

## **ISTRUZIONI TECNICO-OPERATIVE**

Il presente allegato ha lo scopo di fornire indicazioni operative e chiarimenti tecnici in merito alle attività connesse all'attribuzione, in via transitoria, della rendita presunta alle unità immobiliari relative ai fabbricati mai dichiarati in catasto di cui all'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, sulla base di quanto disposto dall'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive integrazioni.

Attesa la diversa natura delle indicazioni fornite con il presente allegato, il documento risulta articolato nelle seguenti sezioni:

1. Generalità sui criteri di accertamento;
2. Generalità sul sopralluogo esterno;
3. Accertamento e classamento delle unità immobiliari urbane (uiu) presenti nei fabbricati fotoidentificati;
4. Calcolo delle consistenze;
5. Ulteriori elementi necessari all'attribuzione della rendita presunta.

### **1. GENERALITÀ SUI CRITERI DI ACCERTAMENTO**

In linea generale, si sottolinea che per ciascuna particella oggetto di trattazione, indipendentemente dal numero di fabbricati o di uiu insistenti sulla stessa, deve essere compilata una sola scheda di sopralluogo e, redatta conseguentemente, una sola proposta di aggiornamento, utilizzando la specifica applicazione *stand-alone* messa a disposizione degli Uffici provinciali.

Per quanto sopra esposto, in caso di fabbricati ricadenti su più particelle (pubblicate), l'accertamento prevede la compilazione di una scheda di sopralluogo (e, quindi, di una proposta di aggiornamento) per ciascuna delle particelle interessate, avendo cura di ripartire le consistenze immobiliari in relazione alla loro incidenza sulle relative particelle. In tale circostanza, con particolare riferimento alle unità immobiliari ricadenti nei gruppi delle categorie D ed E, l'individuazione della categoria catastale delle singole porzioni immobiliari così accertate può avvenire sulla base della funzione unitariamente svolta dall'immobile nel suo complesso.

Inoltre, occorre ribadire che l'attività di attribuzione della rendita presunta afferisce esclusivamente alle unità immobiliari ubicate su particelle incluse negli appositi elenchi pubblicati negli anni dal 2007 al 2010 (cfr. paragrafo 5 della P.O.), per cui, in linea

generale (e salvo quanto precisato nel seguito), non si procede alla compilazione della scheda di sopralluogo (e quindi all'attribuzione della rendita presunta) per quelle porzioni immobiliari ricadenti su particelle non incluse nei sopraccitati elenchi (peraltro, la procedura di rilascio dei fascicoli di accertamento, non elabora particelle non "pubblicate").

Al fine di chiarire, quindi, i criteri da seguire nell'accertamento in tutte le possibili fattispecie riscontrabili, relativamente a fabbricati ricadenti su più particelle, si prende in esame lo schema esemplificativo seguente [ Figura n.1 ]:

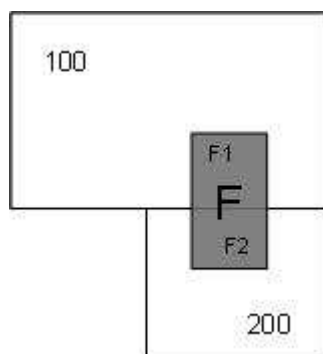


Figura n.1

Esempio di immobile residenziale unifamiliare (A/7)  
ubicato su due distinte particelle

**Caso I:** Entrambe le particelle n. 100 e n. 200 sono incluse negli elenchi "pubblicati" (indipendentemente dalla coincidenza o meno delle ditte intestatarie).

La procedura di rilascio dei fascicoli di accertamento dell'applicativo "Territorio web" produce 2 distinti fascicoli, uno per ciascuna particella interessata. Vanno compilate, quindi, 2 distinte schede di sopralluogo accertando, con ciascuna di esse, la porzione di immobile ricadente su ogni particella.

Nel caso in esame, trattandosi di immobile residenziale unifamiliare censibile (secondo una valutazione complessiva del fabbricato) in categoria A/7, in ciascuna delle 2 schede di sopralluogo va identificato un fabbricato con una uiu, censita in categoria A/7, di consistenza calcolata in relazione alla porzione di fabbricato (F1 e F2) rispettivamente ubicata su ciascuna particella.

**Caso II:** Solo la particella n. 100 è inclusa negli elenchi "pubblicati" (la n. 200 non è pubblicata).

La procedura di rilascio dei fascicoli di accertamento dell'applicativo "Territorio web" produce un solo fascicolo di accertamento relativo alla particella n. 100. In tale circostanza con l'unica scheda di sopralluogo si accerterà solo la porzione di immobile che ricade sulla particella pubblicata (n. 100). Nel caso in esame si procede, quindi, accertando un fabbricato con

una uiu, censita in categoria A/7, di consistenza calcolata in relazione alla sola porzione di fabbricato che ricade sulla particella n. 100 (F1).

