

Gli immobili urbani

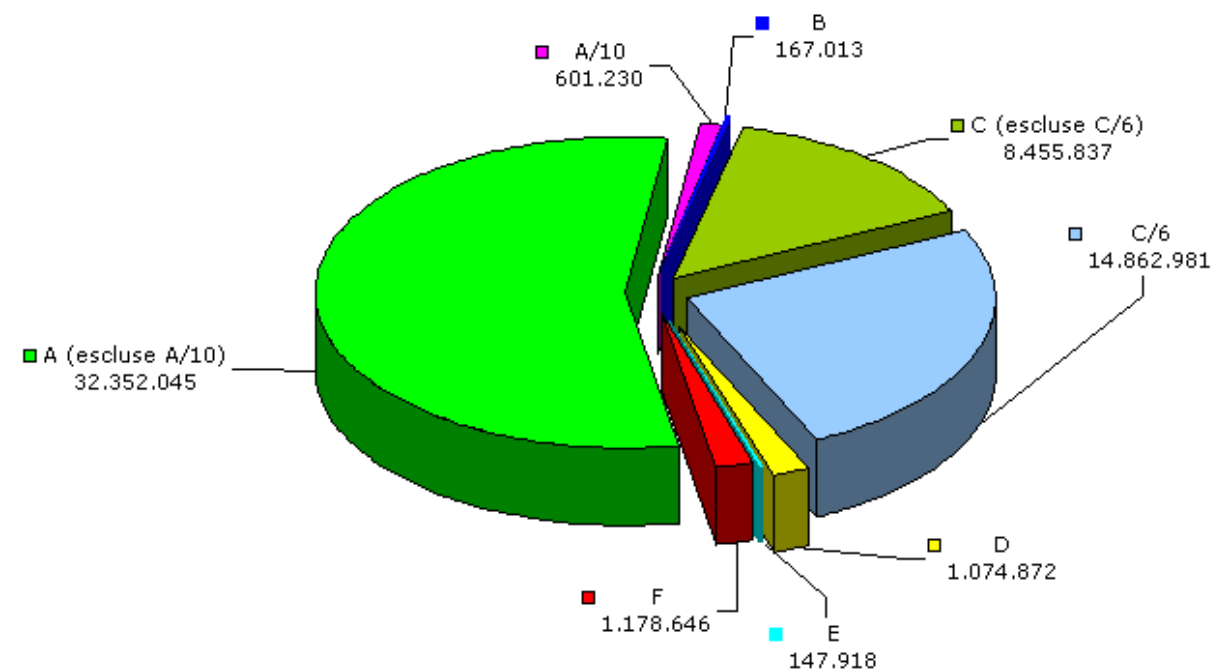
Aspetti Normativi – Azioni di classamento

Relatore: Marco Colaiacomo

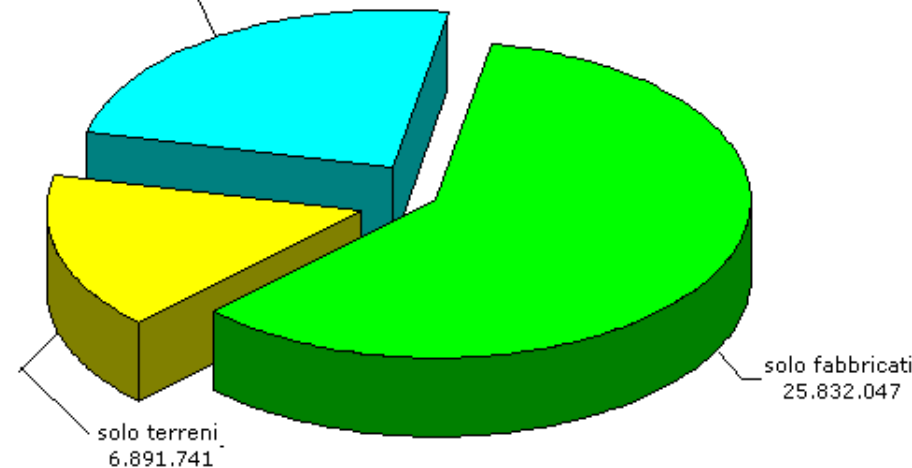
- **L' unità immobiliare urbana**
- **Istruzione IV – Qualificazione, classificazione, formazione tariffe**
- **Le Categorie catastali**
- **Classamento unità ordinarie**
- **La superficie catastale**
- **Considerazioni**

Le statistiche

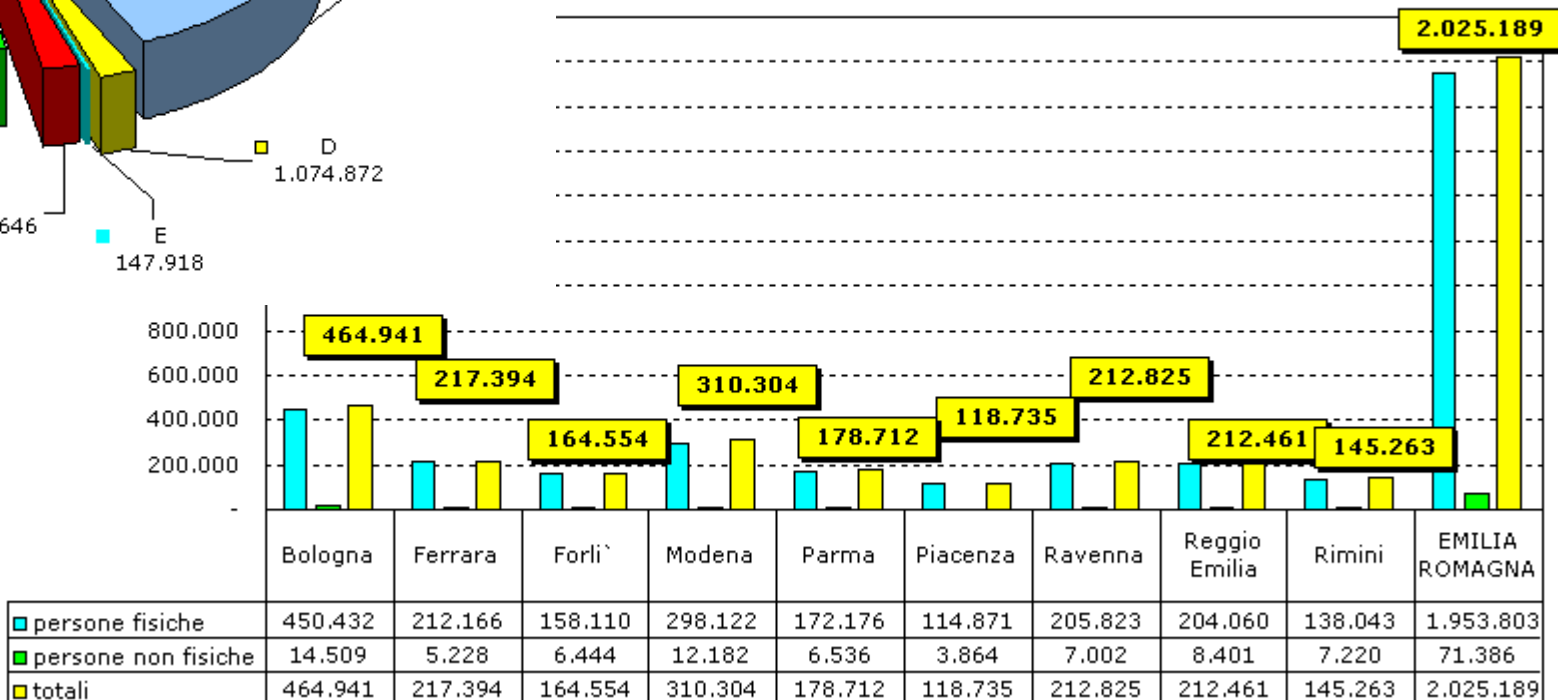
Numero UIU



terreni e fabbricati
10.436.046



Intestatari solo fabbricati



La norma

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
RDL 652 del 13/04/1939
e successive varianti in sede conversione Legge 1242 del
11/08/1939 e modificata dal D.Lvo 514 del 08/04/1948

Decreto legge 30 dicembre 1993, n.557, art.9, commi 1 e 2, 'Istituzione catasto dei fabbricati', convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133.

