

# Il Catasto dei Fabbricati

## Introduzione

Il **Catasto dei Fabbricati (C.d.F.)** è l'evoluzione del **Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)**; per evoluzione, però, non si intende che il C.d.F. ha sostituito, come se fosse un nuovo catasto urbano, il N.C.E.U.: il passaggio dall'uno all'altro è infatti riconducibile solamente a nuove disposizioni normative in materia di accatastamento dei fabbricati: il N.C.E.U., risalente al 1939 (**L.652/1939**), inventariava le costruzioni urbane ma non quelle rurali, il C.d.F., invece, istituito nel 1994 con la legge **L.133/1994**, si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali. Si può quindi dire che il C.d.F. non sostituisce il N.C.E.U. ma lo integra e ne estende la competenza.

Il fatto che il C.d.F. non sia un nuovo catasto rispetto al N.C.E.U. fa sì che le fasi di formazione e attivazione del C.d.F. siano in realtà quelle del N.C.E.U. e così pure le procedure di conservazione effettuate fino al 1994 o comunque fino alla definizione del Regolamento del Catasto dei Fabbricati (1998).

Stante questa premessa volta a sottolineare la stretta dipendenza del C.d.F. dal N.C.E.U., occorre ora definire l'unità di base del catasto fabbricati, vale a dire l'unità immobiliare urbana, che ha lo stesso significato della particella per il catasto terreni.

L'**unità immobiliare urbana (UIU)** è

*una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o un insieme di fabbricati  
che,  
nello stato in cui si trova,  
è di per se stesso in grado di produrre un reddito indipendente.*

UIU corrispondenti a porzioni di fabbricato sono ad esempio gli appartamenti, i negozi o le autorimesse che, pur non occupando un fabbricato intero, possono produrre un reddito proprio.

Esempi di UIU rappresentate da interi fabbricati sono ville, villini, scuole e alberghi.

UIU costituite da un insieme di fabbricati, infine, sono ad esempio le industrie e gli ospedali.

In generale, poi, è necessario evidenziare che un'UIU deve avere

- un' **autonomia di reddito**
- e un' **autonomia funzionale**.

A differenza di quanto visto per la particella del N.C.T., invece, non appare strettamente vincolante nella definizione dell'UIU che questa appartenga ad un unico proprietario. In genere, infatti, si prediligono l'autonomia funzionale e reddituale e il mantenimento dell'integrità fisica dell'UIU.

Di conseguenza si possono avere casi di intestazione complessa, nei quali un'UIU appartenente ad esempio a due proprietari viene denunciata con un'*unica denuncia contestuale* e con un *doppio identificativo*. Questa situazione si verifica, ad esempio, per gli alberghi.

In generale, però, se le parti - pur in un ambito di omogeneità funzionale, reddituale e di integrità fisica - sono potenzialmente autonome, viene preferita la doppia denuncia.

L'identificazione di un'UIU è costituita dalla successione di:

- **codice comunale**,
- **numero del foglio di mappa**,
- **numero della particella** su cui è costruito il fabbricato,
- **numero del subalterno**, che è l'elemento identificativo vero e proprio dell'UIU.

In generale si tende a numerare le UIU appartenenti alla stessa particella con numeri di subalterno assegnati con criteri logici, sulla base di quanto avviene per l'assegnazione dei numeri civici. Con le ultime disposizioni normative, inoltre, si è cercato di limitare il più possibile un eccessivo frazionamento delle particelle in subalterni, cosa che in passato era molto comune ad esempio a causa del metodo di assegnazione dei subalterni ai posti auto.

Fino al 1994 dovevano essere censiti al Catasto (il N.C.E.U.) tutti gli stabili **urbani**, cioè gli stabili che fossero

- non rurali
- stabilmente ancorati al suolo (anche se sospesi o galleggianti).

Come si vede, quindi, il problema stava nella definizione di stabile rurale e stabile non rurale; gli stabili rurali venivano trattati, tanto in termini di catasto quanto in termini di fisco, nel N.C.T.

Con l'avvento del C.d.F., le cose sono cambiate, perché anche i fabbricati rurali sono passati al catasto fabbricati.

Secondo il C.d.F., un fabbricato è **rurale** se

- è l'abitazione delle persone (e dei familiari e conviventi a carico) addette alla coltivazione o alla custodia dei lavoratori, dei fondi e del bestiame;
- è un ricovero per animali;
- è un luogo di custodia di macchine e attrezzi;
- è un'opera volta alla protezione delle piante (esempio: serra) e alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (esempio: silos).

