

Lettera circolare del 19/04/1989 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali

Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico. Adempimenti tecnici.

Sintesi: Disposizioni inerenti: a) il recupero, tramite procedura automatizzata, delle dichiarazioni di u.i.u. non ancora evase; b) criteri generali e operazioni tecniche finalizzate alla revisione degli estimi e del classamento del catasto urbano.

Testo:

L'articolo 11 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con legge 154/88 al comma 2 prevede - ai fini del classamento in comuni o loro zone censuarie aventi quadri di tariffa non aggiornati - l'utilizzo di prospetti appartenenti a comuni o zone censuarie della stessa provincia con analoghe caratteristiche socio-economiche e di tipologia edilizia.

Si evidenzia la volontà del legislatore a superare il tradizionale concetto di zona censuaria che per definizione regolamentare - art. 5 D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 - è circoscritta dai confini comunali.

Tale volontà di per se' non deriva certo dal superamento del concetto di omogeneità territoriale, ambientale ed ubicazionale come è definita dal 2 comma dell'articolo di regolamento citato, ma prende atto che l'omogeneità deve soprattutto essere intesa con riferimento alle caratteristiche sociali ed economiche. Non meno rilevante per comprendere la volontà del legislatore pare l'evoluzione delle tecnologie costruttive che di fatto nel tempo pur nella loro eterogeneità e specializzazione danno un prodotto edilizio parimenti appetibile, così pure l'evoluzione delle comunicazioni (trasporti e viabilità) che di fatto ha abolito la distinzione tra il capoluogo e la periferia e tra comuni diversi.

Proprio dalla presa d'atto di tali modificazioni che costituiscono semplici elementi indicatori delle profonde mutazioni avvenute dal 1939 ad oggi, l'Amministrazione si appresta ad intraprendere le operazioni preliminari tese ad affrontare il complesso problema della revisione degli estimi che non potrà essere disgiunta da una revisione del classamento se pur condotta con procedure automatizzate.

L'articolo 12 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 604, prevede la revisione decennale degli estimi la cui scadenza è ora fissata al 31 dicembre 1990 per effetto del D.L. 6 gennaio 1986, n. 2, convertito con legge 7 marzo 1986, n. 60.

Quest'Amministrazione tenuto conto che è indispensabile procedere alle cennate revisioni con riferimento ad una banca dati automatizzata, ed a una ridotta consistenza di arretrato, considerata la necessità di modifiche normative, ha proposto un provvedimento legislativo contenente fra l'altro la ridefinizione dei riferimenti territoriali per il prospetto delle categorie e classi e per il quadro di tariffa oltre che lo slittamento dei termini in scadenza.

Occorre quindi considerare, prima di voler procedere alla cennata revisione, il notevole numero di dichiarazioni di unità immobiliari urbane giacenti e non evase; per ovviare a tale realtà si stanno mettendo a punto metodologie differenziate in dipendenza dei diversi moduli di dichiarazione.

In particolare per le dichiarazioni di nuova costruzione formalizzate con i modd. 1N, parti I e II, si è individuata una metodologia che ne consente il classamento automatico; per le unità dichiarate con i modd. 1M si provvederà con un apposito progetto finalizzato e analogamente s'intende successivamente procedere per le variazioni.

La presente circolare ha lo scopo non solo d'illustrare gli orientamenti dell'Amministrazione, ma anche di sensibilizzare tutti i dipendenti - con particolare riferimento, oltre che alla dirigenza, ai capi delle sezioni III e IV ed ai collaboratori tecnici - sui compiti che occorre espletare a breve termine in riferimento ai quali necessita la massima diligenza applicativa.

Quest'Amministrazione è consapevole che una parte attualmente non quantificabile dei modd. 1N possa presentare lacune nella loro compilazione, tali da non consentire un classamento automatico. Si rende perciò indispensabile - al fine di programmare ulteriori interventi straordinari - conoscere "con sufficiente precisione" quale sia la produzione media mensile per tecnico relativa ai classamenti eseguiti senza sopralluogo. Detta produzione deve essere espressa in numero di unità immobiliari non ragguagliate e riportata al punto 23 del prospetto 9 I.