Ministero delle finanze, Decreto 2 gennaio 1998, n.28 'Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale'

La norma

- Legge 11 agosto 1939, n° 1249..... Unità immobiliare, secondo la definizione dell'art. 5, è costituita da **ogni parte di immobile** che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed **atta a produrre un reddito proprio**.
- Ai sensi dell'art. 40 del regolamento per la formazione di Nuovo Catasto Edilizio Urbano, approvato con il D.P.R. 1 dicembre 1949, n° 1142, si accerta come distinta u.i.u. ogni fabbricato o porzione di esso, che nello stato in cui si trova, rappresenta secondo l'uso locale, un cespite indipendente.
- Comma 1 dell'art. 2 del regolamento adottato con D.M. 2 gennaio 1998 n° 28 *“Norme in tema di costituzione del Catasto dei Fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”* l'u.i.u. (non più soltanto urbana) quale minimo “inventariale”, è stata meglio definita come *“una porzione di fabbricato, un fabbricato o un insieme di essi, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.*

- **L' unità immobiliare urbana**

- **Istruzione IV – Qualificazione, classificazione, formazione tariffe**

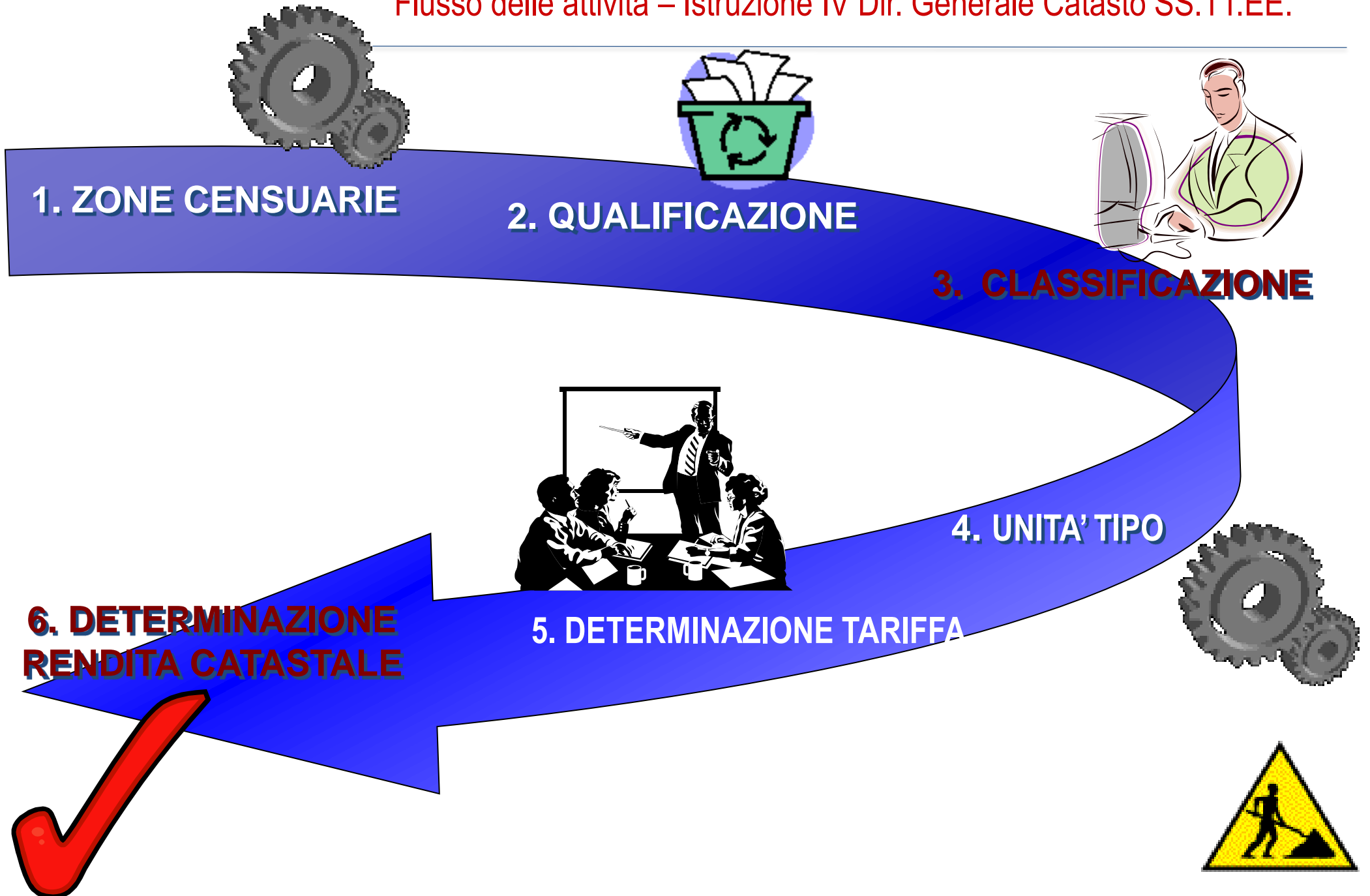
- **Le Categorie catastali**

- **Classamento unità ordinarie**

- **La superficie catastale**

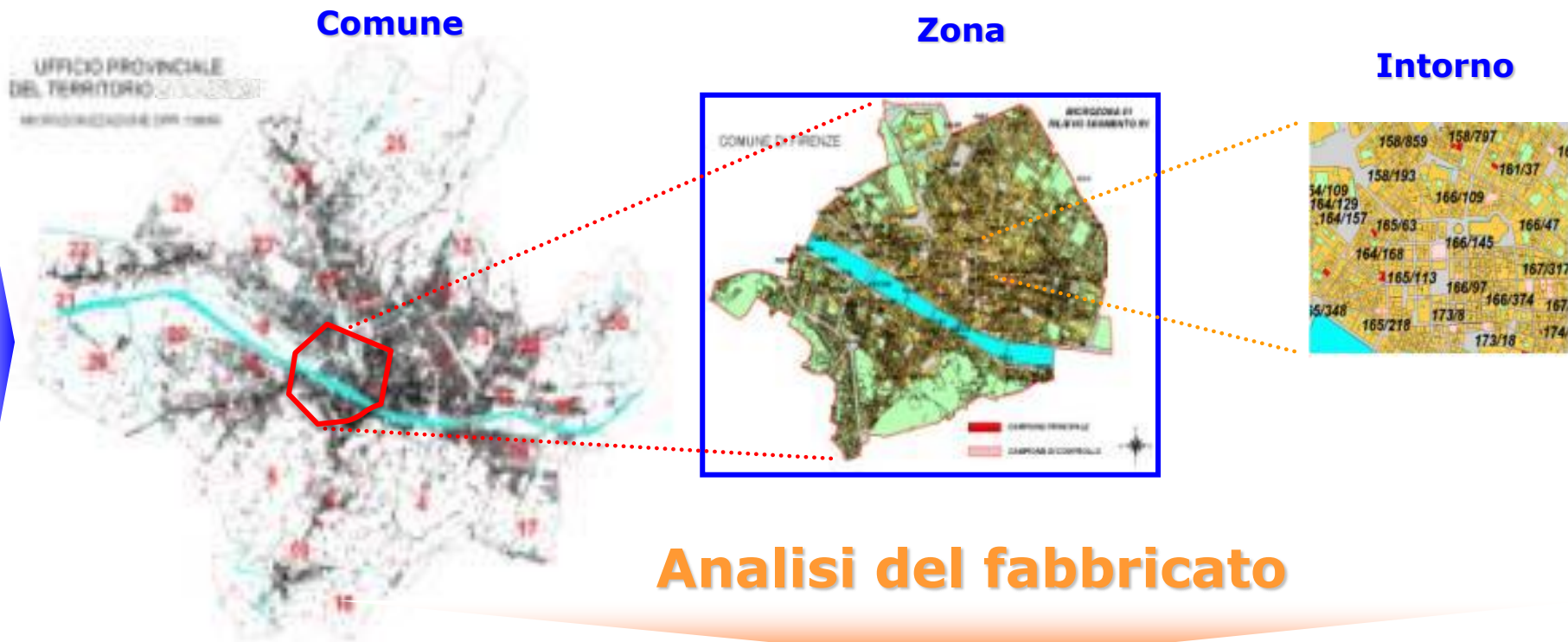
- **Considerazioni**

Flusso delle attività – Istruzione IV Dir. Generale Catasto SS.TT.EE.

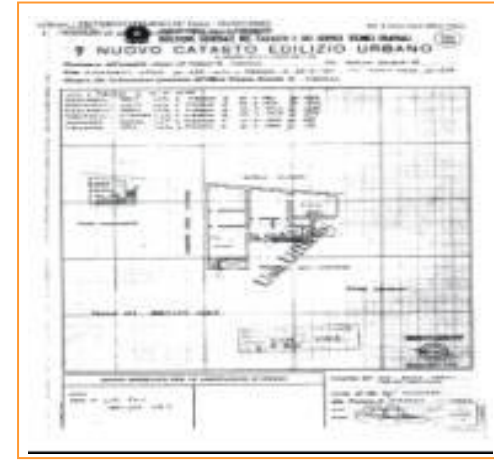
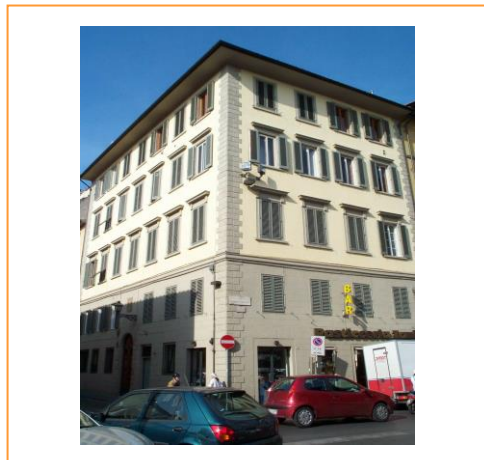
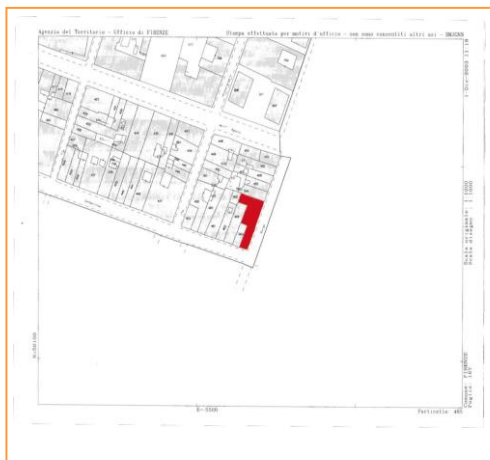


Istruzione IV – Dir. Gen. Catasto SS.TT.EE.

Analisi dell'articolazione territoriale



Analisi del fabbricato



La norma

- Cosa determina la classe di appartenenza in condizioni di ordinarietà?
 - ✓ L'ubicazione;
 - ✓ La presenza di servizi pubblici;
 - ✓ La viabilità;
 - ✓ Le infrastrutture in genere;
 - ✓

Il tutto in ottemperanza al quadro tariffario



Caratteristiche estrinseche = classe



Caratteristiche intrinseche = categoria

La rendita catastale



Fitto medio annuo,

al netto delle spese,

al lordo delle imposte.

Spese:

