

ATTRIBUZIONE

DELLA

CATEGORIA E CLASSE

ALLE U.I.U.

A

DESTINAZIONE ORDINARIA

UNITÀ IMMOBILIARI

CENSIBILI

NEL GRUPPO

"A"

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

CATEGORIA A/1 (Abitazioni Signorili)

Unità immobiliari urbane di elevata consistenza, appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio che abbiano il doppio ingresso, con caratteristiche strutturali, tecnologiche e rifiniture, nonché dotazioni di impianti e servizi, di livello superiore a quello standard dei fabbricati di tipo residenziale.

CATEGORIA A/2 (Abitazioni Civili)

Unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

CATEGORIA A/3 (Abitazioni Economiche)

Unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati che abbiano caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati sia per le rifiniture, con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali,

CATEGORIA A/4 (Abitazioni Popolari)

Unità immobiliari urbane non di nuova costruzione, e comunque appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello. Dotazione ordinariamente limitata agli impianti e servizi essenziali

CATEGORIA A/5 (Abitazioni Ultrapopolari)

Unità immobiliari urbane non di nuova costruzione e comunque appartenenti a fabbricati di non recente edificazione (e non ristrutturati) con caratteristiche costruttive e di rifinitura vetuste. Insufficiente dotazione di impianti e di servizi.

CATEGORIA A/7 (Abitazioni in Villino)

Fabbricati anche suddivisi in più unità immobiliari, aventi caratteristiche strutturali, tipologiche particolarmente aggraziate nonché aspetti tecnologici e di finitura tipici del fabbricato di tipo economico medio alto o civile, dotato per tutte le unità immobiliari di aree cortilizie a giardino anche se come parti comuni.

CATEGORIA A/8 (Abitazioni in Villa)

Immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di ampio parco e/o giardino, di notevole consistenza, con caratteristiche costruttive e rifiniture di livello generalmente superiore a quello della categoria A/7. Se di nuova costruzione quando edificati di norma ma non esclusivamente in zone di pregio dal punto di vista paesaggistico ed urbanistico.

CATEGORIA A/9 (Castelli e Palazzi di eminenti pregi artistici e storici)

Immobili con caratteristiche tipiche dei castelli e palazzi di notevole interesse storico-artistico (non di nuova costruzione)

CATEGORIA A/10 Uffici e Studi privati)

Unità immobiliari urbane destinate ad uffici e studi privati, appartenenti a fabbricati con destinazione ordinaria, e comunque non inseriti nel contesto di unità immobiliari con destinazione prevalente inquadrabile nei gruppi B, D o E. Rientrano in questo gruppo le categorie di u.i.u. la cui destinazione prevalente è quella abitativa o direzionale. A differenza degli altri gruppi di categoria, questo contempla un solo tipo di u.i.u, suddiviso in categorie e classi a seconda del prestigio e della funzionalità di ciascuna di esse.

EX FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO

- Immobili di remota costruzione non ristrutturati e senza nessuna innovazione, che si presentano nelle stesse condizioni come utilizzati da parte del colono.
A/4 classe 1[^]
- Immobili con le caratteristiche di cui al Punto "A" con parziale ristrutturazione o realizzazione di servizio igienico.
A/4 classe media
- Immobili con le caratteristiche di cui al Punto "B" con buona centralità ed ubicazione
A/4 classe massima

Se l'accatastamento riguarda, invece immobili totalmente ristrutturati, è opportuno definire il classamento di ciascuna U.I.U. come nella nuova costruzione.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Come dettato nella ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., "La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il VANO UTILE.

Si considera come vano utile lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera, che in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

Per il computo della consistenza si deve tenere conto principalmente di quattro elementi fondamentali, dei vani principali, degli accessori diretti, degli accessori complementari e delle dipendenze.

VANI PRINCIPALI:

Sono quei vani utili con utilizzo principale nel contesto dell'unità immobiliare, aventi superficie utile compresa entro i limiti minimo e massimo di ciascuna categoria, e per ciascun comune. In caso di destinazione abitativa sono considerati come tali: SALONI, SOGGIORNI, CAMERE, STANZE e CUCINE anche se quest'ultima ha una superficie inferiore a quella minima per essere considerato vano.

ACCESSORI DIRETTI:

sono gli elementi necessari al servizio e disimpegno delle parti principali, (BAGNI, RIPOSTIGLI, INGRESSI CORRIDOI, VERANDE, DISPENSE e tutti quei vani che hanno una superficie minima inferiore a quella stabilita per il vano tipo della categoria).

ACCESSORI COMPLEMENTARI

sono gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari (SOFFITTE, CANTINE, LOCALI DI SGOMBERO, LEGNAIE, STALLE, POLLAI, PORCILI etc.), purché di uso esclusivo

DIPENDENZE

vanno intese come tali sia tutte quelle superfici libere a servizio dell'U.I.U. (anche in comune), quali cortili, giardini, terrazze ecc., che quei locali destinati al servizio comune di più unità immobiliari (PORTICI, TETTOIE APERTE).

Il calcolo della consistenza catastale in vani utili si ottiene sommando:

- 1) il numero dei vani principali
- 2) la cucina (anche se di superficie minore al vano tipo va considerata un vano utile)
- 3) l'eccedenza dei vani principali dalla superficie massima del vano tipo
- 4) il risultato degli accessori diretti (considerando ciascun vano pari ad 1/3 di vano utile).
- 5) il risultato degli accessori complementari (considerando ciascun vano pari ad 1/4 di vano utile).
- 6) percentuale di incremento per dipendenze, che deve essere compreso nei limiti del 10%.

Il risultato del conteggio eseguito, deve essere quindi arrotondato al mezzo vano.

A maggior chiarimento del calcolo della consistenza si porta in esempio una U.I.U. con destinazione abitativa composta da cucina, due stanze da letto di 16 mq ciascuna, un soggiorno di 40 mq un wc, un bagno, un disimpegno, un ingresso e una cantina.

L' appartamento è classabile per le sue caratteristiche nella categoria A/3 (tipo economico) avente un vano tipo con superfici minima e massima rispettivamente di metri quadrati 9 e 27.

ESEMPIO DI CALCOLO di un'abitazione in Lecce

Descrizione	Vani Utili	Vani Catastali
1) Vani principali: due camere, un soggiorno	3	3
2) Cucina	I	1
3) Eccedenza superfici dei vani principali: $\frac{40-27}{27} =$		0,48
4) accessori diretti : bagno, wc, ingresso e disimpegno	4x1/3	1,33
5) accessori complementari:cantina	1x1/4	<u>0,25</u>
TOTALE VANI		6,06
6) Dipendenze giardino in comune (5% di 6,06)		0,30
	TOTALE	<u>6,36</u>
	TOTALE VANI CATASTALI	6,50

N.B. Per l'attribuzione della consistenza agli **uffici open-space** il vano medio è pari a mq 20 e, pertanto, è data dalla superficie dell'area destinata a ufficio diviso 20 alla quale vanno aggiunti accessori diretti, accessori indiretti e dipendenze come sopra.

TABELLA SUPERFICI
MINIME E MASSIME
DEL VANO

COMUNE	PAGINA	COMUNE	PAGINA
ACQUARICA DEL CAPO	10	MONTESANO	16
ALESSANO	10	MORCIANO DI LEUCA	16
ALEZIO	10	MURO LECCESE	16
ALLISTE	10	NARDO'	16
ANDRANO	10	NEVIANO	16
ARADEO	10	NOCIGLIA	16
ARNESANO	10	NOVOLI	16
BAGNOLO DEL SALENTO	10	ORTELLE	17
BOTRUGNO	11	OTRANTO	17
CALIMERA	11	PALMARIGGI	17
CAMPI	11	PARABITA	17
CANNOLE	11	PATU'	17
CAPRARICA DI LECCE	11	POGGIARDO	17
CARMIANO	11	PORTO CESAREO	17
CARPIGNANO	11	PRESICCE	17
CASARANO	11	RACALE	18
CASTRI' DI LECCE	12	RUFFANO	18
CASTRIGNANO DEL CAPO	12	SALICE SALENTINO	18
CASTRIGNANO GRECI	12	SALVE	18
CASTRO	12	SAN CASSIANO	18
CAVALLINO	12	SAN CESARIO	18
COLLEPASSO	12	SAN DONATO	18
COPERTINO	12	SAN PIETRO IN LAMA	18
CORIGLIANO	12	SANARICA	19
CORSANO	13	SANNICOLA	19
CURSI	13	SANTA CESAREA TERME	19
CUTROFIANO	13	SCORRANO	19
DISO	13	SECLI'	19
GAGLIANO DEL CAPO	13	SOGLIANO CAVOUR	19
GALATINA	13	SOLETO	19
GALATONE	13	SPECCHIA	19
GALLIPOLI	13	SPONGANO	20
GIUGGIANELLO	14	SQUINZANO	20
GIURDIGNANO	14	STERNATIA	20
GUAGNANO	14	SUPERSANO	20
LECCE	14	SURANO	20
LEQUILE	14	SURBO	20
LEVERANO	14	TAURISANO	20
LIZZANELLO	14	TAVIANO	20
MAGLIE	14	TIGGIANO	21
MARTANO	15	TREPUZZI	21
MARTIGNANO	15	TRICASE	21
MATINO	15	TUGLIE	21
MELENDUGNO	15	UGENTO	21
MELISSANO	15	UGGIANO LA CHIESA	21
MELPIGNANO	15	VEGLIE	21
MIGGIANO	15	VERNOLE	21
MINERVINO DI LECCE	15	ZOLLINO	22
MONTERONI	15		

COMUNE DI ACQUARICA DEL CAPO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	12	36
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI ALESSANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI ALEZIO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI ALLISTE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	11	33
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI ANDRANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI ARADEO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI ARNESANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI BAGNOLO DEL SALENTO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI BOTRUGNO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CALIMERA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	11	33
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CAMPI SALENTINA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CANNOLE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	9	27
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	11	33
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CAPRARICA DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CARMIANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI CARPIGNANO SALENTINO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CASARANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	13	39
A/2	11	33
A/3	11	33
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI CASTRI' DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CASTRIGNANO GRECI

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CASTRIGNANO CAPO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI CASTRO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI CAVALLINO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI COLLEPASSO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	12	36
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI COPERTINO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	11	33
A/3	11	33
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI CORIGLIANO D'OTRANTO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	11	33
A/3	11	33
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI **CORSANO**

categoria	superficie	
	min	max
A/1		0
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI **CURSI**

categoria	superficie	
	min	max
A/1	9	27
A/2	11	33
A/3	9	27
A/4	11	33
A/7	12	36
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI **CUTROFIANO**

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI **DISO**

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI **GAGLIANO DEL CAPO**

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI **GALATINA**

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI **GALATONE**

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	9	27
A/8	9	27
A/10	10	30

COMUNE DI **GALLIPOLI**

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI GIUGGIANELLO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI GIURDIGNANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI GUAGNANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	11	33
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI LEQUILE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI LEVERANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI LIZZANELLO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI MAGLIE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI MARTANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MARTIGNANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI MATINO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI MELENDUGNO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MELISSANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MELPIGNANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MIGGIANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI MINERVINO DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MONTERONI DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI MONTESANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MORCIANO DI LEUCA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI MURO LECCESE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI NARDO'

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI NEVIANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI NOCIGLIA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI NOVOLI

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI ORTELLE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	11	33
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI OTRANTO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	9	27
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI PALMARIGGI

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI PARABITA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI PATU'

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	11	33
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI POGGIARDO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	11	33
A/3	8	24
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI PORTO CESAREO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI PRESICCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI RACALE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	11	33
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI RUFFANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI SALICE SALENT.

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SALVE

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SANARICA

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SAN CASSIANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI SAN DONATO DI LECCE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	36
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	12	36
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SANNICOLA

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI SANTA CESAREA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SCORRANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SECLI'

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SOGLIANO CAVOUR

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	11	33
A/3	11	33
A/4	10	30
A/7	11	33
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SOLETO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SPECCHIA

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SPONGANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	12	36
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SQUINZANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI STERNATIA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SUPERSANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	11	33
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SURANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	8	24
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI SURBO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI TAURISANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	13	39
A/2	11	33
A/3	11	33
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI TAVIANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	11	33
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	11	33
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI TIGGIANO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI TREPZZI

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	9	27
A/8	10	30
A/10	10	30

COMUNE DI TRICASE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	12	36
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI TUGLIE

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI UGENTO

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	11	33
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	11	33
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI UGGIANO LA CHIESA

categoria	superficie	
	min	max
A/1	10	30
A/2	10	30
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	11	33
A/10	10	30

COMUNE DI VEGLIE

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	9	27
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI VERNOLE

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	9	27
A/3	9	27
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8		
A/10	10	30

COMUNE DI ZOLLINO

categoria	superficie	
	min	max
A/1		
A/2	10	30
A/3	10	30
A/4	10	30
A/7	10	30
A/8	13	39
A/10	10	30

UNITÀ IMMOBILIARI

CENSIBILI

NEL GRUPPO

"B"

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE GRUPPO "B"

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

B/2 - Case di cura ed ospedali.