La procedura che si illustra comporta degli adempimenti da parte degli Uffici, alcuni dei quali avranno una valenza anche ai fini della richiamata revisione. Il classamento automatico dei modd. 1N ha carattere prioritario e pertanto per la esecuzione delle operazioni che di seguito vengono delineate, è opportuna una proficua collaborazione fra i tecnici classatori e coloro che nel

territorio hanno una profonda conoscenza delle tematiche estimali per la definizione dei valori e quindi in ultima analisi, dei parametri che li significano.

La procedura che si espone ha l'obiettivo di individuare le condizioni di ordinarietà della singola unità immobiliare e non prende in considerazione gli elementi singolari che potrebbero emergere di volta in volta e che non paiono comunque presenti nella maggioranza delle unità appartenenti alla tipologia in esame.

L'automatismo che si propone è basato su un algoritmo i cui parametri fondano su quegli elementi di carattere metrico, tipologico e tecnologico, individuati per ogni gruppo di comuni, cui l'Ufficio ordinariamente fa riferimento nell'attribuzione del classamento. Dalla puntuale indicazione di detti parametri (da riportare sugli allegati modelli) deriverà che gli errori saranno senz'altro contenuti entro limiti accettabili.

Tale metodologia - in larga misura già verificata - simula, utilizzando le informazioni contenute nel mod. 1N, i criteri cui l'Ufficio si attiene nell'attribuire il classamento senza sopralluogo, anche se ovviamente non può sussistere la pretesa di sostituire l'opera del tecnico che coglie, attraverso il suo bagaglio di esperienza, ogni variabile comunque percettibile.

Non saranno oggetto della procedura in esame i classamenti effettuati nelle categorie A/5 e A/6 perché tradizionalmente attribuiti ad unità immobiliari non più rispondenti alla normativa urbanistica, nonché, nelle categorie A/9 ed A/11, perché riferibili a tipologie generalmente non più realizzate.

In presenza comunque di opportuni riscontri desumibili dai modd. 1N che evidenziano possibili indicatori di dette categorie o di dati comunque dubbi, le pratiche in esame verranno stralciate e rinviate alla trattazione tradizionale.

Le operazioni che l'Ufficio è chiamato ad espletare sono:

a) raggruppamento dei comuni in zone territoriali omogenee con i criteri delineati dal legislatore nell'art. 11 della legge 154/88.

Tale omogeneità deve essere riferita a:

- condizioni socio-economiche;
 - caratteristiche orografiche prevalenti nel territorio;
 - tecnologie edilizie;
 - analogia di classamento, ossia la definizione univoca delle caratteristiche che determinano l'attribuzione della categoria; (Prospetto allegato n. 1);
- b) formazione di tabelle di corrispondenza tra fogli e zone censuarie, laddove esistano più zone censuarie per comune ed elencazione dei fogli dove sono compresenti più porzioni di diverse zone censuarie; (Prospetti allegati n. 2A e 2B);
- c) completamento dei quadri di tariffa che presentano lacune al fine di fornire uno strumento fiscale univoco nella procedura di classamento, come richiesto dalla lettera circolare 26 marzo 1988, n. 3/1320; (Prospetto allegato n. 3).

Il quadro di tariffa, così integrato - per ogni zona censuaria della provincia - e quindi completo per ogni nuova categoria e/o classe introdotta, costituirà oltre che elemento utile ai fini del calcolo delle rendite negli attuali procedimenti di aggiornamento della banca dati, (conseguente al ritiro dei modd. 55 effettuato correntemente) anche elemento indispensabile per la procedura realizzanda.

d) delimitazione, con riferimento al numero del foglio, dei centri storici e di altre porzioni territoriali ad esso contigue che, per la loro saturazione edilizia, possono essere interessate da un numero non rilevante di nuove costruzioni denunciate con i modd. 1N.

