

LA CLASSIFICAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

Nel 1939 è stato costituito il nuovo catasto edilizio urbano allo scopo di accertare e censire (a scopo impositivo) tutte le proprietà immobiliari (fabbricati e terreni) che sorgevano sul territorio italiano. Le categorie catastali sono suddivise in gruppi, che si riferiscono alla destinazione degli immobili. L'appartenenza di un immobile ad una determinata categoria catastale è attuata mediante la qualificazione, la destinazione e la consistenza.

La qualificazione = Serve ad individuare le categorie di appartenenza per ciascuna zona censuaria. Gli elementi che contribuiscono alla formazione della categoria dell'immobile sono la destinazione e le sue caratteristiche di costruzione.

La classe e la consistenza catastale = Per classificare un'unità immobiliare bisogna suddividere ogni categoria (solo per le categorie A - B - C) in classi. L'appartenenza ad una di queste determina il grado di prestigio e di qualità dell'immobile. La categoria catastale si scinde in diverse classi, che individueranno poi la capacità di reddito dell'unità. Un altro parametro che decreta l'assegnazione e l'appartenenza ad una classe è la consistenza. Il suo valore è espresso dalla somma della superficie (vani oppure metri quadrati) catastalmente utili.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

(Unità immobiliari per uso di abitazioni e assimilabili: la loro consistenza va espressa in vani)

A/1 abitazioni di tipo signorile

A/2 abitazioni di tipo civile

A/3 abitazioni di tipo economico

A/4 abitazione 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 o alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite, ecc)

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

GRUPPO B

(Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi: la loro consistenza va espressa in metri cubi)

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

B/2 case di cura ed ospedali

B/4 uffici pubblici

B/5 scuole, laboratori scientifici

B/7 cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto

B/8 magazzini sotterranei per deposito di derrate (*)

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

GRUPPO C

(Unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia: la loro consistenza va espressa in metri quadri)

C/1 negozi e botteghe

C/2 magazzini e locali di deposito

C/3 laboratori e locali di deposito

C/4 fabbricati per arti e mestieri

C/6 stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

C/7 tettoie chiuse o aperte

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

(Unità immobiliari a destinazione speciale: in genere fabbricati per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

D/1 Opifici

D/2 Alberghi e pensioni

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

D/4 Case di cura e ospedali

D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione

D/6 Fabbricato e locali per esercizi sportivi

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

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

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

D/10 Residence (*)

D/11 Scuole e laboratori scientifici privati

D/12 Posti barca in luoghi turistici, stabilimenti balneari.

(*) Nella categoria D/10 si dovranno censire i "residence", anche se gestiti in multiproprietà.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

(Unità immobiliari a destinazione particolare che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi)

E/1 Abitazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

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

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico di culto

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

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

ENTITA' URBANE

GRUPPO F

(Non hanno alcuna rendita catastale)

F/1 Area urbana

Aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente agli altri gruppi.

F/2 Unità collabenti

Unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, distrutte, o che, in ogni caso, non producono reddito.

F/3 Unità in corso di costruzione

Unità esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione.

E' fisiologica una permanenza della categoria negli atti catastali non superiore ai sei mesi.

F/4 Unità in corso di definizione

Unità non ancora definite. Devono rappresentare uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare. E' fisiologica una permanenza della categoria negli atti catastali non superiore ai sei mesi.

F/5 Lastrici solari

Quando una ditta diversa da quella del piano sottostante intenda sopraelevare, si istituisce il lastrico solare.

Nell'anno 1998 con Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138 (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998) è stato emanato un regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Le nuove categorie, la cui applicazione è stata rinviata, sono state individuate nel seguente classificazione:

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 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.

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 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 ed 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, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari 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 gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

RICHIESTA DI INFORMAZIONI CATASTALI E SUPPORTO ALL'AGGIORNAMENTO E/O RETTIFICA

Il nostro studio è in grado di fornire la documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio, comunemente detta "VISURA" la quale contiene i dati relativi all'immobile (o unità immobiliare) censiti al Catasto Fabbricati.

Le informazioni catastali contenute nella visura sono:

- **Indirizzo:** ubicazione dell'immobile, comprensiva del numero civico, scala, piano ed interno dell'unità immobiliare.
- **Zona censuaria:** rappresenta una porzione omogenea di territorio comunale (ordinariamente è una sola per i comuni medio piccoli e più di una per le città più grandi), nell'ambito della quale la redditività dei fabbricati è da considerarsi uniforme. Può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, caratterizzati da similari caratteristiche ambientali e socioeconomiche. Per ogni zona censuaria esiste uno specifico "quadro tariffario" consultabile presso il locale Ufficio dell'Agenzia.
- **Categoria:** identifica la tipologia delle unità immobiliari, presenti nella zona censuaria, differente per le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente.
- **Classe:** è un parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (cioè, in quanto, la redditività è omogenea all'interno del comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' ad 'n' al crescere della redditività.
- **Consistenza:** rappresenta la dimensione dell'unità immobiliare. Per le abitazioni e gli uffici (immobili della categoria A) è espressa in "vani". Per i negozi, i magazzini, le rimesse (immobili della categoria C) è espressa in metri quadrati. Per gli immobili a destinazione collettiva (ospedali, caserme, ecc.) e' espressa in metri cubi. Per gli immobili appartenenti alle categorie speciali dei gruppi D ed E non viene indicata la consistenza catastale.
- **Rendita:** per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C la rendita catastale è determinata moltiplicando la consistenza per la tariffa unitaria specifica per comune, zona censuaria e corrispondente alla categoria e classe. Per le unità immobiliari appartenenti ai gruppi delle categorie D ed E la rendita è determinata attraverso stima diretta.

Nel caso in cui vengano riscontrate incongruenze o errori nelle informazioni presenti negli archivi catastali è possibile provvedere all'aggiornamento mediante la richiesta di rettifica/correzione dei dati catastali.

Il nostro studio è in grado di provvedere alla compilazione e all'inoltro della documentazione necessaria presso gli Uffici Provinciali e di supportare il cliente in tutte le operazioni di ricerca degli atti e dei documenti necessari.

Per maggiori informazioni e/o richiesta di preventivi potete contattare lo studio tramite messaggio di posta elettronica (e-mail)