Il passaggio dei fabbricati rurali al C.d.F. ha però comportato una scissione nel modo di vedere i fabbricati rurali: essi, infatti, sono trattati nel C.d.F. a livello catastale e nel N.C.T. a livello fiscale, in relazione alle attività agricole a cui sono connessi.

Oltre ai fabbricati urbani e rurali, il C.d.F. deve censire anche alcuni stabili che non hanno attribuzione di reddito e che quindi vengono solo identificati; essi sono:

- fabbricati in costruzione o in definizione,
- costruzioni altamente degradate e che quindi non possono produrre reddito,
- aree urbane,
- lastrici solari.

Con il Regolamento del Catasto dei Fabbricati emanato nel 1998 dal Ministero delle Finanze, si è ribadito che *tutti gli stabili devono essere censiti al C.d.F., sia quelli urbani che quelli rurali, con le caratteristiche ereditate dal N.C.E.U.*

A tal fine è stato stabilito che

- tutte le nuove costruzioni rurali devono essere direttamente censite nel C.d.F.;
- le costruzioni rurali già censite in precedenza al N.C.T. devono passare al C.d.F. entro un periodo di transizione: il passaggio sarà fatto se si avrà un **caso d'uso**, ossia variazioni oggettive o soggettive. Nel frattempo, però, gli Uffici dell'Agenzia del Territorio dovranno acquisire tutte le informazioni censuarie (caratteristiche censuarie, ditte intestate), presenti nel N.C.T.

## Le fasi del N.C.E.U./C.d.F.

Le fasi del N.C.E.U. (e del C.d.F. per la sola conservazione) sono state definite, come visto, con la L.1249/1939 e, in analogia con il N.C.T., sono tre:

- la **formazione**,
- l'**attivazione**,
- e la **conservazione**.

La fase di formazione è l'insieme di tutte le operazioni necessarie all'effettiva "costruzione" del catasto, l'attivazione corrisponde all'entrata in vigore degli atti realizzati durante la formazione e la conservazione, infine, corrisponde alla fase matura del catasto e ha lo scopo di tenere sempre aggiornati gli atti.

## Formazione del N.C.E.U.

Le fasi in cui si articola la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono le seguenti:

### *1. OPERAZIONI PRELIMINARI*

- **Accertamento**
- **Rilevamento**

### *2. OPERAZIONI ESTIMATIVE*

- **Qualificazione**
- **Classificazione**
- **Classamento**
- **Determinazione delle tariffe d'estimo**

### *3. PUBBLICAZIONE*

## 1. Operazioni preliminari

L'**accertamento** è un sopralluogo che serve per:

- individuare l'UIU denunciata;
- verificare l'esattezza dei dati toponomastici e gli indicativi dichiarati;
- verificare la corrispondenza geometrica tra lo stato di fatto e quanto disegnato nella scheda planimetrica;
- attribuire all'UIU i dati catastali che le competono;
- appurare la destinazione delle parti che la compongono;
- analizzarne le pertinenze esclusive o comuni.

Queste due ultime operazioni costituiscono il **calcolo della consistenza** dell'UIU.

Il **rilevamento** comprende tutte le operazioni di misura necessarie per disegnare una corretta planimetria dell'edificio e per determinarne l'esatta posizione sulla mappa.

## 2. Operazioni estimative

Prima delle operazioni di qualificazione, classificazione e classamento, il territorio di ogni Comune viene suddiviso in **zone censuarie (Z.C.)** comprendenti UIU il più possibile uniformi per caratteristiche ambientali, tipologiche e di epoca di costruzione. Questo criterio, tuttavia, non è da applicarsi in modo rigoroso, in quanto un Comune deve essere diviso in zone censuarie solo se esistono al suo interno aree molto eterogenee: le diversità devono essere di immediato e diffuso apprezzamento.

Le zone censuarie di uno stesso Comune vengono indicate con un **numero romano** (I,II,III, ecc...) se sono in numero maggiore di uno; se invece tutto il territorio comunale appartiene ad un'unica Z.C., questa sarà contrassegnata dalla lettera **U**.

## Qualificazione

Quest'operazione consiste nel *distinguere le UIU in funzione della destinazione ordinaria e permanente che esse hanno* e di ripartirle in **categorie**.