B/3 - Prigioni e riformatori.

B/4 - Uffici pubblici.

B/5 - Scuole e laboratori scientifici.

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie e accademie che non hanno sede in edifici A/9.

B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all' esercizio pubblico del culto.

B/8 - Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

GENERALITA' E CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Fanno parte di questo gruppo di categorie le Unità Immobiliari Urbane la cui destinazione prevalente è quella d'uso collettivo.

Questo gruppo, in alcuni casi, non prevede la suddivisione delle singole categorie in classi d'appartenenza, poiché ne contempla solo una.

L' unità di misura della consistenza è espressa in metri cubi, ed è computata in modo diverso a seconda che l' unità immobiliare occupi l' intero edificio o una sua porzione.

In caso d'intero edificio, o porzione per tutta l' altezza, il volume si calcola vuoto per pieno moltiplicando la superficie d'ogni porzione per la corrispondente altezza, detraendo dal computo della superficie l' area occupata da cortili, chiostri, tettoie e simili. Nel computo del volume si deve tenere conto anche dei locali posti negli interrati con destinazione principale o accessoria.

L' altezza deve essere misurata dal piano di calpestio dei vani al piano più in basso fino al piano della terrazza, se l' edificio è coperto a terrazza, o, fino alla linea di gronda se l' edificio è coperto a tetto con soffitte inutilizzabili, oppure fino all'altezza media della soffitta se questa è utilizzabile.

In caso di porzione che non occupa l' intera altezza dell' edificio, la consistenza si computa moltiplicando "la superficie di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza netta tra pavimento e soffitto", in caso di vani con pavimento o soffitto inclinati, oppure la cui copertura sia a volta, l' altezza da considerarsi è quella media.

Qualora si dovesse accatastare una struttura censibile in una categoria " B " non presente in quel Comune, si attribuisce una delle categoria " B " simile presente; indicando nel campo " *Note relative al documento e Relazione Tecnica* " che "**la categoria di appartenenza B/.....è assente nel Comune**".

UNITÀ IMMOBILIARI

CENSIBILI

NEL GRUPPO

"C"

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE GRUPPO "C"

- 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 (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/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, autorimesse.
- C/7 – Tettoie chiuse od aperte

Per tutte le unità immobiliari del gruppo "C", non esiste il problema dell'inquadramento all'interno di una categoria, mentre è determinante individuare la posizione della stessa nella scala delle classi

CATEGORIA C/1 (Negozzi e Botteghe)

Rientrano in questa categoria quelle Unità Immobiliari Urbane che, com'è facilmente desumibile dalla descrizione per esteso, sono prevalentemente utilizzate con destinazione commerciale.

Il sistema di determinazione della classe d'appartenenza deve chiaramente tenere conto del numero delle classi presenti nel Comune Censuario per la categoria attribuita, dell'ubicazione, del pregio commerciale e del grado di finitura dell'Unità immobiliare.

E' particolarmente importante tenere conto del tipo di affaccio e del rapporto tra profondità e larghezza del negozio.

A differenza delle U.I.U. della Categoria "A" una grossa consistenza permette di scalare di una o due classi.

Per il calcolo della consistenza delle Unità Immobiliari di questa Categoria, la cui unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, è necessario attenersi a quanto di seguito riportato dovendosi tener conto al fine di una corretta determinazione della stessa, del rapporto tra la superficie del negozio (SN) e la superficie del retro (SR).

Come retro vanno considerati non il solo locale di deposito ma anche gli accessori diretti.

A maggior chiarimento del calcolo della consistenza si porta in esempio una U.I.U. con destinazione commerciale che abbia una Superficie del Negozio (SN) di 65 mq ed una Superficie del Retro (SR) di 42 mq

$$K = SR/SN = 42/65 = 0.65 \rightarrow \text{coefficiente } 0,70 \text{ rilevato dalla tabella che segue:}$$

Tabella per il calcolo del coefficiente K

	SR/SN	Coefficiente
Sino a	0,25	0,90
Sino a	0,50	0,80
Sino a	0,75	0,70
Sino a	1,00	0,60
oltre	1,00	0,50

A questo punto non rimane che sommare alla Superficie del Negozio (SN) il valore della Superficie del Retro raggugiata con il coefficiente K per ottenere la Superficie Totale (ST) da considerare come consistenza dell'Unità Immobiliare.

$$ST = SN + (SR \times K) = 65 + (42 \times 0,65) = 65 + 27 = \mathbf{92 \text{ mq}}$$

Vanno compresi in detta categoria i locali adibiti a **pasticceria con vendita al minuto**, con la dovuta differenziazione delle superfici tra bottega e retro come anche i locali adibiti a **barbieri e parrucchieri**.

Per dette categorie si rilevano delle indubbe similitudini sotto l'aspetto reddituale con i locali adibiti a negozi e di fatto, sono allocate, con un grado di finitura a volte superiore, nei locali che ordinariamente sarebbero destinati all'attività commerciale.

Sotto tale aspetto, pare in tutta la sua evidenza la non classificabilità dei locali adibiti a pasticceria, barbieri e parrucchieri, nella categoria C/3 laboratori artigianali che raccoglie officine di varie attività artigianali, totalmente differenti nella struttura, nelle rifiniture e, quindi, nella produzione del reddito.

In merito all'attribuzione della classe si rimanda a quanto espresso innanzi in via generale con l'accortezza che il grado d'apprezzamento rilevato sotto l'aspetto commerciale è indubbiamente più particolare rilevandosi delle differenze anche tra i vari punti di una medesima via ed in alcuni casi tra un fronte e l'altro.

Parimenti va classificato in detta categoria il **forno con vendita al minuto** diversificando la superficie destinata a vendita da quella destinata a laboratorio.

CATEGORIA C/2 (Magazzini e Locali di deposito)

Per la determinazione della classe d'appartenenza, in caso di Denuncia di Variazione, si deve tenere conto del classamento precedente e valutare se con le variazioni apportate sia stato aumentato il grado di funzionalità.

Per le denunce di Nuova Costruzione, di norma è utile tenere presente il numero delle classi esistenti nel Comune Censuario e partire dalla classe media, aumentando o diminuendo la stessa in base al grado di funzionalità riferito alla media del Comune.

In questa categoria come nella seguente è particolarmente determinante valutare l' incidenza delle pertinenze, mentre a differenza delle U.I.U. della Categoria "A" una grossa consistenza permette di scalare di una o due classi.

Risulta determinante anche la posizione di piano risultando il piano terra sicuramente unitariamente più redditizio dei piani posti sotto il livello stradale.

CATEGORIA C/3 (Laboratori per arti e mestieri)

In caso di Denuncia di Variazione, per determinare la classe d'appartenenza, , si deve tenere conto del classamento precedente e valutare se con le variazioni apportate sia stato aumentato il grado di funzionalità.

Per le denunce di Nuova Costruzione, è utile partire dalla classe media del Comune Censuario, aumentando o diminuendo la stessa in base al grado di funzionalità dell' unità immobiliare riferito alla media del Comune.

In questa categoria come nella precedente è particolarmente determinante valutare l' incidenza delle pertinenze, mentre a differenza delle U.I.U. della Categoria "A" una grossa consistenza permette di scalare di una o due classi.

CATEGORIA C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

Anche in questo caso essendo la categoria definita dall'uso l'unico problema esistente è quello dell'inquadramento della classe.

In particolare si rileva che nella classe più bassa, in altre parole la prima, vanno classificati i posti auto scoperti o i locali adibiti a stalle o depositi, in zona rurale, con copertura precaria.

Ai posti auto coperti ed i locali depositi con copertura stabile anche se in zona rurale deve essere, invece, attribuita una classe superiore.

La classe massima è da ritenersi, invece, riservata ai locali a piano terra di modesta dimensione in zona centrale e semicentrale.

Come nelle altre, anche in questa categoria elementi decisivi ai fini dell'attribuzione della classe sono i seguenti:

- Ampiezza del locale che risulta, sotto l'aspetto reddituale inversamente proporzionale alla classe da attribuire.
- Fruibilità
- Livello di piano – per i box a piano interrato di dimensioni contenute, va attribuita la penultima classe del quadro tariffario.
- Centralità

L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE

L'atto del classamento si configura come una normale azione estimativa da parte del libero professionista e rappresenta l'attribuzione di una valutazione reddituale all'unità immobiliare da censire, legata, però, ad alcuni gradini rappresentati dalle classi di merito esistenti per la categoria nel quadro tariffario del comune interessato.

E' buona norma, pertanto, suddividere idealmente l'intero territorio comunale (comprendendo anche le zone prettamente agricole) in varie classi d'apprezzamento definendo ed idealizzando in tal modo le unità immobiliari della medesima categoria che per situazione e posizione, risultino la peggiore e la migliore.

Si riesce, in tal modo, ad avere i limiti delle classi, in altre parole ad identificare le unità appartenenti alla prima ed all'ultima classe.

Operando, quindi il raffronto con queste, e risultando i quadri tariffari della Provincia di Lecce composti, di media, da quattro classi, risulta, poi, facile attribuire un classamento corretto.

Vanno considerate, anche, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, la sua centralità, l'ubicazione su strade importanti, la posizione, la luminosità dei vani, la funzionalità in base alla conformazione planimetrica ed in ultimo le caratteristiche di finitura.

E' sempre possibile, comunque, richiedere presso l'Ufficio una visura, per fabbricato o per indirizzo, al fine di consultare gli altri *classamenti recentemente eseguiti* inerenti le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato o ubicate nelle vicinanze ed, eventualmente, adeguarsi al classamento attribuito alle stesse.

ATTRIBUZIONE

DELLA

RENDITA

ALLE U.I.U.

A

DESTINAZIONE SPECIALE

O PARTICOLARE

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE GRUPPI "D" ed "E"

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- **D/1** – Opifici
- **D/2** – Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)
- **D/3** – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)
- **D/4** – Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche rientrino nell'art.10 della Legge ed abbiano fine di lucro)
- **D/5** – Istituti di credito, cambio ed assicurazione (semprechè per le loro caratteristiche rientrino nell'art.10 della Legge ed abbiano fine di lucro)
- **D/6** – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (semprechè per le loro caratteristiche rientrino nell'art.10 della Legge ed abbiano fine di lucro)
- **D/7** – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- **D/8** – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e 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** – Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola, Fabbricati destinati all'agriturismo

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

- **E/1** – Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
- **E/2** – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- **E/3** – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (Stazioni di rifornimento carburanti)
- **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 dei culti
- **E/8** – Fabbricati e costruzioni per cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e tombe di famiglia.
- **E/9** – Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

Per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare non si opera il classamento e la determinazione della rendita avviene per stima diretta.

I valori da attribuire ai corpi di fabbricati da stimare, **devono essere riferiti, nell'ordinarietà della funzione cui è destinato il bene da stimare, al mercato immobiliare corrente all'epoca censuaria di riferimento (attualmente biennio 1988/89)**, così come impostato nel quadro "H" del Mod.2N parte I.

In sede di stima, deve essere attribuito un valore anche all' intera area della/e particella/e interessate comprendendo sia la superficie coperta che scoperta.

Ove ne ricorra il caso, possono essere espressi differenti valori per le varie porzioni del fabbricato badando, al fine di permettere all'Ufficio l'espressione del parere di congruità, di operare chiari riferimenti sul libretto e sugli elaborati per consentirne la corretta individuazione.

Si rammenta che l'abitazione del custode e la cabina e lettrica, vanno distaccate dal resto dell'unità e censite, rispettivamente, nella categoria A/... e D/1.

Il saggio di fruttuosità è quello rilevabile dal mercato con riferimento al biennio citato.

Particolare attenzione deve essere rivolta alla dotazione degli impianti stabilmente infissi, i quali devono contenere ogni elemento necessario per il riscontro di stima (tipo, ditta fornitrice dell'attrezzatura, anno d'installazione dell'impianto ecc.) nonché il valore attribuito allo stesso, che può essere desunto o dalle fatture per la fornitura e posa in opera dello stesso o dal registro d'inventario.

La valutazione degli impianti fissi va effettuata nel quadro H del mod. 2 N Parte 1.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Ove le dimensioni totali del fabbricato interessato non permettano la produzione di planimetrie in formato A3, sia pure in scala 1:500, si provvederà alla redazione di un quadro d'insieme in scala inferiore, con l'attribuzione di una lettera ai vari corpi di fabbrica ed alla redazione di tante planimetrie riportanti in alto a destra la lettera alfabetica precedentemente assegnata.

DOCUMENTAZIONE FACOLTATIVA

E' facoltà del tecnico libero professionista, ove lo ritenga opportuno, allegare alla pratica d'accatastamento relazione di stima con la descrizione dello stato dei luoghi ed eventuali allegati fotografici.

UNITÀ IMMOBILIARI

DEL GRUPPO

"F"

Sono indicate come categorie **Fittizie** “ F “le Categorie che pur non essendo previste nel quadro delle categorie e classi sono state introdotte per poter permettere l'identificazione di particolari unità prive di rendita;

e precisamente:

- F/1 Aree Urbane
- F/2 Unità collabenti
- F/3 Fabbricati o porzioni in corso di costruzione
- F/4 Fabbricati o porzioni in corso di definizione
- F/5 Lastrici solari

La presentazione delle planimetrie non è mai prevista per le unità appartenenti a queste categorie, è invece obbligatoria la presentazione dell'elaborato planimetrico indipendentemente dal numero delle unità.

