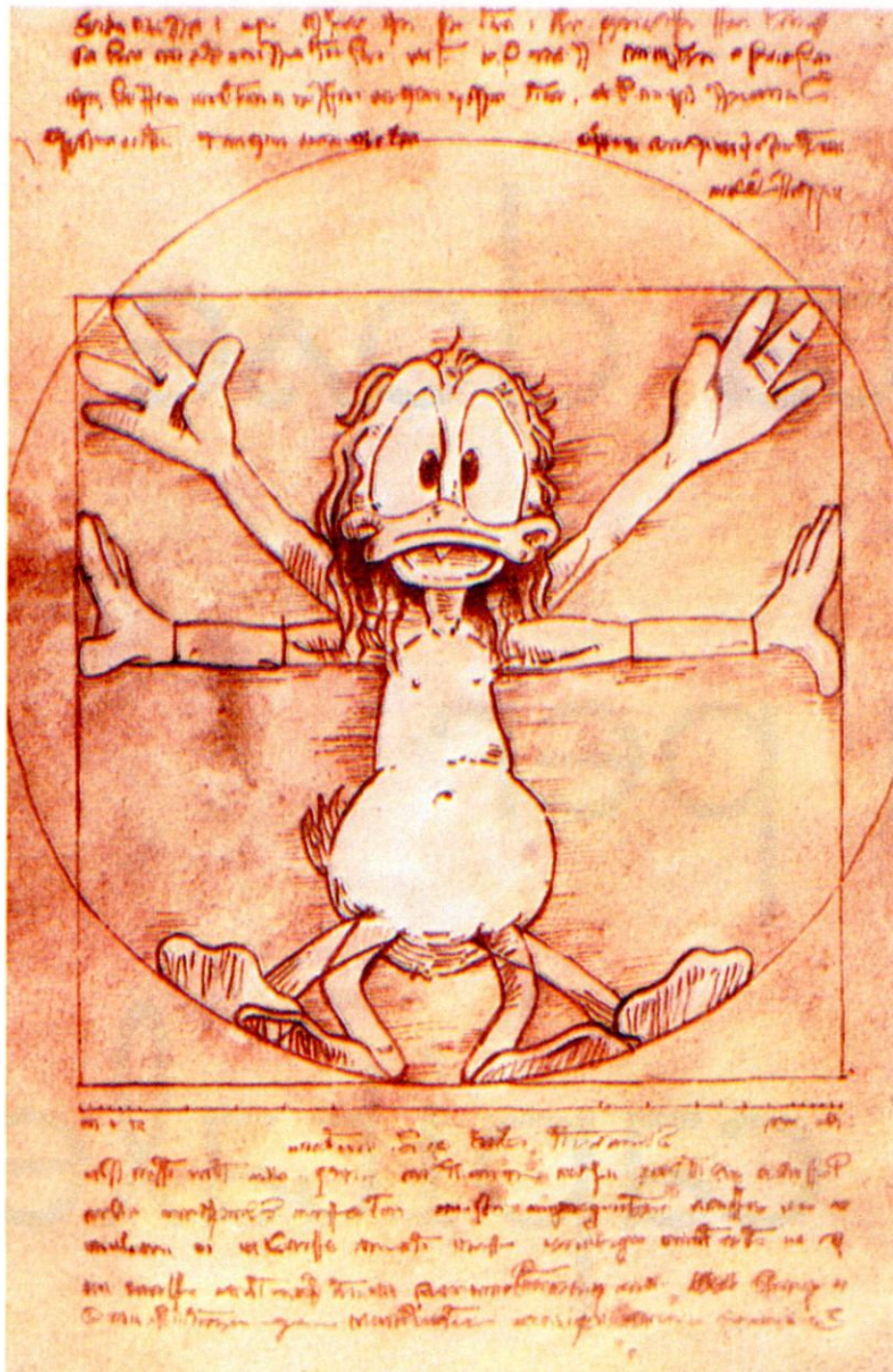


antonio de vito

pierluigi pepe



**il breviario del catasto dei fabbricati**

## INDICE & PREMESSA & INDICE & PREMESSA & INDICE & PREMESSA

Il materiale di questa breve dispensa è un compendio, un breviario, appunto, delle essenziali nozioni pratiche che servono per lavorare col catasto fabbricati, tappa quasi obbligata di ogni geometra.

Non si tratta di un testo, ma di un semplice supporto ai testi teorici esistenti. Perciò il fatto di essere eccessivamente schematico non è un suo limite: è il suo fine; anche perché, di regola, questi appunti dovrebbero essere integrati con incontri esplicativi, visione dei programmi, chiarimenti alle domande e così via. Gli argomenti esposti sono i seguenti:

<a href="#">Il catasto</a>	<a href="#">p. 4</a>
<a href="#">La formazione del catasto edilizio urbano</a>	<a href="#">p. 4</a>
<a href="#">La SOGEI</a>	<a href="#">p. 4</a>
<a href="#">Foglio, mappale e subalterno</a>	<a href="#">p. 5</a>
<a href="#">L'elaborato planimetrico</a>	<a href="#">p. 5</a>
<a href="#">Ditta catastale e partite speciali</a>	<a href="#">p. 5</a>
<a href="#">L'unità immobiliare urbana</a>	<a href="#">p. 6</a>
<a href="#">La visura catastale</a>	<a href="#">p. 6</a>
<a href="#">Le categorie del catasto fabbricati</a>	<a href="#">p. 7</a>
<a href="#">La rendita catastale, le classi e le tariffe</a>	<a href="#">p. 14</a>
<a href="#">Come si calcola la consistenza delle categorie del gruppo A</a>	<a href="#">p. 15</a>
<a href="#">Come si calcola la consistenza delle categorie del gruppo B</a>	<a href="#">p. 16</a>
<a href="#">Come si calcola la consistenza delle categorie del gruppo C</a>	<a href="#">p. 16</a>
<a href="#">La conservazione del catasto fabbricati</a>	<a href="#">p. 17</a>
<a href="#">Criteri estimativi: cenni di estimo catastale</a>	<a href="#">p. 17</a>
<a href="#">La stima delle categorie speciale e particolari</a>	<a href="#">p. 18</a>
<a href="#">Il programma DOCFA</a>	<a href="#">p. 20</a>
<a href="#">Il classamento automatico</a>	<a href="#">p. 21</a>
<a href="#">I programmi di allineamento</a>	<a href="#">p. 22</a>
<a href="#">Il futuro del catasto</a>	<a href="#">p. 23</a>

Dal momento che di un *breviario* si tratta, ho sfruttato l'ambiguità del termine per far seguire in appendice tre sermoni. Si tratta di esposizioni effettuate a tecnici professionisti, da anni attivi nella professione, che ampliano argomenti, parzialmente trattati nella prima parte della dispensa, ma esposti in maniera più dettagliata e affrontati mirando a un fine meramente pratico. Molto probabilmente non saranno di primaria utilità per chi ancora non lavora col catasto, ma possono servire ad avere una prima idea di cosa sarà la professione di geometra e avranno la loro utilità in seguito. Trattandosi di testi nati per la comunicazione immediata, non ho tolto nulla alla loro originaria natura discorsiva.

### **APPENDICE:** i sermoni

Il sermone della torre (della Cigna), parte prima:

#### **COME ASSEGNARE CATEGORIA E CLASSE ALLE CATEGORIE ORDINARIE - COME STIMARE LE UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI - IL CLASSAMENTO AUTOMATICO**

(*in pratica, come evitare il "da verificare" e il contenzioso tributario*) p. 24

Si tratta di una riflessione sull'estimo catastale spicciolo, applicato al classamento da assegnare alle unità immobiliari trattate con DOCFA; infatti uno dei compiti del tecnico professionista è ormai anche quello di assegnare la rendita catastale. Il controllo di tale rendita è il solo compito rimasto all'Ufficio.

Il sermone della torre (della Cigna), seguito:

**COME SI FA UNA RELAZIONE TECNICA**

p. 32

Vi si analizzano i parametri catastali validi per proporre un classamento (che non sono manutenzione e umidità)

Il sermone del catasto a venire:

**LA REVISIONE DEGLI ESTIMI E DEL CLASSAMENTO**

**LA MICROZONA CATASTALE**

**IL METRO QUADRATO CATASTALE**

p. 43

L'ultimo sermone riguarda il futuro, l'aldilà del catasto. Da buon aldilà non c'è nulla di certo nella revisione degli estimi che, prima o poi, tutti dovremo affrontare. Il D.P.R. 138/98, che regola la revisione, secondo voci insistenti, doveva essere modificato quasi subito dopo la sua pubblicazione, dopo tre anni la revisione rimane questione di fede; in ogni caso è bene avere nozione di un lavoro che dovrà essere sicuramente portato a termine insieme, Ufficio e tecnici professionisti, qualunque sia il decreto attuativo finale.

In appendice all'appendice si trovano le immagini d'ausilio ai sermoni.

Tutto ciò che riguarda la presentazione di documenti DOCFA, compito peculiare dei tecnici professionisti che lavorano col catasto fabbricati, è raccolto in un altro testo di supporto il cui titolo denota la mia mancanza di fantasia: *Docfario*.

**APPENDICE DELL'APPENDICE, dove si trovano:**

le immagini d'ausilio ai testi <i>ossia</i>	p. 47
<a href="#"><u>Tabella dei minimi e dei massimi di superficie per il calcolo del vano catastale</u></a>	p. 47
<a href="#"><u>Tabella delle classi ordinarie del classamento ordinario</u></a>	p. 48
<a href="#"><u>Tabella degli incrementi e dei decrementi sulle classi ordinarie per foglio</u></a>	p. 49
<a href="#"><u>Tabella dei valori relativi ai capannoni industriali</u></a>	p. 50
<a href="#"><u>Tabella dei valori relativi alle altre categorie D ed E</u></a>	p. 51
<a href="#"><u>Tabella per alberghi</u></a>	p. 55
<a href="#"><u>Tabella per pensioni</u></a>	p. 57
<a href="#"><u>Quadro generale delle categorie (Allegato B del D.M. 138/98)</u></a>	p. 58
<a href="#"><u>Confronto fra l'attuale quadro tariffario e quello futuro</u></a>	p. 59
<a href="#"><u>Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria</u></a>	p. 61

## IL CATASTO

Il catasto è l'inventario della **proprietà immobiliare**, degli **identificativi** e della **natura degli oggetti**, dei **dati anagrafici dei soggetti intestati** e della **natura e quota del diritto di ciascun soggetto**.

Il catasto ha finalità di tipo **fiscale, civilistica, politica, economica, sociale**.

Finalità fiscale per quanto attiene l'**accertamento dei redditi fondiari** e la **perequazione impositiva**. Finalità civilistica per quanto attiene il **supporto al sistema di pubblicità immobiliare**, la **progettazione, realizzazione e manutenzione di opere pubbliche** (*edili, stradali, reti tecnologiche,...*), la **progettazione urbanistica**, la **contrattazione immobiliare**, la **pubblica sicurezza**, la **tutela del patrimonio ambientale**, la **cartografia di base per altri tematismi**. Finalità politico-economiche per la **conoscenza del patrimonio immobiliare e delle potenzialità produttive**, la **programmazione della produzione agricola**, il **riconoscimento di agevolazioni fiscali settoriali**, la **gestione delle proprietà immobiliari pubbliche**.

## LA FORMAZIONE DEL CATASTO EDILIZIO URBANO

Il nuovo catasto edilizio urbano è regolato dalle seguenti leggi:

R.D.L. 13.04.39, n. 652 convertito nella legge 11.08.39, n. 1249 “ *Accertamento generale dei fabbricati urbani ...* ”;

Regolamento per la formazione del n.c.e.u. approvato con d.p.r. 01.12.1949, n.1142;

D.M. 19.04.1994 n. 701 “ *Aggiornamento atti catastali con procedure informatiche* ”;

Legge 23.12.1996, n. 662 delega per il regolamento di revisione generale degli estimi e del classamento delle u.i.u.

D.M. 02.01.1998, n. 28 “ *Istituzione del catasto fabbricati* ”;

D.p.r. 23.03.1998, n. 138 regolamento di revisione generale degli estimi e del classamento delle u.i.u. (attuazione L. 662/96);

Legge 13.05.1999, n. 133, art. 18 “ *Modifica ai criteri di determinazione del reddito dell'unità immobiliare* ”.

È entrato in conservazione nel 1962. Attualmente l'intero catasto italiano è informatizzato. L'informatizzazione è stata avviata nel 1986 e è stata terminata nel 1991, la meccanizzazione del catasto di Livorno risale al 1987.

La banca dati del catasto italiano è costituita da circa:

- 48 milioni di unità immobiliari;
- 25 milioni di soggetti intestatari;
- 20 milioni di partite catastali;
- 0,3 milioni di fogli di mappa.

Il catasto dei fabbricati è composto dall'inventario catastale dei **dati amministrativi censuari** e dalle **planimetrie delle unità immobiliari urbane**. Ne fanno parte il **registro delle partite**, lo **schedario dei possessori**, il **prontuario dei numeri di mappa**; l'**abbozzo della mappa**, la **raccolta delle planimetrie delle unità immobiliari urbane**.

## LA SOGEI

È la **SO**cietà **GE**nerale d'**IN**formatica. È la responsabile dei programmi informatici catastali e dell'informatizzazione della banca dati catastale.

Non è un ente statale, ma una ditta privata che serve lo Stato.

## FOGLIO, MAPPALE E SUBALTERNO

Un'unità immobiliare urbana s'identifica attraverso **foglio, mappale** e l'eventuale **subalterno**.

La mappa dell'intera area comunale è suddivisa in **fogli** in scala 1:1000, 1:2000, 1:4000, numerate progressivamente da est a ovest, dal nord a sud, dal numero 1 al numero n.

Le mappe dei fogli sono, a loro volta, suddivise in **mappali**, numerati con gli stessi criteri, che rappresentano i lotti edificati e le aree urbane.

I mappali possono essere suddivisi, a loro volta, in **subalterni**: una casa di tre piani con quattro appartamenti per piano sarà suddivisa, prevedibilmente, in dodici subalterni.

La ricerca di un'unità immobiliare urbana si fa, preferibilmente, attraverso questi tre identificativi.

## L'ELABORATO PLANIMETRICO

I subalterni s'individuano graficamente attraverso l'**elaborato planimetrico**, che rappresenta la mappa più dettagliata del catasto fabbricati. È formata dal modello: **EP**, sul quale si rappresenta l'immobile, preferibilmente, in scala 1:500, indicando i soli accessi di ogni u.i. e non la suddivisione interna delle varie unità immobiliari, numerandoli progressivamente; di norma s'inizia dai beni comuni non censibili (p.e. la corte comune e i vani scala), quindi si numerano, in senso orario, le u.i. del piano terreno, seguite da quelle del piano superiori, infine le u.i. site ai piani seminterrati. La descrizione dei subalterni si effettua attraverso la funzione "Elenco subalterni", parte integrante del documento DOCFA.

## DITTA CATASTALE E PARTITE SPECIALI

La partita catastale era un elemento unitario di inventariazione, ossia ditta più il carico di particelle, detto più semplicemente, era un numero che identificava l'insieme dei beni immobili appartenenti a una stessa ditta, in pratica sostituiva il nome della ditta con un numero.

Con l'avvento del nuovo sistema informatico catastale la partita è scomparsa, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la ditta catastale.

Le ditte sono aggiornate tramite presentazione di **domanda di voltura**, nella quale si indicano le unità immobiliari da trasferire e i nuovi soggetti da intestare. Alla domanda di voltura si allega copia dell'atto di compravendita o della denuncia di successione. Le domande di voltura sono elaborate, in un secondo tempo, dagli uffici, pertanto non sempre il proprietario di un bene è aggiornato in catasto.

Come per gli elaborati tecnici (che vedremo in seguito), è in uso da alcuni anni la **voltura automatica**, che permette ai notai la presentazione di domanda di voltura attraverso supporto informatico; in tali casi, ovviamente, l'aggiornamento della ditta è immediato.

Rimangono poi tre **partite speciali**:

la **partita A**, che è quella dei **beni comuni non censibili**, sono tali, p.e., le corti condominiali, gli androni e le scale, i ballatoi, i locali tecnici, in breve, tutti quegli accessori, comuni a più di una ditta, che non possono produrre reddito proprio.

La **partita 0**, o dei **beni comuni censibili**, che sono quegli accessori comuni che, invece, possono produrre reddito, come i ripostigli, le lavanderie, le autorimesse, ecc.

La **partita C** è la partita degli **immobili spenti**, ossia quelle unità immobiliari che, a seguito di una variazione, sono state soppresse. Se, p.e., un grande appartamento, identificato col foglio 10, mappale 10, subalterno 10, dovesse essere diviso in due unità immobiliari, che poi saranno vendute separatamente, l'operazione che si farà sarà sopprimere il sub.10 e si costituirà due nuovi sub. (i primi disponibili che, mettiamo, siano il 20 e il 21); a seguito del suo frazionamento il sub.10 viene inserito a partita C.

## L'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariale. È definita nei seguenti articoli di legge:

Art. 3 R.D.L. n. 652/39, (convertito nella L. 1249/39);

Art. 40 D.P.R. 1142/49;

Art. 2 D.M. 02.01.1998, n. 28;

può essere

porzione di fabbricato (appartamento, negozio fabbricato);

intero fabbricato (villino, scuola,...);

insieme di fabbricati (industria, complesso ospedaliero, ...);

è identificata con:

nome del comune;

numero del foglio di mappa;

numero di particella;

numero del subalterno;

ha:

autonomia di reddito;

autonomia funzionale;

detto più semplicemente, l'unità immobiliare urbana deve essere capace di produrre un reddito proprio. Ciò significa che deve avere almeno un accesso e deve essere completo di ogni accessorio sì da poter essere venduto o affittato.

Quindi, un grande garage nel quale parcheggiano le auto quattro proprietari diversi, ma che ha un unico ingresso, non può essere diviso in quattro unità immobiliari, ma sarà, casomai, un bene comune censibile. Un'abitazione che ha cucina e sala di un proprietario e camera e bagno di un altro proprietario (caso meno raro di quanto si possa pensare) non potrà essere presentato come fossero due abitazioni distinte, ma sarà diviso in due subalterni (diciamo sub.1 e sub.2) e sarà presentato come unica unità immobiliare intestato, p.e., a Spennacchione Gennaro, proprietario del sub.1 e Sarchiapone Maria, proprietaria del sub.2

## LA VISURA CATASTALE

Il catasto conserva la storia dei beni immobili di tutta la provincia. Per consultarlo è sufficiente recarsi agli sportelli per effettuare una **visura**.

Le visure sono di due tipi: cartacea e meccanizzata.

La visura cartacea è ormai riservata alle sole mappe, ma è possibile consultare, su richiesta, tutto il resto dell'archivio cartaceo catastale. Per praticità e velocità si ricorre quasi sempre alla visura meccanizzata; quando sarà terminata la digitalizzazione delle mappe, anche queste saranno immediatamente visibili su computer.

La visura meccanizzata, come dice il nome, si effettua attraverso il computer, i tempi di consultazione, ovviamente, sono brevissimi.

È possibile interrogare la macchina **per immobile**. In tal caso si può richiedere visura del singolo immobile, conoscendo **foglio, mappale** e **subalterno**; la visura può essere

- **sintetica**, limitata ai soli elementi estimali (categoria, classe, consistenza, e rendita catastale) e toponomastici, di scarsa utilità;
- **completa**, che visualizza, oltre ai dati della visura sintetica, gli intestati, il numero dell'ultima variazione o dell'ultima voltura che hanno interessato l'immobile e le eventuali annotazioni;
- **storica**, che contiene la storia dell'immobile dall'impianto meccanografico all'attualità, se si volesse andare oltre l'impianto meccanografico (il 1987, per il catasto di Livorno), si dovrà ricorrere alla visura cartacea.



