

STIME IMMOBILI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE CATASTALI A, B, C

CLASSAMENTO CATASTO URBANO – PRINCIPALI DISPOSIZIONI NORMATIVE

- regio decreto 652 del 13 aprile 1939 (convertito con legge 1249/1939);
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 (regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano);
- decreto legge 70 del 14 marzo 1988 (convertito con legge 154/88);
- D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569 (legge delega) e decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280;
- Decreto 20 gennaio 1990 (revisione);
- decreto 2 gennaio 1998, n. 28 (regolamento costituzione catasto fabbricati), art. 2 (definizione UIU);
- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (regolamento contenente le norme per la revisione degli estimi);
- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139 (regolamento per la revisione criteri di accatastamento dei fabbricati rurali);
- D.M. 26/7/2012: ruralità

CLASSAMENTO

L'art. 61 e seguenti del D.P.R. 1142 del 1949 sanciscono che: "Il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella fra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento." Inoltre "La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità."

Si precisa inoltre che con decreto legge 70 del 14 marzo 1988, convertito con legge 154/88, l'obbligo di effettuare sopralluogo è venuto definitivamente a cadere. Infatti, l'art. 11, comma 1 del presente decreto stabilisce che "il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'art. 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 1. dicembre 1949, n. 1142, è stata redatta su scheda conforme a modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigoreomissis.....può essere effettuato senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche".

Pertanto l'assegnazione sia della categoria che della classe avviene mediante comparazione con l'insieme delle unità già censite in quel comune o zona censuaria. Inoltre nell'attribuzione della categoria, come ribadito anche dall'Istruzione del Ministero delle Finanze parte II del 24 maggio 1942, si avrà riguardo, oltre che alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare anche all'uso appropriato della stessa. Non si terrà quindi conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Si riporta sotto l'elenco delle categorie catastali a destinazione ordinaria (A, B e C)

CATEGORIA A/1: ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE

Unità immobiliari abitative appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quelle dei fabbricati di tipo residenziale, ampiezza dei vani e dotazione di impianti e servizi superiore alla media. Le abitazioni censite in questa categoria hanno comunque almeno doppi servizi e una superficie lorda non inferiore a 150 mq nei comuni di Bolzano e Merano e in quelli a forte vocazione turistica. Per gli altri comuni la superficie lorda non deve essere inferiore a 180mq.

Si tiene a precisare che le unità immobiliari ricadenti nella categoria A/1 non devono essere confuse con quelle definite "di lusso" ai sensi del D.M. 1072/69. Il decreto infatti indica i diversi parametri in base ai quali stabilire se un'abitazione ha o meno caratteristiche di lusso. Pertanto, l'attribuzione della categoria A/1 non implica necessariamente che l'immobile costituisca abitazione di lusso (Cass. 7329/2014).

CATEGORIA A/2: ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Abitazioni in edifici plurifamiliari o monofamiliari 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.

CATEGORIA A/3: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Abitazioni in edifici plurifamiliari o monofamiliari, di costruzione non recente, con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

CATEGORIA A/4: ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Tale categoria non trova più applicazione alle unità abitative di edificazione recente, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con caratteristiche costruttive obsolete e dotazione di impianti insufficiente.

CATEGORIA A/5: ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Categoria non più attribuibile ai sensi della Circolare del 19 aprile 1989, n. 3/1273 della Direzione Generale dei Servizi Tecnici Erariali, in quanto relativa ad abitazioni con caratteristiche non più rispondenti alle normative urbanistiche.

CATEGORIA A/6: ABITAZIONI DI TIPO RURALE

Categoria non più attribuibile ai sensi della Circolare del 19 aprile 1989, n. 3/1273 della Direzione Generale dei Servizi Tecnici Erariali, in quanto relativa ad abitazioni con caratteristiche non più rispondenti alle normative urbanistiche.

CATEGORIA A/7: ABITAZIONI IN VILLINI

Fabbricati abitativi mono/bifamiliari di tipo civile, dotati di significative pertinenze scoperte, aventi buone caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e di dotazione di servizi e impianti. Sono dotate di almeno doppi servizi.

CATEGORIA A/8: ABITAZIONI IN VILLE

Fabbricati abitativi monofamiliari, o al più con due unità abitative, caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o ampi giardini, edificati prevalentemente, ma non necessariamente in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quelle dei fabbricati di tipo residenziale, ampiezza dei vani e dotazione di impianti e servizi superiore alla media. In detti fabbricati non è ammessa la compresenza di unità a destinazione commerciale. Le abitazioni censite in questa categoria hanno comunque almeno doppi servizi e una superficie lorda non inferiore a 150 mq nei comuni di Bolzano e Merano o nei comuni a forte vocazione turistica. Negli altri comuni la superficie lorda non deve essere inferiore a 180mq. Le pertinenze scoperte del fabbricato non sono mai inferiori a 600 mq.

CATEGORIA A/9: CASTELLI PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI

Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e di volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, includono una sola unità immobiliare abitativa principale. E' però compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di unità, funzionalmente indipendenti, censibili in altre categorie. Si ricorda che l'inquadramento nella categoria A/9 dipende, esclusivamente dalle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie dell'immobile e non è direttamente connesso all'avvenuto riconoscimento dell'interesse storico e artistico del bene.