Per la porzione di immobile ubicata sulla particella n. 200, non potendosi procedere con l'attribuzione della rendita presunta in quanto afferente ad una particella non pubblicata, si attiva la procedura prevista all'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Qualora, infine, il fabbricato (F) sia stato erroneamente identificato a cavallo delle due particelle (per effetto di una non corretta sovrapposizione - *shift* - del *layer* cartografico e della ortofoto), mentre la sua ubicazione corretta risulta all'interno di una sola delle 2 particelle (ad esempio la n. 100), e questa non è inclusa negli elenchi "pubblicati", non si procede all'attribuzione di alcuna rendita presunta. Per la particella n. 100 (quella su cui ricade realmente l'immobile) verrà attivata la procedura prevista all'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, mentre per la particella n. 200 (erroneamente pubblicata) si procede alla chiusura dell'accertamento in *Consolle AVF* con esito "*Evaso senza aggiornamento*".

È bene precisare che, nei casi in cui il fabbricato sia posto a cavallo di più particelle, prima di procedere all'inserimento in atti delle proposte di aggiornamento, è comunque opportuno, specialmente nel caso in cui uno dei soggetti intestatari risultasse un Ente pubblico, accertare, più approfonditamente, l'eventuale mancata introduzione in atti di passaggi intermedi.

## **2. GENERALITÀ SUL SOPRALLUOGO ESTERNO**

L'operazione preliminare da effettuare in sopralluogo, consiste nella verifica dell'obbligo della dichiarazione in catasto.

La scheda di sopralluogo riporta, nella sezione C [ Figura n.2 ], l'indicazione dei possibili esiti di tale verifica. Al riguardo si evidenzia che la scelta dell'esito è univoca (non sono possibili selezioni contemporanee di più tipologie di esito), in quanto afferisce all'intera particella oggetto di accertamento, e non già ad un singolo fabbricato o ad una singola uiu in essa ubicata.

**Sez. C - Esito sopralluogo**

Esito:	<b>A</b> →	<input type="checkbox"/> Immobile che richiede aggiornamento catastale
	<b>B</b> →	<input type="checkbox"/> Impossibilità totale di visualizzare l'immobile
	<b>C</b> →	<input type="checkbox"/> Immobile che non richiede aggiornamento catastale per uno dei motivi sottoriportati:
		<input type="radio"/> il fabbricato è in corso di costruzione o di definizione;
		<input type="radio"/> la costruzione è inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
		<input type="radio"/> il manufatto ha una superficie coperta inferiore a 8 mq;
		<input type="radio"/> il manufatto è una serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
		<input type="radio"/> il manufatto è una vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
		<input type="radio"/> il manufatto è privo di copertura;
		<input type="radio"/> il manufatto è una tettoia, un porcile, un pollaio, un casotto, una concimaia, un pozzo o simile, di altezza utile inferiore a 1,80 m e di volumetria inferiore a 150 mc;
		<input type="radio"/> il manufatto è precario, privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo.
	→	Esistono altri immobili <input type="checkbox"/> non accatastabili e/o <input type="checkbox"/> non visualizzabili

Figura n. 2

Scheda di sopralluogo – Esito delle verifiche di accatastabilità

Conseguentemente, mentre non sorgono dubbi interpretativi nei casi in cui tutti i fabbricati siano contemporaneamente ascrivibili ad uno solo dei possibili esiti previsti nella scheda di sopralluogo (nel qual caso è sufficiente selezionare tale comune esito), occorre, invece, fornire precisazioni per i casi in cui si verificano condizioni differenti in relazione ai diversi fabbricati eventualmente presenti sulla medesima particella (nel qual caso dovranno essere utilizzate anche le indicazioni relative alla eventuale esistenza di altri immobili "non accatastabili" e/o "non visualizzabili"- cfr. Figura n. 2).

Indicando con la lettera "A" l'esito "immobile che richiede aggiornamento catastale", con la lettera "B" l'esito "impossibilità totale di visualizzare l'immobile" ed, infine, con la lettera "C" l'esito "immobile che non richiede aggiornamento catastale ...", in caso di concomitanza di esiti (parziali) differenti, viene privilegiata la condizione avente rilevanza fiscale.

Pertanto, in presenza di più fabbricati ascrivibili ad esiti differenti, vanno applicati i seguenti criteri di accertamento:

Fabbricato n. 1 con esito "A" }  
 Fabbricato n. 2 con esito "B" } **ESITO SOPRALLUOGO "A"**

Esistono altri immobili	<input type="checkbox"/> non accatastabili	e/o	<input checked="" type="checkbox"/> non visualizzabili
-------------------------	--	-----	--

Fabbricato n. 1 con esito "A" }  
 Fabbricato n. 2 con esito "C" } **ESITO SOPRALLUOGO "A"**

Esistono altri immobili  non accatastabili e/o  non visualizzabili

Fabbricato n. 1 con esito "B" }  
 Fabbricato n. 2 con esito "C" } **ESITO SOPRALLUOGO "B"**

Esistono altri immobili  non accatastabili e/o  non visualizzabili

Fabbricato n. 1 con esito "A" }  
 Fabbricato n. 2 con esito "B" } **ESITO SOPRALLUOGO "A"**  
 Fabbricato n. 3 con esito "C" }

Esistono altri immobili  non accatastabili e/o  non visualizzabili

La sezione C della scheda di sopralluogo comprende, altresì, l'indicazione, per ciascun fabbricato rilevabile, del relativo numero di piani (inclusi il piano terra e quelli eventualmente entroterra), del numero di fotografie acquisite e del numero di uiu individuate al suo interno [ Figura n. 3 ].