Si può anche richiedere una visura per **elenco immobili**, da questa si può vedere il classamento presente nell'intero fabbricato; è un tipo di consultazione particolarmente utile, nella presentazione degli elaborati DOCFA per quanto riguarda la compilazione delle parti prime dei modelli 1 e 2N e per l'attribuzione del classamento.

Se non si conoscessero i numeri che identificano catastalmente il bene o se si vogliono semplicemente conoscere le proprietà di un determinato soggetto, si può chiedere una consultazione per **soggetto**, sia che si tratti di **persona fisica**, sia che si tratti di **persona giuridica**. La consultazione per soggetto può essere limitata al comune o valida per l'intera provincia, può essere limitata ai fabbricati, ma, volendo si possono individuare anche le proprietà dei terreni.

Esiste ancora la visura per **partita**, ma, man mano che le vecchie partite vengono modificate, in forza di volture o denunce di variazione, scompaiono dal sistema.

La consultazione per **indirizzo** serve qualora si conosca solo l'indirizzo dell'immobile, è il tipo di visura al quale si ricorre per ultimo, in casi quasi disperati, in quanto la toponomastica catastale non è attendibile.

La **visura planimetrica** è l'ultima, in ordine di tempo, a poter essere visualizzata a computer. Questo tipo di visura, al contrario delle precedenti, che possono essere richieste da chiunque, può essere effettuata solo dal proprietario o da un professionista autorizzato (geometri, architetti, ingegneri, periti edili e agrari, dottori agronomi, notai).

## LE CATEGORIE DEL CATASTO FABBRICATI

I gruppi di categorie che rappresentano il patrimonio immobiliare urbano sono cinque, si distinguono in immobili a destinazione ordinaria e immobili a destinazione speciale e particolare. Quello che segue è l'elenco delle attuali categorie; per ogni categoria segue una breve descrizione delle caratteristiche ordinarie; in corsivo sono riportate le descrizioni delle stesse ai sensi della circolare n.5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e nota C1/1022/94 della Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. (salvo che non sia indicato altrimenti), che ne hanno ridefinito alcune caratteristiche, rispetto all'impianto del catasto, a seguito della prima revisione degli estimi.

Fanno parte degli immobili a destinazione ordinaria:

**il gruppo A**, che include le residenze e gli uffici privati, suddiviso in:

A/1           Abitazioni di tipo signorile.

Solitamente appartenenti a edifici, anche plurifamiliari, ubicati in zone di pregio, caratterizzati da ottima esposizione prevalente, ricco grado di finimento, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti. In alcuni casi possono far parte di questa categoria anche miniappartamenti ricavati, p.e., dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio. Nei fabbricati cui appartengono le abitazioni di tipo signorile è ammessa la compresenza delle categorie C/6, C/1, A/10 o D/5.

*"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 dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie".*

A/2           Abitazioni di tipo civile.

Gradi di finimento fra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici. Nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni private di riscaldamento.

*"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria".*

A/3           Abitazioni di tipo economico.

Grado di finimento fra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

*"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che, comunque, soddisfano i minimi standard attuali. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria".*

A/4           Abitazioni di tipo popolare.

Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti.

Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di ville e villini (quindi in zona rurale), le unità immobiliari costruite in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle isolate e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che le caratteristiche costruttive e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata.

*"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili".*

A/5           Abitazioni di tipo ultrapopolare.

Con la nota C1/1022/94 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata annullata, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione.

*"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà".*

A/6           Abitazioni di tipo rurale.

Non presenti nel tariffario della Provincia di Livorno.

*"Come le abitazioni del tipo 'ultrapopolare', entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché 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 vengono 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'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni: 'categoria A/4'".*

A/7           Abitazioni in villini.

È ammessa nel fabbricato la compresenza di sole C/6 e C/7.

*"Si intende per villino 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 o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali. Detti immobili, inoltre, devono rispondere ai parametri indicati dall'Ufficio, con riferimento a ogni zona territoriale omogenea, all'algoritmo di classamento automatico<sup>1</sup> e principalmente a quello indicato al n.2 del prospetto 9 e cioè al numero delle u.i.u. abitative comprese nel fabbricato - esclusi i fabbricati a schiera - oltre il quale l'immobile stesso non è classificabile nella categoria A/7".*

A/8           Abitazioni in ville.

Edifici a tipologia unifamiliare caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardini, edificati di norma in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio. In detti fabbricati è ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7.

L'unità immobiliare deve possedere vani principali con superficie ampia, una consistente superficie lorda e ampia superficie dell'area scoperta pertinente.

Le caratteristiche costruttive e di finitura e la dotazione degli impianti e servizi devono essere di livello superiore all'ordinario.

*"Si intendono per ville quei fabbricati caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardino, edificati di norma, ma 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; possono anche identificare immobili aventi caratteri tipologici e architettonici rilevanti in relazione all'epoca di costruzione."*

A/9           Castelli palazzi di eminenti pregi artistici e storici.

*"Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e i volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unità immobiliare. È, però, compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie."*

A/10          Uffici e studi privati,

uffici privati *open space*, scuole private (Commissione tributaria Centrale sez.18.a - 14 gennaio 1977), agenzie assicurative, laboratori professionali (p.e. gabinetti medici ubicati nei piani elevati, laboratori odontotecnici, laboratori per analisi, ecc.)

A/11          Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Non presenti nel tariffario della Provincia di Livorno. p.e. baite, baracche in zone terremotate, chalet, dammusa, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc.

**Il gruppo B**, che comprende strutture di uso collettivo, include:

B/1           Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme

B/2           Case di cura e ospedali,

poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.

B/3           Prigioni e riformatori.

B/4           Uffici Pubblici,

compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti.

B/5           Scuole e laboratori scientifici,

osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.

B/6           Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; circoli ricreativi.

<sup>1</sup> I parametri del classamento automatico, per la provincia di Livorno, prevedono u.i. di oltre 120 mq., dotati di, almeno, doppi servizi, giardino o corte di superficie almeno pari a 3,5 volte la somma delle superfici coperte.

*"Questi ultimi sono da assegnare alla categoria B/6 quando il circolo ricreativo non ha fine di lucro e, in quanto tale, è assimilabile alle unità immobiliari adibite ad attività culturali. Quando, invece, hanno fine di lucro dovranno essere dichiarati con la categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa e cioè: abitazione, magazzino, negozio, ufficio privato, ecc."*

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

*"Quando la cappella privata è annessa ad abitazione, non costituisce separata unità immobiliare e va, pertanto, computata nella consistenza dell'unità immobiliare di cui fa parte, a meno che non abbia accesso diretto da strada, cortile, androne, giardino, ecc.; se la cappella privata, oltre a essere adibita all'esercizio pubblico dei culti, ha le caratteristiche proprie all'uso specifico cui è destinata si assegna alla categoria E/7 e si assoggetta o meno alla determinazione della rednita catastale, secondo che sia ceduta in affitto o gratuitamente."*

B/8 Magazzini sotterranei per deposito derrate.

*"La categoria B/8 rappresentava i magazzini sotterranei adibiti alla conservazione delle derrate alimentari. Tale destinazione non è più riscontrabile nella ordinarietà e, pertanto, le unità censite nella categoria dovranno trovare appropriata collocazione nella categoria del gruppo 'C', in relazione all'uso cui sono destinate."*

**Il gruppo C**, comprendente i locali di uso terziario e commerciale, più precisamente:

C/1 Negozi e botteghe,

i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, nonché gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, le agenzie bancarie o assicurative, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici, ecc. posti in comuni locali che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega, i locali adibiti ad esposizione o a "music-store" ed in genere quei singoli o gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc.

C/2 Magazzini e locali di deposito,

fienili agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; quei locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti per mostre (vetrine). Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre.

C/3 Laboratori per arti e mestieri,

(anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legnami o dei locali utilizzati per la lavorazione artigianale del marmo); caseifici, forni da pane, macelli e molini di scarsa importanza economica e quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni ed anche non presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge, senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata; officine per la riparazione di autoveicoli; impianti per lavaggio autovetture (se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali); le porzioni di stazioni di servizio adibite ad officine e/o autolavaggio chiuso, con idonea attrezzatura e relativa area asservita; tutti quei locali nei quali gli artigiani (ad esempio i fabbri, falegnami, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.

- *Questi locali adibiti a laboratori artigianali sono normalmente ubicati in periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali. Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico.*

C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi,

(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro), ricreatori religiosi; costruzioni destinate all'esercitazione dei pompieri; sale per ginnastica, locali e fabbricati per dopolavoro.

**C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative**

(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

**C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse**

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse (queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e se non rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514).

**C/7 Tettoie chiuse o aperte,**

lavatoi pubblici coperti; posti auto su aree private coperte o su piani "pilotis". Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi – delimitati con segnaletica a terra – ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani "pilotis", e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

Non presente nel tariffario della Provincia di Livorno.

**Il gruppo D**, comprendente le categorie speciali a fine produttivo o terziario, ossia:

**D/1 Opifici,**

(fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione) ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (ad esempio una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.), o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

**D/2 Alberghi e pensioni,**

villaggi turistici; case di riposo o pensionati per anziani; locande.

(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)

**D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili,**

arene, discoteche, parchi giochi, parchi zoo e zoosafari.

(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)

**D/4 Case di cura ed ospedali, poliambulatori (quando abbiano fine di lucro)**

**D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione,**

limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi e non le comuni agenzia bancarie o quelle assicurative che devono rientrare, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente (non occasionale) nella zone ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, in una delle categorie dei gruppi A (ad es. A/10) o C (ad es. C/1).

(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)

**D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi,**

sale per bowling; stadi e piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad es.: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando abbiano fine di lucro); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili.

(quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della Legge ed abbiano fine di lucro)  
 D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni,

(ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato perché da esso distaccato). Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito di attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata, gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempreché non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale; aree di deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini "orizzontali" o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale; le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate "di occupazione" ovvero sia le "industrie estrattive" (quelle cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti).

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

Sono compresi in essi: le aree per deposito di rottami o inerti, ecc. qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (grandi magazzini supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi "a raso" di tipo pubblico; 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 – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo.

D/9 Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggi.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche sia tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazione di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera "protezione" di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.

Si noterà che alcune categorie del gruppo D ripetono le definizioni di altre categorie dei gruppi precedenti: D/4 e B/2, D/6 e C/4, D/7 e C/3, D/8 e C/1.

Ciò che distingue le categorie del gruppo D da quelle del gruppo C è la presenza d'impianti fissi e la loro caratteristica di poter essere modificate nella destinazione solo con radicali lavori di trasformazione; mentre le D/4 differiscono dalle B/4 in quanto hanno fine di lucro (le cliniche private).

È bene ricordare che i locali destinati ad abitazione del personale di custodia degli immobili di categoria D (con la sola eccezione degli alloggi per i guardiani delle dighe) **devono sempre essere dichiarati separatamente dall'azienda**, come unità immobiliari appartenenti al gruppo A.

**Il gruppo E**, comprendente le categorie particolari a uso pubblico o di interesse collettivo, ossia:

E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei ed impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.)

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche

*(esenti permanentemente dall'imposta fabbricati – fonte: Polizzi).*

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, edicole per giornali, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie; le stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio (a spazzole rotanti), di chiosco, di piccolo locale di deposito, nonché di locale per una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori; tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni di Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche, gli orinatori pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro.

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

(per mercati, per posteggio bestiame, ecc.) tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico

*(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati – fonte: Polizzi).*

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

*(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati – fonte: Polizzi).*

E/6 Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale

*(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati – fonte: Polizzi + Tanda).*

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti anche se di proprietà di privati, purché abbiano le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati.

Quando detti fabbricati sono di proprietà di privati si assoggettano o meno alla determinazione della rendita catastale secondo che siano ceduti in affitto o gratuitamente.

*(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati – fonte: Polizzi + Tanda)*

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia *(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati – fonte: Polizzi).*

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

Ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configura fonte reddituale); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc.

*(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati – fonte: Tanda)*

Tutte queste categorie dovrebbero essere trasformate dopo la revisione degli estimi, attualmente *in fieri*, della quale parleremo oltre.

**Il gruppo F**, le entità urbane di tipo F sono state istituite contemporaneamente alla procedura DO-CFA per identificare quei casi in cui l'u.i. non produce reddito. Sono tipologie sempre esistite, ma che sono state codificate per permettere alla macchina di riconoscerle.

Si tratta della categorie:

F/1 Aree urbane,

ossia aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ai gruppi precedenti.

F/2 Unità collabenti.

Si tratta delle unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito. Per queste unità è necessaria una relazione tecnica che sia breve, ma non lapidaria, contenente

- i dati del tecnico dichiarante;
- gli identificativi catastali dell'u.i.;
- la descrizione dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture, le dotazioni tecnologiche e lo stato di manutenzione;
- documentazione fotografica (consigliabile, ma non obbligatoria)

Una recente circolare della Direzione Centrale non consente di dichiarare unità collabenti partendo da unità già denunciate, quindi è possibile presentare un'u.i. in F/2 solo in nuova costruzione o unità afferente, ma mai in variazione. Il solo modo di intervenire con DOCFA su u.i. divenute inagibili è la DEMOLIZIONE TOTALE.

F/3 Unità in corso di costruzione.

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione. Si ricorre a questa categoria, in genere, quando è necessario fare una compravendita prima dell'ultimazione del fabbricato.

Anche in questo caso è necessaria una breve relazione tecnica, contenente:

- i dati del tecnico dichiarante;
- gli identificativi catastali dell'u.i.;
- la descrizione dei lavori eseguiti;

seguiti dalla dichiarazione "in vista di una sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica".

F/4 Unità in corso di definizione

Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc.

Anche per questa categoria si richiede una breve relazione tecnica.

F/5 Lastrici solari.

Questo gruppo non possiede rendita catastale, non è tenuto al pagamento dei diritti e deve essere rappresentato esclusivamente sull'elaborato planimetrico.

## LA RENDITA CATASTALE, LE CLASSI E LE TARIFFE

Mentre le categorie D ed E sono calcolate a stima diretta, con metodi che vedremo, la rendita catastale (definita come "Rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa e perdita eventuale..." Art. 9 R.D.L. 13.04.1939 n. 652) delle categorie dei gruppi A, B e C si ottiene moltiplicando la loro consistenza per le tariffe relative a ogni classe. Le tariffe sono calcolate per **comune**, per **categoria** e per **classe di produttività**.

La rendita catastale di una u.i.u. dipende soprattutto dalla "macrozona", omogenea per caratteristiche ambientali e socio-economiche. È inoltre influenzata: dalla ubicazione di uno specifico comune e, all'interno di questo, in ragione della località (capoluogo, frazione, campagna, ..), dalla specifica tipologia edilizia, dal grado di finitura e stato di conservazione dell'edificio e dell'unità, dalla posizione nell'edificio (livello di piano, esposizione, tipo di affaccio, ...)

Al contrario del catasto terreni, per il quale la prima rappresenta la migliore fra le classi di una determinata qualità, al catasto fabbricati le prime classi sono quelle di immobili con caratteristiche più scadenti, le ultime classi rappresentano, invece, immobili più pregiati.

Lo scostamento fra le tariffe di una classe e l'altra varia dal 15 al 25% circa.

Le tariffe, all'impianto del catasto urbano, furono calcolate tenendo conto del reddito minimo che un bene avrebbe potuto produrre in un anno, se affittato, al netto di tutti gli ammortamenti, spese e imposte, eccettuate le imposte dirette.

Ma se l'affitto poteva essere un validissimo parametro sessant'anni fa, non lo è certo oggi. Infatti le case affittate non sono ormai che il 30% circa del totale, inoltre i canoni d'affitto depositati agli uffici del registro spesso non sono neppure molto attendibili. Così, al momento della prima revisione degli estimi, i cui effetti sono validi dal 1991, il parametro che fu preso in considerazione non fu già una possibile rendita, ma un dato più certo: il valore di mercato dell'immobile. Senonché il saggio che è stato scelto per capitalizzare il valore del bene ha valenza molto più politica che reale; per cui quella che attualmente chiamiamo "rendita catastale" ha ben poco a che vedere con una vera rendita.

Altra cosa che ha contribuito a snaturare il concetto di rendita è stata la legge 154/88 che per calcolare l'imposta dovuta all'ufficio del registro in caso di atto traslativo, stabilisce un rapporto fra rendita catastale e valore venale dell'immobile, moltiplicando la rendita catastale per determinati coefficienti. A prescindere dalla bontà o meno di tali coefficienti, ciò ha trasformato radicalmente il catasto, nato per conservare la storia dei beni immobili, divenuto un ufficio, di fatto, prevalentemente fiscale. La nuova revisione degli estimi (vedi il terzo sermone) completerà la metamorfosi.

## **COME SI CALCOLA LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE DEL GRUPPO A**

La consistenza delle categorie del gruppo A si calcola a vano catastale, arrotondato al mezzo vano. È considerato vano qualsiasi stanza superiore a un minimo, stabilito comune per comune e a seconda della categoria, che di solito può variare all'incirca fra i 7 e i 10 mq., che possa contenere almeno un letto. Ciò significa che un lungo corridoio, stretto e di forma irregolare, non dovrà essere conteggiato come vano anche se dovesse misurare 20 mq., ma gli sarebbe assegnato un terzo di vano, al pari di tutti gli altri accessori diretti, ossia di quei locali ai quali si accede direttamente dall'abitazione (cioè senza uscire dalla porta di casa) che non hanno caratteristica di vano, sono tali: corridoi, appunto, bagni, W.C., ripostigli, vani bui, vani con superficie inferiore al minimo stabilito, ecc. A ognuno di questi è assegnato 1/3 di vano, che viene sommato al numero dei vani principali.

A tali regole sfugge la cucina, che è sempre computata in un vano intero a prescindere dalla superficie, purché abbia gli impianti di cottura.

Gli accessori indiretti, cioè quelli ai quali si accede uscendo dalla porta di casa: le cantine, i ripostigli posti nel cortile, le soffitte, ecc. sono computati 1/4 di vano.

Alle attinenze scoperte, quali terrazze, cortili esclusivi e comuni, ecc. viene assegnata una percentuale che si va a sommare al totale dei vani, accessori diretti e accessori indiretti, fino a un massimo del 10%.

Questa percentuale può essere anche negativa, fino a un massimo del -10%. Possono essere cause di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via; in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili s'interviene abbassando la classe.

Come ci sono vani con superficie al di sotto della quale si conta 1/3 di vano, vi sono vani la superficie dei quali è abbastanza grande da doverli considerare più di un vano catastale. Come il minimo, anche il massimo di superficie varia a seconda del comune e della categoria da un minimo di 22 a un massimo di 30 mq. circa. In tali casi si sottrae alla superficie del vano eccedente il limite massimo, quindi si divide il risultato per lo stesso limite massimo, p.e. se un vano è 45 mq. e il limi-



te massimo di superficie è 30 mq. si sottrarrà 30 da 45 = 15, quindi si dividerà 15 per 30 = 0,5, tale valore va sommato al resto della consistenza.

Per rendere più chiara questa procedura ci serviremo di un esempio.

Calcoliamo la consistenza di un'abitazione posta al terzo piano composta da:

1 cucina di 7 mq.  
 1 sala di 36 mq.  
 1 camera di 16 mq.  
 1 camera di 12 mq.  
 1 bagno di 9 mq.  
 1 corridoio di 15 mq.  
 1 terrazza di 4 mq.  
 1 cantina al piano seminterrato  
 1 soffitta al quinto piano  
 servita da un cortile condominiale di 500 mq.  
 il vano minimo è di 8 mq., quello massimo di 24 mq.

Il conteggio sarà: cucina = 1 vano, camera = 1 vano, camera = 1 vano, sala = 1 vano più eccedenza, calcolata nel modo seguente: 36 mq. - 24 mq. (vano massimo) = 12; 12 diviso 24 = 0,5, corridoio 1/3 di vano, Bagno 1/3 di vano, cantina 1/4 di vano, soffitta 1/4 di vano, per un totale di 5,66 vani; assegneremo poi un 5% in più per la corte condominiale e la terrazza, quindi  $5,66 \times 0,05 = 0,28$ , che sommato ai 5,66 vani dà 5,94, che arrotondiamo a 6 vani catastali.