- ✓ Amministrazione
- ✓ Manutenzione
- ✓ Conservazione
- ✓ Perdita sfitti ed inesigibilità
- ✓ Sfitti non corrisposti

in condizioni di ordinarietà

si esprimono in quota parte del reddito lordo

La griglia parametrica



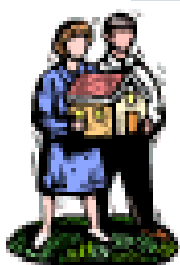
Risultato
RENDITA CATASTALE «€»

Determinazione della
CONSISTENZA CATASTALE
«vani,mq,mc»

Determinazione della
CLASSE

Determinazione della
CATEGORIA CATASTALE

Determinazione della
ZONA CENSUARIA



- **L' unità immobiliare urbana**
- **Istruzione IV – Qualificazione, classificazione, formazione tariffe**
- **Le Categorie catastali**
- **Classamento unità ordinarie**
- **La superficie catastale**
- **Considerazioni**

La fiscalità

DIVISIONE IN GRUPPI DELLE U.I.U.:

- ✓ Immobile a destinazione ordinaria (lettera A,B,C,)
- ✓ Gli immobili a destinazione speciale (lettera D)
- ✓ Gli immobili a destinazione particolare (lettera E)
 - ✓ Gli immobili in categoria fittizia (lettera F)

La fiscalità

- COSTRUZIONE:

deve intendersi ogni combinazione di materiali riuniti e saldati connessi in modo da costituire un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita.

- STABILITA':

si intende, la definitiva permanenza della costruzione in quel dato luogo dove è sorta, e ciò, tanto da essere così aderente ed assicurata al suolo da non potersi parimenti trasportare o rimuoverla tranne che scomponendola almeno in parte, rompendo e/o distruggendo la siffatta aderenza, per realizzarla altrove.

La fiscalità

Immobili che non costituiscono oggetto d'inventariazione:
(art. 3 comma 3, del DM 28/98)

1. Manufatti con superficie inferiore agli 8 mq.
2. Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
3. Vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
4. Manufatti isolati privi di copertura;
5. Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza inferiore ad 1,80 m purché di volumetria inferiore ai 150 mc.;
6. Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Le opere di cui ai punti 1, 3 e 5 rivestite con paramento murario ed a servizio di altre unità ordinarie sono oggetto di iscrizione unitamente alle predette unità.