Dati del fabbricato	Fabbricato n.						Totale
	1	2	3	4	5	6	
N. piani							
Foto acquisite (n.)							
N. UIU presenti							

Figura n. 3  
 Scheda di sopralluogo – Dati di Fabbricato

La documentazione fotografica è obbligatoria per tutti i fabbricati visibili, anche quando per gli stessi dovessero ricorrere le condizioni di non accatastabilità. L'applicativo *stand-alone* per la predisposizione della proposta di aggiornamento non consente la chiusura dell'accertamento in assenza di fotografie allegate, se non nel caso in cui sia stato selezionato (per l'intera particella) l'esito "impossibilità totale di visualizzare l'immobile".

Al fine di contenere la dimensione dei *file* (proposte di aggiornamento) entro limiti complessivamente gestibili, è possibile allegare un numero massimo di 4 fotografie di dimensione complessiva non superiore a 5 Mb. Le foto relative a ciascun fabbricato, ove possibile, dovranno riguardare la sua interezza.

Si consiglia di apporre nella scheda di sopralluogo l'indicazione del numero di ogni fotogramma (nonché della data/ora) in corrispondenza del relativo fabbricato, in modo da rendere più agevole le successive operazioni in Ufficio di associazione particella/fabbricato/fotogramma.

Al fine di non incorrere in contestazioni connesse ad una presunta eventuale violazione della legge sulla *privacy*, deve essere prestata la massima attenzione affinché nelle fotografie non siano presenti interni delle unità immobiliari, volti di persone, targhe di automobili ed ogni altro elemento non strettamente necessario all'attribuzione della rendita presunta secondo la procedura delineata nel presente documento.

La sezione C della scheda di sopralluogo si conclude, infine, con un campo libero per eventuali osservazione del tecnico, utili alla successiva predisposizione della proposta di aggiornamento. Tali osservazioni non saranno incluse nel file elettronico di aggiornamento.

### **3. ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE PRESENTI NEI FABBRICATI FOTOIDENTIFICATI**

Occorre preliminarmente precisare che le operazioni connesse all'attribuzione della rendita presunta non devono impattare sulle risultanze (accertamenti) già agli atti del Catasto Edilizio Urbano relativamente alle unità esistenti. Quanto sopra si traduce nella impossibilità di procedere, nell'ambito del processo in esame, alla variazione (nello stato) delle unità già censite al CEU. Pertanto, le procedure informatiche di registrazione delle proposte di aggiornamento producono (in via transitoria), per ognuna delle unità immobiliari individuate per l'attribuzione di una rendita presunta, esclusivamente stadi iniziali di "costituzione" (e mai stadi di "variazione" successivi a classamenti esistenti), anche quando la porzione immobiliare accertata rappresenti un ampliamento di un immobile esistente e già censito.

Con riferimento alle particelle sulle quali insistono manufatti per i quali siano state verificate positivamente le condizioni di accatastabilità, si rende necessario definire il numero di unità immobiliari negli stessi individuabili, nonché la loro destinazione d'uso (categoria catastale).

A tal fine, essendo previsto esclusivamente il sopralluogo esterno, deve necessariamente farsi riferimento, oltre alle informazioni eventualmente pervenute dalle amministrazioni locali per il tramite del "Portale per i Comuni", a tutti quegli elementi utili ad indirizzare le determinazioni del tecnico rilevatore.

Di norma vanno individuate tante unità immobiliari quante sono le diverse destinazioni d'uso (potenzialmente autonome sotto il profilo funzionale e reddituale) riscontrate in sopralluogo (andranno distinti, quindi, i locali destinati alla residenza – abitazioni – da quelli destinati al deposito di cose – magazzini – o al ricovero di automezzi – garage, nonché da quelli idonei alla funzione commerciale – negozi, ecc.). Nell'ambito, poi, di ciascuna destinazione d'uso, vanno individuate il numero di unità potenzialmente autonome, anche sulla base della conformazione ed estensione complessiva dell'immobile, della presenza di accessi diversificati allo stesso, nonché, laddove ritenuto utile, della presenza di apparecchi citofonici multi-pulsante o di più cassette postali.