L'arrotondamento al mezzo vano si effettua nel modo seguente: da 0,01 a 0,24 = 0 vani; da 0,25 a 0,74 = 1/2 vano; da 0,75 a 0,99 = 1 vano.

## **COME SI CALCOLA LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE DEL GRUPPO B**

Più semplice è il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo B, che si effettua al metro cubo; anche per questo gruppo si può togliere o aggiungere al conteggio finale dei mc. da -10 a +10%.

## **COME SI CALCOLA LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE DEL GRUPPO C**

Per questo gruppo di categorie la consistenza è calcolata al metro quadrato netto, quindi senza l'incidenza dei muri, anche per queste categorie si può abbattere o accrescere la consistenza da -10 a +10%.

Per la sola categoria C/1 (negozi) viene effettuato un calcolo diverso: si calcola al 100% la superficie di vendita, cioè quella principale, mentre si ragguagliano le superfici del retrobottega e degli altri accessori indiretti. La percentuale di ragguaglio varia da provincia a provincia.

Le percentuali che si possono sottrarre o aggiungere alla superficie ragguagliata vanno, per questa categoria, da -10 a +20%.

Per rendere più chiaro quanto detto, anche in questo caso ci affideremo a un esempio:

Calcoleremo la consistenza di un negozio di 45 mq. con un retrobottega di 60 mq., un bagno di 4 mq., un magazzino di 80 mq. sito nella corte esclusiva retrostante che misura 100 mq. Il coefficiente di ragguaglio per gli accessori diretti è di 0,60, il coefficiente per gli accessori indiretti è 0,30.

Quindi 45 mq. saranno computati al 100% = 45, i 60 mq. di retrobottega li moltiplicheremo per il coefficiente di ragguaglio 0,60 = 36 mq., i 4 mq. del bagno, sommati agli 80 mq. del magazzino = 84 mq. li moltiplichiamo per il coefficiente 0,30 = 25 mq., la consistenza sarà dunque di 45 +

$36 + 25 = 106$  mq. ai quali aggiungiamo il 7% per il cortile esclusivo:  $106 \times 0,07 = 7,42$ , che sommato ai 106 mq. dà:  $106 + 7 = 113$  mq.

Tutte le categorie del gruppo C non hanno ragguagli alla cifra superiore, ma sempre a quella inferiore, p.e.  $7,42$  mq. = 7 mq.;  $55,77$  mq. = 55 mq.

## LA CONSERVAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI

In rapporto alle finalità, l'aggiornamento può interessare:

- gli oggetti e è effettuato tramite nuovi accampionamenti o variazioni delle unità immobiliari;
- i soggetti, attraverso le domande di volture;
- gli estimi e ciò è effettuato attraverso le revisioni.

In rapporto alle modalità di aggiornamento l'aggiornamento può essere effettuato:

- su domanda di parte;
- d'ufficio.

Su richiesta di parte, la MUTAZIONI NEGLI OGGETTI si effettua con la presentazione di:

- Nuove costruzioni;
- Variazione nella consistenza, forma o destinazione d'uso di u.i. già censite.

Mentre le MUTAZIONI NEI SOGGETTI si effettua tramite:

- Domande di voltura;
- Rettifiche di intestazioni.

L'attività per compiti d'ufficio si esplica attraverso correzioni d'ufficio in rapporto alle mutazioni sia dei soggette che degli oggetti, le MUTAZIONI NEI VALORI sono determinate dalle revisioni degli estimi e del classamento.

## CRITERI ESTIMATIVI - CENNI DI ESTIMO CATASTALE

Il principio fondamentale per assegnare correttamente la rendita catastale è l'**ordinarietà**.

L'unità immobiliare catastale dovrebbe essere stimata a media vita. Non si deve, quindi, valutare un nuovo immobile per quanto vale oggi, bisogna immaginare quanto varrà fra venti - trent'anni.

Ciò non significa che agli immobili nuovi, che si suppone abbiano caratteristiche costruttive migliori, non debba essere riconosciuto un maggior valore. P.e. gli impianti fissi di riscaldamento sono divenuti comuni a quasi ogni nuova abitazione solo a partire dagli anni settanta, i doppi servizi sono frequenti nelle nuove costruzioni solo dagli anni ottanta e così via. Anche di queste caratteristiche intrinseche si dovrà tener conto al momento del classamento.

Ordinarietà significa anche che si deve considerare l'immobile in condizioni medie: se un proprietario lascia decadere la propria abitazione, non per questo la rendita catastale diverrà più bassa, come pure lavori di ordinaria manutenzione che sopravvalutino l'immobile non dovranno aumentare la rendita catastale. Lo stesso vale per le imprese commerciali o industriali: il catasto dovrà immaginare un imprenditore medio e non dovrà curarsi se in un dato negozio si vende di più o se un'industria è sull'orlo del fallimento.

Questa regola fondamentale è stata spesso ignorata dagli stessi tecnici catastali, ne è conseguito un classamento difforme, non solo della stessa zona, ma anche dello stesso fabbricato.

L'immobile è classato tenendo conto delle sue caratteristiche **estrinseche** e **intrinseche**. Le caratteristiche estrinseche di un bene sono quelle che derivano dalla sua posizione e dai servizi dei quali può usufruire. P.e., essere situati in una zona di pregio o centrale o periferica o degradata, ecc. La vicinanza di negozi, presenza di servizi pubblici, vicinanza di scuole, impianti sportivi, cinema, ecc. Per le attività industriali saranno importanti, invece, la vicinanza alle vie di grande comunica-

zione, agli scali portuali, aeroportuali, ferroviari, ecc. Catastalmente, per valutare le caratteristiche estrinseche, ci si riferisce ai classamenti più frequenti presenti sullo stesso foglio di mappa.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del bene, come riscaldamento, autoclave, servizi igienici, finiture, ecc.

Altra cosa da osservare è la dimensione dell'unità immobiliare: col passaggio dal reddito potenziale al valore commerciale come parametro per la stima, è ovvio che si dovranno osservare alcune regole basilari del mercato. Una di queste è che maggiore è la dimensione del bene, minore è il suo valore unitario. Se si dovesse, infatti, comprare un monolocale di 30 mq. in zona di pregio il suo valore unitario si aggirerà, diciamo, sui tre milioni al mq., stessa richiesta potrà essere fatta per un appartamento di 40 o 50 mq., ma se si cercasse di vendere un appartamento di 120 mq. nello stesso condominio del monolocale, si vedrà che la richiesta scenderà considerevolmente. Il motivo è banale: molte persone dispongono o sono disposte ad accollarsi un mutuo di 90 milioni, alcune meno potranno farlo per 120 milioni, molti meno per 360 milioni, diminuendo la domanda è necessario abbassare l'offerta. So benissimo che, in questa sede, quanto appena esposto possa sembrare molto poco scientifico, eppure è così che funziona il mercato nella realtà. Anche di questo dovrà tener conto un buon tecnico catastale per assegnare una classe e quindi una rendita adeguata.

## LA STIMA DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

Le categorie dei gruppi D ed E sono classate a stima diretta. Ciò significa che non ci sono tariffe, e quindi neppure classi; la stima si effettua attraverso parametri differenti che vanno dal costo di costruzione al valore di mercato (se esiste un mercato del bene), il che è un sistema molto opinabile. È vero che, da un punto di vista strettamente teorico, qualsiasi sia il metodo di stima, la rendita dovrebbe risultare almeno simile; nella realtà ciò non accade.

Il sistema scientificamente più valido è senz'altro il costo di costruzione, purtroppo, anche in questo caso, il fatto che poi il valore finale si debba tradurre in rendita non semplifica le cose: un distributore di carburanti, p.e., ha un costo di costruzione piuttosto basso rispetto a un semplice capannone o, per rimanere in ambito di categorie E, di un aeroporto o di una stazione, ma redditi enormemente più alti. Una soluzione potrebbe essere quella di agire sui saggi di capitalizzazione, però l'ufficio si troverebbe di fronte a problemi, che accenneremo poco oltre; insomma una soluzione ottimale è lungi dall'essere a portata di mano e, di solito, gli uffici utilizzano più di un metodo o un misto fra vari metodi.

È molto difficile sintetizzare questo particolare tipo di stima, in quanto ogni ufficio ha criteri peculiari: si può stimare anche il valore dei macchinari e aggiungerli al valore del fabbricato, come considerarli in percentuale già entro il valore del fabbricato, lo stesso discorso vale per le aree scoperte; infine anche i saggi di capitalizzazione possono variare anche all'interno della stessa categoria.

Per aiutarci a capire meglio la stima diretta procederemo a tre esempi che ipotizzano tre tipi di stime differenti.

Nel primo esempio ci riferiremo a ciò che in estimo si chiama "valore di surrogazione", faremo, cioè, una stima comparata. Si tratta di una pensione (D/2), ubicata su due piani di un fabbricato comprendente anche unità immobiliari di altre destinazioni, con un cortile interno esclusivo, che serve anche da parcheggio per i clienti. Dal momento che la pensione differisce ben poco dalle altre unità abitative, si sceglie di assimilarlo alla categoria A/2 più frequente nella zona per rispettarne l'omogeneità. Essendo in zona centrale, il valore dell'area scoperta sarà particolarmente elevato.

	Consistenza	<u>valori unitari</u>	=
Camere	240	830	199.200,00
Accessori	80	415	33.200,00
Resedi	40	10	400,00
Parcheggio	60	155	9.300,00
TOTALI			242.100,00
Saggio di capitalizzazione	0,02	4.842,00	<b>4.840,00</b>

Annotazioni: trattasi di pensione di seconda categoria sita in zona centrale in un fabbricato comprendente unità immobiliari classificate in C/1, altre in A/10 e altre in A/2 di 3, categoria e classe di maggior frequenza su tutto il foglio.

Pertanto si ritiene di poter assimilare il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima al valore unitario dell'A/2 di 3 (830 €/mq.) e di assegnare ai locali a magazzino e lavanderia la metà dello stesso valore unitario.

Per quanto attiene la corte interna, trattandosi di zona centrale, all'interno della quale i parcheggi sono particolarmente ricercati, si assegna all'area di parcheggio un valore assimilato al C/6 di 3 classe.

Nel secondo esempio stimeremo secondo i valori di mercato, trattandosi di un capannone industriale sito in zona artigianale, un tipo d'immobili che possiede un mercato ben preciso.

	consistenza	<u>valori unitari</u>	=
Fabbricato principale	450	310	139.500,00
Tettoie	100	50	5.000,00
Area di manovra	300	10	3.000,00
Parcheggio	50	35	1.750,00
TOTALI			149.250,00
Saggio di capitalizzazione	0,02	2.985,00	<b>2.985,00</b>

Annotazioni: trattasi di capannone industriale in struttura prefabbricata sito in zona artigianale, dotato di tettoia in lamiera utilizzata per lo stoccaggio.

Si assegnano i valori di mercato relativi a strutture simili nella stessa zona.

Il terzo è un esempio di stima a costo di costruzione, poiché si tratta di un distributore di benzina, che non ha un mercato, né può essere assimilato ad alcunché.

	consistenza	<u>valori unitari</u>	=
Chiosco	1	20.660,00	20.660,00
Tettoie	2	15.490,00	30.980,00
Area di manovra	600	25,00	15.000,00
Verde	100	3,00	300,00
Serbatoi	2	25.820,00	51.640,00
Erogatori	4	10.330,00	41.320,00
TOTALI			159.900,00
Saggio di capitalizzazione	0,03	4.797,00	<b>4.800,00</b>

Annotazioni: trattasi di distributore carburanti, sito su strada statale, dotato di distributori a quattro pompe. La consistenza delle aree scoperte è espressa in mq., mentre quella del chiosco, tettoie, serbatoi ed erogatori a corpo.

I valori sono tratti dal prezziario AGIP 1989.

Si noterà come a ogni stima segua una breve relazione esplicativa dei criteri utilizzati. Ciò è una buona regola cui ogni estimatore solitamente si attiene; in più una recente circolare ministeriale prescrive di giustificare sempre la stima delle categorie speciali e particolari.

I saggi di capitalizzazione sono stati assegnati tenendo conto dei coefficienti prescritti per legge alle categorie D e E: rispettivamente il 2% e il 3%. È evidente che si tratta di saggi "politici", in quanto, se un distributore rendesse effettivamente solo il 3% potrebbe tranquillamente chiudere. In realtà la legge prescrive di assegnare il saggio effettivamente ottenibile dall'immobile; a questo proposito è bene notare che vi sono categorie con attività che differirebbero enormemente nel saggio, per esempio, in D/3 si classificano sia i teatri, caratterizzati da alti costi di costruzione e bassissimi redditi, sia le discoteche, che hanno caratteristiche esattamente inverse. È facile immaginare a cosa andrebbero incontro gli uffici, soprattutto in sede di contenzioso tributario, qualora applicassero i saggi di capitalizzazione adeguati, per cui la gran parte degli uffici ha scelto di applicare i saggi derivati dai coefficienti assegnati per legge.

Per un ulteriore approfondimento dei metodi di stima diretta si rimanda a *Estimo per gli Uffici del Territorio*, di Anna Moscato in *Agenzia del Territorio, corso di formazione per geometri praticanti - la dispensa*.

## IL PROGRAMMA DOCFA

Da alcuni anni l'Amministrazione del Territorio chiede alla propria utenza qualificata di farsi carico attivo dell'aggiornamento della propria banca dati, sia per quanto riguarda il catasto terreni, sia per il catasto fabbricati.

Le ragioni sono principalmente:

- l'enorme massa di pratiche pervenuta durante i primi anni del condono edilizio: p.e., le circa novantamila pratiche di variazione e nuova costruzione pervenute in circa un anno e mezzo, in una provincia piccola come quella di Livorno, dà una misura della mole di lavoro che ha travol-

to gli uffici e ha reso impossibile il poter rimanere al passo col lavoro ordinario e, contemporaneamente, evadere l'arretrato.

- la meccanizzazione generale degli archivi, che avrebbe creato comunque la necessità di interagire con gli uffici solamente attraverso supporti informatici, a prescindere dall'arretrato, tant'è vero che il catasto terreni, non interessato da alcun tipo di condono e che quindi, di regola, non ha gli arretrati abnormi del catasto fabbricati, viene aggiornato col programma PREGEO.

Il programma DOCFA TECNICO (che significa DOcumenti Catasto FAbbricati) è un prodotto informatico, realizzato in ambiente *Windows*, per la compilazione e presentazione al catasto, su floppy disk, del modello di "Accertamento della Proprietà Urbana" e permette l'aggiornamento della banca dati catastale in tempo reale.

Per tutte le informazioni relative al programma si consiglia di consultare il testo di ausilio *Docfario*.

Il documento DOCFA, con le relative planimetrie, è memorizzato su disco magnetico. Il disco viene elaborato negli uffici da un programma a esso complementare, il DOCFA UFFICIO, che ne permette l'inserimento nella banca dati catastale con eventuali opportune modifiche. Ciò significa che tutto il lavoro di aggiornamento della banca dati viene effettuata dal tecnico professionista, mentre agli uffici rimane il controllo formale degli elaborati e (ben più importante) del classamento.

Al momento della presentazione della pratica al catasto, il tecnico catastale controlla la correttezza formale del documento, quindi valuta la correttezza del classamento proposto.

L'esito della pratica compare sulla visura, e può essere:

**"classamento D.M. 701/94"** e questo significa che il classamento proposto dal professionista è stato accettato, non avviene nessuna notifica e il classamento è da considerarsi definitivo;

**"rendita catastale proposta D.M. 701/94"** e questo è il cosiddetto classamento "da verificare", il che significa che l'ufficio si riserva di analizzare meglio la pratica e che può rivedere il classamento, in tal caso il nuovo classamento viene notificato e si può ricorrere in Commissione Tributaria, oppure, trascorso un anno dalla data di presentazione del DOCFA e non avendo l'Ufficio notificato nulla, il classamento proposto è da ritenersi congruo e da considerarsi definitivo;

**"classamento automatico D.M. 701/94"** il che significa che è stato ritenuto congruo il classamento automatico indicato dalla macchina, la pratica viene notificata e si può ricorrere in Commissione Tributaria.

Il programma DOCFA è il solo modo, per un tecnico professionista, di presentare qualsiasi tipo di elaborato al catasto fabbricati.

## IL CLASSAMENTO AUTOMATICO

Per il classamento automatico è stato studiato un algoritmo di 98 parametri, per la compilazione di 636 campi, che permette alla macchina di effettuare il classamento attraverso le informazioni che trova sui modelli 1N parte I e II della procedura DOCFA.

La prima informazione che deve essere data all'algoritmo per procedere al classamento è la classe ordinaria per ogni foglio di mappa di ogni categoria A, B e C (ovviamente, essendo a stima diretta, per le categorie D e E non si effettua alcun classamento automatico). La classe ordinaria sarà, stando tutto quanto abbiamo detto sull'ordinarietà delle caratteristiche estrinseche, semplicemente la classe più frequente presente sul foglio di mappa.

Stabilito questo punto di partenza, i parametri successivi, riportati sull'algoritmo, serviranno a determinare gli scostamenti dalla classe ordinaria.

Per le categorie del gruppo B e C, che hanno tutte una destinazione inequivocabile, ciò che modificherà la classe saranno essenzialmente caratteristiche come l'altezza e la superficie; più alta è l'unità immobiliare, più sarà apprezzata, maggiore sarà la superficie, per le leggi di mercato cui abbiamo già accennato, minore sarà il valore unitario.

Per le categorie del gruppo A (a parte le categorie A/9, A/10, A/11), invece, il confine fra una categoria e l'altra è molto più labile, perciò il classamento automatico necessita di un numero maggiore di parametri e per assegnare la categoria e per assegnare la classe.

Per la categoria saranno importanti, p.e., le dimensioni giardino, il numero di servizi, la superficie dell'abitazione, il numero di unità immobiliari costituenti l'intero immobile. P.e. un'unità immobiliare isolata di 150 mq., con un giardino di 500 mq., tre bagni, potrà essere classificata, dal classamento automatico in A/7 o A/8, mentre un'unità immobiliare di 90 mq., con doppi servizi, facente parte di un condominio di 30 appartamenti, potrà essere classificata in A/2.

La classe sarà determinata da altri parametri quali il tipo di finimenti, la superficie dei servizi, l'ampiezza dei terrazzi, ecc.

Il classamento automatico dovrebbe essere di grande aiuto al tecnico professionista quando debba effettuare il classamento di un immobile nuovo; in effetti i parametri del classamento automatico sono tutti elementi dei quali un buon tecnico catastale, e classatore in genere, dovrebbe tener conto per effettuare un classamento corretto.

## I PROGRAMMI DI ALLINEAMENTO

Càpita spesso di fare una visura, prima di presentare un DOCFA, e trovare in atti una situazione che non risponde allo stato di fatto, sia perché sono state presentate domande di voltura che non sono state evase, e quindi il proprietario risulta ancora quello precedente, sia perché sono state presentate variazioni (mettiamo il frazionamento di un appartamento) e in atti risulta ancora la situazione precedente (l'appartamento intero).

In tali casi è necessario allineare tutte le pratiche rimaste inevase, ciò può essere fatto tramite domanda di preallineamento all'ufficio, che provvede ad aggiornare la situazione entro quindici giorni dalla richiesta oppure l'allineamento può essere fatto immediatamente dal tecnico, attraverso supporto informatico, utilizzando i programmi "**Preallineamento**" o "**Voltura**".

Si tratta, in realtà dello stesso programma ma, mentre "**Allinea**" è un programma autonomo, "**Preallineamento**" è parte integrante della pratica DOCFA.