L'accertamento delle categorie esistenti si fa con accurata perlustrazione del territorio e attraverso notizie provenienti da varie fonti: commissione censuaria comunale, pubblicazioni, statistiche.

Le categorie sono raggruppate in **gruppi**, ad ognuno dei quali corrisponde una lettera, come mostrato qui sotto.

<p><i>Serie I - Immobili a destinazione ordinaria.</i></p> <p><b>Gruppo A - Categorie:</b></p> <p>A/1 - Abitazione di tipo signorile;  A/2 - Abitazione di tipo civile;  A/3 - Abitazione di tipo economico;  A/4 - Abitazione di tipo popolare;  A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare;  A/6 - Abitazione di tipo rurale;  A/7 - Abitazione in villini;  A/8 - Abitazione in villa;  A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici;  A/10 - Uffici e studi privati;  A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi (rifugi di montagna, trulli, baite, ecc.).</p> <p><b>Gruppo B - Categorie:</b></p> <p>B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;  B/2 - Case di cura e ospedali (se non hanno fini di lucro) (2)  B/3 - Prigioni e riformatori;  B/4 - Uffici pubblici (municipi, ecc.);  B/5 - Scuole, laboratori scientifici;  B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, ecc.;  B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;  B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate.</p> <p><b>Gruppo C - Categorie:</b></p> <p>C/1 - Negozi e botteghe;  C/2 - Magazzini e locali di deposito;  C/3 - Laboratori per arti e mestieri;  C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (se non hanno fini di lucro);  C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative;  C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;  C/7 - Tettoie chiuse o aperte.</p>	<p><i>Serie II - Immobili a destinazione speciale.</i></p> <p><b>Gruppo D - Categorie:</b></p> <p>D/1 - Opifici;  D/2 - Alberghi e pensioni;  D/3 - Teatri, cinematografi, ecc.;  D/4 - Case di cura ed ospedali (se hanno fini di lucro);  D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione;  D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (se hanno fini di lucro);  D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriali;  D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciale;  D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a fondi fissi del suolo; fondi privati soggetti a pedaggio.</p> <p><i>Serie III - Immobili a destinazione particolare.</i></p> <p><b>Gruppo E - Categorie:</b></p> <p>E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei;  E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;  E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali, pese, chioschi, ecc.);  E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercato, posteggio bestiame, ecc.);  E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;  E/6 - Fari, semafori, torri per orologi comunali d'uso pubblico;  E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;  E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri;  E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.</p>
--	---

Di nuova istituzione è il **gruppo F**, che comprende edifici che non sono UIU, in quanto senza reddito e non censibili nei gruppi precedenti; le categorie appartenenti a questo gruppo sono:

F/1 - Area urbana

F/2 – Unità collabenti (diroccate, in disuso, ruderi, non utilizzate)

F/3 – Unità in corso di costruzione

F/4 – Unità in corso di definizione

F/5 – Lastrici solari<sup>1</sup>

Inoltre sono state effettuate le seguenti modifiche sui gruppi A, B, D:

- soppressione delle classi A/5 e A/6 e inserimento degli edifici corrispondenti nella categoria A/4 con classe più bassa;
- soppressione della classe B/8 e inserimento degli edifici corrispondenti nel gruppo C;
- istituzione delle classi D/10 (residence), D/11 (scuole private) e D/12 (posti barca).

L'insieme delle categorie è generale: per ogni zona censuaria viene definito un quadro specifico (**quadro delle categorie per zona censuaria**), senza le categorie non presenti.

## Classificazione

La **classificazione** consiste nella *distinzione delle UIU a seconda della capacità di reddito* e nella stesura dei **quadri delle classi per zona censuaria**. Le UIU vengono divise in

---

<sup>1</sup> Il lastrico solare è la copertura piana orizzontale che copre gli edifici più moderni e svolge così la funzione che in passato veniva svolta dal tetto "a spiovente", caratterizzato dalla classica superficie inclinata. Il lastrico solare può essere destinato all'uso comune oppure all'uso esclusivo e per quest'ultimo caso l'art. 1126 cod. civ. prevede che, quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 alla spesa per le riparazioni e le ricostruzioni del lastrico stesso, mentre gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. Quando, invece, il lastrico solare serve all'uso comune, le spese vengono ripartite fra tutti i condomini che ne usufruiscono. Inoltre, l'art. 1127, comma 1, in relazione alle sopraelevazioni, attribuisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio e al proprietario esclusivo del lastrico solare il diritto di elevare nuovi piani o nuove fabbriche, aggiungendo poi (comma 4) che chi fa la sopraelevazione, oltre a corrispondere agli altri condomini un'indennità, è tenuto a ricostruire il lastrico solare che tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

**classi** di redditività in funzione della loro capacità produttiva (tra una classe e l'altra dev'esserci uno scarto del 20%).