Al riguardo, si forniscono, di seguito, ulteriori chiarimenti operativi:

- nei casi di ampliamenti in aderenza, all'immobile fotoidentificato, in assenza di altre indicazioni, viene, di norma, attribuita la stessa categoria catastale dell'unità immobiliare a cui afferisce. Per i manufatti non completamente chiusi (quali porticati e simili), realizzati in aderenza ad unità immobiliari (ad esempio, a destinazione residenziale), viene assegnata la categoria C/7, in luogo della categoria dell'unità a cui afferiscono.
- nei contesti territoriali a vocazione agricola (zone rurali), in presenza di più fabbricati che, per quanto sia stato possibile riscontrare attraverso il solo sopralluogo esterno, risultino singolarmente caratterizzati da una diversa destinazione d'uso, vanno sempre distinte tali singole porzioni (ciascun fabbricato) secondo la specifica destinazione riscontrata (unità residenziali, ricoveri zootecnici o depositi di derrate ed attrezzi agricoli, ecc.). Laddove, invece, non sia possibile distinguere, sotto il profilo della delimitazione fisica, eventuali diverse destinazioni d'uso, si procede con riferimento alla destinazione d'uso prevalente, avendo cura, nel caso di accertamento in una delle categorie dei Gruppi D o E, di valutare l'opportunità di segnalare la "*particolare rilevanza*" dell'unità immobiliare in esame, quando si abbia la percezione che la specifica destinazione d'uso catastale individuata (e quindi il relativo valore venale unitario di riferimento), unitamente agli altri parametri tecnico-estimativi presenti

nell'algoritmo di calcolo della rendita presunta, non siano sufficienti a rappresentare la rilevanza economica dell'immobile (cfr. successivo punto 5).

- Per i locali seminterrati ovvero interrati:
  - in presenza di rampa carrabile, viene considerata una sola uiu di cat. C/6;
  - in assenza di rampa, invece, non vengono individuate uiu autonome, ma viene proporzionalmente incrementata la consistenza delle uiu individuate al piano terra (negozi, uffici, abitazioni);
  - in assenza di rampa e in presenza di piano pilotis, vengono individuate delle uiu di cat. C/2, in numero pari a quelle presenti nel fabbricato a destinazione abitativa.

#### **4. CALCOLO DELLE CONSISTENZE**

Tenuto conto del carattere "presuntivo" e "transitorio" della rendita catastale da attribuire, oltre che della necessità di concludere l'intero processo in tempi ragionevolmente contenuti, il procedimento di determinazione delle consistenze è di tipo semplificato, speditivo e sommario.

In particolare, le consistenze immobiliari sono determinate esclusivamente sulla base delle ortofoto (per il calcolo degli ingombri coperti) e del numero dei piani rilevati in sopralluogo, senza rilevazione strumentale di dettaglio in loco.

Per le unità da censire nelle categorie del Gruppo B, è, altresì, necessaria la rilevazione (attraverso una stima a vista) dell'altezza del fabbricato, che risulta essere complessiva, quando il fabbricato individua una unica unità immobiliare, ovvero di piano, quando nello stesso siano presenti più unità immobiliari.

In ogni caso, non sono oggetto di rilevazione le consistenze delle aree scoperte di pertinenza (comunque sistemate o attrezzate).

E' da tener presente che il calcolo della consistenza in "vani" per le unità immobiliari da censire in una delle categorie del Gruppo A è effettuata con riferimento alla estensione media del vano tipo, come rilevata automaticamente dalla banca dati catastale (rapporto medio tra superficie e numero di vani delle unità già censite per quella categoria nella zona censuaria in cui è ubicato l'immobile fotoidentificato).

Di norma, le superfici rilevate in fase di sopralluogo devono essere misurate, per quanto possibile, con criteri omogenei a quelli utilizzati nelle ordinarie procedure di classamento.

Per i fabbricati caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso, nei quali siano state identificate più unità immobiliari, la consistenza delle stesse è determinata dividendo



la consistenza complessiva per il numero delle unità individuate (presunzione di uguale estensione di tutte le uiu), qualora non sia possibile una più puntuale ripartizione.

Tale operazione risulta però limitata dalle modalità di rilievo previste (speditivo ed a vista), oltre che dalla definizione delle ortofoto disponibili<sup>1</sup>, unica fonte "metrica" di supporto a tale operazione.

Per quanto sopra, si forniscono alcune indicazioni operative, relative a particolari fattispecie riscontrabili in sopralluogo, avendo assunto, come criterio generale, la consistenza di piano quale superficie della sagoma della relativa copertura (unica rilevabile dalla ortofoto).

**AGGETTI IN COPERTURA:** per coperture spioventi (a falde inclinate o piane), non si procede con lo scorporo degli aggetti, essendo questi ultimi spesso di dimensioni, non sempre riportabili metricamente sull'ortofoto (data anche la scala di riproduzione), e comunque con dimensioni non apprezzabili in termini assoluti (rilievo a vista). La superficie di piano va calcolata dalla sagoma del tetto come nel caso di fabbricati con coperture senza spioventi.

**BALCONI:** vanno esclusi dal computo della superficie i balconi aggettanti (fuori sagoma di copertura), sia se sorretti da elementi verticali che a sbalzo; vanno, invece, inclusi balconi o terrazzi "incassati", per la parte di superficie ricompresa nella sagoma di copertura.