I documenti che si possono allineare sono gli stessi che si presentano con la procedura DOCFA, in più c'è la possibilità di allineare le volture, e quindi:

**volture**, serve, ovviamente, per allineare la ditta. Non esistendo più la partita, ci sono campi perfettamente inutili, anzi, dannosi, perché uno prima o poi si chiede a cosa diavolo servano e li riempie e sbaglia. Importantissimo, invece, è il campo dell'efficacia, che dovrebbe essere riempito sempre molto attentamente.

**Variazioni**, è il documento che dovrebbe essere utilizzato con maggior frequenza. Infatti, oltre a servire per le consuete variazioni per frazionamenti, fusioni, varianti interne, cambio di destinazione, ecc. deve essere utilizzato per inserire i beni comuni non esistenti in banca dati, anche se accampionati con procedura cartacea e va costituito (sola costituzione, senza variare o sopprimere nulla) con una denuncia di variazione a partita A o 0.

**Accatastamenti**, serve esclusivamente ad allineare denunce di nuova costruzione mai accatastate, nessun altro caso.

**Unità afferenti**, in pratica servono esclusivamente per le costruzioni su area urbana (con soppressione dell'area urbana e costituzione del fabbricato) e per le sopraelevazioni su lastrico solare (sempre con soppressione del lastrico e costituzione del fabbricato), tutte cose che si potrebbero fare benissimo anche con una variazione.

**Unità afferenti con intestati**, è il solo modo di creare unità afferenti, essendo scomparsa la partita. Anche qui, come per le volture, ci sono campi che servono solo a fare danni e sono tutti quelli che riguardano la partita.



**Pratica con più documenti** (nel caso di Allinea), permette di riunire in una sola pratica più documenti (scusate il pleonasma), in Preallineamento basterebbe riempire i campi di più documenti, se funzionasse.

Infatti, caratteristica di questi programmi è che, pur essendo identici, danno esiti inspiegabilmente diversi all'accettazione, soprattutto la pratica con più documenti.

Una volta allineata la pratica è possibile presentare il documento DOCFA, certi di non incappare in alcun inconveniente.

## IL FUTURO DEL CATASTO

Il futuro del catasto è nella *rete*.

Da tempo è possibile fare visure dal proprio studio, comprando il collegamento alla banca dati catastale, i prezzi molto alti hanno fatto sì che solo alcuni enti locali e alcuni studi notarili abbiano potuto usufruirne finora. Ma il progetto dell'amministrazione è quello di rendere disponibile questo servizio alla gran parte dell'utenza e sta cercando di trovare speciali tipi di convenzione per limitare i costi. Uno fra questi progetti, che interessa i particolarmente i geometri e concordato col Collegio Nazionale dei Geometri, è **GEOWEB**.

GEOWEB permetterà

- d'interrogare gli atti catastali e di produrre visure contenenti informazioni sugli immobili (terreni e fabbricati) e sui relativi soggetti titolari. Le visure possono essere richieste relativamente al singolo immobile, a un determinato soggetto o partita (finché ci saranno). È possibile, inoltre, consultare l'archivio dei punti fiduciali e, per le Province dotate di cartografia numerizzata, ottenere estratti di mappa. Le visure verrebbero ad avere un prezzo maggiorato di 500 - 1000 lire, rispetto al loro costo usuale;
- di effettuare ispezioni ipotecarie. Il servizio permette di consultare i registri immobiliari delle Conservatorie, rendendo possibile effettuare ispezioni per soggetto, per immobile, congiunte soggetto - immobile, per nota. Attraverso l'impostazione di filtri di ricerca, si ottengono liste di soggetti e di formalità più o meno ampie, l'utente è in grado d'individuare facilmente le note di trascrizione e di iscrizione d'interesse e di queste visualizzarne il contenuto;
- di presentare atti tecnici di aggiornamento del catasto. L'applicazione consente la presentazione in via telematica di documenti di aggiornamento della base dati del Catasto Terreni e Fabbricati. È quindi possibile:
- preparare la pratica da inviare, contenente sia gli archivi generati dai pacchetti applicativi a disposizione dei professionisti (PREGEO, DOCFA, ecc.), sia qualsiasi altra eventuale documentazione a corredo;
- inviare la pratica all'Ufficio del Territorio competente;
- interrogare le risposte dell'Ufficio al professionista;
- monitorare lo stato di avanzamento di lavorazione delle pratiche.

## **Il sermone della Torre (della Cigna), parte prima:**

### **COME ASSEGNARE CATEGORIA E CLASSE ALLE CATEGORIE ORDINARIE**

### **COME STIMARE LE UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI IL CLASSAMENTO AUTOMATICO (in pratica, come evitare il "da verificare" e il contenzioso tributario)**

"Rendete adunque a Cesare  
le cose di Cesare"  
Luca 20:25

In questo sermone cercheremo d'evitare gli aspetti puramente teorici dell'estimo, in quanto sull'argomento sono già stati scritti molti libri, che però non ci aiutano minimamente in quello che noi (dove noi sta per noi ufficio e voi utenti) dobbiamo concordare in sede di classamento DOCFA.

Ho detto "concordare" perché in realtà noi ci troviamo a dover mediare fra due esigenze: l'interesse dello Stato (noi) e l'interesse del committente (voi), la soluzione ottimale sta in un classamento giusto, che non può danneggiare, né, ovviamente, avvantaggiare, l'uno o l'altro.

Come avrete notato, stiamo già scivolando nel teorico puro. La dura realtà c'impone di tener conto di parecchie variabili che spesso non hanno nulla a che fare con la giustezza del classamento. La imminente revisione degli estimi e del classamento ci aiuterà a risolvere tutti o quasi i problemi, il DOCFA ci aiuta a risolverne alcuni.

La prima variabile di cui occorre tener conto è che il funzionario dello Stato è corruttibile, perciò è stata concepita la figura dell'ispettore, che verifica la correttezza dell'operato del tecnico catastale, e perciò il geometra del catasto è tenuto a dimostrare di non essere corruttibile anche di fronte alle situazioni più evidenti e perciò ci sono limiti al di sotto dei quali non può andare.

Il limite invalicabile per le denunce di variazione è il classamento precedente, mentre per le nuove costruzioni un limite meno perentorio, ma comunque molto importante, è il classamento automatico. Inoltre ci sono alcune categorie che, secondo la circolare del Dipartimento del Territorio n. 37/97, in attuazione della circolare 305/T, vanno immancabilmente acquisite in "da verificare". Queste sono:

- categorie dei gruppi D ed E;
- categoria A/4 (nel caso di dichiarazioni di nuova costruzione);
- categorie A/5 e A/6;
- categorie del gruppo B;
- categorie C/4 e C/5;
- tutte le unità immobiliare con classamenti proposti nella classe prima per i gruppi A e C;
- classamenti proposti con scostamenti eccessivi dal classamento automatico;
- denunce di variazione che comportano una diminuzione della rendita complessiva rispetto alla rendita originaria complessiva;
- unità immobiliari originate da denunce di variazione nella destinazione d'uso.

Dal momento che spesso le pratiche DOCFA servono per sistemare una situazione prima di un atto o di una successione, e l'utente necessita di una rendita certa per non incorrere nelle sanzioni previste, diventa importante non avere sorprese.

Iniziamo col chiarire in che modo il catasto dovrebbe classare gli immobili.

Innanzitutto si deve tener conto del principio di ordinarietà, che prescrive di valutare l'immobile nella sua media vita, ossia né come se fosse nuovo, né come se fosse vecchio, ma dopo venti – trent'anni, né come se fosse mantenuto lustro come uno specchio, né come se fosse stato lasciato cadere a pezzi, ma in un normale stato di manutenzione; per questo non serve a molto dichiarare nelle osservazioni rela-

tive al classamento che l'immobile è in cattivo stato di conservazione, mentre può essere importante sapere che si tratta di vecchia costruzione.

Questa parrebbe una contraddizione, ma non lo è. Non viene meno il principio d'ordinarietà considerando l'epoca di costruzione, perché negli anni le caratteristiche costruttive si sono, si suppone, evolute, e conoscere l'epoca di costruzione d'un immobile può avere un certo peso quando si trattano, p.e., gli ex-fabbricati rurali che si accampiano ex-novo al catasto fabbricati. È proprio per questo motivo che all'impianto del catasto, nel '39, era stata prevista una revisione del classamento ogni decennio, perché già si prevedeva un miglioramento dei materiali e delle modalità costruttive; poi queste revisioni non sono mai state fatte e noi ci ritroviamo con un problema in più da prendere in considerazione.

L'ordinarietà cui abbiamo appena accennato riguardava l'ordinarietà delle caratteristiche intrinseche del fabbricato. Ma c'è un'ordinarietà anche delle caratteristiche estrinseche, che per noi è rappresentata dall'attuale banca dati catastale. Ossia, in genere, cerchiamo di uniformare il classamento a quello che già troviamo nella stessa zona.

È a motivo dell'ordinarietà delle caratteristiche estrinseche che, nei comuni che non hanno ricorso contro le tariffe d'estimo del '92, come Piombino, San Vincenzo, Bibbona, ecc., noi assegniamo categorie C con classi apparentemente altissime. In realtà sono alte le tariffe, ma le classi sono quelle che, ordinariamente, sono state assegnate in quei comuni prima del '92. L'unico modo per ovviare a questa palese ingiustizia, oltre a lanciare maledizioni all'indirizzo degli amministratori non ricorrenti, è ricorrere alla Commissione Tributaria, per le unità immobiliare accampionate oggi; per quelle accampionate prima della revisione non rimangono che le maledizioni.

Altro principio fondamentale del classamento catastale è la potenzialità. Ossia, un immobile viene classato non tanto per il suo effettivo utilizzo, ma per come avrebbe dovuto esserlo a seconda delle proprie caratteristiche costruttive.

P.e., se abbiamo un locale al secondo piano, con un bagno, una cucina, due stanze e un corridoio, dovremo classarlo in una categoria abitativa, anche se in realtà viene utilizzato come ripostiglio o se, chissà come, siamo riusciti a infilarci una macchina. E ancora, un locale in strada centrale, con due ampie vetrine, un servizio e una superficie di oltre 40 mq., lo classificheremo come negozio anche se ci teniamo la macchina o vi si officia il culto di una Chiesa Evangelica.

Detto questo, cominciamo col prendere in esame i casi in cui i vincoli sono più labili e, di conseguenza, si può cercare di assegnare un classamento adeguato. Ovviamente, è appena il caso di precisare, che i vincoli riguardano solo l'Ufficio e non voi, e quindi, se effettivamente il classamento che si trova in banca dati è iniquo, voi potete tranquillamente intervenire e assegnare un classamento congruo, salvo poi farsi notificare dall'Ufficio il vecchio classamento e ricorrere in Commissione Tributaria oppure ricorrendo a una buona relazione tecnica, della quale parleremo più approfonditamente in seguito. In proposito ricordo le tre diciture che possono comparire sulla visura dopo la presentazione di una pratica DOCFA: sulla visura ci può essere scritto:

- **"classamento D.M. 701/94"** e questo significa che il classamento proposto dal professionista è stato accettato, non avviene nessuna notifica e il classamento è da considerarsi definitivo;
- **"rendita catastale proposta D.M. 701/94"** e questo è il cosiddetto classamento "da verificare", il che significa che l'ufficio si riserva di analizzare meglio la pratica e che può rivedere il classamento, in tal caso il nuovo classamento viene notificato e si può ricorrere in Commissione Tributaria, oppure, trascorso un anno dalla data di presentazione del DOCFA e non avendo l'Ufficio notificato nulla, il classamento proposto è da ritenersi congruo e da considerarsi definitivo;
- **"classamento automatico D.M. 701/94"** il che significa che è stato ritenuto congruo il classamento automatico indicato dalla macchina, la pratica viene notificata e si può ricorrere in Commissione Tributaria.

Torniamo ai casi in cui si può discutere un classamento pur partendo da unità immobiliare già presenti in banca dati con classamento già assegnato, e iniziamo dalle categorie abitative.

Si può presentare il caso in cui venga divisa una villa o un villino. Sappiamo che, ordinariamente, una villa o villino deve possedere alcuni requisiti: essere un'unica unità immobiliare, possedere una superficie considerevole, essere dotata di due o più servizi igienici, avere un parco o giardino di grandi dimensioni, ecc. Quando queste caratteristiche vengono a mancare si può pensare di ridimensionare il classamento esistente.

Nel caso in cui, dicevamo, l'unità immobiliare sia divisa in due o più unità immobiliari e che ci siano tutti i presupposti per passare da categorie A/7, A/8 in categoria A/2, di solito la scelta dell'Ufficio è quella di classare le unità immobiliari nella classe più alta dell'A/2, e quando si tratta di divisione di ville in posizioni particolarmente felici in miniappartamenti, l'Ufficio può scegliere anche la categoria A/1, ma si tratta di casi veramente eccezionali, normalmente, se le unità immobiliare vengono presentate con la classe più alta della categoria A/2 si può essere certi di non avere sorprese in visura.

Se, invece, a essere scorporato è lo scantinato o altra un'unità minore vi consiglieri di lasciare l'unità principale in A/7 o A/8 con consistenza minore e di classare l'unità minore come una sorta di appartamento del custode, tantopiù che, di solito, siamo in presenza di seminterrati, più bassi di due metri e settanta, con un solo servizio, per cui si può proporre anche una A/3. In questo modo il committente risparmia un po' e lo Stato non ci perde tanto. Ci possiamo stare.

Ci può essere poi il caso in cui vengono fuse due unità immobiliare con classi differenti (p.e. un'A/4 di 5 con un'A/4 di 4. In questo caso, l'Ufficio accetta la classe più alta fra le due, a meno che non raddoppino i servizi o non sia evidente una radicale ristrutturazione. In questi casi è bene modificare anche la categoria (sempre che si tratti di A/4 o A/3), anche se in realtà i doppi servizi non rappresentano una evidente miglioria (è il caso delle latrine ricavate da ripostigli sulle verande in zone poco appetibili) è sempre bene passare alla categoria superiore, avendo cura, in questi casi, di scegliere la classe la cui tariffa si scosti il meno possibile dalla tariffa precedente. Tutto ciò fino a quando esisteranno le categorie A/2, A/3, A/4 e così via, la nuova revisione degli estimi semplificherà molte cose.

Un altro caso può essere quello di rimesse o magazzini trasformati in abitazioni. Di solito si tende a confermare il classamento esistente nel resto del fabbricato, ma può darsi il caso di un palazzo tutto in A/2 di 4 con rimesse alte, diciamo, 2 metri e 40 trasformate in abitazioni. È chiaro che in questi casi il classamento del fabbricato non ci deve influenzare e possiamo tranquillamente prendere in considerazione, non solo l'A/2 di 1, ma anche una A/3, dal momento che le altezze non sarebbero sufficienti neppure per l'abitabilità.

Un'ultima considerazione sulle categorie abitative, e sempre fino a quando la revisione non ci salverà dal vano catastale, è il modo di calcolare la consistenza.

Il classamento automatico, quando il mod. 1N parte II viene impostato correttamente, calcola esattamente le consistenze. La sola cosa che non sa fare il classamento automatico è calcolare le eccedenze e i vani inferiori al minimo, per cui può capitare di aver mantenuto la stessa categoria e classe, di aver osservato tutti i suggerimenti che ho appena dato e di ritrovarsi comunque con una rendita catastale proposta perché, anziché 5 vani, che avevate proposto, l'Ufficio ne ha calcolati 5.5, oppure potevate abbattere di mezzo vano una consistenza, essendovi nell'unità immobiliare un vano inferiore al minimo, e l'Ufficio si è guardato dal correggere in meno la consistenza proposta in modo maldestro. Perciò vi consiglio di prendere visione dello schema riportato in appendice all'[ALLEGATO 1](#) e di utilizzarlo nel modo seguente.

Quando un vano risultasse inferiore alla cifra minore che sta scritta accanto alla relativa categoria del relativo comune, bisogna calcolarlo come un terzo di vano. Quando invece risultasse superiore alla cifra più alta, facciamo l'esempio di un vano di 36 mq. in comune di Livorno, classificato in A/2, si sottrae dalla superficie del vano eccedente, nel nostro caso 36 mq., la superficie massima del vano medio, nel nostro caso 24 mq., e si ottiene un numero, nel nostro caso 12, da dividere per la superficie massima del vano medio, ossia di nuovo 24. Nel nostro esempio 12 diviso 24 dà 0.5 e sarà mezzo vano che dovremo aggiungere alla consistenza finale.

Per tutti gli altri casi, ripeto, fidatevi della consistenza calcolata dal classamento automatico.

Per le categorie C il classamento può essere modificato solo in forza di variazioni di consistenza.

Innanzitutto vediamo come si calcola la consistenza delle categorie C.

La sola categoria del gruppo C che preveda ragguagli di superficie è la categoria C/1. Per questa categoria, nella provincia di Livorno, si calcola la superficie di vendita al 100%, i retrobottega, servizi e simili al 60%, le superfici accessorie come magazzini interrati o locali di deposito al di fuori dell'unità principali, p.e. nella chiostra, e così via al 30%. Per tutte le altre categorie C bisogna calcolare l'intera superficie comunque sia distribuita e qualunque caratteristica abbia.

Come si può distinguere in questi casi se la superficie è costituita anche da, diciamo, soppalchi oppure da locali bassi o interrati, e così via? Si può fare abbassando la classe.

Riteniamo per il momento questa nozione. Quando, fra poco, parleremo del classamento automatico ce la faremo tornare in mente e vedremo in che modo possiamo ridimensionare la classe.

L'altra cosa che ci serve sapere è quando una categoria C si trasformi in categoria D. Questa è una delle questioni più dibattute, cui sono state date le risposte più disparate e fantasiose. La risposta è: le categorie del gruppo D sono caratterizzate dalla presenza di impianti fissi, mentre le categorie del gruppo C, proprio per la mancanza di tali impianti, hanno la caratteristica di poter mutare più facilmente la loro destinazione. Però, come sempre, questa distinzione, sia pur chiara, non ha sempre riscontro nei classamenti della nostra banca dati. Quindi, ancora una volta, oltre che della norma, dovremo tener conto dell'ordinarietà e della potenzialità.

Di solito, nella nostra banca dati, le D sono C molto grandi, ma non c'è un limite di superficie che faccia da discriminare fra un gruppo di categorie e l'altro; un'attività commerciale non è C/1 fino a 200 mq. e a 201 diventa D/8. Diciamo che, se siamo in zona industriale, abbiamo altezze intorno ai 5 metri, grandi porte d'accesso che permetterebbero l'ingresso di mezzi pesanti, anche un magazzino di 150 mq. può essere classato in D/7. Mentre se ci troviamo in una zona semiperiferica, con altezze inferiori ai tre metri, accessi in vie strette, di difficile carrabilità, e così via, allora anche un locale di 250 mq. può essere C/2.

E ora veniamo ai casi un po' più creativi: le nuove costruzioni.

Per parlare del classamento da assegnare alle nuove costruzioni bisogna soffermarci un attimo sul classamento automatico.

Il classamento automatico è stato impostato dall'Ufficio riempiendo numerosi prospetti che tengono conto di numerosissime variabili, per l'esattezza 98, per la compilazione di complessivi 636 campi.

A parte i casi particolari, nei quali vengono meno le caratteristiche d'ordinarietà, il classamento automatico è attendibile, e in ogni caso il tecnico catastale lo deve assumere come minimo consentito, per cui rimandiamo all'[ALLEGATO 2](#) delle classi ordinarie della nostra provincia, che sono state indicate dall'Ufficio tenendo conto, ovviamente, dell'ordinarietà delle caratteristiche estrinseche della maggior parte del territorio comunale.

Noterete che il C.A. prevede, a seconda delle superfici delle categorie del gruppo C, e qui richiama quanto avevamo accennato in precedenza, che le classi diminuiscano per la nota legge di mercato per la quale, aumentando la superficie, diminuisce il valore unitario. Questo significa, tornando alle variazioni di categorie C, che se, p.e., uniamo due magazzini o ne ampliamo uno si può abbattere una classe rispetto al classamento precedente, qualora, ovviamente, si rimanga all'interno dei parametri del classamento automatico, e l'Ufficio, nella sua infinita bontà, avalla la vostra decisione.