Come visto per le particelle tipo, anche qui si adottano delle **UIU tipo** per determinare i quadri delle categorie e delle classi, cioè *per avere un termine reale di identificazione di ciò che rappresenta materialmente una determinata categoria e classe.*

Non è prevista classificazione per i gruppi D, E e F.

## Classamento

L'operazione di **classamento** attribuisce ad ogni UIU la rispettiva categoria e classe, in funzione del confronto con l'UIU tipo di riferimento e con i quadri delle categorie e delle classi della zona censuaria a cui appartiene l'UIU classata.

## Determinazione delle tariffe

La **rendita di una UIU** si ottiene dal prodotto tra:

- la **consistenza**
- e la **tariffa d'estimo**.

Tramite opportuni coefficienti di corrispondenza si passa poi dalla rendita al **valore catastale**.

Per gli immobili dei gruppi A, B e C, dopo il classamento in base a categorie e classi, si procede ad attribuire la tariffa d'estimo sulla base della stima del **reddito imponibile catastale** RI, dato da:

$$RI = RL - ( Q + Sa + Sf + I )$$

nella quale RL = reddito lordo,

Q = quote di reintegrazione e di manutenzione,

Sa = spese di assicurazione,

Sf = sfitti

I = inesigibilità

Se nella zona in cui si opera manca un mercato locativo attendibile, la determinazione del RI avviene sulla base del beneficio fondiario Bf quale interesse del capitale fondiario:

$$RI = Bf / ( 1 - a )$$

con a = saggio d'interesse al capitale fondiario.

Con quest'ultima formula si tiene conto delle imposte che gravano sull'immobile.

Per i gruppi D ed E la tariffa si determina *per stima diretta*, mentre per il gruppo F non viene calcolata.

Come detto, la misura della consistenza serve per determinare la rendita di un'UIU, infatti:

$$Rendita = Tariffa \times Consistenza$$

La consistenza si misura in modi differenti a seconda dei gruppi:

- per il gruppo A si usa il **vano utile**;
- per il gruppo B si usa il **m<sup>3</sup>**;
- per il gruppo C si usa il **m<sup>2</sup>**;
- per i gruppi D, E e F non viene calcolata.

In realtà, per la L.133/94 si era stabilito che dal 1° gennaio 1997 si sarebbero dovuti usare i m<sup>2</sup> anche per i gruppi A e B; questo termine è stato però prorogato al 1° gennaio 2004.

Per il **calcolo della consistenza**, sia che si utilizzino i m<sup>2</sup> o i m<sup>3</sup> sia che si utilizzi il vano utile, occorre conoscere le seguenti definizioni.

**Vano**: spazio compreso tra pavimento e soffitto delimitato lateralmente da muri.

**Vano utile**: vano che, nell'uso ordinario dell'UIU, ha destinazione principale (stanza, cucina, camera da letto, studio e simili) tenuto conto della categoria a cui appartiene l'UIU.

**Accessorio diretto:** vano strettamente necessario alla funzionalità dell'alloggio (esempi: bagno, ingresso, dispensa).

**Accessorio complementare:** vano che completa la funzionalità dell'alloggio pur non essendo strettamente necessario (esempi: cantine, soffitti, stenditoi).

A seconda del gruppo di appartenenza i vari tipi di vano vengono computati in modo differente, come riportato qui sotto.

**La consistenza totale dei vani utili di una unità immobiliare del gruppo A si ottiene addizionando (v. esercizio svolto n. 20):**

- a) i vani principali normali, nonché le relative eventuali eccedenze rispetto alla superficie utile normale;
- b) i vani accessori a servizio diretto, calcolati per 1/3 di vano utile;
- c) i vani accessori a servizio complementare, calcolati per 1/4 di vano utile;
- d) eventuali dipendenze (area scoperta, giardino, portici, ecc.) fino ad un massimo del 10% della totale consistenza, di cui alle lettere a), b) e c).

