categoria del gruppo A che le rappresenta, con riferimento alle caratteristiche estrinseche e di dotazioni di impianti dell'immobile stesso.

Per poter operare in tal senso sarà altresì indispensabile integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

- Uffici privati "open space" Dette unità immobiliari sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici, da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'ufficio.

con riferimento alla destinazione d'uso si confermerà la categoria A/10.

Sarà però opportuno individuare la superficie del vano medio, abitualmente definita in sede di modulazione degli spazi, ed integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

- Posti auto su aree private e su piani "pilotys" Dette unità immobiliari, caratterizzate da spazi - delimitati con segnaletica a terra - ricavati su aree private (posti auto all'aperto) o su spazi coperti, quali i piani "pilotys", che venivano censiti nella categoria C/6, dovranno trovare collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

- Autosilos ove l'immobile sia dotato di impianti di sollevamento delle auto per l'attività di ricovero delle stesse, andrà censito nella categoria D/8.

- Discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili Le attività esercitate sono caratterizzate essenzialmente dalla cessione di servizi o svaghi a pagamento (emissione di biglietti SIAE) e sono pertanto assimilabili a quelle esercitate nei locali per spettacolo, quindi tali unità dovranno essere censite nella categoria D/3.

- Parcheggi a pagamento su aree private Anche in tali fattispecie l'attività esercitata consiste nella prestazione di servizi e quindi questi dovranno essere censiti nella categoria D/8.

- Villaggi turistici Dovranno essere censiti nella categoria D2 in quanto caratterizzati da finalità alberghiere.

- Campeggi Per tali unità è predominante la prestazione di servizi e l'attività che vi si svolge ha essenzialmente un carattere commerciale;

dovranno pertanto essere censiti nella categoria D/8.

- Aree per deposito (rottami, inerti ecc.) Nel caso in cui oltre al deposito si svolga nelle aree un'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale (anche se con carattere, sussidiario), esse dovranno essere censite nella categoria D/7.

Ove invece la destinazione sia di semplice stoccaggio dovranno essere censite nella categoria E/9.

- Fabbricati destinati a grande distribuzione (ipermercati, supermercati)

Dovranno essere censiti nella categoria D/8.

- Impianti con attrezzature sportive (anche con coperture pressurizzate) Se a fine di lucro dovranno essere censiti nella categoria D/6. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili.

- Cabine elettriche Per dette unità immobiliari resta confermata la categoria D/1.

- Impianti pr lavaggio auto Qualora siano dotati di attrezzature semplici, quindi con esclusione di impianti fissi nei locali, verranno considerati come attività artigianali e quindi classati in C/3.

Se del tipo automatico, con la presenza di attrezzature specifiche – e semprechè non rientrino a far parte di stazioni di servizio – andranno censiti nella categoria D/7 (attività artigianale).

- Soffitte e cantine Se disgiunte dall'abitazione, andranno censite nella categoria C/2, integrando opportunamente le unità tipo.

- Capannoni prefabbricati per attività produttive varie Tali manufatti dovranno essere censiti nella categoria D/8 a meno che, per l'attività ivi esercitata, non rientrino nelle fattispecie previste per la categoria D/7.

Stalle e fienili non agricoli La destinazione a stalla è già prevista nella categoria C/6, riservando ad essa le classi piu' basse.

Il fienile puo' essere assimilato a locale di deposito e come tale da censire nella categoria C/2.

- Chalets Se abitazioni tipiche dei luoghi rientrano nella categoria A/11.

Diversamente andranno censiti nella categoria del gruppo A rispondente alla tipologia, alla dotazione di impianti e servizi, e rifiniture dell'unità stessa.

- Serre. Normalmente rientrano nell'ambito dell'attività agricola e come tali sono censite nel catasto terreni.

Nel caso in cui la loro funzione sia solo di stoccaggio di piante e fiori anche se in stato vegetativo, andranno censite nella categoria D/8 in quanto è preminente l'attività commerciale.

- Sale condominiali Costituiscono, in quanto tali, beni comuni non censibili.

- Circoli ricreativi Senza fine di lucro: possono essere assimilati alle unità immobiliari adibite ad attività culturale e quindi dovranno essere censiti nella categoria B/6.

Con fine di lucro: dovranno essere censiti nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa (negozi, ufficio privato, ecc).

- Funivie , sciovie e simili Per le loro caratteristiche dovranno essere censite nelle categorie E/1.

In conclusione, con riferimento alle risposte alla circolare n. 4 del 3.5.1991, con la quale alcuni Uffici hanno avanzato proposte per un specifica qualificazione, relativamente a fattispecie che non trovano invece una precisa collocazione nell'attuale normativa, si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda le aree urbane, esse sono definite dell'art. 15 del D.P.R 650/72 e come tali devono essere indicate in atti con la superficie, senza rendita.

Per quanto riguarda le aree attrezzate lungo le autostrade e le strade statali, esse trovano la loro qualificazione specifica se adibite a stazione di servizio o se attrezzate con manufatti adibiti a cessione di servizi; a questi dovrà competere l'appropriata qualificazione; qualora rientrino nella "sede stradale", non devono essere censite in C.E.U..

Le aree attrezzate a sosta per caravan, senza fine di lucro, dovranno essere inquadrare nella categoria E/4.

Tanto premesso si riporta il quadro generale delle categorie aggiornato così come segue:

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A A/1 - Abitazioni di tipo signorile (1).

A/2 - Abitazioni di tipo civile (2).