Nell'allegato successivo, [ALLEGATO 3](#), invece, possiamo vedere gli incrementi o decrementi delle classi ordinarie secondo le microzone comunali. I criteri di abbattimento o incremento di classi per via delle superfici o delle altezze rimane lo stesso che per le classi ordinarie.

Ho detto all'inizio che il classamento automatico è un limite meno rigido del classamento già esistente per le variazioni perché, partendo da zero, il professionista può produrre documentazioni (la più classica è la documentazione fotografica) per mostrare che il classamento automatico è sperequato, inoltre ci sono alcuni casi per cui sappiamo già che il classamento automatico non ha mezzi per determinare un classamento equo.

Primo fra tutti il caso dei fabbricati ex-rurali. In genere il classamento automatico ai fabbricati rurali assegna l'A/7, non sto a spiegare perché, chi ha avuto occasione di presentare DOCFA di questo tipo sa che è così. È ovvio che in questi casi adeguate annotazioni evitano un simile classamento. Anzi, direi che il campo "osservazioni relative al valore e al classamento proposto", che di regola viene lasciato in bianco, dovrebbe essere compilato sempre, soprattutto quando il classamento proposto non coincide col classamento automatico, in caso di nuova costruzione, o quando il classamento proposto non coincide col classamento precedente, in caso di variazione.

Le osservazioni del tecnico denunciante possono essere importanti per l'assegnazione della rendita definitiva, in quanto, anche se la circolare 37/97 prevede l'inserimento forzato di alcune categorie in "classamento proposto" ossia "da verificare", la pratica può essere successivamente accettata qualora le osservazioni siano ritenute valide.

È preferibile, comunque, qualora le osservazioni superino le cinque - sei righe, allegare una relazione tecnica alla pratica DOCFA, in quanto, per un'imperfezione del programma, se le osservazioni su-

perano un certo numero di caratteri, queste vanno a inserirsi nei file delle planimetrie rasterizzate, provocando un errore di sistema nell'archivio dati input.

Una relazione tecnica, inoltre, è la sola possibilità d'inserire osservazioni per le categorie dei gruppi D e E (il che sarebbe auspicabile), dal momento che il campo "osservazioni relative al valore e al classamento proposto" non è presente nel mod. 2N.

Inoltre la dichiarazione di un tecnico, sia pur di parte, può essere quella cosa che serve al tecnico catastale per parare i colpi di un'ispezione. Ossia, a meno che non sia mostruosamente evidente il contrario, non c'è motivo per cui il tecnico catastale non debba prendere per buona la dichiarazione di un altro tecnico che, firmando, si assume ogni responsabilità su ciò che dichiara e sa bene che, se in caso di controllo venisse verificata una dichiarazione falsa, pagherebbe duramente.

Un altro caso particolare sono gli annessi agricoli.

In questi casi, si sa, l'annesso vero e proprio, in genere non vale nulla o quasi, tutto il valore sta nel terreno. Per cui, fermo restando che le prime classi vengono riservate, per la cat. C/6 ai posti auto e alle stalle, e per la cat. C/2 alle tettoie, si può assegnare la classe seconda ai fabbricati in legno o lamiera, la terza ai fabbricati in muratura e, se assieme all'annesso si porta al catasto fabbricati anche il terreno, si calcola il valore del terreno (un terreno agricolo si può aggirare fra le 4000 e le 10000 £./mq.) e si determina la classe orientandosi col valore del terreno, a meno che, è ovvio ma poco probabile, l'annesso in sé non abbia un valore maggiore.

E ora torniamo alle categorie speciali.

Le categorie D ed E fanno parte di quel gruppo di categorie che, secondo la già citata circolare 307/97, vanno inserite invariabilmente fra le unità immobiliari da verificare, quindi la conseguenza logica sarebbe quella di mettere una rendita a caso e poi che ci pensi l'Ufficio.

In realtà, con tutto il rispetto delle circolari, ci sono pratiche che non hanno affatto bisogno di essere verificate, vuoi perché hanno già una rendita definita dall'Ufficio e la variazione, essenzialmente, non le modifica in maniera determinante, vuoi perché il professionista assegna un valore di mercato perfettamente congruo.

Voi sapete che, se la rendita proposta non viene verificata entro un anno, diviene definitiva, il che significa che nulla ci impedisce di concordare una rendita adeguata e di andare con un ampio margine di sicurezza dal notaio a fare l'atto.

È già stato diffusa una tabella nel 1986, all'inizio della procedura DOCFA, per l'attribuzione dei valori alle categorie D ed E che l'Ufficio preparò a suo tempo. Il problema di questo schema è che fu preparato tenendo conto della nostra maniera tradizionale di classare, ossia, assegnando un valore unitario al fabbricato, uno al terreno, uno alle macchine, e tutto col proprio saggio di capitalizzazione. Poi è stato stabilito per legge che il coefficiente per cui si dovevano moltiplicare le cat. D era 50 e 34 per le per le cat. E, e quindi, anche se le circolari dicono di assegnare il saggio più adeguato, a prescindere dal coefficiente moltiplicativo, abbiamo scelto di moltiplicare le categorie speciali e particolari, immancabilmente, per 0,02 per le categorie D e 0,03 per le categorie E, anche perché all'inizio, quando applicavamo alla lettera le circolari, la Commissione Tributaria ci ha dato regolarmente torto, proprio a causa del coefficiente. E questa regola vale anche per voi.

Per questo i valori che sono indicati su quel primo schema non sono esatti, e l'Ufficio ha elaborato una nuova tabella [ALLEGATO 4](#) che, in pratica, somma il valore delle macchine a quello dell'immobile in una sorta di compensazione. Questo schema è valido per le categorie D/1, D/7 e D/8 in capannone. Mentre per le altre categorie, per cui non è determinante l'utilizzo di macchine, i valori sono simili a quelli della tabella già distribuita [ALLEGATI 5 - 6 - 7](#). Si noterà che alcuni campi delle tabelle sono stati lasciati in bianco e che altri campi hanno una forbice di valori troppo ampia per avere una qualsiasi utilità. Ebbene, questo è uno di quei casi in cui l'Ufficio chiederà la collaborazione dei professionisti per arrivare a realizzare una sorta di "tariffario" con valori attendibili per poter lavorare più agevolmente, sia voi che noi.

È ovvio che queste tabelle non sono Gazzetta Ufficiale, non hanno la minima efficacia legale, però sono tratte dal nostro osservatorio immobiliare che, per noi, ha un certo valore. Quindi, attenendovisi, si hanno buone probabilità di vedersi confermata la rendita proposta. Ma potrebbe darsi che ci sia un immobile in condizioni particolarissime, con valori inferiori a quelli riportati sulle nostre tabelle, in questi casi è sufficiente allegare una relazione tecnica al DOCFA che motivi la vostra scelta.

In ogni caso, sempre, quando si tratta una categoria speciale o particolare, ma anche quando ci può essere un dubbio sul classamento di qualsiasi unità immobiliare, anche di categorie ordinarie, si consiglia di prevenire possibili contestazioni con, ebbene, mi ripeto, una relazione tecnica allegata a DOCFA, contenente, eventualmente, anche foto o altro materiale atto a comprovare la validità delle proposte di natura estimale. So benissimo che a fare le relazioni ci si perde tempo, però un ricorso, una seduta in Commissione Tributaria, ne fanno perdere di più.

Sempre a proposito delle categorie D e E, è ancora frequente, anche se molto meno di prima, il caso in cui il quadro H viene riempito col solo valore del fabbricato, omettendo parti dell'unità immobiliare che devono entrare nel calcolo del valore complessivo quali i resedi, i piazzali di manovra, le aree a verde, ecc.

Si ricorda che in questi casi, anche se il valore unitario del fabbricato è ritenuto congruo, l'Ufficio deve procedere ugualmente alla verifica; si consiglia, pertanto, di non dimenticare d'inserire i valori delle aree scoperte, ciò eviterà un inutile intervento dell'Ufficio per un incremento di valore trascurabile.

Per consentire di evitare questa e altre piccole inesattezze, l'Ufficio ha elaborato un supporto ulteriore, che chiunque può richiedere presso lo sportello DOCFA; si tratta di un *file excel* che abbiamo chiamato **STIME**, che riporta una pagina per i casi più frequenti: capannoni, alberghi, pensioni, altre D, distributori, altre E, con le dotazioni più comuni, più alcune righe vuote per le dotazioni meno comuni, che possono essere aggiunte.

Riempendo questi campi la pagina elabora il calcolo autonomamente; se dovesse sorgere qualche dubbio sui valori unitari è sufficiente cliccare sul campo evidenziato in blu "valori unitari", che è collegato con un *link* alle tabelle, di cui abbiamo appena detto, che si riferiscono al nostro osservatorio immobiliare.

L'ultimo campo (la rendita catastale ragguagliata) non si riempie automaticamente, ma deve essere compilata a seconda che si scelga di ragguagliare in meno o in più la cifra derivata dal calcolo del programma, che si trova nel campo precedente.

Infine c'è un lungo spazio per le annotazioni, che servono a giustificare, p.e., valori diversi da quelli del nostro osservatorio immobiliare, ma che consiglieri di compilare sempre: più dettagliate saranno le annotazioni, meno probabilità ci saranno di trovarsi il classamento modificato.

Per la compilazione del DOCFA, invece, se si utilizza questo elaborato, sarà sufficiente riempire la sez. 2 del quadro H con la dizione "Vedi relazione allegata", ovviamente compilando anche il campo "Valore complessivo".

È ovvio che noi consigliamo di servirsi **sempre** del nostro elaborato quando si trattano categorie speciali e particolari.

Per concludere le osservazioni sulle categorie speciali e particolari, trattiamo ora il caso in cui un capannone, o altro, abbia già una rendita catastale assegnata e notificata dall'Ufficio e si compiono lavori di modesta entità (varianti interne, piccoli ampliamenti, ecc.), che non ne dovrebbero modificare il valore primario.

In questi casi, se il valore unitario dovesse rientrare fra quelli riportati nell'osservatorio immobiliare, non c'è il minimo problema: la rendita può venire riconfermata o aumentata leggermente, in caso di piccoli ampliamenti. Se, invece, i valori unitari sono più bassi dei minimi dell'osservatorio immobiliare, sappiate che l'Ufficio procede all'innalzamento dei valori per equiparare l'immobile ai valori ordinari. È stata una decisione molto dibattuta, che ci espone al ricorso in Commissione Tributaria, ma ci è anche sembrata la soluzione meno ingiusta, anche perché, in gran parte, quando furono effettuate le stime da parte dell'Ufficio, il coefficiente di aggiornamento che serviva a riportare al valore dell'immobile era 100 e non 50 come ora, infatti si noterà che, di solito i valori dei vecchi classamenti corrispondono a circa la metà di quelli attuali. Visto che questi immobili hanno usufruito, almeno per qualche tempo, dei benefici derivati dalla modifica del coefficiente, non ci pare iniquo aggiornarli adesso.

È ovvio che compilando le annotazioni dell'elaborato che abbiamo appena presentato con motivate giustificazioni per un classamento più basso, come in qualsiasi altro caso, la rendita catastale proposta può essere accettata.

E veniamo ora ai casi più complessi: i casi in cui la sperequazione fra rendita proposta e rendita assegnata è molto forte o i casi in cui non è più possibile opporre ricorso in Commissione Tributaria oppure i casi in cui si può evitare la Commissione Tributaria.



L'Amministrazione è diventata estremamente disponibile a rivedere le possibili incongruenze della propria banca dati. Penso che tutti si siano chiesti il motivo di questa improvvisa disponibilità. La risposta la danno le leggi dell'ultimo decennio.

A partire dalla data simbolica del 7.8.1990, data di pubblicazione della legge 241, sulla trasparenza, l'Amministrazione Pubblica ha cercato di stabilire un rapporto diverso col cittadino, non più caratterizzato da gerarchie, autorità, sospetto, ma dalla trasparenza e la collaborazione.

Oltre alla 241/90 le leggi che più ci interessano sono il DL 31.12.92 n.546, sul contenzioso tributario; il D.L. 701 del 14.4.94, sulla presentazione degli elaborati con procedura DOCFA e il DM 37 dell'11.2.97, sull'autotutela. Ci soffermeremo ora su alcuni loro aspetti peculiari.

L'innovazione fondamentale della 546/92 è che chi perde paga, e questo è un buon motivo per non entrare in contenzioso. Se un tempo si faceva ricorso, "poi si vede", ora si ricorre solo quando si ha certezza di vincere; infatti lo scorso anno l'Ufficio ha perso (e pagato) abbastanza spesso, da qui l'origine della nostra bontà e disponibilità.

Della 701/94 la cosa fondamentale è che sia il tecnico professionista a proporre la rendita catastale, e l'Ufficio ha l'obbligo di accettarla, salvo poi modificare e notificare il classamento. L'Ufficio può rifiutare la rendita proposta solo nei casi in cui sia sbagliata la tipologia, p.e. un'officina meccanica presentata come C/1, un albergo presentato in D/8 e così via, ma se un professionista vuol classare una villa in A/5, padronissimo.

Con la 37/97 l'Ufficio ha facoltà di modificare la rendita catastale, in qualsiasi momento, a prescindere dallo scadere dei termini per ricorrere e dal contenzioso tributario, qualora si riconosca un evidente errore. L'Amministrazione ha enfatizzato molto l'adempimento di questa legge, infatti, così si legge nella Circolare Ministeriale n.198/S/98, indirizzata anche al nostro Ufficio:

"L'esperienza di questo primo anno di applicazione [del D.M. 37/97] ... può essere considerata ... sostanzialmente positiva. E tuttavia, a fronte dei molti casi in cui gli uffici provvedono correttamente all'annullamento dei loro atti illegittimi, continuano a pervenire ... proteste dei contribuenti, spesso riportate con rilievo anche dalla stampa, che segnalano casi di mancata applicazione dell'autotutela, giustificati con motivazioni – quali, a esempio, l'avvenuto decorso dei termini per ricorrere – che non tengono conto della normativa vigente in materia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.M."

Chiaramente gli effetti di queste ultime due leggi provocherebbero il caos se non fossero disciplinate, e noi cercheremo il modo più equo ed equilibrato (o meno iniquo e squilibrato) possibile per disciplinarle.

Partiamo dalla famosa legge sull'autotutela.

Come era prevedibile, da quando è stata pubblicizzata la possibilità di appellarsi al DM 37/97, l'Ufficio è stato sommerso da richieste che, prevedibilmente, non potranno avere tempi di evasione brevi e, sicuramente, superiori ai due mesi necessari per poter opporre ricorso alla Commissione Tributaria.

Pertanto, nei casi in cui s'intenda appellarsi al DM 37/97 in seguito a notifica, si consiglia, per evitare di perderne i benefici, di opporre anche ricorso in Commissione Tributaria. La domanda di ricorso non è da intendersi alternativa al DM 37/97, ma complementare: l'esposto ai sensi del DM 37/97 avrà comunque seguito e, quando sarà definito, annullerà di fatto il ricorso in Commissione tributaria, nel contempo l'utente non è privato del proprio diritto a opporre ricorso.

Una seconda precisazione per quanto attiene la 37/97 è che, non essendo la legge specifica per il catasto, provoca un grosso problema: la legge prevede l'annullamento del provvedimento precedente, il che potrebbe significare (anche se non è chiaro a nessuno) che gli effetti di modifica delle rendite, in accoglimento del ricorso, sono retroattivi. Vi lascio immaginare il caos che deriverebbe da una simile decisione, non certo per noi, ma per gli uffici comunali dell'ICI, gli uffici del Registro, in caso di atti, le imposte dirette, ecc.

Un altro problema nasce quando si chiede il declassamento di una categoria assegnata da vecchia data in maniera corretta. L'esempio più classico sono le A/1. Ci sono abitazioni che sono state classate in A/1 prima della guerra perché avevano doppi servizi oppure perché erano situate in una zona di pregio, all'attualità i doppi servizi li hanno anche le case popolari della Rosa o di Salviano e magari le stesse zone che fino a trent'anni fa erano di pregio oggi sono invase dal traffico o si sono degradate in qualsiasi altro modo. In questo caso si può parlare di chiaro errore dell'Ufficio? Evidentemente no. Nello

stesso tempo è assurdo far continuare a pagare una rendita abnorme a un immobile non più pregiato, con in più i problemi che provoca l'A/1 in caso di compravendita, in quanto, come si sa, non può ottenere alcuna agevolazione.

Potete capire, dunque con quali e quante difficoltà, perplessità e chissà quanto altro l'Ufficio possa serenamente addivenire a un parere favorevole.

Una soluzione, non soddisfacente, ma accettabile, credo anche dai ricorrenti, potrebbe essere quella di specificare sulla domanda che la modifica della rendita debba avere efficacia dalla data d'immissione in atti.

Quindi basterebbe aggiungere alla domanda da presentare all'Ufficio per la revisione della rendita la seguente dizione:

"Si chiede che la rendita, eventualmente modificata, abbia efficacia dalla data d'immissione in atti."

Fatte queste doverose precisazioni, torniamo alla profilassi.

Forse qualcuno ricorderà un vecchio slogan della nettezza urbana di Livorno che era "Non sporcare è più facile di pulire"; durò pochissimo perché sotto ci scrivevano con lo spray "ma insudiciare è ancora più facile". Noi cercheremo di non sporcare, che, nel nostro caso, significa non notificare, anche se sono perfettamente d'accordo che sia più facile insudiciare.

È doveroso precisare che la nostra situazione in fatto di classamento proposto dal tecnico che viene accettato è già ottimo. Infatti, secondo quanto ci risulta, negli altri catasti la percentuale di classamento accettato arriva, nel migliore dei casi, al 70%. Ebbene, da noi, quando andava peggio, viaggiavamo sul 77% e ora, dopo seminari, tabelle, schede e così via, siamo all'87%. Il motivo di questa differenza con gli altri catasti suppongo che sia la bontà dei nostri parametri del classamento automatico, che spesso guidano, sia voi che noi, a un classamento almeno uniforme.

In che modo possiamo diminuire ulteriormente i casi classamento "da verificare"? come già detto, nei casi di nuova costruzione compilando le annotazioni relative al classamento proposto; nei casi di variazione, soprattutto se modificate una rendita già acquisita e notificata, ripeto per la terza volta, ma è importante, con una buona relazione tecnica, per fare un esempio di come deve essere questa relazione, rimandiamo alla seconda parte del sermone.

Sempre quando abbiamo già in banca dati una rendita catastale consolidata è perfettamente inutile guardare al classamento automatico. Il classamento automatico è una cosa nata esclusivamente per le nuove costruzioni e che, anche per quelle, funziona solo all'80%; non è possibile basare la rendita proposta su quella che darebbe il classamento automatico se si trattasse di nuova costruzione: quando si varia qualsiasi unità immobiliare sono parametri molto più validi il classamento precedente o gli altri classamenti presenti nel fabbricato e nel foglio di mappa.

Ci sono stati casi, comunque, per i quali si è proposta una categoria più bassa della precedente, si è allegata una relazione perfetta; a seguito di sopralluogo si è confermata la bontà della relazione, eppure il classamento è rimasto identico a quello di prima, perché?

Perché un buon funzionario deve guardare soprattutto alla perequazione e all'ordinarietà e, se il DOCFA è stato presentato per un'unica unità immobiliare su, mettiamo dieci presenti nel fabbricato, ma fossero anche solo tre o quattro, non è possibile modificarne una sola.

In questi casi è preferibile appellarsi al D.M. 37/97 per permettere all'Ufficio di trattare l'intero immobile e non l'unica unità immobiliare

Sempre riferendomi al D.M. 37/97, ricordo che è, non già obbligo, ma facoltà dell'Ufficio accogliere la richiesta e che è bene ricorrervi solo qualora ci si imbatta in un evidente errore, una sola classe, ossia un discrimine del 15 - 20% non lo considererei un evidente errore (a meno che tutto il fabbricato sia, mettiamo, in A/2 di 3 e ci sia un'unica unità immobiliare in A/2 di 4), ma uno scarto possibile in qualsiasi calcolo estimale.