**PORTICATI:** vanno esclusi solo quando occupino un intero piano (*pilotis*) ovvero quando la relativa copertura sia ragionevolmente identificabile sull'ortofoto. In tutti gli altri casi, ovvero quando non sia possibile stimarne la dimensione con il semplice rilievo a vista, sono da includersi come superficie utile.

**SOTTOTETTI:** laddove se ne presuma l'esistenza (ad esempio per la presenza di lucernari) viene calcolata una superficie utile di piano (porzione ridotta rispetto alla copertura) ragionevolmente, e per quanto desumibile dall'ortofoto, corrispondente ad altezze superiori a 1,5 m. La stima di tale superficie è, comunque, da considerarsi sommaria.

---

<sup>1</sup> Ortofoto con risoluzione a terra di 50 cm, riprodotta, di norma, nella stessa scala dell'estratto di mappa (1:2.000 ovvero 1:4.000).

**ANDRONI E VANI SCALE:** La superficie di androni e vani scale deve essere computata, per intero, in caso di presumibile presenza, nello stesso piano, di almeno 1 uiv censibile. In caso contrario, tale superficie non deve essere computata.

**INTERRATI E**

**SEMINTERRATI :** La relativa superficie deve intendersi sempre uguale, per ampiezza, a quella del piano di copertura.

**TETTOIE e SIMILI:**

l'area occupata da cortili, da chiostrine scoperte o coperte da semplice vetrata, da tettoie aperte e simili, deve essere esclusa, laddove la relativa superficie sia desumibile dall'ortofoto. In tutti gli altri casi (ad esempio quando si ha percezione visiva della loro esistenza, ma non vi sono riferimenti metrici utili), la superficie sarà calcolata "vuoto per pieno". Nel caso di categorie dei Gruppi D ed E, laddove rappresentano la "*cosa principale*" dell'unità immobiliare, vanno sempre prese in considerazione. Se, invece, costituiscono elementi accessori di uno o più fabbricati principali, possono essere esclusi dal computo della superficie utile complessiva, purché si abbia riguardo a valutare la possibilità di qualificare come "*Alta*" la dotazione impiantistica ed accessoria dell'unità immobiliare.

Sono, invece, sempre considerate come superfici utili, da censire in C/6, i posti auto coperti.

**RAMPE:**

eventuali rampe di accesso a locali interrati o seminterrati, anche se coperte, vanno escluse dal computo della consistenza per la parte esterna alla proiezione della copertura principale del fabbricato servito.

## **5. ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI ALL'ATTRIBUZIONE DELLA RENDITA PRESUNTA**

Mentre per le unità immobiliari da censire nelle categorie dei Gruppi ordinari (A, B e C), il procedimento semplificato di attribuzione della rendita presunta prevede, oltre che l'indicazione della zona censuaria in cui è ubicata l'immobile, solo l'attribuzione della categoria catastale ed il calcolo della consistenza in m<sup>2</sup> (con l'integrazione del dato di altezza per le sole unità censite nelle categorie del Gruppo B), essendo la classe determinata automaticamente dal sistema, per le unità da censire nelle categorie dei Gruppi speciale (D) e particolare (E) si ritiene di dover fornire uno specifico approfondimento.

Per le unità a destinazione speciale e particolare, la rendita presunta viene determinata a partire dal valore dell'immobile, applicando a quest'ultimo il saggio di fruttuosità pari al 2% per le unità immobiliari appartenenti al Gruppo D e al 3% per quelle riferibili al Gruppo E.

Il valore di tali immobili è, a sua volta, determinato con procedimento semplificato, attraverso il prodotto della superficie coperta complessivamente sviluppata dall'immobile, desunta con l'ausilio delle ortofoto, per il valore venale unitario medio, definito in relazione alla destinazione d'uso catastale ed ai parametri tecnici (*Tipologia costruttiva prevalente e Dotazione impiantistica ed accessoria*), da rilevare mediante sopralluogo.

Per tali finalità, con riferimento alle istruzioni della Direzione centrale Catasto e cartografia, gli Uffici provinciali hanno definito, su base comunale, un set di valori venali unitari medi, riferiti all'epoca censuaria 1988-89, relativamente a cinque macro destinazioni d'uso (Industriale-Artigianale, Commerciale, Terziaria-Direzionale-Servizi, Ricettiva e Rurale), che sono rappresentative della maggior parte delle categorie catastali accertate nei Gruppi D e E nell'ambito del più ampio processo dei fabbricati "mai dichiarati".