La consistenza complessiva così ottenuta va infine arrotondata al mezzo vano.

**Per le categorie del gruppo B la cubatura di una unità immobiliare si determina:**

- a) calcolando la consistenza effettiva in metri cubi;
- b) apportando una aggiunta massima del 10% per eventuali dipendenze (giardini, area scoperta, portici, ecc.);
- c) arrotondando il conteggio al metro cubo.

**Per le categorie del gruppo C la superficie utile di una unità immobiliare si computa:**

- a) determinando la superficie utile degli ambienti principali e, per la sola categoria C1 (negozi e botteghe), anche la superficie utile degli ambienti accessori trasformata, con un relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;
- b) apportando una aggiunta massima del 10% in presenza di particolari comodi, utilità o vantaggi (solo per la categoria C1 tale aggiunta può essere elevata fino al 20%);
- c) arrotondando il risultato al metro quadrato.

Il passaggio dalle **rendite (valori di reddito)** ai **valori catastali (valori di patrimonio)** si ottiene, come accennato, attraverso opportuni coefficienti:

- 100 per le unità residenziali;
- 50 per gli uffici;
- 34 per gli immobili a destinazione commerciale.

Si tratta di un procedimento per capitalizzazione che impiega tre diversi saggi di fruttuosità.

Vale la pena sottolineare in questa sede i problemi e i limiti dell'attuale catasto:

- lo scollamento tra valori del catasto e valori del mercato immobiliare,
- la mancata registrazione di una quota cospicua del patrimonio immobiliare (secondo recenti stime ci sarebbero 1.700.000 UIU non registrate),
- la mancanza di probatorietà.

### 3. Pubblicazione

Una volta terminate le operazioni precedenti, i dati catastali rilevati vengono esposti all'albo comunale e possono essere sottoposti a tutti i possibili ricorsi da parte di privati cittadini o della commissione censuaria comunale istituita in fase di formazione. La pubblicazione del N.C.E.U., quindi, è del tutto analoga a quella del N.C.T.

## Attivazione del N.C.E.U.

Gli atti originari del N.C.E.U. erano:

- lo **schedario delle partite (mod.55)**,
- lo **schedario dei possessori (mod.56)**,
- il **prontuario dei numeri di mappa (mod.57)**,
- la **mappa urbana**,
- la **scheda planimetrica**,
- lo **stradario (mod.26)**.

Con l'inizio della meccanizzazione del Catasto, risalente agli anni 1987-1990, si ha una "nuova, seconda attivazione" del N.C.E.U., nella quale vengono istituiti i seguenti atti **ufficiali**:

- il **registro delle partite (mod. F1)**,
- l'**elenco dei possessori (mod. F2)**,
- la **mappa urbana**,

e **non ufficiali**:

- l'**elenco dei numeri di mappa (mod. F3)**,
- l'**elenco stradale (mod. F4)**,
- la **planimetria traslucida (modd. AN, BM)**.

Una "terza attivazione", corrispondente all'avvento del catasto numerico, ha portato poi alla digitalizzazione della mappa urbana e alla fusione dei modelli di tipo F nell'**archivio magnetico**, che è un unico database interrogabile.

Le chiavi di ricerca delle interrogazioni sono:

- **per immobile**, attraverso l'identificativo catastale del bene (UIU in questo caso); ricerca effettuata solo nel N.C.T. o solo nel C.d.F.
- **per soggetto**, attraverso l'intestato o il cointestato per dati anagrafici (nome, cognome, sesso, codice fiscale o denominazione/sede legale); ricerca effettuata sia nel N.C.T. sia nel C.d.F.
- **per partita**, in funzione del numero identificativo della ditta intestataria di uno o più beni; ricerca sia nel N.C.T. (significativa) sia nel C.d.F. (perdita di significatività a causa della soppressione delle partite)

Una ricerca, poi, in funzione del **periodo** di riferimento, può essere **attuale** o **ampliata** (o **storica**).

Nonostante quest'ultima evoluzione degli atti del catasto urbano, vale la pena esaminare con un po' più di dettaglio anche gli atti della "seconda attivazione".