## Il sermone della Torre (della Cigna), seguito:

### COME SI FA UNA RELAZIONE TECNICA

*"Nella casa del Padre mio  
vi son molte stanze;  
se no, io ve l'avrei detto."  
Giovanni 14:2*

Questo argomento è stato trattato per la prima volta durante il corso di formazione per geometri praticanti, tenutosi quest'anno. Pensavo d'inviare semplicemente il *file* per posta elettronica, invece DOCFA 3.0 ci costringe ad alcune modifiche che preferirei trattare con tutti i tecnici per cercare possibili soluzioni assieme, come è ormai nostra abitudine.

Innanzitutto, perché parlare delle relazioni tecniche?

- prima di tutto perché è un argomento che interessa sia PREGEO che DOCFA;
- in secondo luogo perché l'organizzazione del lavoro del nostro ufficio prevede sempre più il controllo di un lavoro svolto da altri (ossia dei tecnici professionisti) senza grandi possibilità di verifica; capirete che in casi d'incertezza il pubblico funzionario, dovendo provvedere all'interesse dello Stato, prima di sbagliare a danno dello Stato, deve sbagliare a danno del contribuente;
- in terzo luogo una relazione scritta resta e, in caso di controlli ulteriori da parte di ispettori o quel che ci sarà da ora in poi, sarà più facile giustificare le scelte dell'ufficio, che poi, a questo punto, sono le scelte dei tecnici professionisti;
- poi perché l'estimo catastale è rimasto per lungo tempo tabù, protetto da comportamenti inspiegabili e perciò rimane la materia più ostica per i nostri utenti;
- infine, ma non è certo il motivo meno importante, perché mi sono stancato di leggere che gli immobili oggetto di relazione tecnica sono tenuti male e che hanno infiltrazioni d'acqua.

Quindi, stamani esamineremo tutti i parametri validi per definire un classamento equo e vedremo come accompagnarlo con una relazione che può servire, nella pratica spicciola:

- a giustificare una nuova costruzione DOCFA con classamento difforme dal classamento automatico (che come sapete è un parametro di cui l'ufficio deve tener conto); ovviamente quando le cose sono di per sé evidenti, p.e. in caso di annesso agricolo in lamiera o legno non è certo il caso di fare una relazione tecnica, sarà sufficiente una breve annotazione.
- A giustificare un DOCFA che propone la diminuzione di una rendita già presente nella banca dati catastale, precedentemente assegnata dall'ufficio.
- Una relazione tecnica è sempre consigliata in caso di categorie speciali e particolari, ossia le categorie dei gruppi D ed E;
- è, inoltre, d'obbligo in caso di esposto ai sensi del D.M. 37/97, in materia di autotutela, infine
- serve a presentare (se proprio non si è riusciti a evitarlo) un ricorso in Commissione Tributaria.

L'estimo, come ho ripetuto fino alla nausea, è materia soggettiva, ciò non toglie che vi siano alcuni elementi oggettivi, che qualsiasi estimatore non potrà fare a meno di prendere in considerazione per stimare un bene. Noi esamineremo quali sono questi elementi oggettivi relativamente ai casi di stima più frequenti:

- le u.i. a destinazione abitativa e complementari, ossia quelle che saranno le categorie R che ora sono le categorie del gruppo A e le C/6, le autorimesse;
- le u.i. a destinazione terziaria, ossia quelle che saranno le categorie del gruppo T, delle quali ora fanno parte i C/1, negozi e A/10, uffici, oltre alle altre categorie del gruppo C;
- le u.i. speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa, ossia le categorie Z, che ora sono le categorie D.

Prima di passare a questo argomento, ricordo ancora una volta le basi dell'estimo catastale:

- caratteristiche estrinseche. È, in parole estremamente povere, la posizione, la zona nella quale è ubicato il bene;
- caratteristiche intrinseche. Sono, sempre in parole poverissime, le caratteristiche costruttive e le rifiniture del bene;

- ordinarietà nelle caratteristiche estrinseche. In pratica è il classamento più frequente nella zona per unità analoghe. Di consueto l'ordinarietà delle caratteristiche estrinseche determina la classe dell'unità immobiliare. Si tratta del parametro del quale l'ufficio deve tenere maggior conto;
- ordinarietà nelle caratteristiche intrinseche. Ovviamente si fa riferimento alle caratteristiche intrinseche di unità analoghe già classate. Di consueto l'ordinarietà delle caratteristiche estrinseche determinano la categoria delle unità immobiliari del gruppo A;
- ordinarietà nella vetustà. Significa che il bene deve essere valutato alla sua vita media, dando per scontato che i primi anni si paghino meno tasse del dovuto, gli ultimi anni se ne paghino di più, sempre parlando nel modo più semplice possibile;
- ordinarietà nella manutenzione. Significa che il catasto prevede un conduttore medio, che non lascia decadere il bene, né lo abbellisce eccessivamente. Il catasto dà quindi per scontati i lavori di ordinaria manutenzione;
- ordinarietà nell'imprenditore. Il catasto prevede un imprenditore né particolarmente abile, né particolarmente incapace, degli estremi l'estimo catastale non deve tenere alcun conto, in nessun caso.

Prima di entrare nel merito dell'argomento è necessario fare alcune ulteriori premesse: le relazioni tecniche che analizzeremo sono di natura squisitamente estimale (e quando parlo di estimo intendo l'estimo catastale) e funzionali esclusivamente a pratiche del catasto fabbricati.

Finiti i preamboli, senza perdere altro tempo, visualizzeremo tre schemi di ausilio che abbiamo elaborato.

Iniziamo dalle categorie residenziali. [\[SCHEMA 1\]](#)

Innanzitutto abbiamo inserito gli identificativi catastali: comune, foglio, mappale, subalterno e l'indirizzo, che ci servono per individuare l'immobile.

Per primo abbiamo considerato le caratteristiche estrinseche che riguardano, come abbiamo già detto, la zona nella quale è sito il bene. Per le u.i. di tipo residenziale abbiamo giudicato importanti l'ubicazione della zona rispetto al centro storico e i servizi. Abbiamo distinto la zona a seconda della sua posizione e di eventuali altre caratteristiche migliorative o peggiorative; mentre per i servizi abbiamo indicato le caratteristiche che influenzano la qualità della vita, distinguendo se il servizio di cui gode l'u.i. è buono, sufficiente o scadente.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del fabbricato; abbiamo distinto le caratteristiche dell'intero fabbricato e della singola u.i.. Innanzitutto abbiamo indicato nella tipologia del costruito il tipo di edilizia e la vetustà, non già perché la vetustà influenzi il classamento, che deve rispecchiare la media vita, ma per identificare le caratteristiche costruttive dell'epoca; lo stesso discorso vale per la ristrutturazione (che non è manutenzione ordinaria). Quindi abbiamo indicato le caratteristiche strutturali del fabbricato rispetto agli altri immobili.

Le caratteristiche intrinseche del bene, abbiamo detto che, usualmente, contribuiscono, ad assegnare la categoria delle unità immobiliari del gruppo A, ma, in caso di evidenti differenze rispetto all'ordinarietà (ossia rispetto alle altre unità presenti nell'immobile) si traggono indicazioni anche sulla classe, qui abbiamo elencato sei tipi di dotazione, in ordine d'importanza.

Seguono le osservazioni relative all'ordinarietà e, diciamo di nuovo, che il campo più importante, che comanda su tutto, è questo. Nonostante tutte le caratteristiche estrinseche e intrinseche possibili, il classamento, tranne casi eccezionali, deve rimanere nell'ambito dell'ordinarietà.

L'ordinarietà, per il catasto è, ripetiamo di nuovo, in parole ormai miserrime, la classe più frequente per una data categoria all'interno della zona. Il che significa che se nello stesso fabbricato ci sono trenta A/2 di 4, anche se è un classamento abnorme, perché sono mutate le caratteristiche della zona o dell'immobile o per qualsiasi altro motivo, non c'è relazione che possa convincere l'ufficio ad abbassare sia pur di una classe una unica u.i. E viceversa, in un fabbricato con trenta A/2 di 1, anche se si tratta di una stima palesemente bassa, nessuno si sognerà mai di assegnare una classe superiore, a meno di radicali trasformazioni, quale può essere una ristrutturazione con, magari, l'aggiunta di un servizio, che quindi renderebbe la singola u.i. più appetibile rispetto alle altre ventinove.

Agendo altrimenti non si fa una corretta operazione di classamento catastale, si fa un'altra cosa: una revisione del classamento che, invece, deve essere fatta non sulla singola u.i., ma, come sarà fatta, ai sensi del D.M. 138/98, sull'intero patrimonio immobiliare della Provincia.

La domanda che dovrebbe venire istintiva a questo punto è "come si fa a sapere qual è la classe più frequente?"

Si prende il foglio di mappa, s'individuano i numeri dei mappali dei fabbricati limitrofi e se ne richiede l'elenco immobili. Ma la banca dati catastale ha un'altra funzione: "ELENCHI", che dà il numero di tutte le classi di tutte le categorie presenti sul singolo foglio di mappa. Questa funzione non è prevista per la visura, è molto lenta e particolarmente noiosa; perciò ho elaborato una pagina *excel* per sintetizzare i dati della funzione "ELENCHI", che riempio mano mano che mi servono per i sopralluoghi che devo fare io. Tenendo presente che ho poco tempo, che i tempi di ricerca sono lunghi e che è un'occupazione poco entusiasmante, sono, comunque, disponibili

le a riempire e passarvi una copia col *file* dei dati di classamento presenti su un foglio che vi serve per una relazione, in tempi non brevissimi, ma accettabili.

L'ultimo campo può contenere ulteriori informazioni, utili alla stima, non previste nei campi precedenti.

Così abbiamo terminato di riempire quella che, ovviamente, non è la relazione, ma solo uno schema di ausilio. Ora trasformiamo le informazioni che abbiamo acquisito nella vera e propria relazione. [\[RELAZIONE 1\]](#)

È ovvio che ognuno ha uno stile proprio, che questo esempio ha il grosso limite della situazione fittizia, che ci si può attardare maggiormente su aspetti che, in questo caso, non abbiamo preso neppure in considerazione; questo esempio serve solo per avere un'idea di come dovrebbe essere, almeno, una relazione tecnica per confortare un classamento proposto, di quali punti siano importanti per il catasto e di quali, invece, non si deve fare il minimo cenno, p.e. lo stato di manutenzione e le infiltrazioni d'umidità.

Veniamo ora agli immobili a destinazione terziaria. [\[SCHEMA 2\]](#)

Si noterà che lo schema è più semplice, ci sono molte meno caratteristiche da prendere in considerazione. È abbastanza ovvio che per questo tipo di u.i. poco c'importa delle scuole o degli impianti sportivi o del verde pubblico, mentre sono molto più importanti i dati relativi ai parcheggi e ai mezzi pubblici; in più c'è una voce che non era prevista nello schema precedente, ossia TRANSITO, che starebbe a indicare quanta gente passa davanti al negozio o ufficio o altro oggetto di stima.

Per le caratteristiche intrinseche sarà, ovviamente, meno importante conoscere la tipologia edilizia o le dotazioni, se ve ne fosse o non ve ne fosse qualcuna che potrebbe influenzare la stima, p.e. un ufficio al quarto piano senza ascensore o un negozio senza bagno c'è il campo delle ALTRE OSSERVAZIONI per annotarlo.

Per l'ordinarietà, oltre a quanto abbiamo già detto in precedenza, è bene ricordare che il catasto prevede, come abbiamo già detto e ripetiamo, un imprenditore medio, per cui non si deve tener conto del tipo di negozio o del volume d'affari effettivo, ma delle sue medie potenzialità.

Anche in questo caso, lo schema dovrà lasciare il posto alla relazione vera e propria. [\[RELAZIONE 2\]](#)

Le u.i. speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa hanno uno schema molto simile al precedente [\[SCHEMA 3\]](#), la voce TRANSITO è sostituita da VICINANZA GRANDI VIE DI COMUNICAZIONE, per ovvi motivi, e ci sono due voci che possono rivestire un'importanza determinante per alcuni tipi di capannone, ossia la presenza o meno di spazi che permettono il carico/scarico e l'altezza delle porte, che potrebbero, appunto, permettere o meno il carico/scarico di automezzi di grandi dimensioni.

L'ordinarietà, per questi gruppi di categorie, è molto più difficile da verificare con semplici visure meccanizzate, sarebbe necessario consultare il materiale cartaceo, dove si può vedere il calcolo della rendita catastale. Poiché ciò richiede tempi molto lunghi l'ufficio ha provveduto a diffondere i valori unitari rilevati dal proprio Osservatorio Immobiliare, che serviranno da parametro per l'ordinarietà, ma che potranno anche non essere confermati, qualora ciò fosse giustificato.

Per trasformare in relazione quest'ultimo schema preferirei che fosse utilizzata la pagina *excel* che abbiamo da tempo elaborato e presentato. Il file *excel*, che abbiamo chiamato *STIME*, oltre ai vari schemi, che servono a riassumere le caratteristiche più comuni delle categorie dei gruppi D ed E più frequenti, contiene anche i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'ufficio cui abbiamo dianzi accennato. Ci pare quindi estremamente utile in quanto utilizzando si utilizzerebbero elementi certamente condivisi dall'ufficio. Anzi, come ho già avuto modo di ripetere più volte preferirei che questa pagina fosse utilizzata sempre quando si presenta una u.i. facente parte delle categorie speciali e particolari e spillata in fondo alla stampa del documento DOCFA, mentre per indicare i dati relativi al classamento sul programma DOCFA sarebbe sufficiente riempire solo la sezione 2 del quadro H. [\[RELAZIONE 3\]](#)

Per quanto riguarda i valori delle categorie D ed E o V e Z, come si dovrebbero chiamare fra non moltissimo, l'ufficio, in collaborazione col Collegio dei Geometri, sta lavorando per definire un criterio di stima più oggettivo possibile, che dovrebbe, alla fine, concretizzarsi con la stima a costo di costruzione.

La grande mole di lavoro fin qui svolta dall'ing. De Vito, il [Prezario](#), che compare in appendice al nostro *Breviario* e sulle schede d'istruzione per la presentazione dei DOCFA, dovrebbe essere integrata coi valori delle aree fabbricabili, discussa coi rappresentanti del Collegio dei Geometri e ufficializzata, per procedere alla stima delle u.i. in categorie speciali e particolari, soprattutto al momento della revisione degli estimi e del classamento, ma già da ora potrà essere di qualche aiuto.

Rimane da definire, inoltre, e all'interno del nostro stesso ufficio, la questione della vetustà: è abbastanza ovvio che, ragionando da catastale puro, io non possa essere d'accordo a differenziare le percentuali di abbattimento a seconda della vetustà dell'immobile, per quanto riconosca validissimi i motivi addotti, a meno di non procedere a una regolare revisione del classamento, revisione che stiamo attendendo da oltre sessant'anni e che, secondo le leggi d'impianto del catasto fabbricati doveva, invece, essere effettuate a cadenza decennale.

Questo sarà uno degli argomenti che dovremo approfondire assieme, per il quale chiedo fin da ora la collaborazione di tutti che, sono certo, non mancherà, come non è mai mancata finora.

Poi è arrivato DOCFA 3.0.

La sua caratteristica peculiare è che grazie ad esso scomparirà completamente il cartaceo, niente planimetrie, niente modello D, niente buste; di conseguenza non sapremo dove conservare le relazioni tecniche, a meno di non creare un archivio particolare per le relazioni, cosa che vorrei evitare a ogni costo per motivi di praticità, di opportunità e di uniformità con la nuova linea decisa dall'Amministrazione.

Un'altra alternativa sarebbe quella di creare un archivio di dischetti etichettati sempre nel medesimo modo, ma, visto come è facile che spariscono buste di grandi dimensioni figuriamoci un dischetto di nove centimetri, poi i dischetti si smagnetizzano, insomma eviterei.

Vero è che in DOCFA 3.0 ci sarà un campo apposito per le relazioni tecniche, che sostituirà le "osservazioni relative al classamento proposto", ma è anche vero che non può contenere più di seicento caratteri. Poi spesso ci sarà bisogno di allegare foto, copie della mappa e così via.

Una soluzione che a me pare accettabile e che vorrei sottoporvi in questa occasione, è quella di creare un archivio informatico, presentando, unitamente e/o alternativamente al cartaceo, che serve sempre al confronto immediato per accettare o meno il classamento proposto, un dischetto col singolo *file*, se basta oppure una cartella contenente relazione, foto, copie, dimostrazione dell'ordinarietà, ecc. il tutto, possibilmente protetto da scrittura.

La soluzione è piuttosto semplice: l'ufficio provvederà a conservare tutti questi *file* o in un computer apposito, o in qualsiasi altro modo e, in caso di controlli o qualsiasi altro tipo di necessità, ci sarebbe sempre a disposizione questo archivio che potrebbe, oltretutto, essere messo a disposizione per lo studio di situazioni analoghe, diventando uno strumento utile a molte evenienze.

Questo archivio dovrebbe però essere facilmente consultabile e l'unico modo che io riesco a immaginare è quello di avere un elenco dei nomi dei *file* omogeneo, ossia tutti dovrebbero usare lo stesso modo di nominare i *file* delle relazioni, in modo che poi con l'ordine alfabetico siano facilmente rintracciabili.

Il sistema che propongo e che può essere modificato, ma una volta adottato deve essere valido per tutti è il seguente: indicare nell'ordine COMUNE, FOGLIO, MAPPALE, SUBALTERNO divisi da un punto. Il comune ovviamente non dovrà essere scritto per intero, ma useremo il vecchio codice catastale che compare ancora nelle visure, ossia:

A per Livorno,  
 B per Bibbona,  
 C per Campiglia,  
 D per Campo Elba,  
 E per Capoliveri,  
 F per Capraia,  
 G per Castagneto,  
 H per Cecina,  
 I per Collesalveti,  
 K per Marciana,  
 L per Marciana Marina,  
 M per Piombino,  
 J per Porto Azzurro,  
 N per Portoferraio,  
 P per Rio Elba,  
 Q per Rio Marina,  
 R per Rosignano,  
 S per San Vincenzo,  
 T per Sassetta,  
 U per Suvereto.

Quindi, p.e., una relazione che riguarda il foglio 10, mappale 50, sub. 607 del comune di Livorno, avrebbe un *file* o una cartella di nome A.10.50.607.

UNITÀ A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITA IN COMUNE di			LIVORNO
F. 96	N. 345	SUB. 605	VIA ANTONIO DE VITO n. 10

#### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

ZONA	CENTRALE		DEGRADATA	
	SEMIPERIFERICA	X	INDUSTRIALE	
	PERIFERICA		ALTA DENSITÀ DI TRAFFICO	X
	PREGIATA		INQUINAMENTO	X
		Buoni	Sufficienti	Insufficienti
SERVIZI:	ATTIVITÀ CULTURALI		X	
	IMPIANTI SPORTIVI			X
	MEZZI PUBBLICI		X	
	NEGOZI E SUPERMERCATI		X	
	PARCHEGGI			X
	SCUOLE		X	
	VERDE PUBBLICO			X
	VIABILITÀ			X

#### CARATTERISTICHE INTRINSECHE

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL COSTRUITO	EDILIZIA PUBBLICA		COSTRUZIONE ANNI '70-'80		
	EDILIZIA PRIVATA	X	COSTRUZIONE NUOVA		
	COSTRUZIONE OLTRE 50 ANNI	X	RISTRUTTURATO (oltre 20 anni)		X
	COSTRUZIONE ANNI '50-'60		RISTRUTTURATO (meno di 20 anni)		
FABBRICATO:	ISOLATO		CONDOMINIO		
	CONTIGUO	X	di PIANI		3
	A SCHIERA		ASCENSORE		NO
UNITA' IMMOBILIARE DOTATA di:	RISCALDAMENTO	SÌ	X	NO	
	BAGNO	AMPIO		MEDIO	X
	DOPPI SERVIZI	SÌ		NO	X
	VANI	AMPI		MEDI	X
	GIARDINO	AMPIO		MEDIO	
	RIFINITURE	DI PREGIO		COMUNI	X

#### CARATTERISTICHE RISPETTO ALL'ORDINARIETÀ

Nella stessa via A/4 da 2 a 5, A/3 da 3 a 6, A/2 1
Nel foglio maggioranza di A/4 4, A/3 5, A/2 2

#### ALTRE OSSERVAZIONI

Piano tetto con vani di altezza variabile
Piano terzo senza ascensore
Scale strette e buie

#### CLASSAMENTO ASSEGNATO

CATEGORIA	A/3	CLASSE	4	CONSISTENZA	4,5
-----------	-----	--------	---	-------------	-----

OGGETTO: abitazione sita in Comune di Livorno, via Antonio De Vito n. 10, distinta in catasto al Foglio 96, n. 345, sub. 605.