Le unità immobiliari ivi presenti non verranno classate in maniera automatica per obiettive difficoltà riscontrabili - per es. attribuzione del classamento nella categoria C/1 - (Prospetto allegato n. 4).

e) individuazione, se esistenti, delle categorie non più riscontrabili nelle nuove costruzioni, per ogni zona omogenea come definita al punto a), ad es. la categoria A/4 perché non più rispondente alle attuali tecnologie costruttive oppure la categoria A/1 in quanto effettivamente non più presente; (Prospetto allegato n. 5);

f) individuazione per ogni categoria del quadro di tariffa integrato come indicato al punto b), appartenente ai gruppi A e C e per ogni zona censuaria, della classe da attribuire all'unità immobiliare avente caratteristiche di ordinarietà; (Prospetto allegato n. 6);

g) indicazione per le unità immobiliari da censire nelle categorie C/1, C/2 e C/6 della classe da attribuire nell'ipotesi di minima superficie del locale e/o vano principale. In presenza di superfici maggiori la classe verrà automaticamente definita (in decrescenza) in funzione degli specifici parametri fissati dall'Ufficio che dovranno, in ogni caso, essere uniformi per ogni zona territoriale omogenea come definita al punto a).

Per la categoria C/1 si è ritenuto, operando in zone generalmente di espansione, di attribuire un grado di traffico tendenzialmente uniforme (ad es. normale); dette zone potranno anche coincidere con le porzioni del territorio comunale come definito al successivo punto h). (Prospetto allegato 7A). Riguardo alle categorie C/2 e C/6 si è evidenziata anche l'importanza

del livello di piano per l'attribuzione della classe. (Prospetti allegati 7B e 7C).

Inoltre per la categoria C/1 al fine di semplificare le procedure ed aderire maggiormente alle consuetudini estimali localmente in uso, verranno adottati criteri diversi da quelli utilizzati normalmente nelle quarte sezioni per il ragguaglio tra le superfici dei locali accessori e quelle del vano principale h) individuazione - qualora siano presenti categorie con piu' di cinque classi e con riferimento al foglio di mappa - delle porzioni di territorio comunale con appetibilita' e quindi redditivita' notevolmente diverse tra loro;

attribuzione della classe ordinaria per ogni categoria catastale presente in dette porzioni territoriali;

i) compilazione con riferimento ad ogni zona territoriale omogenea come definita al punto a) delle declaratorie allegate e definizione dei parametri ivi presenti; (Prospetti allegati n. 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 9H, e 9I).

Le operazioni si dovranno concludere in modo che gli elaborati previsti ai punti elencati giungano a questa Direzione Generale non oltre la data del 15/7/1989.

Dall'esame dei prospetti allegati si evidenzia la complessita' della procedura posta in essere, giustificata dalle molteplici realta' che sono riscontrabili nei dipendenti Uffici. Si raccomanda pertanto di rappresentare quanto

richiesto nei questionari proposti, con la massima aderenza alle realta' del territorio, omettendo la compilazione delle parti ritenute non significative.

Com'e' dato vedere le declaratorie per l'attribuzione della categoria e della classe sui prospetti 9A,...9I, riportano dati di diversa rilevanza;

particolare funzione riveste il punto 15 del prospetto 9E, in quanto riassume in se' parametri prettamente selettivi col primario ruolo di sciogliere i casi di ambiguita' non risolti dalla elaborazione dei punti che precedono.

Come risulta dall'esame dei prospetti allegati non sono stati presi in considerazione gli immobili da censire nel gruppo B, sia per la loro scarsa numerosita', che per la carenza d'informazioni desumibile dai modd. 1N e comunque indispensabili per il relativo classamento.

Le procedure delineate presuppongono per il conseguimento di risultati sufficientemente validi la fattiva collaborazione di tutte le professionalita' presenti in Ufficio, secondo le competenze specifiche d'ognuno.

Si prega di accusare ricevuta e di assicurare adempimento.