Tali unità non sono soggette al pagamento dei tributi.

➤ **Categoria F/1 - Aree Urbane**

Non deve essere presentata la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico, qualora l'area urbana scaturisca da un tipo di frazionamento, tipo mappale o, comunque, la stessa è già definita da una intera particella nel C.T.

Qualora, viceversa, essa nasca come subalterno di una particella urbana, l'area deve essere rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico, da redigere in questo caso anche in assenza di parti comuni, naturalmente nella scala grafica opportuna.

La superficie dell'area urbana è da indicare nel quadro ” U “ del file “Doc.Fa” e la denuncia non è soggetta al pagamento dei tributi.

➤ **Categoria F/2 - Unità collabenti (solo per le unità di nuova iscrizione)**

E' possibile inserire in categoria "F/2" (unità collabenti) quei fabbricati o porzioni di essi che nello stato in cui si trovano, non sono suscettibili a fornire reddito

– Es.: Costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l' immobile è censibile ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In tali casi alla denuncia deve essere allegata un'apposita autocertificazione, attestante l' assenza di allacciamento alle reti e servizi pubblici dell' energia elettrica, dell' acqua e del gas. (DECRETO 2/1/98 N° 28 ART. 6)

Documentazione da allegare:

- Documentazione fotografica (facoltativa ma opportuna)
- Elaborato Planimetrico indipendentemente dal numero delle unità.
- Autocertificazione
- Relazione sullo stato di conservazione dell'immobile da inserire nel file Docfa quadro “*Note Relative al Documento e Relazione Tecnica*”.

La denuncia non è soggetta al pagamento dei tributi.

➤ **Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione (Solo nuove costruzioni)**

La richiesta di accatastamento deve essere corredata da:

- Richiesta di cambiamento dello stato del terreno per effetto della nuova costruzione (Tipo Mappale);
- Elaborato planimetrico, anche a dimostrazione dell' eventuale suddivisione in porzioni, rappresentandovi la costruzione nello stato in cui si trova e corredato da una relazione tecnica da inserire nel quadro “ *Note Relative al Documento e Relazione Tecnica* ” per avanzamento dei lavori al momento della denuncia;
- Mod. "D1".

La denuncia non è soggetta al pagamento dei tributi

➤ **Categoria F/4 - Unità in corso di definizione**

La richiesta di accatastamento deve essere corredata da:

- Mod. "D1"
- Elaborato planimetrico

L'utilizzo della Categoria F/4 è corretto solo qualora si costituiscano porzioni di vano.

In caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengano abbattuti muri divisorii e di confine tra le varie unità sarà necessario produrre istanza all'Ufficio.

La categoria **F/4**, che comporta la non attribuzione di rendita, deve rappresentare uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare. Infatti, una permanenza prolungata negli atti catastali di tale categoria può concorrere a favorire, anche se involontariamente, comportamenti tesi all'elusione fiscale.

Pertanto l'Ufficio controllerà che tale fattispecie sia limitata nel tempo, ritenendo fisiologica una permanenza della categoria F/4 negli atti del Catasto non superiore ai sei mesi; caso contrario le parti interessate saranno invitate a regolarizzare le iscrizioni catastali delle unità immobiliari coinvolte; in caso di mancata risposta l'Ufficio interviene, anche attraverso sopralluoghi, ed irrogando, quando ne ricorra il caso, le previste sanzioni dandone comunicazione agli Ordini e Collegi Professionali.

Ovviamente, le risultanze dell'intervento dell'Ufficio, come ad esempio un eventuale annullamento degli effetti della denuncia di variazione, dovranno essere motivate adeguatamente e notificate a tutte le parti interessate.

Analoga attenzione dovrà essere posta anche nel caso di attribuzione della categoria **F/3**, tenendo presente che è tollerabile la presenza in atti di tale qualificazione per un intervallo di tempo maggiore.

La denuncia non è soggetta al pagamento dei tributi.

➤ **Categoria F/5 - Lastrici solari**

La richiesta di accatastamento deve essere corredata da:

- Mod. "D1"
- Elaborato planimetrico

La superficie è da indicare nel quadro "U" del file Docfa e la denuncia non è soggetta al pagamento dei tributi.

CASI PARTICOLARI

DI ACCATASTAMENTO

Agriturismo – Costruzioni strumentali destinate ad agriturismo.

Le costruzioni strumentali destinate ad attività agrituristiche vengono censite nella categoria speciale “D/10” (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), nel caso il cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite. (D.P.R. 23 marzo 1998 n° 139).

Area già in Partita 1 e sagoma conforme alla mappa del C.T.

E' sufficiente allegare alla pratica un estratto di mappa con dichiarazione di conformità alla mappa del C.T. ed una visura storica della particella, eventualmente ampliata ai vecchi registri, da cui si evinca il carico a Partita 1 dalla ditta intestataria.

In mancanza di ciò occorre allegare il titolo di proprietà i cui estremi dovranno essere riportati nel documento Doc.Fa nel quadro ‘D’ del documento cliccando sul tasto ‘Estremi’.

Andrà redatto il file di N.C. e l’elaborato planimetrico in scala appropriata.

La denuncia è soggetta al pagamento dei tributi catastali.

Area urbana in soppressione per edificazione di unità afferenti

Con denuncia di Variazione (Unità Afferenti), si sopprime l’area urbana e si costituiscono le nuove unità.

Ditta priva di titolo legale reso pubblico

(Circ. Prot. N° 15232 del 21/2/2002)

Questa fattispecie si presenta esclusivamente nel caso in cui la ditta da intestare al catasto urbano sia dichiarata, dalle parti interessate, priva di titolo legale reso pubblico. Tale dichiarazione può avvenire barrando l’ultima casella del mod. 3 SPC, in terza pagina, ovvero con apposita attestazione.

La dichiarazione di accatastamento deve riportare nel campo “Eventuale specificazione del diritto”; la dicitura “Ris. 1 – Ditta priva di titolo legale reso pubblico”

L’Ufficio provvede, dopo la registrazione della dichiarazione, ad inserire la “Ris. atti pass. interm non esist.” ed a cancellare nel contempo l’annotazione riportata dal tecnico nel campo ‘Eventuale specificazione del diritto’

Fabbricato costruito su particelle con intestazioni diverse (senza un atto reso pubblico disciplinante il diritto di superficie)

(Circ. Prot. N° 15232 del 21/2/2002)

Nell’eventualità di un fabbricato costruito su due o più particelle con intestazioni diverse, è necessario procedere a distinte dichiarazioni di nuova costruzione, ciascuna con la corretta intestazione e con la quota parte (grafica) dell’unità immobiliare associata a ciascuna ditta (principio dell’accessione).

A tal fine è possibile utilizzare l’opzione “ditta x di n, presente nel quadro A del mod. D (vale a dire più accatastamenti nello stesso file).

Nelle planimetrie di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l’intera unità immobiliare, con l’avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L’Ufficio, immediatamente dopo l’inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede mediante applicazioni interne ad inserire, come annotazione relativa alla u.i.u., la citazione “Unità o porzione di unità immobiliare, unita di fatto con quella di

Foglio.....N°.....Sub.....Rendita attribuita alla porzione dell'u.i.u. ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

Si precisa inoltre che va redatto un Tipo Mappale per titolarità.

Fabbricato insistente su più Comuni

Nell'eventualità di un fabbricato costruito su due particelle appartenenti a comuni diversi, è necessario procedere a distinte dichiarazioni di nuova costruzione, ciascuna con la corretta intestazione e con la quota parte (grafica) dell'unità immobiliare ricadente sul comune interessato.

Nelle planimetrie di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte ricadente nel comune interessato e quello tratteggiato per la parte ricadente nel comune limitrofo.

Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede mediante applicazioni interne ad inserire, come annotazione relativa alla u.i.u., la citata dizione" Unità o porzione di unità immobiliare, unita di fatto con quella del Comune di Foglio.....N°.....Sub.....Rendita attribuita alla porzione dell'u.i.u. ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

Si precisa inoltre che va redatto un Tipo Mappale per ogni comune.

Fabbricato rurale con annessa abitazione del titolare

(Circ. 96/T del 9/4/98 della Direzione Centr.Cartografia Catasto P.I.)

Denuncia di annessi rurali con abitazione del titolare coltivatore diretto:

Effettuata la presentazione del Tipo Mappale al Catasto Terreni, l' accatastamento avviene come per i fabbricati a destinazione speciale, (categorie 'D') quindi:

Si attribuisce un subalterno all' unità abitativa collocandola in categoria A/..... compilando i modelli 1N 1 parte e 1N 2 Parte.

Per ciò che riguarda gli annessi rurali, costituenti articolati compendi immobiliari, gli stessi andranno subalternati e graffiati in un'unica unità;

Andranno censiti nella categoria D/10 e pertanto, compilati i modelli 2N parte prima e 2N parte seconda, si effettuerà la stima diretta per ottenere il valore, (riferito all'epoca censuaria, 1988-1989) che capitalizzato al saggio di mercato corrente all'epoca , darà la rendita catastale.

Nel caso, invece, di costruzioni rurali con caratteri tipologici ordinari saranno attribuite le categorie ordinarie del gruppo C e le classi più consone alle capacità reddituale delle stesse, di norma quelle inferiori.

Andrà redatto l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni.

Si ricorda che non è più possibile effettuare la variazione da "unità da soggetta ad imposta" a "esente per ruralità" atteso che, in virtù del D.P.R. n° 139 del 23 marzo 1998, la valutazione della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità delle costruzioni è compito precipuo degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Sottotetti, sottoscala e cantine.

➤ Se non è abitabile, non è collegato all' unità abitativa ed ha accesso indipendente, va denunciato a sé stante in categoria C/2, tranne quando è di modeste dimensioni tale da potersi considerare accessorio complementare dell' unità principale.

➤ Se è, collegato all' unità abitativa, di qualsiasi superficie, anche se avente accesso indipendente, può essere denunciato come accessorio diretto della stessa.

Unità immobiliare edificata su terreno di Terzi

(Circ. Prot. N° 15232 del 21/2/2002)

La fattispecie più comune è rappresentata dalla cabina elettrica costruita su un terreno, di proprietà di altra ditta, sul quale mediante atto è data facoltà di edificare una costruzione, un impianto, che di fatto rimane di proprietà del soggetto che lo ha edificato.

L'intestazione corretta della denuncia di accatastamento prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata con il codice del titolo 1T e le quote, espresse in millesimi, vengano specificate, nel campo "Eventuale specificazione del diritto" (non è possibile infatti indicare le quote di possesso nel campo specifico "Quote", che è riservato ai diritti gravanti sul fabbricato), con la dicitura "CONCEDENTE" racchiusa tra 2 parentesi.

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata con il codice del titolo 1S e le relative quote immesse nel campo "Quota". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" va inserita la dicitura "PER IL FABBRICATO"

Si precisa che qualora sull'area sia costituito un ordinario diritto di superficie, a favore della società di distribuzione di energia, si riportano nella dichiarazione in catasto, in luogo di quelli precedentemente menzionati, il diritto del superficiario e quello del nudo proprietario, secondo la prassi corrente.

Unità immobiliari su terreni con in corso la procedura di esproprio

(Circ. Prot. N° 15232 del 21/2/2002)

Le unità immobiliari devono essere cointestate sia ai proprietari risultanti in Catasto, con le quote e i titoli di competenza (utilizzando i codici previsti), sia all'Amministrazione espropriante, selezionando il titolo codificato 10 (oneri) ed

inserendo nel campo "Eventuale specificazione del diritto" la dicitura "esproprio in corso di perfezionamento".

Nelle annotazioni del quadro "D" (Note relative al documento e relazioni tecniche) vanno indicati gli estremi del decreto di occupazione di urgenza, che devono essere riportati dall'ufficio in atti, utilizzando le procedure disponibili.

CASI PARTICOLARI

DI VARIAZIONI

Area Urbana a Beni comuni non censibili

Con file di variazione si sopprime l'area urbana;

con file di Variazione a parte (operazione " C ") si costituiscono i beni comuni non censibili, redigendo esclusivamente l'elaborato planimetrico.

Detta operazione è, ovviamente, consentita solo quando la ditta proprietaria dell'area urbana è identica alla ditta proprietaria delle unità immobiliari alle quali il B.C.N.C. è asservito.

Per identità di ditta si intende identità di soggetti e identità nelle quote dei loro diritti reali vantati sugli immobili.

Detta operazione è possibile, anche, nel caso di condominio regolarmente costituito, a patto che ci sia rispondenza tra gli acquirenti dell'area ed i proprietari delle varie unità immobiliari facenti parte del fabbricato, anche nelle quote millesimali, certificando tale circostanza con copia dal regolamento condominiale, delle tabelle millesimali, e dei verbali di assemblea inerenti, rilasciate in copia conforme dall'Amministratore del Condominio.