L'immobile è situato in una zona semiperiferica, in una via che collega la periferia al centro cittadino, è, quindi, caratterizzata da un traffico molto intenso, che provoca un forte inquinamento atmosferico e, soprattutto, acustico. La viabilità è, dunque, faticosa e si rilevano grosse difficoltà di parcheggio.

L'u.i. in oggetto è una vecchia costruzione dell'inizio del secolo scorso, contigua ad altri fabbricati, ristrutturata negli anni ottanta; in quell'occasione fu dotata d'impianto di riscaldamento e codesto Spettabile Ufficio ne modificò la categoria da A/4 di 4 in A/2 di 1.

L'u.i. è ubicata al terzo e ultimo piano di un'immobile sprovvisto di ascensore; il vano scale è angusto e male illuminato, con scale ripide in marmo fino al primo piano, mentre agli ultimi due piani si accede ancora con la vecchia scala in pietra.

L'appartamento è pavimentato in gres, con infissi in metallo e è provvisto di un unico bagno di dimensioni limitate, che contiene, oltre al W.C., solo il lavabo e una mezza vasca da bagno. Trattandosi di appartamento a tetto, i soffitti sono di altezze variabili e misurano due metri e quaranta al punto più basso.

Per tutte queste caratteristiche si ha motivo di ritenere che l'u.i. in oggetto non possa essere inquadrata nella categoria di civile abitazione, come risulta, invece, essere attualmente agli atti catastali, ma popolare o quantomeno economica.

Da un confronto con gli immobili presenti nella stessa zona si è rilevato una certa uniformità nelle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma non nel loro classamento, infatti nello stesso fabbricato dell'u.i. in oggetto si trovano una A/2 di 1 (l'u.i. stessa), due A/3 di 5, quattro A/4 di 4 e una A/4 di 3, mentre nei fabbricati limitrofi si spazia dall'A/2 di 1, A/3 delle classi dalla 2 alla 5, A/4 dalla 2 alla 4 classe; nel foglio le classi maggiormente rappresentate sono l'A/2 di 2, l'A/3 di 5 e l'A/4 di 4.

Riteniamo, come già espresso in precedenza, sperequato il classamento attuale in categoria A/2, mentre si può ritenere equo un classamento in categoria A/3. Per quanto la classe della categoria A/3 presente nell'immobile e maggiormente ripetuta nel foglio sia la 5, ci pare adeguato assegnare all'u.i. in oggetto una classe in meno, soprattutto in considerazione del fatto che è posta al terzo piano senza essere provvista di ascensore, mentre le altre A/3 dell'immobile si trovano al piano primo.

Pertanto si propone di classare l'u.i. in oggetto in categoria A/3 di classe 4.

Si allega documentazione fotografica a dimostrazione di quanto sopra rilevato.

Con osservanza  
Il tecnico professionista  
Geom. Gennaro Spennacchione



UNITÀ A DESTINAZIONE TERZIARIA POSTA IN COMUNE di LIVORNO			
F. 96	N. 567	SUB. 601	VIA ANTONIO DE VITO n.43

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

ZONA	CENTRALE		PERIFERICA	
	SEMIPERIFERICA	X	INDUSTRIALE	
		Buoni	Sufficienti	Insufficienti
SERVIZI	MEZZI PUBBLICI		X	
	PARCHEGGI			X
	TRANSITO		X	

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL COSTRUITO	COSTRUZIONE OLTRE 50 ANNI		X	
	COSTRUZIONE ANNI '50-'60			
	COSTRUZIONE ANNI '70-'90			
	COSTRUZIONE NUOVA			
	RISTRUTTURATO (oltre 20 anni)			
	RISTRUTTURATO (meno di 20 anni)			
RIFINITURE	DI PREGIO		COMUNI	X
				MEDIOCRI

**CARATTERISTICHE RISPETTO ALL'ORDINARIETÀ**

Non ci sono altre C/1 nel fabbricato
Nei fabbricati limitrofi C/1 da 9 a 13
Classe di maggior frequenza C/1 13

**ALTRE OSSERVAZIONI**


**CLASSAMENTO ASSEGNATO**

CATEGORIA	C/1	CLASSE	13	CONSISTENZA	42
-----------	-----	--------	----	-------------	----

OGGETTO: negozio sito in Comune di Livorno, via Antonio De Vito n. 43, distinta in catasto al Foglio 96, n. 567, sub. 601.

L'u.i. in oggetto è inserita in atti catastali come C/1 di 15 e ha subito trasformazioni per la realizzazione di un piccolo bagno; nonostante questo intervento rappresenti una miglioria, si ritiene di doverne diminuire la classe per i seguenti motivi:

la classe 15 fu assegnata all'impianto, quando la zona era residenziale di qualche pregio e vi erano pochi negozi. Col tempo le caratteristiche della zona sono mutate in maniera sostanziale, infatti attualmente si situa alla periferia all'immediata adiacenza del centro storico, con le prevedibili grosse difficoltà di parcheggio; pur essendo discretamente transitata la zona patisce ormai la vicinanza del centro per il volume di affari.

Si tratta di una costruzione dell'immediato dopoguerra che non ha mai subito migliorie significative fino all'attualità.

Non esistendo unità analoghe nello stesso fabbricato, si sono confrontati i negozi presenti nei fabbricati limitrofi, rilevando classi che spaziano dalla 9 alla 13 (distribuite come risulta dalla copia della mappa allegata, ove l'u.i. in oggetto è individuata dal cerchio rosso), alcune delle quali di costruzione più recente; mentre la categoria maggiormente rappresentata sul foglio di mappa risulta essere la 13.

Presentando le u.i. limitrofe analoghe caratteristiche di finiture, di superficie e rispetto ai servizi igienici, si ritiene più appropriata all'u.i. in oggetto la classe ordinaria del foglio; si propone quindi, la categoria C/1 di classe 13.

Con osservanza

Il tecnico professionista

Geom. Gennaro Spennacchione



	consistenza	<u>valori unitari</u>	=
Fabbricato principale	400	450.000	180.000.000
Fabbricati accessori			0
Tettoie	90	200.000	18.000.000
Area di manovra			0
Parcheggio			0
Verde			0
Resedi	100	50.000	5.000.000
			0
<b>TOTALI</b>			203.000.000
Saggio di capitalizzazione	0,02	4.060.000	<b>4.000.000</b>

**Annotazioni:**

Si tratta di u.i. posta in zona periferica, costruita negli anni '50, nata come piccola industria, con abitazione del conduttore al piano superiore. La zona è divenuta, con gli anni, residenziale e l'attività industriale ha dovuto subire le limitazioni imposte dalla vicinanza delle abitazioni.

Oltre a ciò l'u.i. non è facilmente collegata con le grandi vie di comunicazione, più che per la distanza da queste (circa 2 km.), dall'intensità del traffico minuto presente nella zona, che ostacola il transito di grossi automezzi, che non dispongono, inoltre, di uno spazio sufficiente per effettuare un agevole carico e scarico delle merci; la situazione è aggravata anche dalle altezze delle porte principali, di soli 2.50 metri.

È da ritenere, invece, di un certo pregio la piccola corte interna, utilizzata per lo stoccaggio, alla quale, infatti, si assegna il valore unitario massimo previsto dall'Osservatorio Immobiliare di codesto Spettabile Ufficio. Mentre ci pare eccessivo il valore unitario minimo medio previsto dallo stesso O.I. per quanto riguarda il fabbricato principale che, infatti, si stima a 450.000 £/mq. essendo l'immobile poco appetibile da un punto di vista commerciale.

Risulta, inoltre, molto difficile fare una stima comparata con immobili simili in quanto, non trattandosi di zona industriale, le altre u.i. classate in categoria speciale sono poche e difformi.

Pertanto, si ritengono equi i valori unitari riportati nello schema iniziale e si assegna all'immobile la rendita catastale di £. 4.000.000.

Con osservanza

Il tecnico professionista

Geom. Gennaro Spennacchione

## Il sermone del catasto a venire:

### LA REVISIONE DEGLI ESTIMI E DEL CLASSAMENTO LA MICROZONA CATASTALE IL METRO QUADRATO CATASTALE

*"Ma quant'è a quel giorno,  
e a quell'ora, niuno la sa,  
non pur gli angeli de' cieli;  
ma il mio Padre solo."  
Matteo 24:36*

Il DPR 23.3.98 n°138 regola i criteri per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle categorie catastali stesse e, di conseguenza, del classamento generale di tutte le unità immobiliari accatastate. La stessa legge introduce un nuovo modo di determinare la consistenza delle categorie abitative: il metro quadrato catastale e un nuovo tipo di parametro utile ad assegnare a ogni unità immobiliare un classamento adeguato: la microzona catastale.

Illustreremo, innanzitutto, alcuni aspetti delle nuove zone censuarie e categorie catastali.

La zona censuaria "...rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale che può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni, caratterizzati da simili caratteristiche ambientali e socio-economiche." (art. 4 comma 1)

Questo concetto della zona censuaria non è diverso da quello attuale, ma, attenzione, attualmente le zone censuarie possono essere distinte solo all'interno dello stesso comune e quindi le tariffe catastali sono differenziate per singolo comune, in seguito alla revisione ci sarà ancora un unico quadro tariffario valido per l'intera zona censuaria che però, come abbiamo letto, può comprendere anche più comuni. La conseguenza logica più probabile è una diminuzione radicale delle classi, coi vantaggi che vedremo in seguito.

La revisione delle categorie catastali prevede la sostituzione dei cinque gruppi di categorie attuali (A, B, C, D ed E) con altri cinque gruppi: il gruppo R, a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari (autorimesse e posti auto), diviso in quattro categorie contro le undici attuali; il gruppo P, a destinazione pubblica o d'interesse collettivo, distinto in cinque categorie contro le otto attuali e il gruppo T, a destinazione terziaria, distinto in sette categorie come le attuali. Quindi sedici categorie contro ventisei. Ci saranno poi due gruppi di classi relativi a unità immobiliari a destinazione speciale: il gruppo V, per unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo e il gruppo Z, per unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa, corrispondenti alle attuali categorie D ed E, che continueranno a essere classate mediante una stima analitica diretta [\[ALLEGATO 8\]](#).

È ovvio che le categorie di maggior interesse per la collettività siano quelle appartenenti al gruppo R, ossia abitazioni e autorimesse che rappresentano l'85% del patrimonio immobiliare della nostra provincia e che, si ricorderà, sono quelle che maggiormente hanno subito una riduzione nel numero di categorie; ebbene, quali saranno le conseguenze di questa drastica riduzione delle categorie e delle classi?

Innanzitutto sarà più facile gestire con mezzi informatici l'intero patrimonio immobiliare. Basti pensare che per la Provincia di Livorno si prevedono circa duecento classi contro le milleundici attuali.

Diminuirà notevolmente il margine d'errore sui classamenti o, perlomeno, sarà più difficile provocare sperequazioni fra immobili simili.

Infine, sarà avvantaggiata enormemente la trasparenza.

Ma, determinante per una completa trasparenza nel classamento catastale, sarà la suddivisione del territorio comunale in microzone.

Leggiamo senz'altro la definizione di microzona, "La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché

nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, e in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari I comuni provvedono a delimitare nell'ambito del proprio territorio le microzone..." (art.2)

A titolo esemplificativo vediamo in pratica cosa è stato fatto nella nostra provincia in ottemperanza all'articolo di legge appena letto.

Diciamo subito che non tutti i comuni hanno adempiuto agli obblighi di legge (già le circolari seguite al DPR indicavano che i piccoli comuni non avrebbero avuto necessità di zonizzazione), ma tutti i comuni maggiori si sono messi al lavoro. Il Comune di Livorno, addirittura, intuendo immediatamente l'importanza e la portata del progetto di zonizzazione, ha creato un ufficio apposito, per attuarlo e per il suo prosieguo nel tempo, perché, vedremo, non finisce tutto con l'istituzione delle microzone.

I comuni, in genere, si sono rivolti alle principali agenzie immobiliari, ai rappresentanti delle categorie tecniche operanti nel settore, alle associazioni di proprietari e inquilini e anche all'osservatorio immobiliare del catasto per stabilire i valori medi di mercato degli immobili.

Parliamo di "valori medi" in quanto il catasto censisce gli immobili seguendo il cosiddetto "principio dell'ordinarietà", ossia la rendita catastale è assegnata tenendo conto delle caratteristiche medie dell'intero fabbricato valutato a media vita. Per capirci meglio diremo che la rendita catastale deve tener conto dell'immobile mantenuto in condizioni medie: prendiamo a esempio due unità immobiliari potenzialmente identiche, la prima viene abbellita e migliorata dal proprietario con opere di ordinaria manutenzione, l'altra, invece, viene lasciata decadere neglignendola completamente, ebbene, queste due unità immobiliari hanno un'identica rendita catastale. Ugualmente, un fabbricato non viene censito a nuovo, ma a media vita, ciò significa che per i primi anni il fabbricato avrà una rendita catastale inferiore a quella reale, quindi, a media vita, le rendite coincideranno, infine, negli anni successivi, il reddito del fabbricato sarà in realtà inferiore alla rendita catastale, ma, alla fine, rispetto all'intera vita del fabbricato, la rendita catastale risulterà equa.

Quindi, dicevamo, i comuni hanno fatto un'inchiesta per rilevare i valori medi di mercato del loro territorio, quindi, confrontandoli, sono arrivati a delimitare zone di territorio che hanno valori vicini fra loro. I criteri per la formazione della microzona sono sanciti dalla legge: il rapporto fra i valori minimi e i valori massimi all'interno della stessa microzona deve essere di due (p.e. valore minimo di un milione a mq., valore massimo due milioni a mq.) e il rapporto fra i valori medi di due microzone contigue deve essere almeno il trenta per cento, dove il valore medio non si ottiene addizionando valore minimo e massimo e dividendo per due: il valore medio è quello di massima frequenza.

La formazione delle microzone è compito esclusivo dei comuni, l'intervento dell'Agenzia del Territorio, in questa fase, è soprattutto quello di confrontare i valori rilevati presso gli altri comuni della provincia, in particolare quelli confinanti fra loro, per evitare sperequazioni fra territori limitrofi e farlo rilevare durante gli incontri coi tecnici comunali. Nel nostro caso questo è stato fatto, non solo fra comuni della provincia di Livorno, ma anche fra quelli confinanti delle province limitrofe che hanno dato la loro disponibilità, i risultati sono stati tali da confermare l'ottimo lavoro effettuato dai singoli comuni, dal momento che i valori erano in linea con quelli dei comuni vicini.

Le microzone sono comunicate ufficialmente dai comuni all'Agenzia del Territorio, che può approvarle oppure rigettarle e modificarle secondo altri criteri, e i comuni possono controdedurre le decisioni dell'Agenzia del Territorio. La decisione finale spetta alla Commissione Censuaria Provinciale.

Una volta definite e approvate le microzone, l'Agenzia del Territorio può procedere alla revisione del classamento.

È proprio in questa fase (che è poi quella che più interessa la maggior parte dei cittadini) che le microzone saranno determinanti per la trasparenza. Leggendo gli articoli 8 e 9 del DPR se ne comprende a fondo il motivo, a questi articoli rimandiamo senz'altro, noi ci limiteremo alla lettura dei passi più significativi.

"La categoria è assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l'unità immobiliare..." e questo è ovvio: un'abitazione è un'abitazione, un negozio è un negozio, e così via "La classe rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona, dipende dalla qualità urbana e ambientale della microzona in cui l'unità stessa è ubicata, nonché delle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende ... la qua-

lità urbana e ambientale e le caratteristiche edilizie sono espresse attraverso il fattore posizionale e il fattore edilizio. Il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona ... Nel corso delle operazioni revisionali l'amministrazione comunale viene sentita ai fini della perequazione del classamento tra le diverse microzone in cui risulta articolato il territorio."

Ciò significa che se un immobile è situato in una determinata microzona, di norma, il suo classamento può spaziare fra un numero molto limitato di classi che possono dipendere, a questo punto, solo dal fattore edilizio, per cui diviene estremamente facile verificare la correttezza del classamento.

Abbiamo detto che i valori delle unità immobiliari all'interno della microzona sono ricercati fra i valori più frequenti, è quindi possibile che vi siano rare eccezioni: pochi immobili all'interno della microzona che hanno valori inferiori o superiori alla norma, il criterio appena esposto, allora, potrebbe risultare penalizzante o vantaggioso per un certo numero, pur limitato, di unità immobiliari. Anche questi immobili avranno il classamento adeguato, poiché l'intervallo di classi presenti in una microzona non è vincolante per il classamento, comunque, si suppone che questi casi sporadici saranno talmente evidenti da non dare adito ad alcun tipo di contenzioso.

Una volta formate le microzone, dicevamo, non termina il lavoro dei comuni, né quello delle agenzie del territorio, poiché il comma cinque dell'articolo due del DPR, un comma importantissimo, dice: "Qualora siano intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio-urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi e infrastrutture, i comuni, sentite le competenti agenzie del territorio ovvero su richiesta dei suddetti uffici, possono procedere a una nuova delimitazione delle microzone ... La deliberazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo."

Ciò significa che le microzone sono in continuo divenire, la tanto attesa revisione del classamento che, secondo la legge d'impianto del catasto doveva avvenire ogni dieci anni e che forse riusciremo a portare a termine dopo più di sessanta anni, finalmente potrà essere attuata ogni volta che ce ne sarà bisogno.

Questo ci porta lontano in due direzioni:

- uno, i comuni potranno fare progetti mirati di riqualifica del proprio territorio, per esempio cercando di valorizzare le microzone depresse mediante istituzione di servizi, impianti e altro. Il vantaggio per i cittadini è evidente e non ha bisogno di alcun commento. Il vantaggio per i comuni è altrettanto evidente: un maggior gettito ICI.
- Due, a dispetto della natura stessa dell'estimo, che è estremamente soggettiva, la rendita catastale potrebbe divenire un parametro certo per conoscere il reale valore dell'immobile e anche questo non avrebbe bisogno di commento: chiunque ne abbia avuto necessità sa che attualmente la valutazione di un immobile spazia in una forbice di decine di milioni.

Questa sembra la direzione in cui intende muoversi l'Amministrazione del Territorio.

Va comunque detto che non sarà facile. Alla coincidenza fra rendita catastale e valore commerciale dell'unità immobiliare si contrappongono diverse cose.

- Primo fra tutti proprio il principio dell'ordinarietà: sappiamo bene che le case nuove hanno un valore di mercato più alto, quelle molto vecchie più basso, lo stesso dicasi per le case meglio mantenute rispetto a quelle da ristrutturare. La soluzione sarebbe relativamente semplice: basterebbe applicare coefficienti riduttivi o maggiorativi, secondo i casi.
- In secondo luogo il metro quadrato catastale, che non coincide col metro quadrato commerciale [\[ALLEGATO 9\]](#). E anche in questo caso la soluzione non solo è possibile, ma auspicabile: basterebbe adottare il metro quadrato catastale (che è un metodo di calcolo estremamente oggettivo) come unico parametro valido per la commercializzazione degli immobili.
- Infine, forse lo scoglio più arduo da superare, il voler mantenere un rapporto fra valore e reddito, che non sono affatto coincidenti, anzi, il più delle volte divergono nettamente.