La fiscalità

Sono oggetto di accertamento:

1. Le tettoie di altezza superiore ad 1,80 m, o di altezza inferiore ma con volumetria superiore ai 150 mc.;
2. Le baracche in legno al fine di esercitarvi negozio di merci, generi alimentari, purché stabilmente infisse al suolo;
3. I chioschi, le edicole di giornali o di bibite, anche se realizzate su suolo pubblico a tempo determinato;
4. Le pese pubbliche con i relativi locali;
5. I baracconi in legno costruiti sulla spiaggia
6. Le tettoie chiuse da recinti adibite ad uso vendita;
7. I recinti chiusi da muri per il posteggio del bestiame, anche se non coperti;
8. Le aree di proprietà comunale destinate al pubblico mercato e munite dei mezzi necessari all'esercizio dell'attività commerciale;
9. I fabbricati del tiro a segno con gli annessi campi da tiro;
10. I ponti su barche, ponti volanti, i mulini, le chiatte, i ponti soggetti a pedaggio.

La fiscalità

Immobili a destinazione ordinaria:

Gruppo A (residenziale)

- ***A/1*** Abitazioni di tipo signorile
- ***A/2*** Abitazioni di tipo civile
- ***A/3*** Abitazioni di tipo economico
- ***A/4*** Abitazioni di tipo popolare
- ***A/5*** Abitazioni di tipo ultrapopolare
- ***A/6*** Abitazioni di tipo rurale
- ***A/7*** Abitazioni in villini
- ***A/8*** Abitazioni in ville
- ***A/9*** Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- ***A/10*** Uffici e studi privati
- ***A/11*** Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

La fiscalità

Immobili a destinazione ordinaria:

Gruppo C (servizi)

- **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
(senza finalità di lucro)
- **C/5** Stabilimenti balneari e di acque curative
(senza finalità di lucro)
- **C/6** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
(senza finalità di lucro)
- **C/7** Tettoie chiuse od aperte

- **L' unità immobiliare urbana**
- **Istruzione IV – Qualificazione, classificazione, formazione tariffe**
- **Le Categorie catastali**
- **Classamento unità ordinarie**
- **La superficie catastale**
- **Considerazioni**

La fiscalità

Consistenza dell'unità immobiliare per unità immobiliari appartenenti al gruppo A:

- a) Vani principali (salone, galleria, camera, stanza, cucina....)
- b) Accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagni, ripostiglio, corridoi,....., nonché i vani aventi superficie libera minore di quella stabilita per il vano normale della categoria e classe, 8÷9 mq. ed i vani privi di finestra.
- c) Accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali, *ma non strutturalmente necessari all'utilizzazione di esse* (soffitte, cantine, legnaie, bucatari, pollai ecc.....)

Il vano utile:

Si considera camera o stanza ogni ambiente (spazio chiuso da muri o pareti, dal pavimento al soffitto), generalmente con luce diretta, avente dimensione minima.

Saranno considerati vani utili i locali ricavati anche dalle soffitte, quando rispondono a detti requisiti.

La fiscalità

Computo della consistenza catastale per categorie appartenenti al gruppo B:

- a) Intero edificio: calcola il volume vuoto per pieno della costruzione, superficie coperta per la sua altezza. Dal computo si devono escludere i cortili, le chiostrine, le tettoie aperte. Devono invece essere conteggiati i piani al di sotto del suolo, ed escludere i vespai, le intercapedini e porzioni strutturali. Le altezze si calcolano dal piano di calpestio più basso fino al piano più alto se coperto a terrazza, fino alla linea di gronda se trattasi di sottotetto non utilizzabile, o ad altezza media se trattasi di sottotetto utilizzabile.
- b) Porzione di edificio: si calcola ogni singolo vano per la relativa altezza o altezza media.

La fiscalità

Computo della consistenza catastale per categorie appartenenti al gruppo C:

- a) La superficie è data dalla superficie libera (cioè di calpestio) di ciascun locale (principale e/o accessorio) facente parte dell'unità immobiliare stessa;
 - b) Eccezione a quanto sopra è per la categoria C/1 (negozi e botteghe) ove i locali accessori vanno computati in funzione della loro minore redditività rispetto il locale principale.
- Gli eventuali agiamenti delle u.i.u. ricadenti nelle categorie ordinarie sono computati con una maggiorazione fino al 10% della consistenza catastale. Questa sarà elevabile fino al 20% per la sola categoria C/1.

La fiscalità

Categoria C/1

Descrizione	Superficie effettiva	Consistenza catastale	Superficie catastale
- Vano principale m 4,5 x 6 =	mq. 27,00	mq. 27,00	mq. 30,00
-Accessorio diretto: m 4,5 x 1,6	mq. 7,20	mq. 2,40	mq. 4,00
-Accessorio complementare m 4,5 x 7,75	mq. 34,87	mq. 8,70	mq. 10,00
- Maggiorazioni per agiamento da dipendenze esclusive	20%	mq. 7,62	
Totale		mq. 45,72	mq. 44,00

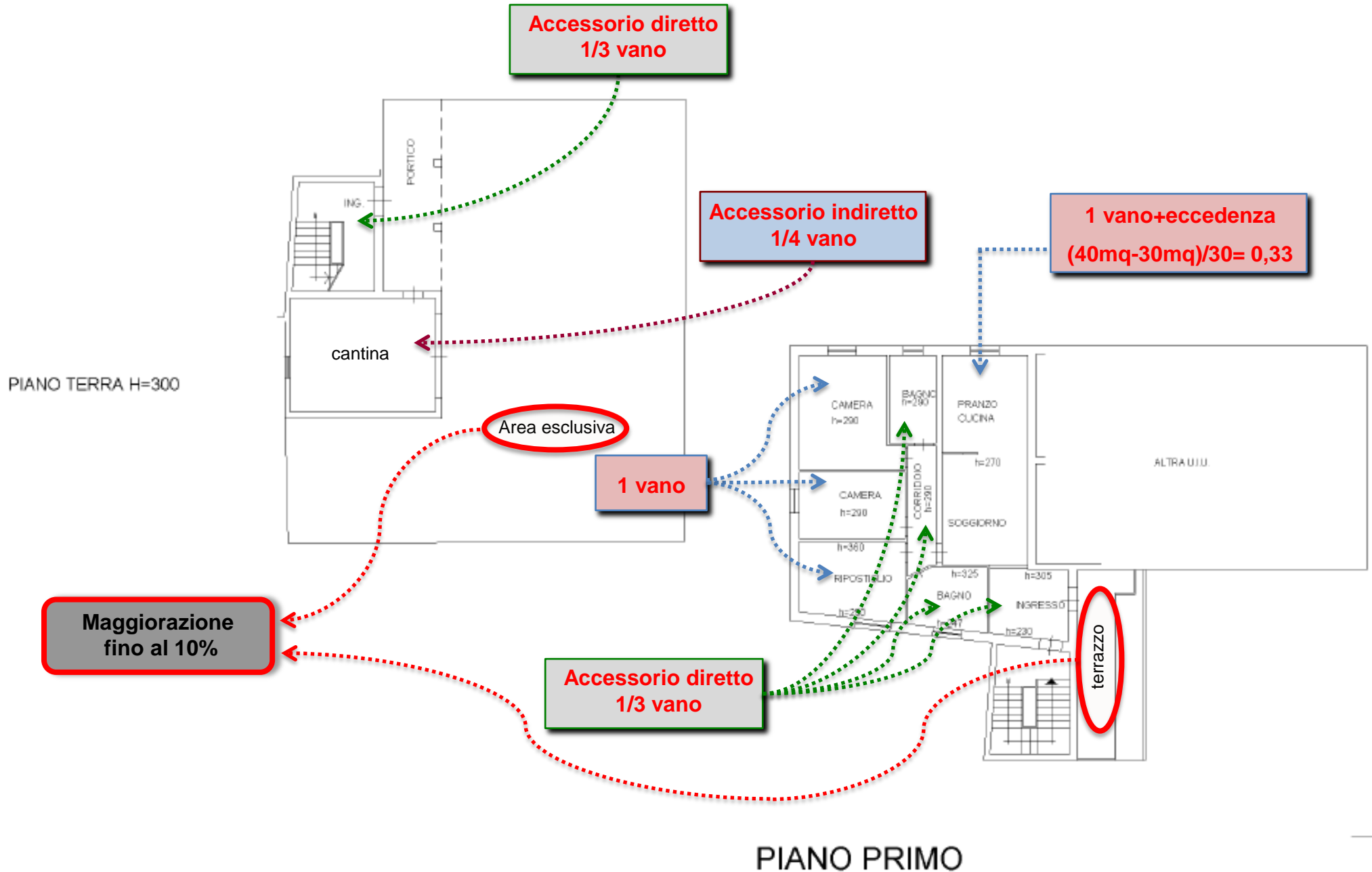
La fiscalità

Consistenza catastale:

I vigenti elementi unitari di valutazione assunti agli effetti degli artt. 45, 48, e 49 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949 n° 1142, in dipendenza delle caratteristiche costruttive e di destinazione dei vari gruppi di u.i. sono:

- **gruppo “A”** *il vano utile, definito come lo spazio chiuso da muri o da pareti, dal pavimento al soffitto, generalmente con luce diretta avente una superficie libera che in relazione al luogo ed alla categoria di cui trattasi è da ritenersi normale.*
- **gruppo “B”** *il metro cubo corrispondente alla corrente unità di misura del volume delle costruzioni*
- **gruppo “C”** *il metro quadrato, corrispondente all’unità di misura netta degli ambienti.*

La consistenza catastale



- **Categoria A/1 – Abitazioni di tipo signorile**

Abitazioni di tipo signorile, solitamente appartenenti ad edifici, ubicati in zone di pregio o in località signorile centralissima, ricco grado di finimento, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti e servizi di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie.

La fiscalità

- A/1: esempi tipologici



La fiscalità

- **Categoria A/2 – abitazione di tipo civile**

Abitazioni di tipo civile, appartenenti ad edifici plurifamiliari del tipo civile; devono comunque soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente, buon grado di finimento, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici. *U.i.u. appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e tecnologiche di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.*

La fiscalità

- A/2: esempi tipologici



La fiscalità

- A/2: esempi tipologici



- **Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico**

Abitazioni di tipo economico, appartenenti ad edifici in genere plurifamiliari, non trova più applicazione nelle nuove edificazioni. Solitamente devono soddisfare condizioni di buona esposizione prevalente, grado di finimento tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, dotazione tecnologica e a volte non più a norma. *U.i.u. appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per materiali impiegati che per finitura e grado progettuale, impianti limitati all'indispensabile.*

La fiscalità

- A/3: esempi tipologici



La fiscalità

- **Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare**

Abitazioni di tipo popolare, tale categoria non trova più applicazione alle unità di edificazione recente. Viene generalmente attribuita a vecchie edificazioni con grado di finitura semplice, anche se appartenenti a edifici plurifamiliari, con dotazione impiantistica non più rispondente agli standard normativi. *U.i.u. appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di finitura di modesto livello e dotazione limitata di servizi ed impianti.*

La fiscalità

- A/4: esempi tipologici



La fiscalità

- A/4: esempi tipologici



- **Categoria A/5 – Abitazione di tipo ultrapopolare**

Abitazioni di tipo ultrapopolare. U.i.u. appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente all'ultimo evento bellico, non ristrutturato e con livelli costruttivi e di dotazione impiantistica insufficiente ed inferiore agli standard attuali. Vetusti. Categoria che attualmente non trova più rispondenza con le caratteristiche dei fabbricati del luogo, ad eccezione delle qualificazioni già effettuate e sulle quali non è intervenuta nessuna opera di manutenzione.

- **Categoria A/6 – Abitazione di tipo rurale**

Abitazioni di tipo rurale. *Attualmente è una categoria non più attribuibile in quanto dette unità vengono adeguate alle minime condizioni abitative e quindi meritano un nuovo appropriato classamento, in genere la categoria A/4.*

- **Categoria A/7 – Abitazioni in villini**

Abitazioni in villini non è ammessa la compresenza di unità immobiliari a destinazione commerciale. Si intende per abitazione in villino l'edificio rispondente alle caratteristiche di edilizia residenziale civile con area cortiliva esclusiva destinate a giardino. Generalmente appartengono a questo gruppo le abitazioni private del tipo “abbinate”.

La fiscalità

- A/7: esempi tipologici



La fiscalità

- A/7: esempi tipologici



La fiscalità

- **Categoria A/8 – Abitazioni in ville**

Abitazioni in ville non è ammessa la compresenza di unità immobiliari a destinazione commerciale e/o altro. Sono caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi. L'u.i. deve possedere vani principali con ampia superficie, ed ampia superficie scoperta destinata a corte giardino. *Le u.i.u. sono di norma qualitativamente e progettualmente di grado superiore alla norma ed all'ordinarietà, possono anche identificare immobili aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche rilevanti riferite all'epoca costruttiva.*

La fiscalità

- A/8: esempi tipologici



La fiscalità

Classificazione di unità immobiliari senza rendita ai sensi del D.M. del Min. Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998

- **Articolo 3 - Immobili oggetto di censimento.**
 1. *Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.*
 2. *Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:*
 - a) *fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione; (categoria F3-F4)*
 - b) *costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado; (categoria F2)*
 - c) *lastrici solari; (categoria F5)*
 - d) *aree urbane. (categoria F1)*

La fiscalità

Classificazione di unità immobiliari senza rendita ai sensi del D.M.
del Min. Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998

- **Articolo 4 - Identificazione catastale.**

1. A ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, e' attribuito un identificativo catastale.

Il civilistico

Art. 19 comma 14 D.L. 78 del 31 maggio 2010 convertito dalla Legge 122 del 30 luglio 2010 interviene sulla Legge 52/1985 art. 29 «.....negli atti in cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini»

- Il comma *l-bis*, di nuova introduzione, è strutturato in due parti distinte, sebbene collegate tra loro: nella prima, si prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto di dette unità immobiliari (coerenza "oggettiva"). Nella seconda parte, viene, invece, prevista, a cura del Notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari (coerenza "soggettiva").

La norma

- Decreto legge 30 dicembre 1993, n.557, art.9, commi 1 e 2, 'Istituzione catasto dei fabbricati', convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133.
- Ministero delle finanze, Decreto 2 gennaio 1998, n.28 'Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale'

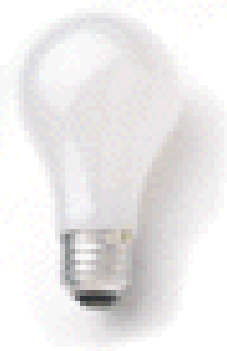


La norma

D.L. 557/1993 art. 9 comma 1-2 (in vigore dal 1.01.2008)

- 1. *“Al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di "catasto dei fabbricati". L'amministrazione finanziaria provvede inoltre alla individuazione delle unità immobiliari di qualsiasi natura che non hanno formato oggetto di dichiarazione al catasto. Si provvede anche mediante ricognizione generale del territorio basata su informazioni derivanti da rilievi aerofotografici.”*
- 2. *“Le modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia a grande scala devono risultare conformi alle specifiche tecniche di base, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, da emanare, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400. Con lo stesso decreto sono, altresì, determinati i modi e i termini di attuazione di ogni altra attività prevista dal presente articolo, salvo quanto stabilito dal Decreto-legge del 30 dicembre 1993 n. 557”*