Area urbana di risulta di fabbricato demolito a superficie coltivabile

(passaggio a Catasto Terreni).

Per il Catasto dei Fabbricati:

Si effettua la variazione Doc.Fa. per soppressione dell'identificativo catastale.

Nel campo "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica ", andrà specificato che la stessa passa al Catasto dei Terreni.

Per il Catasto Terreni

Andrà presentato il Mod. 26, con la procedura Doc.Te., con la stessa motivazione di cui sopra.

Attribuzione dei subalterni - modalità

(Circolare n° 83/E/T del 9/4/99)

Si deve provvedere all'attribuzione di nuovo subalterno all'unità immobiliare quando la variazione comporta:

- modifica del perimetro dell'unità immobiliare
- cambio di destinazione d'uso avente rilevanza catastale

Pertanto i casi in cui è consentito utilizzare il medesimo subalterno e associare allo stesso la lettera << V >> di variazione nell'uso delle procedure informatiche per l'accatastamento di immobili, sono stati individuati negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza, che incidono nella determinazione della rendita secondo le regole dell'estimo catastale.

Bene Comune Non Censibile

La denuncia del B.C.N.C. deve essere corredata dall'Elaborato Planimetrico "EP" redatto preferibilmente in scala 1:500 oppure 1:200

In seguito a denuncia di unità afferente o stralcio di area urbana che modificano il B.C.N.C. (di solito il cortile), va ripresentato il nuovo elaborato planimetrico in sostituzione totale o parziale del vecchio (E.P.), e la variazione del B.C.N.C.

Bene Comune Non Censibile ad Area Urbana

Con file di variazione si sopprime il B.C.N.C.,

Con file a parte di Nuovo Accatastamento (Afferente) si costituiscono le aree urbane redigendo esclusivamente l'elaborato planimetrico.

La ditta di intestazione deriverà dai diritti vantati dai titolari delle U.I.U. alle quali il BCNC era precedentemente attribuito.

Demolizione totale e parziale di fabbricato o di singole unità

E' necessaria la preventiva presentazione del tipo mappale al catasto terreni (mod. 51 e mod. 3SPC) sia in caso di demolizione parziale, o totale con costituzione dell'area urbana di risulta, sia in caso di ricostruzione di nuovo fabbricato.

Denunzie di variazione che per la loro specie ed entità non hanno rilevanza ai fini del calcolo della consistenza e del classamento.

(Circolare n° 3405 del 14.10.1989 D.C. Catasto e SS.TT.EE.)

Le variazioni che per loro natura non modificano la consistenza ed il classamento dell'unità immobiliare non sono accettate dall'Ufficio.

In particolar modo si precisa che in tale contesto rientrano anche le variazioni concernenti demolizione, variazione o costruzione di tramezzi interni, quando le stesse non generano una diversa consistenza dell'unità immobiliare.

Tale circostanza è, comunque, da escludere per le unità per le quali la consistenza viene rispettivamente determinata in metriquadri, metricubi, o per stima diretta.

Al sol fine di permettere la presentazione della planimetria aggiornata anche nei casi in cui la consistenza rimane immutata, la variazione potrà essere accettata dall'Ufficio con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni", solo a condizione che non vengano variati, in sede di proposizione di rendita, i dati di classamento già esistenti agli atti.

Domande di volture con planimetrie allegate non trattate a suo tempo

Possono presentarsi i seguenti casi:

➤ **Unità originale in carico alla Partita C;**

Il frazionamento dell'unità originale è stato eseguito parzialmente, dando origine ai subb. nnn1, nnn2, nnn3 etc. e l'unità interessata, pur nascendo dal medesimo frazionamento, non è presente tra quelle derivate:

Si ridenuncia la porzione da variare come unità sfuggita all'accertamento (afferente con intestati) giustificandone il titolo nel quadro "D" Estremi e indicando nel quadro " Note Relative al Documento e Relazione Tecnica" che l'unità è derivata dal frazionamento del F.....N°.....sub...., ora soppresso, trattato con Domanda di Voltura N°.....del....."

➤ **Impossibilità di ricostruire il frazionamento originale:**

L'unità risulta in banca dati nella consistenza originale:

Si procede come sopra, specificando che l'unità originale non risulta soppressa.

➤ **Possibilità di ricostruire il frazionamento originale:**

Si effettua la variazione attuale dell'unità immobiliare derivata dal frazionamento a suo tempo effettuato.

Utilizzando i documenti di Preallineamento, con variazione fittizia si ricostruisce il frazionamento sopra citato, (attribuendo un subalterno a ogni porzione derivata, indicando come protocollo di variazione il numero della Domanda di Voltura che a suo tempo lo aveva originato, e poi si esegue la voltura (o le volture) se la ditta catastale non corrisponde a quella attuale.

In ogni caso occorre allegare copia dell'atto in questione ed estremi di presentazione della voltura.

In mancanza la variazione sarà soggetta a tributo.

Fabbricato ricostruito in condominio con diritti reali non precisamente determinati

(Circ. Prot. N° 15232 del 21/2/2002)

Questo caso si può verificare a seguito di demolizione (per eventi sismici o simili) e ricostruzione di un fabbricato composto da più unità, già iscritte singolarmente in catasto con intestazioni diverse. La successiva riedificazione sulla stessa area, con caratteristiche anche non conformi all'originale, può avvenire senza che preliminarmente siano precisati i corretti diritti reali di possesso.

La procedura da seguire con il programma "Docfa3.0" prevede che le unità immobiliari siano denunciate singolarmente, ma con la stessa dichiarazione di nuova costruzione e con la stessa intestazione, che deve comprendere tutti i possessori di diritti reali (associando ai soggetti interessati il codice titolo in modo codificato), come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative alle carature millesimali, ove presenti. In loro mancanza tali quote sono dichiarate dalle parti, ovvero in misura uguale tra tutti gli aventi diritto.

Nel campo "*Eventuale specificazione del diritto*" è apposta la dicitura "Quote da definire con atto legale.

Inoltre, il quadro "D" "della procedura Docfa, al punto "*Note relative al documento*" deve riportare un'annotazione analoga alle seguenti "Fabbrica to ricostruito su stessa area. Quote e diritti indicati in via provvisoria", ovvero, "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato sull'area di sedime da ciascun soggetto".

File unico

Quando tutte le unità sono interessate dalla stessa causale che non prevede l' attribuzione di nuovi subalterni ed appartengono alla medesima ditta si devono trattare con un unico file;

Variazioni più comuni:

- Diversa distribuzione spazi interni (solo quando viene a modificarsi la consistenza catastale)
- Toponomastica per interi fabbricati

Fusione di mappali

E' possibile, a seguito di presentazione di Tipo Mappale, nei seguenti casi:

- quando si trattano tutte le unità appartenenti a corpi di fabbricati identificati con numeri diversi per i quali si chiede la soppressione di alcuni di essi, apponendo la dicitura in relazione "*i mappali n°..... vengono soppressi e uniti al N°.....*".
- quando l' unità è composta (cioè ricade su più numeri di mappa) apponendo la dicitura "*i mappali n°..... vengono soppressi e uniti al n°.....*".

Fusione di vano o porzione di vano ditte diverse.

(Circ. 9/2001 della Direzione Centr.Cartografia Catasto P.I.)

Non è possibile accorpere un vano o una porzione di vano da una ditta a un'altra diversa;

Occorre stralciare il vano o la porzione da una unità immobiliare, da unire successivamente, dopo l'atto pubblico, all'altra u.i.u.

Si procede con il frazionamento dell'unità dalla quale viene stralciato il vano, o la porzione, attribuendo il classamento all'unità di maggior corpo, e al solo vano, o alla porzione di vano, si attribuisce la categoria F/4. Dopo l'atto pubblico e la relativa voltura si provvederà alla fusione della porzione con l'altra abitazione.

Identificativo catastale per collegamento mappe

Qualora in Banca dati sia presente un mappale intero e si vogliono denunciare delle nuove unità afferenti o derivate da frazionamento o fusione, il tecnico presentatore dovrà provvedere ad effettuare una variazione per collegamento, cioè sostituire il mappale intero con un subalterno 1 dello stesso.

La suddetta variazione deve essere presentata immediatamente prima della nuova denuncia.

In caso di variazione del mappale intero, se la causale lo prevede, la soppressione dev'essere fatta contestualmente.

Identificativo catastale erroneamente dichiarato

Nel caso in cui si vuole rettificare un identificativo catastale erroneamente dichiarato;

Si procede con denuncia di variazione causale "modifica identificativo" portando in soppressione il vecchio identificativo e costituendo il nuovo. Al fine di mantenere un collegamento tra l'unità in soppressione e quella in costituzione è necessario che il documento Doc.Fa comprenda una sola unità immobiliare. Più unità immobiliari corrisponderanno a più documenti. La procedura non richiede la ripresentazione della planimetria.

La variazione in tal senso non è soggetta al pagamento dei tributi.

Identificativo - Rettifica per errata variazione di un identificativo errato

-Nel caso in cui è stato variato o soppresso un identificativo catastale sbagliato, si deve obbligatoriamente annullare la variazione, mediante istanza di parte, in quanto la stessa ha variato una unità diversa da quella che s'intendeva variare.

La successiva pratica corretta è soggetta a tributo.

La causale - generalità

Nelle Denunce di variazione è obbligatorio utilizzare le causali già codificate cioè quelle dei punti 1, 2, 3 e 4 del quadro B del Mod. D/1, anche quando vengono trattate unità iscritte in partite speciali (*beni comuni non censibili e beni comuni censibili*).

Il punto 5 "altre variazioni" deve essere utilizzato solamente se la causale che si intende dichiarare non è già codificata ed in particolari casi di incompatibilità.

La causale "Variazione della destinazione"

Può essere utilizzata solamente quando l'unità viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza fondersi o dividersi con altre.

E' obbligatoria l'attribuzione di nuovo subalterno.

E' OPPORTUNO ALLEGARE ALLA VARIAZIONE COPIA DELLA D.I.A. CON IL PROTOCOLLO DI RICEVUTA O CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE, EVENTUALMENTE CORREDATA DA PERIZIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

IN MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE L'UFFICIO PROVVEDERA' AD INOLTARE INFORMATIVA ALLA STESSA.

La causale "Diversa distribuzione degli spazi interni"

Può essere utilizzata *SOLO ED ESCLUSIVAMENTE QUANDO COMPORTA UNA VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA*. Rimane ovvio che la predetta circostanza si presenta solo nel caso delle unità immobiliari appartenenti al gruppo A/.. o alla categoria C/1 poiché solo per queste la casuale in oggetto può comportare una variazione della consistenza.

Al sol fine di permettere la presentazione della planimetria aggiornata anche nei casi in cui la consistenza rimane immutata, la variazione con la causale "diversa distribuzione degli

spazi interni”, potrà essere accettata dall’Ufficio solo a condizione che non vengano variati, in sede di proposizione di rendita, i dati di classamento già esistenti agli atti.

La causale ‘*frazionamento e fusione*’

Andranno trattate con la causale codificata “ *Frazionamento e fusione*” in un unico file.

La causale ‘*Frazionamento per trasferimento di diritti*’

La causale “*Frazionamento per trasferimento di diritti*” *PUO ESSERE UTILIZZATA SOLAMENTE* quando si costituiscono delle unità in corso di definizione (**F4**) (Vedi apposito paragrafo). Per tutti gli altri casi, va utilizzata la causale “*Divisione* ”.

La causale “*Modifica dell’identificativo catastale*”

E’ obbligatorio utilizzare tale causale in presenza di disallineamento degli identificativi di mappa tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati.

Si provvederà, pertanto, a sopprimere le unità con il numero di mappa del catasto fabbricati con quello del catasto terreni. L’operazione deve ovviamente interessare l’intero fabbricato.

La denuncia non è soggetta al pagamento dei tributi.

La causale “*Presentazione di planimetria mancante*”

Tale causale è da utilizzare solo ed esclusivamente quando occorre presentare una planimetria mancante a seguito di accertamento d’ufficio al solo scopo di aggiornare il data base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari.

I mod. 1N, 2N e i dati di classamento non devono essere compilati.

La variazione è soggetta al pagamento dei tributi in quanto si rileva il comportamento omissivo da parte del contribuente che è venuto meno, a suo tempo, ad un preciso obbligo normativo.

Ove, invece, il contribuente ripresenti di propria iniziativa, una planimetria che non risulta reperibile negli atti catastali utilizzerà la causale 5 (altre) con la seguente motivazione “ *Planimetria non reperibile in atti*”.

La variazione non è soggetta a pagamento dei tributi.

Rettifica doppio accatastamento

1) Se le planimetrie del primo e del secondo accatastamento non corrispondono allo stato di fatto:

Con “ *Variazione per frazionamento e fusione* ”: (causale codificata)

si sopprimono tutte le unità del primo e del secondo accatastamento, per ricostituire con nuovi subalterni nella loro reale consistenza.

Se i due accatastamenti sono stati effettuati su numeri di mappa diversi, uno dei due mappali andrà soppresso e unito all’altro. Chiaramente si proporrà il numero risultante sulla mappa del N.C.T.