Il set di valori venali unitari medi sono stati definiti dagli Uffici provinciali sulla base di "immobili di riferimento" così individuati:

MACRO DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE IMMOBILE DI RIFERIMENTO
<p><b>Industriale Artigianale</b></p> <p>(Tipicamente unità immobiliari censibili nella categoria D/1 o D/7)</p>	<p>Costruzione, tipo capannone, adibita ad attività imprenditoriale per piccola e media industria e/o artigianale, con non più di due piani fuori terra, ad una o più campate di luce fino a 10 metri, altezza alla linea di gronda non superiore ai 6/8 metri, superficie coperta ordinariamente non inferiore ai 600 metri quadrati, ovvero a soglie dimensionali stabilite secondo l'uso locale, superficie scoperta pertinenziale, di norma idonea alla manovra di automezzi e/o allo stoccaggio di materiali, non inferiore a quella coperta. Struttura realizzata con elementi portanti (c.a., c.a.p., carpenteria metallica pesante, muratura o legno lamellare), copertura e tamponature tradizionali, dotata di impianti civili essenziali in relazione alla destinazione d'uso (di norma, impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario)</p>
<p><b>Commerciale</b></p> <p>(Tipicamente unità immobiliari censibili nella categoria D/8)</p>	<p>Costruzione adibita al commercio di beni al dettaglio, in cui possono coesistere anche più esercizi commerciali che usufruiscono di strutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, con superficie complessiva coperta non inferiore ordinariamente ai 300 metri quadrati ovvero a soglie dimensionali stabilite secondo l'uso locale, con uno o più piani fuori terra, altezza media di piano non superiore ai 4-5 metri, superficie scoperta pertinenziale, di norma attrezzata per la manovra ed il parcheggio di automezzi, almeno doppia di quella coperta. Struttura realizzata con elementi portanti (c.a., c.a.p., carpenteria metallica pesante, muratura o legno lamellare), copertura e tamponature tradizionali, caratterizzata da un grado di rifinitura accurato e dalla presenza di impianti civili ordinari in relazione alla destinazione d'uso (di norma, impianto elettrico e assimilabili, idrico-sanitario, fognario, di condizionamento, antincendio, antintrusione, nonché, se realizzata su più piani, di elevazione di persone o cose)</p>

<p><b>Terziario Direzionale Servizi</b></p> <p>(Tipicamente unità immobiliari censibili nella categoria D/5)</p>	<p>Costruzione adibita ad uffici amministrativi e/o finanziari, su uno o più piani fuori terra, con superficie complessiva coperta ordinariamente non inferiore ai 300 metri quadrati, ovvero a soglie dimensionali stabilite secondo l'uso locale, altezza media di piano in genere non superiore ai 3 metri, superficie scoperta pertinenziale, di norma attrezzata per la manovra ed il parcheggio di automezzi, pari a quella coperta. Struttura realizzata con elementi portanti, copertura e tamponature tradizionali (c.a., c.a.p., carpenteria metallica pesante, muratura o legno lamellare), gettati in opera o prefabbricati, caratterizzata da un grado di rifinitura accurata e dalla presenza di impianti civili appropriati alla destinazione d'uso (di norma, impianto elettrico e assimilabili, idrico-sanitario, fognario, nonché, se realizzata su più piani, di elevazione di persone o cose)</p>
<p><b>Ricettiva</b></p> <p>(Tipicamente unità immobiliari censibili nella categoria D/2 o D/4)</p>	<p>Costruzione adibita all'accoglienza e al soggiorno di persone dietro pagamento, classificabile in relazione alle dotazioni accessorie e di servizi in categoria media (tre stelle). Struttura caratterizzata da un grado di rifinitura accurata e realizzata con elementi portanti (c.a., c.a.p., carpenteria metallica pesante, muratura o legno lamellare), copertura e tamponature tradizionali, dotata di impianti civili appropriati agli standard di categoria (di norma, impianto elettrico e assimilabili, idrico-sanitario, fognario, di condizionamento, antincendio, nonché, se realizzata su più piani, di elevazione di persone o cose)</p>
<p><b>Rurale</b></p> <p>(Tipicamente unità immobiliari censibili nella categoria D/10)</p>	<p>Costruzione adibita a ricovero zootecnico (stalle, porcilaie, ecc) o a deposito di attrezzi/derrate (magazzini, fienili, ecc) realizzata con elementi portanti (c.a., c.a.p., carpenteria metallica pesante o muratura), copertura e tamponature tradizionali, dotata di impianti minimali in relazione alla destinazione d'uso (di norma, impianto elettrico, idrico, fognario)</p>

Al valore venale unitario medio di ciascuna destinazione d'uso catastale, si perviene mediante applicazione, al valore definito per la pertinente macro-destinazione d'uso, di appositi coefficienti di ragguglio, su base nazionale, con stima di larga massima, tenendo conto del carattere presuntivo e transitorio della rendita da attribuire.

In definitiva, l'algoritmo semplificato di determinazione della rendita presunta assume la seguente espressione matematica:

$$RC_P = r \cdot V_U \cdot C_R \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot SUP$$

dove :

$RC_P$  = *Rendita catastale presunta*

$r$  = *Saggio di redditività (2% per il Gruppo D e 3% il Gruppo E)*

$V_U$  = *Valore unitario della macro destinazione d'uso di riferimento*

$C_R$  = *Coefficiente di ragguglio relativo alla destinazione d'uso catastale attribuita*

$C_1$  = *Coefficiente correttivo relativo alla "Tipologia costruttiva prevalente"*

$C_2$  = *Coefficiente correttivo relativo alla "Dotazione impiantistica e accessoria"*

$SUP$  = *Superficie coperta (m<sup>2</sup>) complessivamente sviluppata dall'immobile*

Nelle seguenti Figure n. 4 e n. 5 sono riportati, per ciascuna destinazione d'uso catastale, la pertinente macro destinazione d'uso di riferimento ed il relativo coefficiente di ragguglio ( $C_R$ ).