La norma



D.M. 28/1998

(Pubblicato in G.U. 45 del 24 febbraio 1998 in vigore dal 11.03.1998)

- **Articolo 26** - Formazione del catasto dei fabbricati
- 1. *Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della formazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.*
- 2. *La formazione del catasto fabbricati e' avviata, anche a mezzo di rilievi aereofotografici, a cura del dipartimento del territorio e completata a cura della parte, con le modalita' previste nell'articolo 9. Gli uffici dipendenti provvedono alla iscrizione, nel catasto dei fabbricati, senza attribuzione di rendita e con apposita annotazione di provenienza attestante la mancanza di elaborati tecnici, delle costruzioni o porzioni di esse censite ovvero denunciate al catasto terreni entro la data di entrata in vigore del presente regolamento. In sede di aggiornamento degli atti del catasto dei fabbricati con le procedure automatiche previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300, e' facolta' dell'ufficio di operare in deroga al principio della continuita' storica delle iscrizioni catastali.*
- 3. *L'inizio delle operazioni di formazione e' oggetto di preavviso alla cittadinanza. Il dipartimento del territorio pubblica le risultanze delle operazioni di cui al comma 2, secondo periodo. Avverso alle predette risultanze sono ammessi reclami e osservazioni con le modalita' previste dalla normativa richiamata all'articolo 5, limitatamente alle incoerenze eventualmente introdotte negli archivi in seguito alle operazioni di migrazione delle informazioni dal catasto terreni a quello dei fabbricati.*
- 4. *Con provvedimento del direttore del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, vengono definite le fasi di formazione del catasto dei fabbricati e le modalita' tecniche ed operative di attuazione di quanto previsto ai commi 2 e 3.*

La norma



D.M. 28/1998

(Pubblicato in G.U. 45 del 24 febbraio 1998 in vigore dal 11.03.1998)

- **Articolo 27** - Conservazione del catasto dei fabbricati.
- 1. Fino al completamento delle operazioni di formazione del catasto dei fabbricati previste all'articolo 26, per le mutazioni nello stato di diritto delle costruzioni rurali si applica la normativa di conservazione del catasto dei terreni.

L'aggiornamento catastale

Catasto Terreni:

Aggiornamento oggettivo Modello 26

Catasto Edilizio Urbano:

Aggiornamento oggettivo Modello 3SPC-Docfa

MINISTERO DELLE FINANZE
AGENZIA DEL TERRITORIO
DENUNCIA DELLE VARIAZIONI
Art. 17, D.P.R. 66/32 dicembre 1985, e RTT/12/14
Art. 12 L. 95/90 - Convertito nella legge del 28 giugno 1990, n. 147

11 marzo 2008

TIPO MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni Generali

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ESTRATTO DI MAPPA
INGRANDIMENTO FUORI SCALA

CATASTO TERRENI
Comune di REGGIO EMILIA
Denuncia di Cambiamento n° _____ presentata il _____
a norma dell'art. 7 della legge 1° ottobre 1969, n. 679.

Catasto Terreni:
Aggiornamento oggettivo: Pregeo-Docfa
Catasto edilizio Urbano:
Aggiornamento oggettivo: Pregeo-Docfa