A/3 - Abitazioni di tipo economico (3).

A/4 - Abitazioni di tipo popolare (4).

A/7 - Abitazioni in villini (5).

A/8 - Ville (6).

A/9 - Castelli, palazzi eminenti (7).

A/10 - Uffici e studi privati.

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (8).

GRUPPO B B/1 - Collegi, convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme (9).

B/2 - Case di cura ed ospedali (9).

B/3 - Prigioni e riformatori.

B/4 - Uffici pubblici.

B/5 - Scuole e laboratori scientifici (9).

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9.

B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.

GRUPPO C C/1 - Negozi e botteghe.

C/2 - Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.

C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

C/4 - Fabbricati e locali epr esercizi sportivi (9).

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (9).

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (9).

C/7 - Tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti.

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (10) D/1 - Opifici.

D/2 - Alberghi e persioni.

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi, zoo-safari.

D/4 - Case di cura ed ospedali.

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione.

D/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi.

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 - Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio; aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili.

D/10 - Residence.

D/11 - Scuole e laboratori scientifici privati.

D/12 - Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari (11).

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE GRUPPO E E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; stazioni per metropolitane; stazioni per ferrovie; impianti di risalita in genere.

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (13).

E/4 - Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili.

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio.

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

NOTE (1) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

Detti immobili devono inoltre rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1,3 e 9 dei prospetti 9) e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione di servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 10, 11 e 14 dei citati prospetti.

(2) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Detti immobili devono rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio, in sede di classamento automatico (punti 1, 4 e 9 dei prospetti 9), e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione dei servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 dei citati prospetti.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.

(3) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Detti immobili devono rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1, 4, 6 e 9 dei prospetti 9), e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione dei servizi delle unità immobiliari, rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 14 e 15 dei prospetti 9).

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura, e dotazioni proprie della categoria.

(4) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Detti immobili devono rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1 e 6 dei prospetti 9), e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione dei servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 degli stessi prospetti.

(5) Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree coltivate o no a giardino.

Le unità immobiliari dovranno avere consistenza e dotazioni corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria (punti 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12, 13, 14 e 15 dei prospetti 9).

(6) Ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

Consistenza e dotazione di impianti corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria (punti 1, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 dei prospetti 9).

(7) Si iscriveranno in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

(8) Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc.

(9) Costruiti o adottati per tale destinazione, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell'art.10 della legge 11 agosto 1939, n.1249.

(10) Quando rientrano nell'art.10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n.514, e quando hanno fine di lucro.

(11) Unità immobiliari caratterizzate da concessione demaniale per l'uso dello specchio d'acqua e dell'arenile.

A conclusione di quanto esposto, si procede ora al riesame degli aspetti già trattati nella circolare n.4/91, per alcuni dei quali si forniscono ulteriori precisazioni:

punto 2 Dopo l'istituzione delle zone territoriali omogenee si deve pervenire alla predisposizione di un quadro di tariffe unico per tutta la zona stessa.

Le indicazioni fornite dalla circolare citata sono idonee a rideterminare - in prima fase - i quadri di tariffe di ciascun comune.

Al riguardo è opportuno far rilevare che per alcune categorie dei comuni collegati potrà essere necessario rideterminare la scala di collegamento con il comune tipo.

Eventuali valori massimi rilevati potranno trovare collocazione nel quadro di tariffa della zona territoriale omogenea (vedi lettera C).

Ove invece si rilevassero valori significativamente inferiori a quelli presi a base della revisione degli estimi, in conseguenza della metodologia adottata, se ne dovrà tenere opportuno conto.

Poichè, come è stato detto, gli Uffici debbono riferirsi ai valori espressi nei cosiddetti "quadri provvisori" (che rappresentano come è noto l'escursione dei valori rilevati a suo tempo) e contemporaneamente collegarsi

alle nuove tariffe d'estimo pubblicate, occorre in questa operazione allineare i valori espressi dai quadri provvisori alle corrispondenti tariffe pubblicate.

punto 3.

si confermano le indicazioni fornite con la circolare n.4/91 citata.

punto 4.

Poichè i quadri di zona omogenea dovranno essere sottoposti all'esame e approvazione delle commissioni censuarie distrettuali e provinciali, per poter programmare - ove necessario - tempestivi interventi, è necessario conoscere, entro il 31 marzo 1992, per ciascuna delle commissioni censuarie distrettuali quanto segue:

- se è insediata, la data di insediamento;
- se è decaduta, lo stato dell'iter per la sua rinnovazione ed eventuali informazioni al riguardo.

punto 5 Individuati sul territorio i comparti ove per le tipologie degli immobili, l'epoca di costruzione, la destinazione urbanistica, si sono rilevate condizioni generali riconducibili ad una unica qualificazione, si attribuirà a tutti i fabbricati la categoria appropriata.

Potranno - in detti comparti - trovare una diversa qualificazione tipologie singolari quali quelle riconducibili alla A/7, ove si operi in comparti di edilizia di tipo civile e/o economica, o ad altra categoria ove si operi in comparti caratterizzati da una edificazione a villini.

Per interventi più dettagliati quali quelli necessari nei centri storici e nei territori interessati da edificazioni spontanee, si richiama quanto già indicato con la circolare citata.

punti 6 e 7 Si conferma quanto già comunicato.

Nel rammentare la necessità inderogabile del rispetto dei tempi fissati dalla predetta circolare n.4/91, si rimane in attesa dell'assicurazione di ricevuta ed esatto adempimento.