Stesso procedimento verrà seguito se le unità sono state ridenunciate in afferenza con subalterni diversi sullo stesso mappale.

2) Se le planimetrie del primo e del secondo accatastamento corrispondono allo stato di fatto:

con variazione “ *Docfa* “ si sopprimono singolarmente le unità denunciate con il secondo accatastamento.

3) Se le planimetrie di un accatastamento corrispondono allo stato di fatto mentre le planimetrie dell'altro no, si sopprimono quelle non corrispondenti, indipendentemente dalla data di denuncia.

La causale da indicare nei casi 2) e 3) nella variazione "Docfa" quadro B, punto 5) altre variazioni è:

"UIU SOPPR. DUPL. DI F...N...SUB..."

Nel campo "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica", andrà specificato il motivo per il quale viene presentata la suddetta variazione.

Riduzione del reddito o della rendita

La riduzione del reddito attribuito ad una unità immobiliare può essere concessa solo sulla base di apposita domanda prodotta dal contribuente, ai sensi dell'art. 35 del Testo Unico delle Imposte Dirette n° 917 del 22.12.1986, dimostrando che per un triennio il reddito lordo effettivo dell'unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa.

Gli effetti fiscali della variazione decorreranno dal 1° gennaio dell'anno successivo al triennio in cui si sono verificati i presupposti per la revisione.

Ne consegue che alcuna variazione in tal senso potrà essere accettata con la procedura Doc.Fa.

Soppressione di numero di mappa identificato nel solo catasto fabbricati

Nel campo relazione del documento deve essere indicato che il mappale n°... viene soppresso per unificazione alla mappa del Catasto Terreni in quanto di sola istituzione del catasto fabbricati.

Alla denuncia di variazione è opportuno, per agevolare l'accettazione allegare copia dell'estratto di mappa.

Sottotetti, sottoscala, cantine

➤ Se l'accessorio non è abitabile, non è collegato all'unità abitativa ed ha accesso indipendente, va denunciato a sé stante in categoria C/2, tranne quando è di modeste dimensioni tale da potersi considerare accessorio complementare dell'unità principale.

➤ Se è, collegato all'unità abitativa, di qualsiasi superficie, anche se avente accesso indipendente, può essere denunciato come accessorio diretto della stessa.

Unità con attribuzione di rendita a categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione)

Fabbricati in corso di costruzione erroneamente dichiarati o accertati.

E' un controsenso attribuire la qualifica di fabbricato in corso di costruzione ad una unità che già negli anni precedenti abbia avuto una rendita catastale, anche se ciò è avvenuto per errore.

La presentazione di una variazione in tal senso, oltre a rappresentare un controsenso, comporta per il contribuente l'obbligo di versamento di imposte su di una errata situazione reddituale. La variazione Doc.Fa., infatti, svolge i suoi effetti fiscali solo dall'anno successivo a quello in cui è stata prodotta con la conseguenza che tutto il periodo pregresso rimane soggetto ad imposizione.

Nel caso, deve essere prodotta all'Ufficio istanza di revisione dell'accertamento in autotutela premurandosi di certificare lo stato di fabbricato in corso di costruzione con attestazione dell'Amministrazione Comunale o con relazione tecnica-fotografica dello stato

dei luoghi.

Nel primo caso l'Ufficio provvederà direttamente all'attribuzione della categoria F/3, nel secondo lo farà solo dopo aver ricevuto risposta confermativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ove la costruzione sia stata ultimata successivamente alla data di presentazione dell'accatastamento, si possono presentare diverse fattispecie:

A) L'unità fu regolarmente dichiarata in corso di costruzione, ma non classificata come tale per errore imputabile all'Ufficio

1) Nel caso che la parte abbia già provveduto alla presentazione della variazione per ultimazione dei lavori si apporteranno in atti le modifiche relativamente al periodo intercorrente tra l'accatastamento e la successiva variazione.

2) Se la parte non ha provveduto alla variazione dovrà indicare con autodichiarazione, da allegare all'istanza, la data di ultimazione dei lavori obbligandosi nel contempo a produrre regolare variazione entro giorni 30 dall'evasione dell'istanza ed al versamento delle relative sanzioni se dovute.

B) L'unità fu erroneamente dichiarata come ultimata e come tale classificata dall'Ufficio, stante l'impossibilità di accertare all'attualità tale stato pregresso, è indispensabile allegare all'istanza certificazione del Sindaco e autodichiarazione attestante la data in cui l'immobile è divenuto atto allo scopo cui è destinato.

SI EVIDENZIA CHE OVE SIA AVVENUTO UN TRASFERIMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE, L'UFFICIO, RILEVATO IL DIVERSO TRATTAMENTO AI FINI INVIM TRA GLI IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE E QUELLI ULTIMATI, PROVVEDERA' AD INVIARE INFORMATIVA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI COMPETENZA PER GLI ADEMPIMENTI CHE RITERRA' DI ADOTTARE.

Si precisa che per le unità immobiliari adibite a depositi e garage la mancanza di rifiniture tipo pavimentazione, intonaci e impianti, non precludendone l'uso e, di conseguenza, la redditività, non comportano l'attribuzione della categoria F/3.

Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei

(Circ. Prot. N° 15232 del 21/2/2002 della Direz. Centr. Cart. Catasto e P.I.)

Categoria A (consistenza espressa in vani)

Un esempio esplicativo è quello di un immobile appartenente ad un soggetto che acquista, in un secondo tempo, un ulteriore porzione di fabbricato in comunione dei beni con il proprio coniuge, al fine di ampliare l'unità originaria.

Non essendo possibile la fusione o l'accorpo tra porzioni di immobili in cui i diritti reali non sono omogenei (per intenderci non appartenenti alla stessa ditta e non coincidenti nei soggetti, titoli e quote), i beni mantengono ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l'individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza.

Nell'esempio in esame, in catasto risultano iscritte sia un'unità a nome di uno dei coniugi, sia una porzione acquistata successivamente da entrambi in comunione legale, debitamente volturata, ed a cui è attribuita la categoria fittizia F/4.

Per procedere nell'iscrizione in catasto dei beni, che di fatto costituiscono, dopo i necessari lavori di adeguamento, una nuova ed unica unità immobiliare, il professionista incaricato deve redigere due dichiarazioni di variazione distinte, con causale da indicare al punto 5) altre "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I." :

Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre la rendita di competenza viene

associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

Si precisa che, qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza stessa deve essere sempre arrotondata, per eccesso, al vano intero.

Nel riquadro “ *Note relative al documento* ” è posta la dizione “ Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio....N°.....Sub....Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”

Nelle planimetrie di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede mediante applicazioni interne ad inserire, come annotazione relativa alla u.i.u., la citata dizione” Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio.....N°....Sub....Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”, per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

Categorie B, C, D, E (consistenze espresse in metri cubi, metri quadrati o stima diretta)

Accorpo di porzione di una u.i.u. ad un'altra di dit ta diversa.

Occorre stralciare una porzione da unire successivamente all'altra mediante frazionamento effettuando il classamento in virtù delle nuove consistenze, e solo dopo il rogito notarile che trasferisce la porzione, è possibile la fusione tra quest'ultima e l'unità alla quale deve essere accorpata.

Per le categorie D e E si terrà conto della dotazione di impianti stabilmente infissi in ogni singola porzione.

Zona Censuaria Rettifica errata indicazione

La rettifica della Zona Censuaria per errore di parte dovrà essere effettuata con variazione ‘Docfa’;

la causale da indicare nel punto 5) altre variazioni del mod. D/1 è:

‘Esatta indicazione della zona censuaria ’, allegando nuova planimetria rasterizzata, e proponendo il nuovo classamento che l'Ufficio riprenderà in esame.

La suddetta variazione è soggetta al pagamento dei tributi, in quanto modifica il classamento in atti.

CASI PARTICOLARI

DOC.FA.

Documentazione aggiuntiva facoltativa

(Circ. 9/2001 della Direzione Centr. Cartografia Catasto P.I.)

In ogni caso è a discrezione del tecnico presentatore la produzione di documentazione fotografica, estratto aero-fotogrammetrico, copia D.I.A. con timbro per ricevuta del comune, concessione edilizia, certificazioni varie ecc., che permettano all'Ufficio una più precisa conoscenza delle caratteristiche dell'U.I.U., a conforto del classamento proposto.

Ciò potrebbe essere di ausilio per l'immediata convalida del classamento in sede di presentazione della denuncia.

Documenti di accatastamento

Le tipologie di documenti di accatastamento con Docfa 3.0 passano da quattro a due, e precisamente: Accatastamenti e Variazioni.

Le unità afferenti vanno trattate in Accatastamento se non sono collegate a unità immobiliari in atti;

Vanno trattate, invece, in Variazione se si sopprimono delle unità immobiliare già in atti; esempio di edificazione su area urbana o lastrico solare in cui si sopprime l'unità in atti per costituirne delle nuove; è possibile l'aggiornamento della ditta mediante pre-allineamento qualora quest'ultima non risultasse aggiornata.

Calcolo delle superfici – coefficienti di ragguglio

Tipologia di ambiente

A	- Vani principali e accessori diretti	<i>Intera superficie</i>
A 2	- Vani accessori diretti comunicanti per le Categorie "C"	<i>Superficie al 50%</i>
B	- Vani accessori indiretti comunicanti :	<i>Superficie al 50%</i>
C	- Vani accessori indiretti non comunicanti :	<i>Superficie al 25%</i>
D	- Balconi, terrazzi e simili comunicanti:	<i>Superficie al 30% fino a 25 mq; al 10% eccedente i 25 mq</i>
E	- Balconi, terrazzi e simili non comunicanti :	<i>Superficie al 15% fino a 25 mq; al 5% eccedente i 25 mq</i>
F	- Aree scoperte o assimilabili:	<i>Percentuale variabile in funzione della categoria e della consistenza</i>
G	- Superfici non rilevanti ai fini catastali	

La superficie Totale di B + C + D + E + F, non può essere superiore al 50% della superficie di A

Data di realizzazione della NC o della Variazione

La compilazione della data di realizzazione della nuova costruzione o dell'avvenuta variazione da apporsi nel quadro "B" del modello D/1 deve essere completa di giorno, mese ed anno nella forma gg/mm/aaaa

IN MANCANZA LA PRATICA NON VERRA' ACCETTATA poiché l'assenza di tale elemento

non permette il riscontro al fine dell'applicabilità o meno delle sanzioni per tardiva presentazione.

Firma del dichiarante del caso di denuncia di immobile appartenente a Persona Giuridica, Comune, Ente o altro (che non sia persona fisica)

Nel mod. D/1 quadro *Dati del Dichiarante* nel campo “*Cognome*” andrà indicata la qualità il cognome e il nome del firmatario della denuncia; nel campo “*Nome*” andrà indicata la denominazione della Società o dell'ente ecc.. negli altri campi, la sede della stessa.

Modello per la notifica

Il modello disposto ai sensi dell'art 5 D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, integrato dall' art. 30, comma 11 legge finanziaria per l' anno 2000, deve essere compilato con la massima attenzione ed accuratezza ponendo particolare cura sulla correttezza del recapito dei titolari di diritti reali sugli immobili.

L'errata indicazione di tali dati comporta un danno per il committente poiché la notifica verrà ugualmente eseguita per irreperibilità con l'impossibilità per lo stesso di procedere all'impugnazione dell'eventuale accertamento.

Se uno o più titolari di tali diritti abbiano la loro abituale residenza al di fuori del territorio nazionale il tecnico redattore dovrà integrare la pratica con atto di procura a lui stesso o altro soggetto residente nel territorio dello stato, a ricevere per suo conto l'eventuale notifica della rendita.

Ove la procura venga rilasciata al medesimo tecnico la firma del titolare può essere dallo stesso autenticata, diversamente dovrà essere autenticata come di norma.

Se il titolare è una Persona Giuridica occorrerà indicare nell'apposito modello il cognome e nome del dichiarante, la sua qualifica (es. Amministratore Unico, Rappresentante Legale, Curatore Fallimentare ecc.) la denominazione della Società, la sede ed il Codice Fiscale.

Ove il soggetto intestatario sia deceduto, al fine di procedere alla presentazione della denuncia di successione la dichiarazione dovrà essere resa, su apposito modello allegato, riportato nel formulario, con l'indicazione dei dati anagrafici e di recapito di tutti gli altri.

Si rammenta che la procedura Doc.Fa. prevede l'allineamento dei soggetti prima della presentazione di qualunque documento.

Planimetrie di unità immobiliari con destinazione a Caserme, Carceri, Tribunali, Banche ecc.

(Agenzia del territorio Dir. Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare nota prot. 88502 del 2.12.02)

La procedura Docfa 3.0 sancisce, come è noto l'obbligatorietà della presentazione degli atti di aggiornamento attraverso file informatici contenenti, oltre ai dati identificativi e censuari, anche gli elaborati grafici ed i dati metrici.

Alcune unità immobiliari, aventi particolari requisiti di riservatezza – come prigioni, caserme, istituti di credito ed anche uffici pubblici – richiedono, però, alcune rigide regole di sicurezza per quanto concerne la loro custodia e, pertanto, le relative planimetrie non devono essere caricate sulla base informatica, ma conservate in forma cartacea dall'Ufficio.