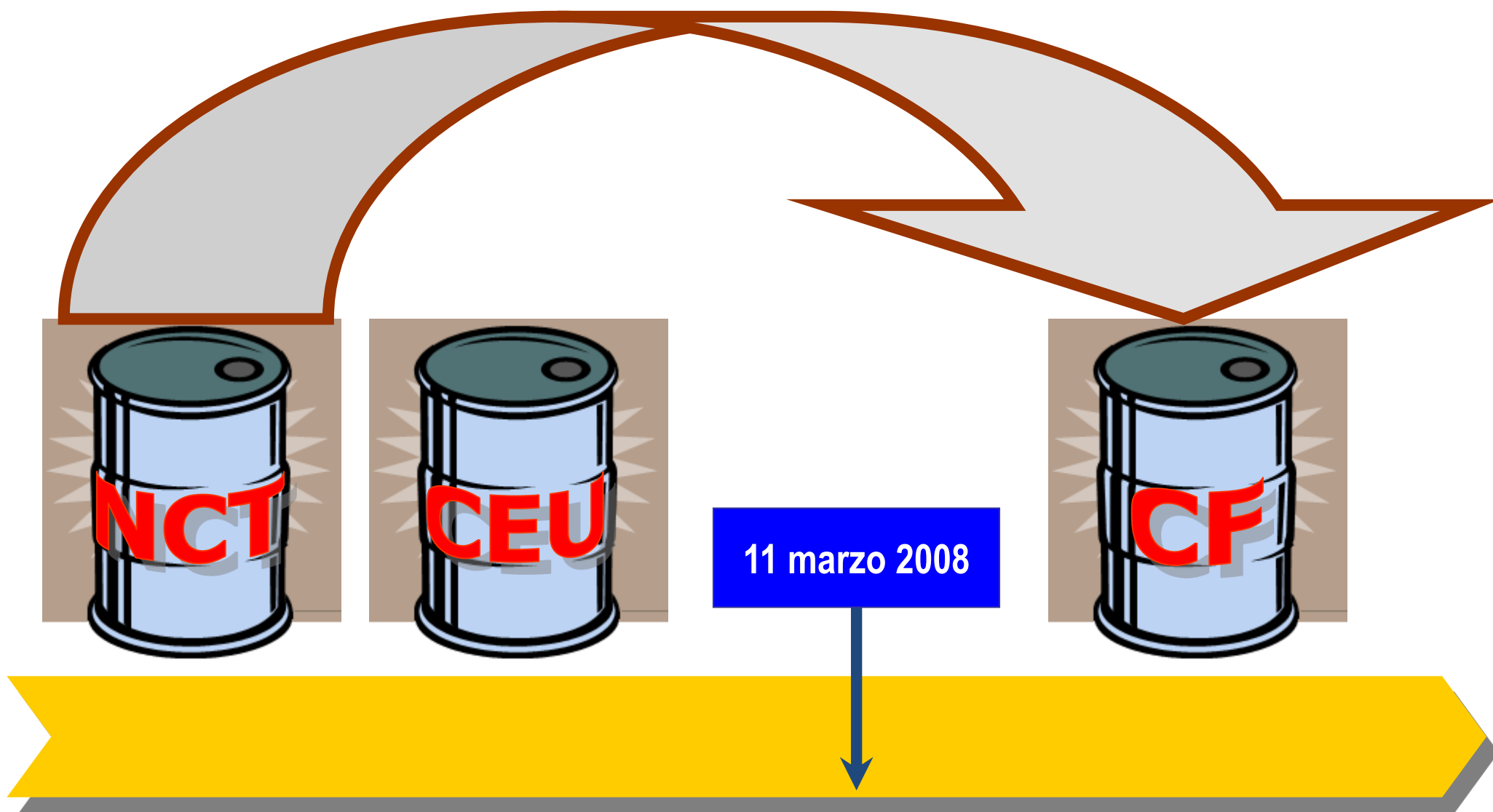
L'aggiornamento catastale



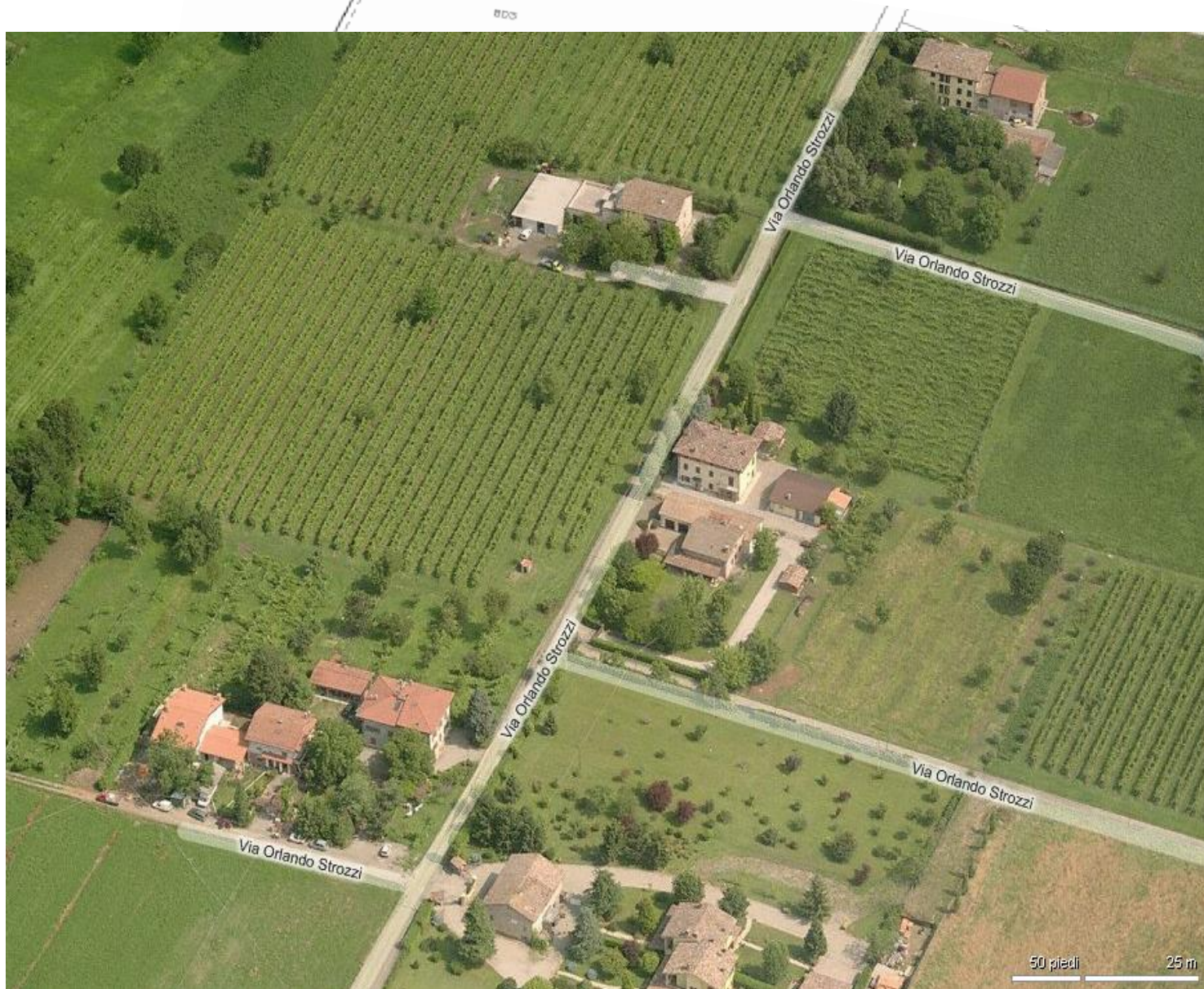
11 marzo 2008



Il cambiamento



...Il territorio



- **Introduzione agli argomenti del Seminario**
 - **Introduzione al Docfa 4.0**
 - **Esempi di utilizzo della procedura Docfa 4.0**
Aspetti civilistici e fiscali
 - **Impatto sulla Base dati informativa**
- **Calcolo della superficie catastale DPR 138/98**

La norma

Le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale sono contenute nell'allegato "C" al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n.138



ATTENZIONE: nelle descrizioni che seguono sono riportate le categorie del vigente quadro di qualificazione; l'allegato C fa riferimento al nuovo quadro che sarà adottato con la prossima revisione degli estimi.

Criteri Generali

- ✓ Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

.... criteri generali

- ✓ La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno però essere comunque realizzati.
- ✓ In presenza di locali aventi altezza variabile e comunque altezza minima inferiore a 1,50 m, in planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza **1,50 m**.

Il metodo dei Poligoni

La determinazione della superficie catastale avviene automaticamente mediante il

“metodo dei poligoni”:

si disegnano tanti poligoni - sovrapponendoli all'immagine della planimetria – per quante sono le varie tipologie omogenee di ambienti presenti nell'unità immobiliare.

Le tipologie Ambienti

A = superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze...) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili (*parametro 62 del DXF = 1; colore rosso*).

Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con “A1” (parametro 62 del DXF = 1), mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con “A2” (*parametro 62 del DXF = 8; colore grigio*);

.... le tipologie di ambienti ...

- B** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (*parametro 62 del DXF = 2; colore giallo*);
- C** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (*parametro 62 del DXF = 3; colore verde*);

.... le tipologie di ambienti ...

D = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A (*parametro 62 del DXF = 4; colore ciano*);

E = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (*parametro 62 del DXF = 5; colore blu*);

.... le tipologie di ambienti ...

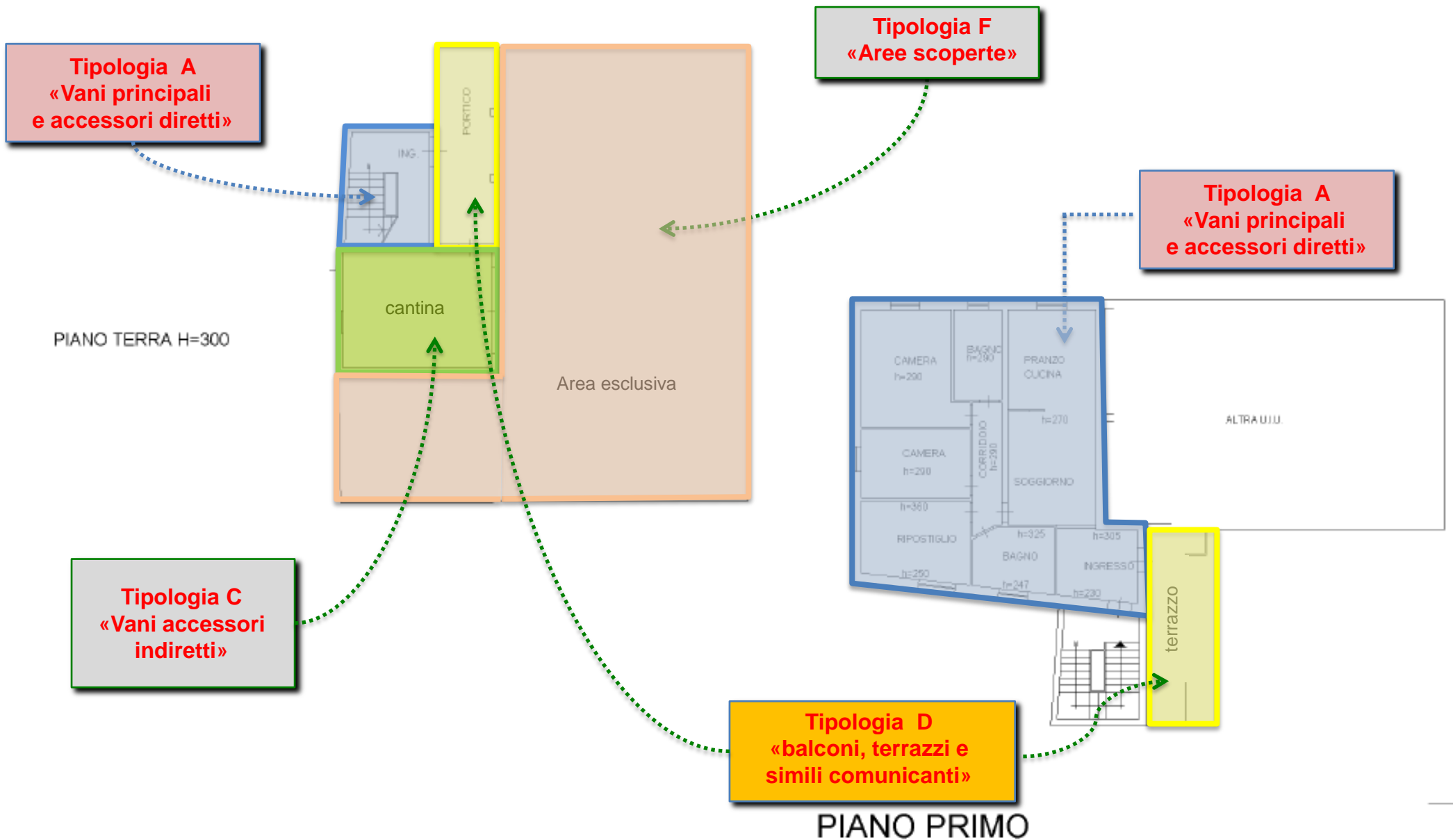
- F** = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (*parametro 62 del DXF = 6; colore magenta*);
- G** = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi (es. vani sprovvisti di accesso - intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, – che sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici) e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (*parametro 62 del DXF = 7; colore bianco*).