Destinazione d'uso catastale rilevata in sopralluogo (cfr. scheda)	Macro destinazione d'uso di riferimento	Coefficiente di ragguaglio dei valori unitari [ C <sub>R</sub> ]
<b>GRUPPO D</b>		
Opifici	Industriale - Artigianale	1,0
Fabbricati adibiti a ricettività alberghiera	Ricettiva	1,0
Fabbricati adibiti ad attività culturali-ricreative	Terziario - Direzionale - Servizi	0,7
Case di cura e ospedali	Ricettiva	1,0
Istituti di credito, cambio e assicurazione	Terziario - Direzionale - Servizi	1,0
Fabbricati adibiti ad attività ludico-sportive	Commerciale	0,7
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale/produttiva	Industriale - Artigianale	1,0
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale	Commerciale	1,0
Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggio	Commerciale	0,6
Fabbricati per funzioni produttivi connesse alle attività agricole	Rurale	1,0

Figura n. 4  
Valori venali unitari medi per destinazione d'uso catastale del **Gruppo D**  
Macro destinazione d'uso di riferimento e relativo coefficiente di ragguaglio

Destinazione d'uso catastale rilevata in sopralluogo (cfr. scheda)	Macro destinazione d'uso di riferimento	Coefficiente di ragguaglio dei valori unitari [ C <sub>R</sub> ]
<b>GRUPPO E</b>		
Stazioni per servizi di trasporto	Terziario - Direzionale - Servizi	0,7
Ponti comunali a pedaggio	Terziario - Direzionale - Servizi	0,6
Fabbricati per esigenze pubbliche	Terziario - Direzionale - Servizi	0,7
Recinti chiusi per esigenze pubbliche	Industriale - Artigianale	0,7
Fortificazioni	Terziario - Direzionale - Servizi	0,6
Fari, semafori, torri per orologio	Terziario - Direzionale - Servizi	0,5
Fabbricati per esercizio di culti	Terziario - Direzionale - Servizi	0,6
Cimiteri	Terziario - Direzionale - Servizi	0,6
Edifici particolari non compresi nelle categorie precedenti	Terziario - Direzionale - Servizi	0,7

Figura n. 5  
Valori venali unitari medi per destinazione d'uso catastale del **Gruppo E**  
Macro destinazione d'uso di riferimento e relativo coefficiente di ragguaglio

In merito agli ulteriori due coefficienti correttivi (C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>), introdotti nell'algoritmo di calcolo della rendita presunta, al fine di tenere conto (per quanto possibile, attese la

semplificazioni introdotte) della grande eterogeneità degli immobili in esame, nella scheda di sopralluogo [ Figura n.6 ] deve essere indicata la relativa modalità (una sola) riscontrata in sopralluogo.

UIU N°	Rif. Fab. N°	Categ.	Sup (mq)	Tip costr prev		Dotaz impianti e accessori				Utu part rilev	Indirizzo	Civico
				Tradiz	Legg	Non ril	Bassa	Ordin	Alta			
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Figura n. 6  
Parametri tecnico-estimale supplementari relativi alle unità da censire nelle categorie del Gruppo D e E

Con riferimento al parametro tecnico-estimale "*Tipologia costruttiva prevalente*", le diverse modalità previste assumono il seguente significato:

**Tradizionale:** Immobili realizzati con struttura portante in c.a., c.a.p., carpenteria metallica pesante, muratura o legno lamellare, con tamponature in muratura, pannelli metallici pesanti o elementi prefabbricati;

**Leggera:** Immobili realizzati con strutture verticali ed orizzontali con semplici elementi lignei, a resistenza non controllata, ovvero con elementi metallici leggeri quali lamiere e simili.

Con riferimento, invece, al parametro tecnico-estimale "*Dotazione impiantistica e accessori*", le diverse modalità previste assumono il seguente significato:

**Non rilevabile:** in tutti quei casi in cui, dal sopralluogo esterno, non sia possibile apprezzare la presenza o la mancanza di elementi impiantistici di qualsivoglia natura e rilevanza, nonché di elementi accessori quali, ad esempio, tettoie e porticati non inclusi nel calcolo delle superfici, sistemazioni particolari delle aree scoperte (campi da gioco, ecc.);

**Bassa:** quando vi sia la percezione che manchino gran parte degli impianti presi in considerazione per definire i valori venali unitari della macro destinazione d'uso di riferimento e non vi siano elementi accessori apprezzabili;

**Ordinaria:** quando vi sia la percezione di dotazioni impiantistiche ed accessorie simili a quelle prese in considerazione per definire i valori venali unitari della macro destinazione d'uso di riferimento;

**Alta:** quando vi sia la percezione di impianti particolari quali, ad esempio, carri ponte, gru fisse, serbatoi, ecc., o vi siano elementi accessori di un certo rilievo, quali tettoie e porticati esclusi dal calcolo delle superfici, nonché particolari sistemazioni esterne (campi da gioco, ecc), ovvero grandi aree di pertinenza (recintata). La scelta di tale modalità andrà valutata anche quando non sia stato possibile discriminare tra superfici a destinazioni d'uso diversificate (ad esempio D/1 e D/7 con rilevanti superfici ad uffici).