Per quanto sopra l'Ufficio accetterà le pratiche inerenti dette unità complete di planimetrie sia informatizzate che in forma cartacea provvedendo successivamente, tramite la procedura gestione, a cancellare l'immagine dalla banca dati planimetrica ed all'archiviazione riservata degli elaborati grafici redatti su materiale cartaceo.

E' prevista la facoltà per il professionista, ove proceda alla dichiarazione di un'unità immobiliare della fattispecie ascrivibile tra le unità a destinazione speciale o particolare, per

le quali non è richiesto il calcolo delle superfici mediante l'uso dei poligoni, di associare al file Docfa, un'immagine planimetria in bianco riportante, in luogo del disegno, la scritta 'PLANIMETRIA RISERVATA'. La planimetria dell'unità immobiliare presentata esclusivamente in forma cartacea verrà archiviata con le modalità di cui sopra.

Rappresentazioni grafiche – scale da adottare

- Categorie "A", "B" e "C" preferibilmente 1: 200
- Categorie "D" ed "E" 1: 500 o 1: 200 se l' unità è di modeste dimensioni
- Cabine elettriche preferibilmente 1: 200
- Categorie F solo elaborato planimetrico

Per l'elaborato planimetrico, la rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1: 500 o 1:200.

Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è ora parte integrante del disegno della planimetria e dev'essere disegnato all'interno del riquadro, in qualunque posizione, preferibilmente in basso a destra.

Spessore dei muri

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 per cento fino ad un massimo di 25 cm

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.

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.

Stampe da allegare.

In sede di presentazione della denuncia, dovrà essere allegata la stampa di presentazione completa in due copie timbrate e firmate sia dal tecnico che dal dichiarante: una da conservare agli atti dell'Ufficio e l'altra senza planimetria da riconsegnare al tecnico come ricevuta, in attesa della realizzazione della procedura di trasmissione telematica con firma elettronica.

Il codice di riscontro del documento elettronico deve corrispondere perfettamente al codice di riscontro riportato a piè di pagina del documento cartaceo.

Unità recuperate

La Circolare N° 9 del 26/11/2001 della Direz. Centr. Cart. Catasto e Pubbl. Immob., prevede la possibilità di ripristino in banca dati, per motivi tecnici vari, delle unità immobiliari erroneamente soppresse mediante la nuova operazione "Recuperata" inserita nei documenti di accatastamento; questa fattispecie, peraltro, deve essere adeguatamente motivata dal tecnico presentatore.

Tale operazione permette di ripristinare gli identificativi catastali in carico alla partita 'C':

La denuncia si effettua come un normale accatastamento, con obbligo di proporre la stessa ditta, gli stessi dati censuari e la stessa rappresentazione grafica che aveva l'unità immobiliare al momento della soppressione, calcolando anche le superfici catastali.

Nel caso in cui la rappresentazione grafica dell'unità recuperata non è più attuale perché variata o cambiata di destinazione è possibile Recuperarla, proponendo per la stessa la categoria F/4 (unità in corso di definizione), per poi presentare la variazione attuale.

Per tale denuncia, intesa come preallineamento, non sussiste l'obbligo della presentazione degli elaborati grafici né il pagamento di tributi catastali.

Recuperata l'unità dalla partita "C" si devono sopprimere le unità che la stessa aveva generato in seguito a frazionamento, fusione o altro.

La soppressione si effettua mediante la presentazione di nuova denuncia di variazione in cui vengono soppresse le u.i.u. erroneamente costituite.

Per quanto riguarda il recupero di beni comuni non censibili erroneamente soppressi, non è possibile ripristinare i subalterni da Partita "C";

Si ridenunciano con nuovi subalterni e con nuovo elaborato Planimetrico (EP), con l'avvertenza di indicare nel campo "*note relative al documento*" che gli attuali subalterni oggetto di denuncia sostituiscono i subalterni erroneamente soppressi con denuncia di variazione di cui al prot.....del.....

Se l'errata soppressione dell'unità immobiliare è da imputare all'Ufficio, la planimetria sarà reperita in archivio e rasterizzata, consegnando al professionista il floppy-disk contenente il file della planimetria non soggetta al pagamento dei tributi.

Se invece l'errore è imputabile ad un'errata denuncia di variazione prodotta dal tecnico presentatore, si ripresenterà la nuova planimetria (riportante la situazione alla data della soppressione), che sarà soggetta al pagamento dei tributi.

Sia nel primo che nel secondo caso le denunce non sono soggette al pagamento delle sanzioni.

Toponomastica

Nella redazione del documento Doc.Fa si dovrà fare riferimento esclusivamente ai toponimi riportati nello stradario inserito nella procedura.

Nel caso di toponimo assente in archivio si dovrà fare riferimento allo stradario comunale segnalando in relazione la sua assenza.

Qualsiasi variazione dell'indirizzo va effettuata con procedura "Doc.Fa".

CASI PARTICOLARI

DI CLASSAMENTI

Aree attrezzate per la sosta di caravan

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Le aree attrezzate per la sosta di caravan, senza fine di lucro, dovranno essere inquadrare nella categoria E/4

Aree per deposito (rottami, inerti ecc.)

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Nel caso in cui oltre al deposito si svolga in dette aree un'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale (anche se con carattere sussidiario) esse dovranno essere censite nella categoria D/7.

Ove, invece, la destinazione sia di semplice stoccaggio dovranno essere censite nella categoria E/9.

Autosilos

➤ Autosilos in gestione ad un'unica proprietà avente scopo di lucro:

Va denunciato in unica unità e censito nella categoria D/8 (come le autorimesse pubbliche) stimando sia la struttura che l'impianto.

➤ Singoli posti auto con proprietà definite:

Vanno censiti nella categoria C/6;

Nell'attribuzione della classe, si deve tener conto dell'incidenza degli impianti.

➤ Posti auto con proprietà espresse in quote millesimali:

Va denunciato in unica unità e censito nella categoria C/6;

Nell'attribuzione della classe si deve tener conto dell'elevata consistenza e dell'incidenza dell'impianto. Nel caso di vendita, sarà trasferita la quota millesimale dell'unità immobiliare.

Abitazioni destinate alla custodia di opifici, scuole etc...

Le abitazioni destinate alla custodia di opifici, scuole etc...vanno denunciate a sé stanti e censite in categoria A/...;

Nelle categorie "D" e "E" le guardiole e gli accessori utili al funzionamento dell'attività, vanno stimate insieme all'unità principale.

Cabine elettriche

Alla cabina elettrica di trasformazione va attribuita la categoria "D/1"

Campeggi

I campeggi considerati unica struttura a scopo di lucro, andranno censiti in categoria "D/6".

Nel caso in cui i posti per le roulotte producono redditi propri indipendenti dall'attività principale, perché venduti o locati; andranno considerati posti auto (Cat. C/6).

Cantine sociali

(Stralcio della Circ. Prot. N° 13329 del 6/2/2002 Direz.Centr. Cartografia.Catasto)

Il comma c) dell'art. 29 del D.P.R. 917/86 (T.U.I.R.) precisa che sono considerate attività agricole quelle dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, anche se non svolte sul terreno, che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno. Rientrano, pertanto, in tale fattispecie sia la produzione del vino, in quanto ottenuta per trasformazione e manipolazione dell'uva, sia quella relativa all'olio, ottenuta per spremitura delle olive.

Con il D.P.R. 139/98 si sono modificati i criteri per l'accatastamento dei fabbricati rurali e

per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali. In particolare, il comma 5 dell'art.1 introduce la nuova categoria **D/10**- fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, non mancando di chiarire che in tale categoria vanno inquadrare le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni e quelle inerenti alle attività agrituristiche.

Non rientrano nelle funzioni connesse con le attività agricole solo quelle finalizzate alla commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla trasformazione industriale degli stessi prodotti. Pertanto qualora gli ambienti connessi allo svolgimento di tali attività assumano carattere prevalente nel complesso immobiliare aziendale, lo stesso verrà classato nella categoria D/8; in caso contrario il classamento verrà coerentemente effettuato nella categoria **D/10**. Rientra in tale fattispecie "qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo" come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi.

Capannoni prefabbricati per attività produttive varie

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Tali manufatti andranno censiti nella categoria D/8 a meno che, per l'attività esercitata, non rientrino nelle fattispecie previste per la categoria D/7.

Chiese

Le chiese anche quando fanno parte di una struttura censibile in categoria " B " devono essere denunciate a parte e censite in categoria " E/7 "; E' facoltativa la compilazione del quadro "H" del mod. 2N prima parte.

Non sono soggette al pagamento dei tributi, in quanto categoria esente da estimo.

I locali proprietà di privati adibiti all'esercizio pubblico dei culti, quando hanno caratteristiche proprie dell'uso specifico cui sono destinati, si assegnano alla categoria B/7. (Istruzione II Accertamento e classamento) e sono soggette al pagamento dei tributi.

Circoli ricreativi – bocciofile - cral

Circolare Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Se non hanno fine di lucro sono assimilate alle unità immobiliari adibite ad attività culturale e quindi dovranno essere censiti nella categoria B/6, ove esistente o altra similare sempre del medesimo gruppo.

Con fine di lucro dovranno essere censiti nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa. (negozi, ufficio privato ecc.)

Croce Rossa

I locali della Croce Rossa Italiana vanno censiti in categoria "E/9" se non hanno scopo di lucro.

Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Considerato che la gestione degli impianti in oggetto (che in ottemperanza ai disposti delle leggi 441/87 e 475/88 comportano l'utilizzo di manufatti di vario tipo quali involucri impermeabilizzati, forni, inceneritori, magazzini di stoccaggio materiali recuperabili, uffici, laboratori etc.) può essere assimilata ad una normale attività industriale, nell'effettuare il classamento il tecnico dovrà verificare il tipo di gestione individuando l'esistenza o meno di fonti di reddito.

Le discariche andranno accertate tra gli immobili a destinazione speciale **Cat. 'D/1'** se a fine di lucro, mentre senza fine di lucro dovranno essere classate tra gli immobili a

destinazione particolare **Cat. 'E/9'**

L'attribuzione della categoria deve avvenire tenendo conto esclusivamente della destinazione propria dell'unità immobiliare, risultante, oltre che dal suo uso attuale, in particolar modo dalle specifiche caratteristiche costruttive.

Discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Le attività esercitate sono caratterizzate essenzialmente dalla cessione di servizi o svaghi a pagamento (emissione di biglietti SIAE) e sono, pertanto, assimilabili a quelle esercitate nei locali per spettacolo. Tali unità andranno censite nella categoria D/3.

Fine di lucro

Il fine di lucro deve essere rilevato con riferimento alla ditta proprietaria dell'immobile e non all'eventuale locatario.

In pratica la situazione in cui il proprietario concede in locazione il suo immobile ad un'associazione di volontariato, anche a titolo gratuito, è da considerarsi a fine di lucro.

Non vi è fine di lucro, invece nel caso in cui la proprietà dell'immobile si identifica in un ente nel cui statuto è previsto il non fine di lucro.

Impianti con attrezzature sportive (anche con coperture pressurizzate)

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Se a fine di lucro dovranno essere censiti nella categoria D/6. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, maneggi e simili.

Impianti per lavaggio auto

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Qualora siano dotati di attrezzature semplici, quindi con l'esclusione di impianti fissi nei locali, verranno considerati come attività artigianali e quindi classati in categoria C/3.

Se del tipo automatico, con la presenza di attrezzature specifiche – semprechè non rientrino a far parte di stazioni di servizio – andranno censiti nella categoria D/7.

Impianti sportivi e campi sportivi

Sono da censire in categoria "D/6", se hanno fini di lucro

sono da censire in categoria "E/9" se non hanno fini di lucro

Verificare che nel quadro " *Note Relative al Documento* " sia apposta la dicitura " *Si dichiara che l' impianto (non) ha fini di lucro (non rientrando nei requisiti dell' art. 10 R.D. legge 13/4/1939 XVII n. 652*

Parcheggi a pagamento su aree private

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

L'attività esercitata consiste nella prestazione di servizi e, quindi, dovranno essere censiti nella categoria D/8.

Posti barca

(Circ. Prot. N° 13329 del 6/2/2002 della Direzione Centr.Cartografia Catasto P.I.)

I posti barca vanno compresi nella redditività complessiva delle strutture portuali

(**Cat. D/8**) di cui fanno parte, atteso che l'autonomo accatastamento degli stessi è stato previsto solo con l'attuanda revisione degli estimi e del classamento.

Serre

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Normalmente rientrano nell'ambito dell'attività agricola. Nel caso in cui la loro funzione sia solo di stoccaggio di piante e fiori anche se in stato vegetativo, andranno censite nella categoria D/8 in quanto è preminente l'attività commerciale.

Stabili di proprietà privata adibiti a sede di Caserme dei Carabinieri e Polizia di stato –o uffici pubblici.