■ La **mappa urbana** è l'analogo della mappa particellare per il N.C.T. Ognuna delle due mappe, rustica e urbana, è nata per soddisfare le esigenze del rispettivo catasto. Il problema è che all'inizio la mappa urbana era realizzata senza il rigore topografico di quella rustica ed aveva un valore indicativo, spesso "a vista". Questo problema è stato

affrontato con la L.679/69, che impose l'obbligo ai possessori di presentare il tipo mappale. La conseguenza fu una maggiore collaborazione tra i due catasti, l'uso di una simbologia comune ed effettivi miglioramenti nella precisione della mappa urbana.

- Il **registro delle partite (F1)** ha sostituito lo schedario delle partite e comprende l'elenco di tutte le partite catastali urbane. L'informatizzazione e la soppressione delle partite urbane lo hanno reso inutilizzabile perché non più aggiornato.
- L'**elenco dei possessori (F2)** ha sostituito lo schedario dei possessori e riporta, per ogni possessore, generalità dell'intestato, codice fiscale, e, prima della loro soppressione, le partite di cui era intestatario. *Rintraccia per ogni Comune la proprietà di un soggetto quando di questo si conoscono gli estremi anagrafici o sociali.*
- L'**elenco dei numeri di mappa (F3)** riporta per ogni UIU - identificata dai corrispondenti numero di mappa e subalterno - classamento, rendita, consistenza e, in precedenza, partita.
- L'**elenco stradale (F4)** identifica le UIU per ogni Comune sulla base dei dati toponomastici (via, numero civico, ecc...).
- La **scheda planimetrica** (o **planimetria**) **traslucida** è incredibilmente un atto non ufficiale (quindi non è pubblica ma affidata alla sola ditta proprietaria dell'immobile), pur essendo il documento più caratterizzante dell'intero C.d.F.

## Le novità introdotte dal DPR 138/98

Una nuova rivoluzione in ambito di Catasto dei Fabbricati si può ricondurre al **DPR 138/98**, che porterà una serie notevole di modifiche:

- 1) revisione delle zone censuarie;
- 2) istituzione delle microzone nell'ambito delle zone censuarie;
- 3) riforma della qualificazione e della classificazione;
- 4) utilizzo per tutti i gruppi del m<sup>2</sup> come unità di misura della consistenza;
- 5) nuove procedure valutative delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali.

### 1. Revisione delle zone censuarie

È l'operazione più facile tra quelle introdotte dal DPR 138/98 perché le zone censuarie attuali rispondono abbastanza bene alle esigenze per cui sono state create; sarà quindi necessario solo qualche "ritocco" per raggruppare o dividere alcune Z.C. esistenti.

### 2. Istituzione delle microzone

Nell'ambito delle zone censuarie verranno definite le microzone, con la possibilità di avvalersi del software **Microcom**.

Una **microzona** è una *porzione del territorio comunale o, nel caso di zone censuarie costituite da gruppi di Comuni, un intero territorio comunale, che presenta omogeneità nei caratteri*

- *di disposizione (o posizionali),*
- *urbanistici,*
- *storico-ambientali,*
- *socio-economici,*

- *relativi alla dotazione di servizi ed infrastrutture urbane.*

I **criteri di determinazione** di una microzona sono i seguenti:

- omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, di dotazione di servizi ed infrastrutture urbane (*omogeneità delle caratteristiche urbanistiche*);
- uniformità delle UIU per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazioni prevalenti (*uniformità tipologica*);
- mercato immobiliare omogeneo sul piano dei redditi e dei valori e in particolare per l'incidenza su di essi delle caratteristiche estrinseche delle UIU (*omogeneità del mercato immobiliare*).

Le **norme tecniche di istituzione** di una microzona dicono che:

- ogni microzona dev'essere individuata da uno o più fogli contigui della mappa catastale del Comune ed è contraddistinta da un numero cardinale progressivo;
- all'interno di ogni microzona il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo per m<sup>2</sup> delle UIU assunte quali riferimento non deve risultare > 2 (>3 in casi particolari);
- lo scostamento percentuale tra i valori medi ordinari per m<sup>2</sup> delle UIU di riferimento situate in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee non deve risultare < 30% (< 20% in casi particolari).

### 3. Riforma della qualificazione e della classificazione

In questa parte della riforma introdotta dal DPR 138/98 si procede ad una radicale ridefinizione delle categorie e delle classi.