Al fine di consentire una consapevole valutazione da parte del tecnico rilevatore degli effetti (correzioni al valore unitario di riferimento) indotti da ciascuna delle opzioni sopra descritte, si riportano di seguito [Figura n. 7 e Figura n. 8] le entità dei coefficienti correttivi C1 e C2 in relazione a ciascuna delle possibili modalità assunte dai rispettivi parametri tecnico-estimale supplementari, definiti, in relazione alle diverse destinazione d'uso, su base nazionale, con stima di larga massima, tenendo conto del carattere presuntivo e transitorio della rendita da attribuire.

Destinazione d'uso rilevata in sopralluogo (cfr. scheda)	Coefficiente correttivo per "Tipologia costruttiva prevalente" [ C <sub>1</sub> ]		Coefficiente correttivo per "Dotazione impiantistica e accessoria" [ C <sub>2</sub> ]			
	Tradizionale	Leggera	Non rilevabile	Bassa	Ordinaria	Alta
<b>GRUPPO D</b>						
Opifici	1,0	0,7	1,0	0,9	1,0	1,4
Fabbricati adibiti a ricettività alberghiera	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0	1,4
Fabbricati adibiti ad attività culturali-ricreative	1,0	0,7	1,0	0,9	1,0	1,4
Case di cura e ospedali	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0	1,4
Istituti di credito, cambio e assicurazione	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0	1,4
Fabbricati adibiti ad attività ludico-sportive	1,0	0,7	1,0	0,9	1,0	1,4
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale/produttiva	1,0	0,7	1,0	0,9	1,0	1,4
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0	1,4
Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggio	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Fabbricati per funzioni produttivi connesse alle attività agricole	1,0	0,7	1,0	0,9	1,0	1,4

Figura n. 7  
Coefficiente correttivo [ C<sub>1</sub> ] "Tipologia costruttiva prevalente" e [ C<sub>2</sub> ] "Dotazione impiantistica e accessoria"  
**Gruppo D**

Destinazione d'uso rilevata in sopralluogo (cfr. scheda)	Coefficiente correttivo per "Tipologia costruttiva prevalente" [ C <sub>1</sub> ]		Coefficiente correttivo per "Dotazione impiantistica e accessoria" [ C <sub>2</sub> ]			
	Tradizionale	Leggera	Non rilevabile	Bassa	Ordinaria	Alta
GRUPPO E						
Stazioni per servizi di trasporto	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0	1,4
Ponti comunali a pedaggio	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Fabbricati per esigenze pubbliche	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0	1,4
Recinti chiusi per esigenze pubbliche	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,4
Fortificazioni	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Fari, semafori, torri per orologio	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Fabbricati per esercizio di culti	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Cimiteri	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Edifici particolari non compresi nelle categorie precedenti	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Figura n. 8  
Coefficiente correttivo [ C<sub>1</sub> ] "Tipologia costruttiva prevalente" e [ C<sub>2</sub> ] "Dotazione impiantistica e accessoria"  
**Gruppo E**

Per le unità immobiliari in esame è stato, altresì, introdotto un ulteriore elemento informativo, da acquisire in sopralluogo, connesso alla "Particolare rilevanza", sotto il profilo economico, della unità immobiliare oggetto di accertamento (cfr. Figura n. 6).

Tale opzione (che non produce una ulteriore correzione al valore venale unitario e conseguentemente alla rendita presunta in corso di attribuzione) deve essere esercitata in tutti quei casi in cui si abbia la percezione che, le indicazioni già fornite, mediante i due parametri tecnico-estimabili precedentemente descritti, non siano sufficienti (a causa delle semplificazioni introdotte nell'algoritmo di calcolo) a rappresentare la rilevanza economica dell'immobile (ad esempio in presenza di piccoli manufatti associati a superfici esterne molto ampie e particolarmente attrezzate - vedasi centri sportivi, con campi da gioco all'aperto, ecc.).

La scelta di tale opzione risulta necessaria per non perdere una informazione rilevante ai fini delle valutazioni di "priorità" per le future attività di accertamento della rendita catastale definitiva in surroga.

E' appena il caso di ribadire che la metodologia semplificata sopra descritta è applicata esclusivamente per la determinazione della rendita presunta delle unità immobiliari in oggetto (Gruppi D e E), e che, quindi, per le correnti attività di accertamento, gli Uffici provinciali continuano ad operare secondo la prassi ordinaria.