(Circ.Prot.n° C3/70462 del 20/10/2000 del Dipartimento del Territorio)

E' necessario premettere che la normativa attuale prevede che l'attribuzione della categoria avvenga tenendo conto esclusivamente della destinazione propria dell'unità immobiliare, risultante, oltre che dal suo uso attuale, in particolar modo dalle specifiche caratteristiche costruttive.

Peraltro, non si deve tener conto delle destinazioni singolari od occasionali, non conformi a quelle che, localmente, hanno di norma analoghe unità immobiliari.

Premesso quanto sopra, è importante sottolineare l'esigenza che l'accertamento delle unità immobiliari destinate ad uffici pubblici, sia di proprietà pubblica che privata, debba essere mirato principalmente alla appropriata valutazione della reale redditività ordinaria.

A tal proposito, si fa notare che nel caso in cui l'unità immobiliare sede di ufficio pubblico presenti a seguito della dotazione di moderni accorgimenti costruttivi (impianti di sicurezza, cablaggi informatici, impianti centralizzati di condizionamento dell'aria, etc..) caratteristiche intrinseche profondamente difformi da quelle proprie dell'unità tipo di riferimento e che di conseguenza rendano non adeguato (anche dal punto di vista tariffario) un inquadramento nelle categorie ordinarie, si potrà correttamente procedere all'accertamento mediante stima diretta, come unità a destinazione speciale.

Stalle e fienili non rurali

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

La destinazione a stalla è già prevista nella categoria C/6 riservando ad essa le classi più basse.

Il fienile può essere assimilato al locale deposito e come tale censito nella categoria C/2.

Stazioni di servizio per il commercio carburanti.

(Circolare Prot. C3/327 del 2/6/97)

➤ La stazione di servizio adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, con eventuale autolavaggio scoperto (a spazzole rotanti), chiosco, piccolo locale di deposito, nonché una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori con la porzione di area scoperta pertinente, la cui attività principale è prevalentemente costituita dal commercio dei carburanti e lubrificanti rientra nella categoria **'E/3'**

➤ L'immobile o porzione immobiliare, adibita ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relativa area asservita è classificabile, ove le dimensioni e le caratteristiche lo consentano, nella categoria **'C/3'**,

➤ Locali bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta e completa gamma di accessori auto ed autoricambi, giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo etc...) con porzione di area asservita sono classificabili, specialmente in caso di grossi complessi (esempio: autogrill autostradali) nella categoria **'D/8'**, per le rilevanti caratteristiche prettamente commerciali di tali attività, salvo ad attribuire la categoria **'C/1'**, in caso di locali di minori entità.

Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei

Individuazione di porzioni di fabbricati dotate di autonomia funzionale

(Circ. Prot. N° C3/327 del 2 giugno 1997 Direz.Centr. Cartografia.Catasto)

La normativa vigente prescrive che il complesso immobiliare costituente una stazione ferroviaria possa essere composto da diversi locali, anche dislocati in distinti fabbricati nell'ambito dell'area di pertinenza.

La maggior parte di essi sono, nel loro insieme, collegati direttamente all'esercizio ferroviario uffici, biglietteria, magazzini, sale di aspetto, deposito bagagli, posto di polizia, servizi igienici, etc..; mentre altri, non indispensabili per la funzionalità della stazione, svolgono una funzione di supporto, in quanto destinati all'assistenza del personale, di stazione e viaggiante, come ad esempio le mense, dormitori, barbiere e locali del dopolavoro.

Tale complesso con le suddette caratteristiche deve essere, indubbiamente, considerato una unica unità catastale, con destinazione " stazione per servizi di trasporto terrestre" (ferrovia), inquadrabile nella categoria E/1.

Pertanto, si è notato che spesso, in special modo nelle stazioni delle principali città, si rilevano locali, che pur non avendo sovente un proprio accesso indipendente sulla pubblica via, presentano una autonoma utilizzazione commerciale, estranea all'esercizio ferroviario. Rientrano in tale fattispecie i bar, ristoranti, le rivendite di tabacchi, libri, giornali, articoli da regalo, etc., spesso operanti anche in orari diversi.

Pertanto esse potranno essere oggetto di separato accertamento con l'inquadramento nelle pertinenti categorie.

In ordine alle stazioni per servizi di trasporto marittimo od aereo citate nella nota che si riscontra, si ritiene che, pur trattandosi di immobili con caratteristiche particolari, con realtà ben più complesse rispetto alle stazioni ferroviarie, possano essere applicate, qualora venga reputato opportuno, le stesse considerazioni sopra accennate, con la dovuta cautela richiesta dalle diverse realtà locali.

Supermercati e ipermercati

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Dovranno essere censiti nella categoria D/8

Uffici, studi privati e poliambulatori privati.

Si censiscono in categoria A/10 gli uffici o studi privati utilizzati nell' ordinarietà, da liberi professionisti (notai, commercialisti, dentisti, ecc.) aventi consistenze anche notevoli.

Si censiscono in categoria D/8 quei fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un' attività commerciale, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Elemento discriminante può essere il contesto in cui è sita l' unità immobiliare (ad esempio un ufficio in contesto abitativo andrà censito in Cat."A/10"; una palazzina uffici comprendente un intero stabile, avente la stessa destinazione appartenente alla stessa ditta, andrà censita in Cat. "D/8").

Uffici Postali e centri postali meccanizzati.

Nota Dir. Centr. C/45841 del 21.6.02

Gli Uffici Postali ed i centri meccanizzati di distribuzione dei plichi postali vanno inquadrati:

Nella Categoria C/1 se siti in locali che ordinariamente ospitano attività commerciali. E' il caso delle agenzie postali di zona. Per la scelta della classe andrà valutata la presenza di attrezzature particolari (eventuali blindature e locali di sicurezza, ovvero le superfici utilizzate.

Nella categoria D/5 vanno inseriti gli uffici postali di maggiore consistenza nei quali, di

norma, si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività bancarie oppure quegli edifici progettati specificatamente per l'attività postale e che spesso sono costruiti con moduli prefabbricati.

Nella categoria D/7 vanno accertati i centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali che di norma non prevedono l'accesso al pubblico, sia se gestiti da Poste Italiane S.p.A. che da altri operatori privati.

Uffici privati Open-Space

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Dette unità sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'Ufficio.

Con riferimento alla destinazione d'uso si attribuirà la categoria A/10.

La superficie del vano medio ammonta a mq 20 ai quali vanno aggiunti i vani accessori diretti, quelli indiretti e le dipendenze come di norma.

Villaggi turistici

Circ. Min. Fin. N° 5 del 14.3.1992

Andranno censiti nella categoria D/2 in quanto caratterizzati da finalità alberghiere.

ELABORATO PLANIMETRICO - Generalità

(Circ. 9/2001 della Direzione Centr.Cartografia Catasto P.I.)

Quest'elaborazione grafica rappresenta la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni, allo scopo di permetterne un'agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1: 500 o 1:200.

L'elaborato planimetrico è obbligatorio per:

- **denunce di nuova costruzione** quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune;

Si ritiene, comunque, consigliabile la produzione dell'elaborato planimetrico anche nel caso in esame al fine di rendere più agevole l'identificazione delle varie unità immobiliare.

- **denunce di unità in corso di costruzione** indipendentemente dal numero di unità, anche se non sono presenti parti comuni;
- **denunce di variazione** qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'Ufficio ovvero quando si costituiscono *beni comuni non censibili eventualmente limitato al piano o ai piani interessati*;

- l'elaborato planimetrico può essere omesso qualora siano presenti solo corti di proprietà esclusiva di ogni singola unità immobiliare, le quali devono essere rappresentate graficamente per intero e senza interruzioni della linea di confine, esclusivamente nella corrispondente planimetria;
- le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5) devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione delle planimetrie;
- le parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica) devono essere indicate, in modo completo, solo nell'elaborato planimetrico, in quanto, a seguito di un'eventuale variazione dei beni comuni non censibili, sarà possibile ripresentare solo il modello EP di aggiornamento e non tutte le singole planimetrie nelle quali sono rappresentate le parti comuni oggetto di variazione;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc..., indicati nel mod. EP vanno rappresentati interamente, evitando interruzione della linea di confine;
- qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, si possono ripresentare le sole pagine variate;
- i beni comuni non censibili (vano scala, centrale termica) indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (... comune ai sub....).
- l'elaborato planimetrico a seguito di tipi di frazionamento, per espropri relativi a strade, ferrovie e canali (*pubblica utilità*) deve essere ripresentato qualora sia già agli atti, mentre può esserne omessa la presentazione qualora non sia presente. La presentazione della nuova planimetria non è obbligatoria ma è vivamente consigliata quando l'unità immobiliare abbia, in seguito all'esproprio, subito una variazione, anche della sola area di pertinenza. La prossima revisione estimi prevede, infatti, il calcolo della consistenza anche in relazione alla superficie scoperta. Rimane ovvio che, ove l'esproprio sia limitato ad una piccola porzione, dovrà essere riproposto il medesimo classamento esistente in atti.

FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI - generalità

Condizione di inagibilità o inabitabilità avente carattere temporaneo.

L'accertamento delle condizioni di inagibilità o inabitabilità di una unità immobiliare con carattere temporaneo esula dalle competenze dell'Ufficio.

La normativa è regolata dal D.Lgs n° 504 del 30/12/1992 (Istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili) che prevede all'art.8, come modificato dal comma 55 dell'art.3 della Legge 662/96, la riduzione del 50% dell'imposta I.C.I.

Ne deriva la logica considerazione che la rendita catastale, costituendo la base su cui determinare l'imposta suddetta, non potrà subire, a priori, modificazioni sempre che non ricorrano i presupposti previsti dall'art.35 del D.P.R. 917/86

Condizione di inagibilità o inabitabilità avente carattere permanente.

Qualora lo stato di degrado dell'immobile sia tale da compromettere permanentemente la sua utilizzazione, e quindi il reddito effettivo differisce dalla rendita catastale per oltre il 50% e per un periodo di almeno un triennio (art.35 del D.P.R. 22/12/1986 n°917) è possibile richiedere con istanza la variazione della rendita catastale. Ove ne ricorrano gli estremi, è opportuno che l'istanza sia corredata di certificazione da parte degli organi comunali e di perizia tecnica fotografica sullo stato dell'immobile.

Art. 35 comma 1 del DPR 917/86

‘Se per un triennio il reddito lordo effettivo dell'unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa, l'Ufficio Provinciale del Territorio, su segnalazione dell'ufficio imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini del diverso classamento delle unità immobiliari, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, della nuova determinazione di rendita. Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini’.

Se le effettive condizioni dell'immobile siano tali da renderlo totalmente inutilizzabile, a meno di radicali interventi, o opere di manutenzione straordinaria, si potrà avere anche l'azzeramento della rendita catastale. Agli atti sarà conservata l'unità immobiliare con i relativi identificativi con l'attribuzione della categoria fittizia F/2.

Dichiarazione come N.C. di unità immobiliare categoria F/2

L'accatastamento ex-novo di un'immobile rientrante nella casistica citata potrà essere prodotta con la procedura Doc.Fa. dichiarandolo come unità collabente – categoria fittizia F/2.

In tale fattispecie il DM 701/94 non prevede alcuna attestazione degli organi comunali in quanto la condizione sullo stato di conservazione dell'immobile viene formalmente dichiarata e sottoscritta, sotto la loro responsabilità, dal tecnico compilatore e dal contribuente interessato.

(circolare n° C3/951/98 del 22/10/98 della ex Dir.Centrale del Catasto)

PER QUANTO SOPRA, NESSUNA VARIAZIONE CON RICHIESTA DI ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA F/2 POTRA' ESSERE ACCETTATA ALLO SPORTELLLO DOC.FA.

CONTINUERANNO, INVECE, AD ESSERE ACCETTATE LE NUOVE COSTRUZIONI CON PROPOSIZIONE DI ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA F/2

SANZIONI – Tardiva presentazione

- PER TARDIVA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI N.C. OLTRE IL TERMINE DEL 31 GENNAIO DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI LA COSTRUZIONE E' DIVENUTA ABITABILE O SERVIBILE ALL'USO CUI E' DESTINATA (art.28 del R.D.L. 652/39)

- PER TARDIVA PRESENTAZIONE DI DENUNZIA DI VARIAZIONE OLTRE IL TERMINE DEL 31 GENNAIO DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SI E' VERIFICATA. (art. 20 del RDL 652/39 e dell'art. 12 dell'Istruzione per la conservazione del Catasto)

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legge n° 472 del 18/12/1997 la sanzione è ridotta, ove il pagamento venga eseguito contestualmente alla regolarizzazione, semprechè la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche

- ad 1/8 del minimo entro e non oltre 90 gg dal 31 gennaio dell'anno successivo.

- ad 1/5 del minimo entro un anno

Ai sensi dell'art. 16 comma 3° del D.Lgs 472/97, decorso l'anno, la controversia può essere definita in via bonaria con il pagamento della sanzione, quantificata dallo scrivente nella misura minima, ridotta ad 1/4.

