

Roma, 14 marzo 1992

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

CIRCOLARE N. 5

SERVIZIO T.C. III
Protocollo N. 3/1100

Agli Uffici Tecnici Erariali
LORO SEDI

OGGETTO: Revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del nuovo catasto edilizio urbano.

Concluse le operazioni di revisione degli estimi urbani con la pubblicazione sulla G.U. delle nuove tariffe, occorre completare la fase operativa della revisione della qualificazione, classificazione e classamento, già avviata conformemente alle disposizioni impartite con la circolare n. 4 del 3 maggio 1991.

Con detta circolare sono state anticipate le varie operazioni nelle quali si articola la revisione stessa.

È comunque opportuno premettere che nel corso dei lavori, in relazione alle informazioni che periodicamente verranno chieste agli Uffici nonché in relazione alle scadenze più avanti indicate, questa Direzione si riserva di emanare ulteriori istruzioni.

Tanto premesso, sciogliendo la riserva contenuta nella richiamata circolare 4/91, a seguito anche dell'esame delle proposte pervenute dagli Uffici, relative al quadro generale delle categorie, si dispone che ad esso vengano apportate le integrazioni e modifiche di seguito elencate.

GRUPPO A

Categorie da sopprimere: A/5 e A/6

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

Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili.

Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative - e quindi meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi, per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia, pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: categ. A/4.

Categorie da istituire: nessuna

GRUPPO B

Categorie da sopprimere: B/8

La categoria B/8 rappresentava i magazzini sotterranei adibiti a conservazione di derrate alimentari.

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

Categorie da istituire: nessuna

GRUPPO C

Categorie da sopprimere: nessuna

Categorie da istituire: nessuna

GRUPPO D

Categorie da sopprimere: nessuna

Categorie da istituire: D/10, D/11, D/12

Nella categoria D/10 si dovranno censire i «residence», anche se gestiti in multiproprietà.

Per detta tipologia infatti l'offerta dei servizi da parte di specifiche Società di gestione e le dotazioni comuni (strutture ricreative, associative, ristoranti, ecc.) rappresentano una rilevante entità economica e pertanto tali immobili non possono essere assimilati alle unità abitative censite, come tali, nel gruppo A.

Ove il «residence» sia dichiarato per singole unità funzionali (è il caso ordinariamente riscontrabile per le multiproprietà), ciascuna di esse dovrà essere censita nella categoria D/10 e le rispettive rendite dovranno essere riferite al valore di mercato delle singole unità comprensive quindi, dei diritti su tutti i beni immobiliari comuni.

Nella categoria D/11 - in considerazione dell'attività imprenditoriale svolta - dovranno essere censiti gli immobili destinati a «scuole private» e che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività.

Nella categoria D/12 andranno censiti i posti barca nei porti turistici, costituiti da ben delimitati specchi d'acqua, sui quali vengono esercitati diritti reali ancorché in regime di concessione demaniale, caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo al molo (anche di tipo galleggiante) l'allaccio alla fornitura di acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di deposito di uso esclusivo.

Nella stessa categoria andranno censiti gli stabilimenti balneari, oggetto di concessione demaniale, che hanno fine di lucro.

GRUPPO E

Categorie da sopprimere: nessuna

Categorie da istituire: nessuna

* * *

Per poter, infine, qualificare in modo uniforme altre fattispecie rappresentanti nuove tipologie edilizie, peraltro riconducibili a categorie già presenti nel quadro generale. si dovrà fare riferimento ai seguenti principi:

Minialloggi e fabbricati a schiera

Tali definizioni, peraltro di uso corrente, di per sé non identificano specifiche categorie catastali (né si è ritenuto opportuno istituire delle nuove), e pertanto le unità immobiliari abitative afferenti detti immobili, andranno censite nella categoria del gruppo A che le rappresenta, con riferimento alle caratteristiche estrinseche e di dotazioni di impianti dell'immobile stesso.

Per poter operare in tal senso sarà altresì indispensabile integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

Uffici privati «open space»

Dette unità immobiliari 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 confermerà la categoria A/10.

Sarà però opportuno individuare la superficie del vano medio, abitualmente definita in sede di modulazione degli spazi, ed integrare opportunamente il quadro delle unità. tipo.

Posti auto su aree private e su piani «pilotys»

Dette unità immobiliari, caratterizzate da spazi delimitati con segnaletica a terra e ricavati su aree private (posti auto all'aperto) o su spazi coperti, quali i piani «pilotys», che venivano censiti nella categoria C/6, dovranno trovare collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

Autosilos

Ove l'immobile sia dotato di impianti di sollevamento delle auto per l'attività di ricovero delle stesse, andrà censito nella categoria D/1.

Ove, invece, l'immobile sia servito da rampe per l'accesso ai piani riservati al parcheggio, esso dovrà essere censito nella categoria D/8.

Discoteche, parchi gioco, zoosafari e simili

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: quindi tali unità dovranno essere censite nella categoria D/3.

Parcheggi a pagamento su aree private

Anche in tali fattispecie l'attività esercitata consiste nella prestazione di servizi e quindi questi dovranno essere censiti nella categoria D/8.

Villaggi turistici

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

Campeggi

Per tali unità è predominante la prestazione di servizi e l'attività che vi si svolge ha essenzialmente un carattere commerciale; dovranno, pertanto, essere censiti nella categoria D/8.

Aree per deposito (rottami, inerti, ecc.)

Nel caso in cui oltre al deposito si svolga nelle 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 D/8.

Fabbricati destinati a grande distribuzione (ipermercati, supermercati)

Dovranno essere censiti nella categoria D/8.