La soluzione a questo problema, se c'è, è molto complessa, e in ogni caso bisognerebbe tener conto delle realtà particolari di ogni provincia se non di ogni zona censuaria, il che significherebbe la necessità di una maggiore autonomia, anche di legiferare, a comuni e uffici periferici del territorio e una più stretta collaborazione fra gli stessi.

***APPENDICE DELL'APPENDICE***

*con le immagini di supporto ai testi.*



## ALLEGATO 1

## Tabella dei minimi e dei massimi di superficie per il calcolo del vano catastale

cat <sup>φ</sup>	Com <sup>φ</sup>	Livorno	Bibbona	Campiglia	Campo Elba	Capoliveri	Capraia	Castagneto	Cecina	Collesalvetti	Porto Azzurro	Marciana	Marciana M.	Piombino	Portoferraio	Rio Elba	Rio Marina	Rosignano	San Vincenzo	Sassetta	Suvereto
A/1	max.	30																30			
	min.	10																	10		
A/2	max.	24	25	27	27	24	27	28	27	24	27	30	27	25	24	27	27	27	27	25	27
	min.	8	8.33	9	9	8	9	8	9	8	9	10	9	8.33	8	9	9	9	9	8.33	9
A/3	max.	24	25	27	27	24	27	28	27	24	27	30	27	25	24	27	27	27	27	25	27
	min.	8	8.33	9	9	8	9	8	9	8	9	10	9	8.33	8	9	9	9	9	8.33	9
A/4	max.	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	min.	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
A/5	max.	24	21	24	21	24	27	21	24	24	21	21	24	21	21	22	21	24	24	21	24
	min.	8	7	8	7	8	7.33	7	8	8	7	7	8	7	7	7.33	7	8	8	7	8
A/7	max.	24	27	30	27	24	27	24	30	30	30	30		25	27	27	29	30	30		
	min.	8	9	10	9	8	9	8	10	10	10	10		8.33	9	9	7	10	10		
A/8	max.	27	30	30		30		30	30	30	30	38		30	30	27	30	30	30	30	30
	min.	9	10	10		10		10	10	10	10	14		10	10	9	10	10	10	10	10
A/9	max.						27								30						
	min.						9								10						
A/10	max.	30	25	27	27	24	27	28	27	24	27	30	27	25	24	27	27	27	27	25	27
	min.	10	8.33	9	9	8	9	8	9	8	9	10	9	8.33	8	9	9	9	9	8.33	9

**ALLEGATO 2**

Tabella delle classi ordinarie del classamento automatico

	Livorno	Bibbona	Campiglia	Campo Elba	Capoliveri	Capraia	Castagneto	Cecina	Collesalvetti	Porto Azzurro	Marciana	Marciana M.	Piombino	Portoferraio	Rio Elba	Rio Marina	Rosignano	San Vincenzo	Sassetta	Suvereto	
A/1	1																2				
A/2	3	4	2	5	3	2	2	4	4	3	4	4	2	3	6	3	3	2	2	3	
A/3	4	U	1	U	U	U	1	2	1	U	U	U	3	1	U	U	1	1	U	U	
A/4	5	3	6	4	3	4	4	4	3	4	4	3	5	4	5	5	5	6	4	3	
A/7	2	2	2	2	2		U	1	3	2	4	1	1	2	3	3	2	1	U	U	
A/8	2	U	2		U		1	1	2	U	U		U	2	U	2	2		U	U	
A/10	5	U	U	U	1		U	1	U	U	U	U	1	1	U	U	1	U	U	U	
C/1	12	5	3	6	4	1	6	7	3	4	4	4	9	8	3	4	5	3	1	4	
C/2	9	2	8	4	2	1	5	5	7	3	3	3	9	6	6	5	4	7	2	5	
C/3	6	U	4	3	2	U	4	2	3	2	2	2	5	4	3	4	4	2	U	5	
C/4	U		U					U					U				U	U			
C/6	8	4	7	5	4	U	5	3	5	4	4	3	8	4	6	4	6	6	2	3	
		<b>C/1</b>			<b>C/2</b>			<b>C/3</b>			<b>C/6</b>										
meno 1 cl.		41 - 80 mq.			51 - 80 mq.			51 - 80 mq.			26 - 40 mq.										
meno 2 cl.		81 - 120 mq.			81- 120 mq.			81 - 120 mq.			41 - 60 mq.										
meno 3 cl.		121 - 160 mq.			121 - 160 mq.			121 - 160			61 - 80 mq.										
meno 4 cl.											81 - 120 mq.										
meno 1 cl.		h < 2,10 m.			h < 2,10 m.			h < 2,10 m.			h < 2,10 m.										
meno 1 cl.					siti al p.S1			siti al p.S1			siti al p.S1										
meno 1 cl.					siti al p.3																
meno 2 cl.					siti oltre 3 p.																
più 1 cl.		h > 4 m.			h > 3,60			h > 3,60			h > 3,60										
Le detrazioni si sommano; p.e. comune di Livorno, garage di 30 mq., al piano S/1, alto 2 m. = C/6 - 5																					
Oppure: comune di Livorno, ripostiglio di 55 mq., al piano S/1, alto 4 m. = C/2 - 8																					

## ALLEGATO 3

## CLASSAMENTO AUTOMATICO - TABELLA DEGLI INCREMENTI O DECREMENTI A SECONDA DELLA MICROZONA

Com.	Livorno				Camp.	Colle	Rosignano			Piomb.	S.Vinc.	Sass.
Fog.	da 39 a 41, da 43 a 46, 65,67,70,72	63, 68, 69	da 88 a 90	da 26 a 31	47, 50, 61	19,22, 27,34, 55,63	48,63, 66,79	31,47, 62,65	4,7,10,11,15, 16,17,22, 23,44,45, 46,49,56, 69,70,71	68,69, 73,74, 77	7,14	19
A/1								3				
A/2	4	5	5	4	3	5	4	5	2	3	3	3
A/3	5	6	6	5		2	2	2		4		
A/7	2	3	3	2			3	3	1	2	2	
C/1	11	11	10	11		4				10		
C/2						8	5	5		10		
C/3	7	7		7		4	5	5				
C/6			8	9		6				9		

Com.	Portoferraio		Campo Elba		Capoliveri		Marciana	Mar. M.na	Rio Elba	Rio M.na
Fog.	19	10 da 12 a 15	da 41 a 45	14,15, 16,29	da 8 a 15 24,29	20	3,4,5,45, 47,51,65, 77	3,5	3,7,13	1,2,4,7
A/2	4		6	4	4		5	3	7	4
A/7			3							
C/1		9		4		5		3	4	
C/2		7		2						
C/3				2						
C/6		5		3				2		5

## ALLEGATO 4

## Tabella dei valori unitari relativi ai capannoni industriali

Comune	Zona	val.min.	val.max.	val.min.	val.max.
		€		£ x 1000	
Livorno	Vecchia zona industriale	310	415	600	800
Livorno	Picchianti	415	570	800	1100
Bibbona	California	310	415	600	800
Campiglia	Venturina	260	335	500	650
Castagneto	Donoratico	310	385	600	750
Cecina	v.Napoli, Fucini, Paratino, Cecina	260	335	500	650
Cecina	v.Ginori, Palazzi, Palazzacci	415	515	800	1000
Collesalveti	Vicarello Guasticce	260	335	500	650
Collesalveti	Vill.Emilio, Stagno,Nugola	310	390	600	750
Piombino	Cotone	310	390	600	750
Piombino	Fiorentina, Colmata, Staz. Populonia	260	390	500	750
Piombino	Riotorto	310	415	600	800
Rosignano	Solvay, Le Morelline	415	465	800	900
Rosignano	Frazioni collinari	310	415	600	800
San Vincenzo	S. Carlo, Casaccia	360	465	700	900
Portoferraio	Carpani, Antiche Saline	360	465	700	900
Campo Elba	S. Ilario, S. Piero, La pila	260	310	500	600
Per ogni comune	Resede, piazzale di manovra	8	25	15	50
	Area a verde	3	8	5	15

**Le cabine elettriche sono classificate in D/1, a 5165 € a corpo per ogni piano**

## ALLEGATO 5

Tabella relativa ai valori unitari delle categorie D non in capannone

CAT.	Descrizione	val. unitario	val.min.	val.max.	val.min.	val.max.
			€		£ x 1000	
D/3	Cinema, teatri	a mq.	260	515	500	1000
D/3	Discoteche	a mq.	515	1550	1000	3000
D/3	Parchi gioco, zoo safari, ecc.	a mq.	25	50	50	100
D/4	Case di cura e ospedali privati	a mq.	620	2065	1200	4000
D/5	Istituti di credito, cambio e assicurazione	a mq.	515	2580	1000	5000
D/6	Fabbricati per esercizi sportivi	a mq.	205	1035	400	2000
D/7	Aree di deposito (rottami, inerti, ecc.)	a mq.	25	50	50	100
D/8	Parcheggi su aree private, autosilos	a posto auto	2580	10330	5000	20000
D/8	Campeggi: area piazzole	a mq.	25	50	50	100
	area a parcheggio	a mq.	25	50	50	100
	area a verde	a mq.	8	15	15	30
	bar, spaccio, self service, ecc.	a mq.	310	1035	600	2000
D/8		a mq.	310	1035	600	2000
<i>Per tutte le categorie</i>						
	Resede, area di manovra	a mq.	8	25	15	50
	Posti auto, parcheggio	a mq.	25	50	50	100
	Area a verde	a mq.	3	8	5	15

Tabella relativa ai valori unitari delle categorie E

CAT.	Descrizione	val. unitario	val.min.	val.max.	val.min.	val.max.
			€		£ x 1000	
E/1	Stazioni terrestri marittime e aeree	a mq.	310	1290	600	2500
E/3	Fabbricati per speciali esigenze pubbliche: chioschi, stazioni autotranviarie, vespasiani, padiglioni di enti comunali di assistenza, tettoie pubbliche	a mq.	105	515	200	1000
E/3	Edicole in chiosco	a corpo	5165	20660	10000	40000
<i>Per tutte le categorie</i>						
	Resede, area di manovra	a mq.	8	25	15	50
	Posti auto Parcheggio	a mq.	25	50	50	100
	Area a verde	a mq.	3	8	5	15

<b>Tabella relativa ai valori unitari delle pompe di benzina</b>
------------------------------------------------------------------

CAT.	Descrizione	val. unitario	val.min.	val.max.	val.min.	val.max.
			€		£ x 1000	
E/3	Piazzale	a mq.	10	25	20	50
	Serbatoi	a corpo	20660	30985	40000	60000
	Erogatori	a corpo	2580	12910	500	25000
	Chiosco	a corpo	5165	20660	10000	40000
	Pensiline e tettoie	a corpo	10330	20660	20000	40000
	Posti auto, parcheggio	a mq.	15	100	30	200
	Area a verde	a mq.	3	8	5	15

## ALLEGATO 6

<b>Tabella per alberghi</b>
-----------------------------

Per gli alberghi, oltre al valore delle camere, è necessario calcolare anche il valore delle strutture di servizio. Il valore unitario sarà assegnato, oltre che in relazione alle caratteristiche intrinseche, a seconda della categoria e dell'ubicazione dell'albergo, per cui si consiglia di segnalare in "Relazioni tecniche", p.e. "Albergo a tre stelle sito in località distante dal mare 3 km." e di allegare una relazione tecnica che potrà eventualmente servire anche ad avvalorare valori più bassi di quelli contenuti in tabella.

	val. unitario	val.min.	val.max.	val.min.	val.max.
		€		£ x 1000	
camere	a mq.	775	1800	1500	3500
sala pranzo	a mq.	515	1290	1000	2500
ristorante	a mq.	515	1290	1000	2500
bar	a mq.	515	1290	1000	2500
reception	a mq.	515	1290	1000	2500
uffici	a mq.	515	1290	1000	2500
magazzini e locali tecnici	a mq.	260	775	500	1500
servizi aggiuntivi	a mq.	260	775	500	1500
piscina	a corpo	25825	51645	50000	100000
campi da tennis	a corpo	12910	18075	25000	35000
discoteca	a mq.	515	1290	1000	2500
parcheggio	a mq.	25	100	50	200
resede	a mq.	8	25	15	50
area a verde	a mq.	5	15	10	30

## ALLEGATO 7

Tabella per pensioni

	Comune	val.min.	val.max.	val.min.	val.max.
		€		£ x 1000	
Sebbene le pensioni e gli alberghi siano entrambi classati in categoria D/2, è evidente la loro sostanziale differenza. Gli alberghi sono caratterizzati, oltre che dalle camere, da strutture quali: hall, sala pranzo, ristorante, bar, piscina, ecc., mentre le pensioni sono poco più che abitazioni adibite all'ospitalità. Pertanto, si ritiene che il loro valore corrisponda più o meno a quello delle unità abitative del tariffario del comune. La scelta dei valori, oltre che dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sarà determinata dalla categoria della pensione e, essendo la nostra una provincia a vocazione prevalentemente turistica, dalla sua ubicazione, più o meno vicina al mare o altre località di pregio. Si consiglia, a proposito, di allegare una relazione tecnica o riempire il campo "Relazione tecnica" con brevi annotazioni del tipo: "Pensione di II categoria in località marina".	Livorno	<b>465</b>	<b>1035</b>	900	2000
	Bibbona	<b>415</b>	<b>930</b>	800	1800
	Campiglia	<b>310</b>	<b>775</b>	600	1500
	Castagneto	<b>515</b>	<b>930</b>	1000	1800
	Cecina	<b>515</b>	<b>930</b>	1000	1800
	Collesalveti	<b>360</b>	<b>825</b>	700	1600
	Piombino	<b>310</b>	<b>1035</b>	600	2000
	Rosignano	<b>775</b>	<b>1550</b>	1500	3000
	San Vincenzo	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
	Sassetta	<b>360</b>	<b>930</b>	700	1800
	Suvereto	<b>360</b>	<b>930</b>	700	1800
	Portoferraio	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
	Campo Elba	<b>775</b>	<b>1550</b>	1500	3000
	Capoliveri	<b>775</b>	<b>1550</b>	1500	3000
	Capraia	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
	Porto Azzurro	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
	Marciana	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
	Marciana M.na	<b>1035</b>	<b>1550</b>	2000	3000
	Rio Elba	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
	Rio Marina	<b>515</b>	<b>1290</b>	1000	2500
<b>Per ogni comune</b>	Parcheggio	<b>100</b>	<b>260</b>	200	500
	Resede	<b>8</b>	<b>25</b>	15	50



## ALLEGATO 8

### Quadro generale delle categorie (Allegato B del D.M. 138/98)

#### Unità immobiliari ordinarie

##### **Gruppo R**

*(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)*

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e in villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

##### **Gruppo P**

*(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)*

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

##### **Gruppo T**

*(Unità immobiliari a destinazione terziaria)*

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

#### Unità immobiliari speciali

##### **Gruppo V**

*(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)*

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei e impianti di risalita

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori

V/5 - Ospedali

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie del gruppo P per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V

##### **Gruppo Z**

*(Unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa)*

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppo R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unita' immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

### Confronto fra l'attuale quadro tariffario e quello futuro

<b>Attuale quadro gruppo "A"</b>		<b>Nuovo quadro</b>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	R/1
A/2	Abitazioni di tipo civile	R/1
A/3	Abitazioni di tipo economico	R/1
A/4	Abitazioni di tipo popolare	R/1
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	R/1
A/6	Abitazioni di tipo rurale	R/1
A/7	Abitazioni in villini	R/2
A/8	Abitazioni in ville	R/2
A/9	Castelli palazzi di eminenti pregi artistici e storici	P/5
A/10	Uffici e studi privati	T/7
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	R/3
<b>Attuale quadro gruppo "B"</b>		<b>Nuovo quadro</b>
B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	P/1
B/2	Case di cura e ospedali <i>(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della Legge)</i>	P/2
B/3	Prigioni e riformatori	P/3
B/4	Uffici Pubblici	P/4
B/5	Scuole e laboratori scientifici	P/4
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	P/5
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	V/4
B/8	Magazzini sotterranei per deposito derrate	T/2
<b>Attuale quadro gruppo "C"</b>		<b>Nuovo quadro</b>
C/1	Negozi e botteghe	T/1
C/2	Magazzini e locali di deposito	T/2
C/3	Laboratori per arti e mestieri	T/2
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi <i>(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art.10 della Legge)</i>	T/3
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative <i>(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art.10 della Legge)</i>	V/2
C/6	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse <i>(quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)</i>	R/4
C/7	Tettoie chiuse od aperte	T/2

**Attuale quadro gruppo "D"****Nuovo quadro**

D/1	Opifici	Z/1
D/2	Alberghi e pensioni <i>(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)</i>	Z/4
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili <i>(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)</i>	Z/5
D/4	Case di cura ed ospedali <i>(quando per le loro caratteristiche rientrano nell'art.10 della Legge)</i>	V/5
D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione <i>(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)</i>	Z/3
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi <i>(quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della Legge ed abbiano fine di lucro)</i>	V/6
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/1
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/2
D/9	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggi	Z/8

**Attuale quadro gruppo "E"****Nuovo quadro**

E/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	V/1
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	V/7
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	Z/6
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	V/3
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	V/7
E/6	Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale	V/7
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	V/4
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	V/4
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle cat. Precedenti del gruppo E	V/7

## ALLEGATO 9

### NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) – (Allegato C del D.M. 138/98)

#### CRITERI GENERALI

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino a uno spessore di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni di altezza utile inferiore a m.1,50, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori, e simili, interni alle unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

#### CRITERI PER I GRUPPI "R" e "P"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili, computata nella misura:
  - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30 per cento, fino a 25 mq., e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti coi vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 per cento, fino a 25 mq., e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliare appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino a un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

#### CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretti di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio diretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50 per cento, se comunicanti coi locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliare appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

### CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI:

La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm. più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm., arrotondata al mq. La superficie ragguagliata relativa ai punti c. d. e. f. entra nel computo fino a un max pari alla metà di quella riportata ai punti a. b. La superficie dei locali principali e loro accessori o porzioni di altezza inferiore a m. 1,50 non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ascensori, ecc.) interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

cat. future	cat. attuali	destinazione	locali principali (a.)	accessori diretti (b.)	accessori indiretti (c.)		balconi e terrazze al piano (d.)		balconi e terrazze non a livello (e.)		resedi (f.)	
					collegati	non coll.	fino 25 mq.	oltre	fino 25 mq.	oltre	fino sup.tot. punti a.b.	oltre
R\1	A\1	abit.signorili	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\2	abit.civili	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\3	abit.economiche	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\4	abit.popolari	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\5	abit.ultrapopolari	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\2	A\7	abit.in villini	100	100	50	25	30	10	15	5	10*	2*
R\2	A\8	abit.in villa	100	100	50	25	30	10	15	5	10*	2*
R\3	A\6	abit.tipo rurale	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\3	A\11	abit.tipiche	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\4	C\6	autorimesse	100	50	25	25	30	10	15	5	10	2
T\1	C\1	negozi e simili	100	50	50	25	10	10	10	10	20	20
T\2	C\2	magazzini e dep.	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\2	C\3	laboratori	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\2	C\7	tettoie	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\3	C\4	locali sportivi	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\4	D\2	pensioni	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\5	D\8	parcheggi	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\6	C\6	stalle, scuderie	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\7	A\10	uffici privati	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
P\1	B\1	resid.collettive	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\2	B\2	ospedali	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\3	B\3	prigioni e rif.	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\4	B\4	uffici pubblici	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\4	B\5	scuole	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\5	A\9	castelli ecc.	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\5	B\6	musei e gallerie	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0