UNITA' IMMOBILIARI ULTIME o VARIAZIONI ESEGUITE SUCCESSIVAMENTE AL 17/3/1985

SANZIONE Min € 10,00 Max € 103,00 ad unità immobiliare

RAVVEDIMENTO OPEROSO entro novanta giorni € 1,25

RAVVEDIMENTO OPEROSO Entro un anno € 2,00

UNITA' IMMOBILIARI ULTIME o VARIAZIONI ESEGUITE PRIMA DEL 16/3/1985 E NON DICHIARATE O DENUNCIATE ENTRO IL 31/12/1997 (Termine previsto dall'art. 3 comma 156 L 23/12/96 n° 662)

SANZIONE Min € 25,00 Max € 129,00 ad unità immobiliare

RAVVEDIMENTO OPEROSO entro novanta giorni € 3,12

RAVVEDIMENTO OPEROSO Entro un anno € 5,00

IL VERSAMENTO CON DEFINIZIONE AGEVOLATA PUO' ESSERE EFFETTUATO PRESSO LA CASSA dell'UFFICIO O IN CASO DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DIRETTAMENTE PRESSO LO SPORTELLLO DOC.FA.

Codice di servizio **SA02** – OMES.TARD.DICH.DI N.C. O DEN VAR. SUCC. AL 17-3-85

Codice di servizio **SA03** – OMES.TARD.DICH.DI N.C. O DEN VAR. ENTRO IL 16-3-85

IN MANCANZA L'UFFICIO PROVVEDERA' ALLA REDAZIONE DEL PROCESSO VERBALE E, IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO, ALLA SUCCESSIVA ISCRIZIONE A RUOLO DELLE SANZIONI E DELLE SPESE DI NOTIFICA.

SANZIONI – Ex fabbricati rurali

IL TERMINE DELL'ACCATASTAMENTO AL N.C.E.U. DEI FABBRICATI CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI RURALITA' E' SCADUTO IL 31.12.2001

PERTANTO, QUALORA VENGA PRODOTTA PRATICA DOCFA INERENTE LA SUDETTA TIPOLOGIA, SI DEVE RITENERE CHE TALE FABBRICATO ABBA PERSO I REQUISITI DI RURALITA' E, PERTANTO SI RENDE APPLICABILE LA SANZIONE CHE SARA' RISCOSSA, CON RAVVEDIMENTO OPEROSO DI PARTE ENTRO IL 31.12.2002, IN RAGIONE DI € 2,00 O € 5,00 A SECONDA SE LA COSTRUZIONE SIA AVVENUTA SUCCESSIVAMENTE O PRIMA DEL 16.3.1985.

OVE IL PRESENTATORE DICHIARI, ANCHE VERBALMENTE, CHE L'ACCATASTAMENTO VIENE PRODOTTO SOLO IN VIA FACOLTATIVA, NON AVENDO IL FABBRICATO PERSO I REQUISITI DI RURALITA' IL TECNICO DELL'UFFICIO PROVVEDERA' ALL'ANNOTAZIONE DELLA TARDIVITA' SULLA PRATICA ED ALL'INVIO DELLA COMUNICAZIONE AL REPARTO SANZIONI PER IL PROSEGUIMENTO DELL'INDAGINE E L'EVENTUALE REDAZIONE DEL PROCESSO VERBALE.

(nota n° C/30996 del 27.5.02 della Dir. Centrale)

NOTIFICA

Notifica della nuova rendita - generalità

L'art. 74 della Legge 342/2000 prevede che a decorrere dal 1° gennaio dell'anno 2000 gli atti attributivi o modificativi della rendita catastale sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione.

Il termine per la proposizione del ricorso è di giorni 60 dal ricevimento dell'accertamento secondo le modalità riportate sullo stesso avviso.

Relativamente, invece, alle modifiche o attribuzioni di rendita adottate (messa in atti) entro il 31.12.1999, che non siano state regolarmente notificate o già impugnate, il primo atto impositivo emesso dall'A.F. o dall' Ente Locale costituisce, a tutti gli effetti atto di notificazione della predetta rendita.

Dalla data di notificazione di quest'ultimo decorre il termine di 60 gg per proporre il ricorso di cui all'art. 2, comma 3, del D.Lgs. 546/92 avverso l'ente impositore e l'Ufficio del Territorio.

IL
CONTENZIOSO
IN
MATERIA
CATASTALE

Si ritiene opportuno illustrare, sia pur sinteticamente, la procedura di impugnazione dell'accertamento considerato che il Decreto Legislativo n° 546/92, entrato in vigore il 1.4.1996, offre alle categorie professionali tecniche la possibilità di prestare assistenza nella lite ai contribuenti destinatari degli accertamenti di natura catastale.

Prevedendo la nuova disciplina del Contenzioso Tributario la soccombenza nel pagamento delle spese di giudizio alla parte avversa, si ritiene opportuno richiamare l'attenzione del professionista ad un'attenta analisi, anche sulla base di quanto riportato nel presente manuale, sull'attendibilità e sostenibilità nei confronti del Giudice dei vari motivi di impugnazione.

E' consigliabile che il professionista, prima dell'instaurazione del contenzioso non si basi esclusivamente su quanto di seguito sommariamente riportato a solo scopo informativo, ma si adoperi per uno studio approfondito della materia affidandosi ai diversi testi normativi in materia esistenti in commercio.

IL RICORSO

L'impugnazione dell'accertamento inizia con la redazione di un ricorso, intestato alla Commissione Tributaria Provinciale di competenza, che deve necessariamente contenere, come previsto dall'art.18 del D.Lgs citato, al fine di superare eventuali inammissibilità, le seguenti indicazioni:

- a) della Commissione Tributaria cui è diretto
- b) del ricorrente o del suo legale rappresentante, della relativa residenza o sede legale o del domicilio eventualmente eletto nel territorio dello Stato, nonché del codice fiscale. (la mancanza di quest'ultimo non è causa di inammissibilità del ricorso)
- c) dell'Ufficio del Ministro delle Finanze o dell'ente locale o del concessionario del servizio di riscossioni nei cui confronti il ricorso è proposto
- d) dell'atto impugnato e dell'oggetto della domanda (è necessario allegare copia dell'atto impugnato)
- e) dei motivi.

Il ricorso, inoltre, deve essere sottoscritto dal difensore del ricorrente e contenere l'indicazione dell'incarico a norma dell'art.12 comma 3. (*procura alla lite*)

E' essenziale che il ricorso contenga tutte le eccezioni che si ritengono esporre in quanto non è possibile introdurre di nuove nel corso del processo.

Relativamente alle pratiche aventi natura catastale l'assistenza tecnica è sempre obbligatoria (vedasi circolare del Ministero delle Finanze n° 291/E del 18.12.1996) in quanto, sia pur permettendo il 5° comma dell'art. 12 la possibilità del contribuente di stare in giudizio autonomamente per le cause inferiori a lire 5.000.000, ora €. 2582,28, quelle catastali, per la loro evidente particolarità, non permettono la determinazione del valore della lite secondo il dettato dello stesso comma e, quindi, rientrano nella norma generale che prevede l'obbligo di assistenza tecnica.

Altra particolarità inerente i ricorsi in materia catastale è quella dell'obbligo, dettato dall'art.74 del DPR 1142/49, per il ricorrente, di indicare, altre unità ubicate nella stessa zona censuaria con la medesima destinazione che in confronto con quella contestata abbiano avuto un classamento diverso. (*Dette unità, devono ovviamente riferirsi ad accertamenti recenti e non derivanti da classamento automatico*).

Il ricorso deve essere prodotto da tutti i soggetti aventi diritti reali sull'immobile in quanto gli stessi ai sensi dell'art.14 devono essere tutti parte nello stesso processo e la controversia non può essere decisa limitatamente ad alcuni.

Al ricorso deve essere allegata copia dell'avviso di accertamento impugnato e quant'altro si ritiene opportuno al fine di comprovarne la sua validità in diritto e nel merito.

NOTIFICA DEL RICORSO E COSTITUZIONE IN GIUDIZIO

La presentazione del ricorso viene eseguita in due fasi distinte e separate.

La prima consiste nella notifica dell'atto, all'Ufficio impositore, nel caso particolare all'Ufficio del Territorio che deve avvenire, a pena di inammissibilità entro 60 giorni dalla data di notifica dell'atto di accertamento.

La notifica può avvenire mediante consegna diretta del ricorso originale in bollo (*uno ogni quattro facciate ed uno per la procura alla lite*), in tal caso l'Ufficio rilascia il timbro per ricevuta sulla copia; oppure a mezzo del servizio postale (*spedizione in plico raccomandato senza busta con avviso di ricevimento*) o tramite Ufficiale Giudiziario.

Si rende opportuno allegare all'originale notificato all'Ufficio copia degli allegati al fine di permettere allo stesso di vagliare la bontà di quanto reclamato ed eventualmente optare per l'annullamento dell'accertamento nell'esercizio del potere di autotutela.

La seconda fase consiste nella costituzione in giudizio che deve avvenire a pena di inammissibilità, entro 30 giorni dalla notifica all'Ufficio mediante il deposito diretto presso la Commissione Tributaria Provinciale che, per Lecce, ha sede in via Rubichi.

Occorre certificare sull'originale e su altre tre copie, che le stesse sono conformi all'originale notificato all'Ufficio. Tutti gli atti da depositare, compresi gli allegati devono essere debitamente fascicolati. Della presentazione la commissione rilascia ricevuta.

Solo dopo tale incombenza il contenzioso è regolarmente instaurato.

AUTOTUTELA

L'Ufficio, riesaminato l'accertamento alla luce di quanto esposto nel ricorso e negli allegati può, ove ne ricorrano gli estremi, provvedere, nell'esercizio del potere di autotutela, ai sensi del D.M n° 37 dell'11/2/1997, ad annullare, totalmente o parzialmente l'atto di accertamento emesso, provvedendo a darne comunicazione all'interessato ed alla Commissione Tributaria.

In caso contrario provvederà a sostenere l'accertamento controdeducendo in merito a quanto esposto e depositando la propria costituzione in giudizio entro 60gg dal ricevimento del ricorso.

CONCILIAZIONE

Ad iniziativa di parte o d'Ufficio, oppure su invito del giudice, è possibile addivenire alla definizione bonaria della controversia entro la prima udienza a meno che la stessa non sia stata di mero rinvio.

In tal caso viene stilato e sottoscritto un verbale di conciliazione nel quale vengono definiti gli accordi tra le parti che sarà sottoposto a ratifica da parte del giudice.

La variazione in atti della rendita conciliata potrà avvenire solo dopo tale ratifica.

DISCUSSIONE DELLA VERTENZA

La segreteria della Commissione Tributaria dà avviso alle parti della data di udienza almeno trenta giorni liberi prima.

L'udienza, di norma, si svolge in camera di consiglio, ovvero tramite il solo esame degli scritti da parte della Commissione, a meno che una delle parti non richieda al giudice la discussione orale in pubblica udienza almeno dieci giorni liberi prima, con apposita istanza precedentemente notificata alle altre parti costituite.

Entro venti giorni liberi prima dell'udienza le parti possono depositare in

commissione documenti; entro dieci memorie illustrative e, solo in caso di camera di consiglio, entro cinque brevi repliche.

Degli atti devono essere prodotte le copie per tutte le altre parti.

LA SENTENZA

La sentenza è resa pubblica mediante il deposito della stessa presso la segreteria della Commissione Tributaria. Il dispositivo della stessa viene comunicato alle parti dalla stessa segreteria entro giorni 10 dal deposito.

E' possibile chiedere presso la stessa copia della sentenza completa delle motivazioni che hanno portato l'organo giudicante a tale deliberato.

IMPUGNAZIONE DELLA SENTENZA

Il termine per l'impugnazione della sentenza è di un anno e 46 giorni a meno che una delle parti non si attivi provvedendo a notificare la sentenza alle altre parti a norma degli artt. 137 e seguenti del Cpc.

In questo caso i termini per l'impugnazione si riducono a giorni 60.

L'impugnazione avviene mediante la redazione di un atto di appello indirizzato alla Commissione Tributaria Regionale, nel nostro caso, di Bari con le medesime modalità del ricorso. La costituzione in giudizio, da eseguirsi sempre entro i 30 gg. successivi alla notifica alle controparti, va effettuata mediante deposito presso la Segreteria della C.T.R. di Bari – sede staccata di Lecce – ubicata in via Rubichi.

L'atto di appello non deve essere impostato come un duplicato del ricorso ma deve impugnare la sentenza e quindi le motivazioni che hanno indotto il collegio al giudizio.

Non possono proporsi nuove eccezioni.

CONTRODEDUZIONI DELL'APPELLATO E APPELLO INCIDENTALE

Le parti diverse dall'appellante debbono costituirsi in giudizio entro 60gg dalla notifica dell'atto di appello depositando apposito atto di controdeduzioni allegando le copie per le altre parti.

Nello stesso atto può essere proposto, a pena d'inammissibilità, appello incidentale.

Il giudizio procede con le medesime modalità di quello innanzi la Commissione Tributaria Provinciale.

La normativa in questione prevede anche un terzo grado di giudizio mediante ricorso per Cassazione avverso le sentenze della C.T.R. attivabile, comunque solo ed esclusivamente per i motivi di cui da 1 a 5 dell'art.360, comma 1, del Cpc.