La Guida in linea del Docfa

Le modalità di calcolo della superficie catastale sono diverse a seconda delle categorie (D.P.R. 138/98).


La Guida - alla voce "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" - riporta i criteri adottati nelle varie fattispecie.

La superficie catastale



- **L' unità immobiliare urbana**
- **Istruzione IV – Qualificazione, classificazione, formazione tariffe**
- **Le Categorie catastali**
- **Classamento unità ordinarie**
- **La superficie catastale**
- **Considerazioni**

Obiettivo esplicito



Recupero di aree di evasione/elusione, attraverso il miglioramento del livello di equità e perequazione dei valori catastali

Obiettivi impliciti



Migliorare la qualità delle informazioni, non solo economiche e fiscali, delle banche dati catastali e comunali

Migliorare il livello di interscambio informativo ed interoperabilità dei sistemi catastali e Amministrazioni Pubbliche, quale presupposto per un più efficiente governo del territorio a livello centrale e locale

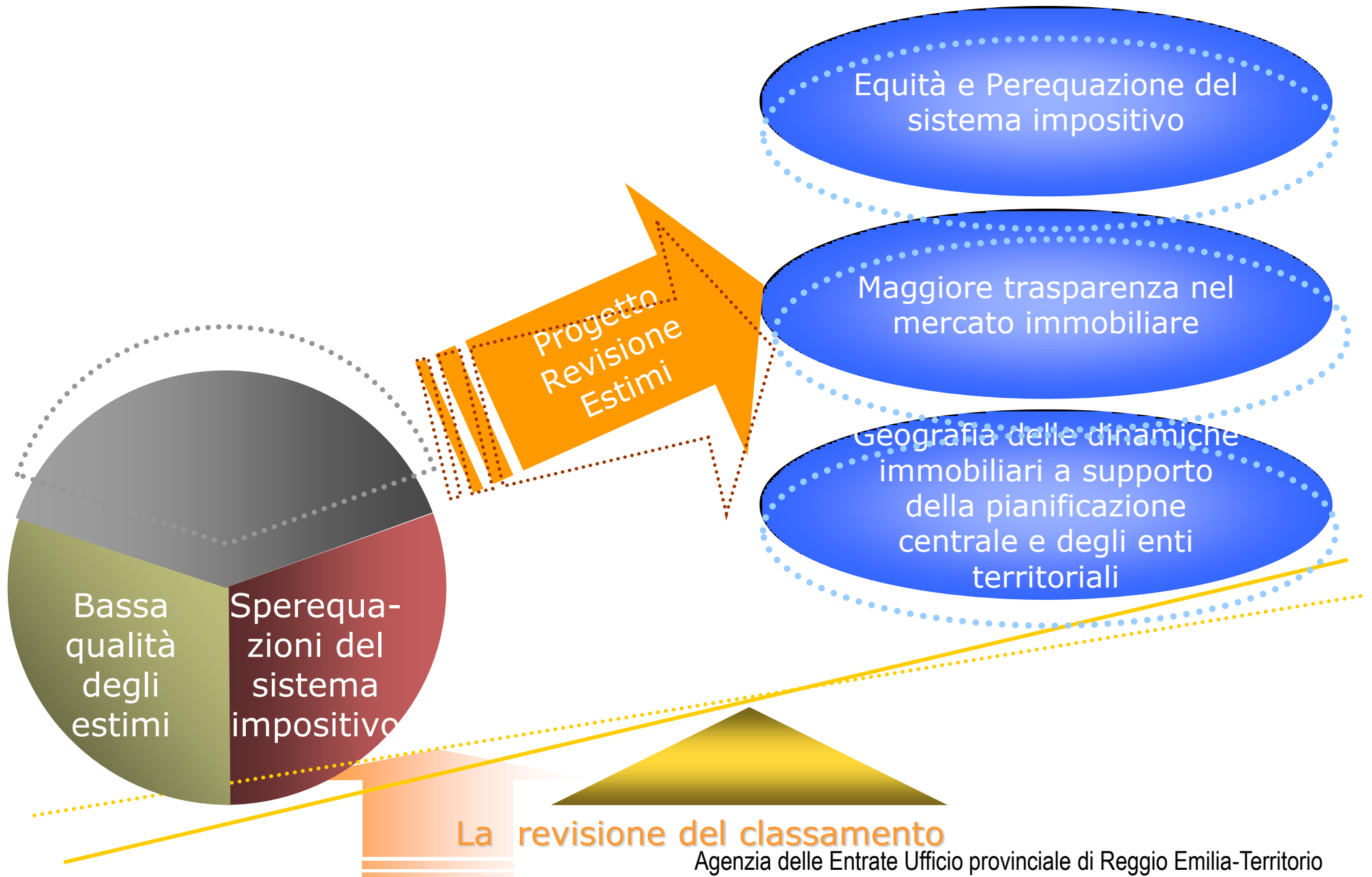
Verificare un modello di cooperazione attraverso un importante test di interesse comune all'Agencia delle Entrate ed alla fiscalità

La fiscalità

Detti obiettivi si inseriscono nel processo di rinnovamento in atto da alcuni anni nell'Agenzia delle Entrate, concretizzatosi ad oggi :

- in innovazioni gestionali, organizzative e tecnologiche,
- nel recupero quantitativo arretrato documentale,
- nell'avvio del processo di miglioramento della qualità dei dati e dei servizi,
- nell'informatizzazione delle banche dati e della generalità delle procedure,
- nella formazione del personale "orientata" all'utente.

La fiscalità



***Grazie per l'attenzione
e la pazienza mostrata!***