Impianti con attrezzature sportive (anche con coperture pressurizzate)

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

Cabine elettriche

Per dette unità immobiliari resta confermata la categoria D/1.

Impianti per lavaggio auto

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

Se del tipo automatico, con presenza di attrezzature specifiche - e sempre che non rientrino a far parte di stazioni di servizio - andranno censiti nella categoria D/7 (attività artigianale).

Soffitte e cantine

Se disgiunte dall'abitazione, andranno censite nella categoria C/2, integrando opportunamente le unità tipo.

Capannoni prefabbricati per attività produttive varie

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

Stalle e fienili non agricoli

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

Il fienile può essere assimilato a locale di deposito e come tale da censire nella categoria C/2.

Chalets

Se abitazioni tipiche dei luoghi rientrano nella categoria A/11.

Diversamente andranno censiti nella categoria del gruppo A rispondente alla tipologia, alla dotazione di impianti e servizi, è rifiniture dell'unità stessa.

Serre

Normalmente rientrano nell'ambito dell'attività agricola e come tali sono censite nel catasto terreni.

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

Sale condominiali

Costituiscono, in quanto tali, beni comuni non censibili.

Circoli ricreativi

Senza fine di lucro, possono essere assimilati alle unità immobiliari adibite ad attività culturali e, quindi, dovranno essere censiti nella categoria B/6.

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

Funivie, sciovie e simili

Per le loro caratteristiche dovranno essere censite nella categoria E/1.

In conclusione, con riferimento alle risposte alla circolare n. 4 del 03.05.1991, con le quali alcuni Uffici hanno avanzato proposte per una specifica qualificazione, relativamente a fattispecie che non trovano invece una precisa collocazione nell'attuale normativa, si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda le **aree urbane**, esse sono definite dall'art. 15 del D.P.R. 650/72 e come tali devono essere indicate in atti con la superficie, senza rendita.

Per quanto riguarda le **aree attrezzate** lungo le autostrade e le strade statali, esse trovano la loro qualificazione specifica se adibite a stazioni di servizio o se attrezzate con manufatti a cessione di servizi; a questi dovrà competere l'appropriata qualificazione; qualora rientrino nella «sede stradale», non devono essere censite in C.E.U..

Le **aree attrezzate a sosta per caravan**, senza fine di lucro, dovranno essere inquadrate nella categoria E/4.

Tanto premesso, si riporta il quadro generale delle categorie aggiornato così come segue:

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

- A/1 Abitazioni di tipo signorile ⁽¹⁾
- A/2 Abitazioni di tipo civile ⁽²⁾
- A/3 Abitazioni di tipo economico ⁽³⁾
- A/4 Abitazioni di tipo popolare ⁽⁴⁾
- A/7 Abitazioni in villini ⁽⁵⁾
- A/8 Abitazioni in Ville ⁽⁶⁾
- A/9 Castelli e palazzi eminenti ⁽⁷⁾
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi ⁽⁸⁾

GRUPPO B

- B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari caserme ⁽⁹⁾
- B/2 Case di cura ed ospedali ⁽⁹⁾
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e laboratori scientifici ⁽⁹⁾
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti

GRUPPO C

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi ⁽⁹⁾
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative ⁽⁹⁾
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse ⁽⁹⁾
- C/7 Tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE ⁽¹⁰⁾

GRUPPO D

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi e zoosafari
- D/4 Case di cura ed ospedali
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazioni
- D/6 Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio; aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili
- D/10 Residence
- D/11 Scuole e laboratori scientifici privati
- D/12 Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari ⁽¹¹⁾

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; stazioni per metropolitane; stazioni per ferrovie; impianti di risalita in genere
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

Nota (1); Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

Detti immobili devono inoltre rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1, 3 e 9 dei prospetti 9) e, per quanto riguarda la consistenza e la dotazione di servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 10, 11 e 14 dei citati prospetti.

Nota (2); Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Detti immobili devono inoltre rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1, 4 e 9 dei prospetti 9) e, per quanto riguarda la consistenza e la dotazione di servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 dei citati prospetti.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (mini alloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazioni proprie della categoria.

Nota (3): Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Detti immobili devono inoltre rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1, 4, 6 e 9 dei prospetti 9) e, per quanto riguarda la consistenza e la dotazione di servizi delle unità immobiliari, rispondere ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 dei citati prospetti 9.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (mini alloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazioni proprie della categoria.

Nota (4): Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello: Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Detti immobili devono inoltre rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1 e 6 dei prospetti 9) e, per quanto riguarda la consistenza e la dotazione di servizi delle unità immobiliari, rispondere ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 degli stessi prospetti.

Nota (5): Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree coltivate o no a giardino.

Le unità immobiliari dovranno avere consistenza e dotazioni corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria (punti 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12, 13, 14 e 15 dei prospetti 9).

Nota (6): Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificati in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario.

Consistenza e dotazione di impianti corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria (punti 1, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 dei prospetti 9).

Nota (7): Si iscriveranno in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità immobiliari, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

Nota (8): Rifugi di montagna, baite, trilli, sassi, ecc.

Nota (9): Costruiti o adattati per tale destinazione, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Nota (10): Quando rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514, e quando hanno fine di lucro.

Nota (11): Unità immobiliari caratterizzate da concessione demaniale per l'uso dello specchio d'acqua e dell'arenile.

* * *

(omissis)

Nel rammentare la necessità inderogabile del rispetto dei tempi fissati dalla predetta circolare n. 4/91, si rimane in attesa dell'assicurazione di ricevuta ed esatto adempimento.

IL DIRETTORE GENERALE
C. MARAFFI