In particolare:

- *l'attribuzione della categoria avviene per **destinazione funzionale**,*
- *l'attribuzione della classe avviene in funzione della **qualità urbana e ambientale** e delle **caratteristiche edilizie**.*

In particolare le categorie vengono raggruppate in gruppi a loro volta riuniti in **reparti**, il **reparto delle UIU ordinarie** (gruppi P, R, T) e il **reparto delle UIU speciali** (gruppi V, Z).

Segue il prospetto dei nuovi reparti, gruppi e categorie.

## **REPARTO DELLE UIU 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 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 da 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

## **REPARTO DELLE UIU SPECIALI**

**GRUPPO V** – Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche e di interesse collettivo.

V/1 – Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed 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**

**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 e 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 per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli**

**Z/8 – Posti barca compresi in porti turistici**

**Z/9 – Edifici galleggianti o sospesi a punti fissi del suolo**

**Z/10 – Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T**

La classificazione andrà fatta tenendo presenti le particolari microzone (MZ) in cui ci si trova: ad esempio, se una tale Z.C. ha 12 classi e due MZ, nella prima MZ potranno esserci solo quelle da 7 a 10, nella seconda MZ solo quelle da 1 a 4.

#### **4. Utilizzo per tutti i gruppi del m<sup>2</sup> come unità di misura della consistenza**

Questa modifica riprende quanto già proposto con la L.133/94 (cfr. pag.10).

E' tuttavia utile soffermarsi di più sul calcolo della consistenza, per la quale occorre precisare che con il DPR 138/98:

- il calcolo della consistenza si diversifica, come incidenza di destinazione, a seconda del gruppo di appartenenza (R, P o T);
- per il calcolo della superficie si distinguono i vani in:
  - **vani principali;**
  - **accessori diretti;**
  - **accessori indiretti** (o complementari), ulteriormente specificati se sono o meno direttamente comunicanti con i vani principali;

- **balconi, terrazzi e simili**, ulteriormente specificati se sono o meno direttamente comunicanti con i vani principali;
- **aree scoperte di pertinenza esclusiva dell'UIU**;
- **aree non classificabili e non rilevanti per il calcolo della superficie**.

La consistenza e le planimetrie vengono elaborate dal programma DOCFA sulla base di entità definite **poligoni omogenei** e rappresentanti i vari vani. La superficie dell'UIU deriva dalla somma della superficie dei vari poligoni omogenei che compongono l'UIU.

Un poligono omogeneo viene definito sulla base di questi criteri generali:

- I muri interni e perimetrali sono computati per intero fino a uno spessore di 50 cm; per i muri in comunione al 50% fino a 25 cm.
- Non viene computata la superficie dei locali con altezza utile < 1,50 m.
- Scale, rampe, ascensori, ecc... interni a un'UIU vengono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie è approssimata al m<sup>2</sup>.

In funzione della classificazione dei vani vista prima, DOCFA attribuisce un **colore** diverso a seconda del tipo di vano.

## 5. Riforma della qualificazione e della classificazione

La stima dovrà seguire un **metodo pluriparametrico** basato in particolare su un **fattore posizionale** e su un **fattore edilizio**.

La formula di calcolo è:

$$T = V_m \times r = [ V_a \times (1 + K_1) + V_k \times (1 + K_2) ] \times (1 + K_3) \times r$$

con T = tariffa

V<sub>m</sub> = valore di mercato per unità di consistenza

r = saggio di fruttuosità

$V_a$  = quota base del valore pertinente al suolo

$V_k$  = quota base del valore pertinente alla costruzione

$K_1$  = sommatoria dei coefficienti che tengono conto delle caratteristiche posizionali dell'area

$K_2$  = sommatoria dei coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'UIU

$K_3$  = sommatoria dei coefficienti che tengono conto delle caratteristiche della UIU da stimare complessivamente intesa

Da tutte le considerazioni fin qui viste si può obiettivamente constatare come un nuovo **classamento** di tutte le UIU secondo le norme introdotte dal DPR 138/1998 sia un'operazione immane.



## FONTI BIBLIOGRAFICHE PER APPROFONDIMENTI

- [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) - **Sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio**
- *Codice civile italiano.*



Ultimo aggiornamento: 02/11/2004

## LICENZA

Queste dispense sono disponibili sotto la licenza:



Creative Commons , Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo , 3.0

Creative Commons , Attribution – Noncommercial - Share Alike , 3.0

Per maggiori informazioni:

► Condizioni di utilizzo delle dispense

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0>

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/deed.it>

► Testo della licenza

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/legalcode>