Si veda inoltre a riguardo la circolare 5 del 2012 dell'Agenzia del Territorio.

CATEGORIA A/10: UFFICI E STUDI PRIVATI

Uffici e studi privati, ambulatori medici, asili infantili e ludoteche di limitata ampiezza, agenzie assicurative e di viaggi situati nei piani sovrapposti al piano terra; laboratori professionali; locali adibiti ad uffici pubblici di limitata spaziosità che non differiscono per tipo costruttivo dalle unità immobiliari comunemente adibite ad ufficio.

CATEGORIA A/11: Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi

Baite e rifugi di montagna, questi ultimi intesi come strutture idonee ad offrire ristoro e pernottamento ad escursionisti e/o alpinisti, situate in zone isolate di montagna, in luoghi favorevoli ad ascensioni ed escursioni, raggiungibili solo attraverso mulattiere, sentieri e/o carrozzabili che consentono il transito ai soli mezzi adibiti all'approvvigionamento della struttura. Sono esclusi gli immobili con caratteristiche comuni alle strutture ricettive/turistiche. Circolare 19 del 1977 del Ministero delle Finanze, Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

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

CATEGORIA B/2: Case di cura ed ospedali (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 non rientrano pertanto nell'art. 10 della legge).

CATEGORIA B/3: Prigioni e riformatori.

CATEGORIA B/4: Uffici pubblici.

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

CATEGORIA B/5: Scuole e laboratori scientifici.

CATEGORIA B/6: Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9, circoli ricreativi non a gestione reddituale.

CATEGORIA B/7: Cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti.

CATEGORIA B/8: Magazzini sotterranei per depositi derrate.

Tale destinazione non è più riscontrabile nell'ordinarietà. La categoria non viene più attribuita.

CATEGORIA C/1: Negozi e botteghe

Sono da comprendere in detta categoria quei locali o gruppi di locali dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. e dove la vendita si accompagna con prestazione di servizi (pizzerie, bar, ristoranti ecc.). Sono da comprendere nella categoria C/1 anche quei locali dove attualmente non avviene la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività in atto e ciò in dipendenza della loro ubicazione, della loro qualità intrinseca, del fatto che abbiano accesso diretto dalla strada, siano dotate di vetrine e siano generalmente ubicate al piano terra.

CATEGORIA C/2: Magazzini e locali di deposito.

Si comprendono in questa categoria anche le soffitte, le cantine, quando disgiunte dall'abitazione.

CATEGORIA C/3: Laboratori per arti e mestieri.

Si comprendono i locali nei quali avviene un'attività di carattere artigianale. Non si devono intendere per laboratori da censire nella categoria C/3, i cosiddetti "laboratori professionali", quali ad esempio gli studi dentistici o odontoiatrici, gabinetti medici, ecc, che vanno censiti nella categoria A/10, o, nel caso abbiano accesso diretto da strada pubblica con caratteristiche di negozio, in categoria C/1.

CATEGORIA 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 e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge).

Sono compresi in questa categoria anche i ricreatori religiosi.

CATEGORIA 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 e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge).

CATEGORIA C/6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Rientrano in tale categoria prevalentemente garages, box e anche posti auto coperti e scoperti, quando costituiscono unità immobiliari autonome.

CATEGORIA C/7: tettoie chiuse o aperte.

ASSEGNAZIONE DELLA CLASSE

Per l'assegnazione della classe si avrà riguardo principalmente alle condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nell'attribuzione della categoria. Tra le condizioni estrinseche si vuole citare soprattutto l'ubicazione, in quanto la zona in cui si trova un immobile concorre in

maniera sostanziale a determinare l'apprezzamento sul mercato immobiliare. Pertanto in ogni singolo comune, per ogni categoria viene individuata una classe ordinaria. Una parte dei comuni è stata suddivisa in due o più zone, al fine di differenziare le classi ordinarie nell'ambito del comune, in relazione alla diversa apprezzabilità delle varie zone.

Per gli immobili del gruppo A la classe ordinaria può essere aumentata di una unità per tenere conto, per esempio, della presenza di dotazioni di pregio e di ampie superfici destinate a balconi/terrazze, dell'ubicazione privilegiata all'interno del fabbricato. Parimenti può essere diminuita di una unità per gli immobili al piano seminterrato o per tenere conto, per esempio, di un'ubicazione particolarmente svantaggiata all'interno del fabbricato, di un'altezza media dei vani significativamente inferiore all'ordinario ecc.

Per le C/1 la classe ordinaria può essere diminuita fino a due classi in relazione alle dimensioni e aumentata fino ad un massimo di tre classi per tenere in considerazione della posizione dell'ingresso e delle vetrine (affaccio).

Per le C/2 e C/3, la classe ordinaria può essere diminuita di una unità, per esempio, per gli immobili più grandi, per la collocazione ai piani interrati, o per un'ubicazione meno funzionale all'interno del fabbricato.

C/6. Per i garage la classe ordinaria può essere diminuita di una unità, per esempio per immobili più grandi. Ai posti auto coperti viene assegnata ordinariamente una classe in meno rispetto all'ordinaria. Posti auto scoperti e stalle sono censiti di norma nella classe ordinaria.