

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE per gli immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A (1)

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile.
- A/2 - Abitazioni di tipo civile.
- A/3 - Abitazioni di tipo economico.
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare.
- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare.
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale.
- A/7 - Abitazioni in villini **(2)**
- A/8 - Abitazioni in ville.
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10 - Uffici e studi privati.
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi **(3)**

Gruppo B

- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri; orfanotrofi; ospizi, conventi; seminari; caserme.
- B/2 - Case di cura ed ospedali. *(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'articolo 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249)* **(4)**
- B/3 - Prigioni e riformatori.
- B/4 - Uffici pubblici.
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici.
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 **(5)**
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate.

Gruppo C

- C/1 - Negozi e botteghe.
- C/2 - Magazzini e locali di deposito **(6)**.
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri **(7)**.
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi *(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'articolo 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249)*. **(4)**
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative *(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'articolo 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249)*. **(4)**
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse *(quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249)*. **(4)**
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte.

Note al quadro generale per gli immobili a destinazione ordinaria.

- (1)** Nell'assegnare le unità immobiliari a questa categoria occorre ricordare che, essendo la qualificazione delle tipologie relativa e variabile da luogo a luogo, essa deve corrispondere al significato che ha localmente **(v. circolare U. T. Provincia di Bologna - a seguire)**.
- (2)** Villette a schiera *(Circolare 14 marzo 1992 n. 5)*.
- (3)** Rifugi di montagna, trulli, sassi, baite, casoni, ecc. *(Circolare 14 marzo 1992 n. 5)*.
- (4)** Rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939 n° 1249, quando hanno fine di lucro:
 - a)** i fabbricati (a parti distinte e autonome di fabbricati) destinati ad opifici, teatri, cinematografi ed alberghi, anche se non appositamente costruiti per tali destinazioni.
 - b)** i fabbricati (o parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.
- (5)** Circoli ricreativi senza fini di lucro *(Circolare 14 marzo 1992 n. 5)*.
- (6)** Cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione *(Circolare 14 marzo 1992 n. 5)*.
- (7)** Lavaggio auto senza attrezzature fisse *(Circolare 14 marzo 1992 n. 5)*.

**QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE
per gli immobili a destinazione speciale**

Gruppo D

D/1 - Opifici **(8)**

D/2 - Alberghi e pensioni **(9)** (quando, per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249) **(*)**

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili **(10)** (quando, per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249) **(*)**

D/4 - Case di cura ed ospedali (quando, per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249 ed abbiano fine di lucro) **(*)**

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando, per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249) **(*)**

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi **(11)** (quando, per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249 ed abbiano fine di lucro) **(*)**

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni **(12)**

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni **(13)**

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio **(**)**.

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D.P.R. 139/98).

(D/10 – Residence) **(***)**

(D/11 – Scuole e laboratori scientifici privati) **(***)**

(D/12 – Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari) **(***)**

Note al quadro generale per gli immobili a destinazione speciale.

(*) Rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249, quando hanno fini di lucro. Articolo 10: La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 (1), costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

(1) Art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 :i fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché i fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale, e tali da non essere suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni.....

() Sono considerati opifici ai sensi dell'art. 5 della legge 26 gennaio 1865, n° 2136 e dell'art. 3 del Regolamento 22 agosto 1877, n° 4024.**

(*) Categorie MAI ENTRATE IN VIGORE.**

(8) Autosilos con impianti di sollevamento delle auto, cabine elettriche (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(9) Villaggi turistici (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(10) Discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(11) Impianti con attrezzature sportive, campi da golf, maneggi (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(12) Aree di deposito rottami od inerti con lavorazione, lavaggio auto con attrezzature fisse (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(13) Autosilos con rampe d'accesso ai piani, parcheggi a pagamento su aree private, campeggi, ipermercati, supermercati, serre con attività commerciale (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE per gli immobili a destinazione particolare

Gruppo E

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei (14).
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche. (*)
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (15). (**)
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- 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 (16).

Gruppo F (solo per DOCFA)

- F/1 - Area urbana
- F/2 - Unità collabenti
- F/3 - Unità in corso di costruzione
- F/4 - Unità in corso di definizione
- F/5 - Lastrico solare

Note al quadro generale per gli immobili a destinazione particolare.

(*) Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimento di auto, per sale di aspetto di tramvie, ecc. , pese pubbliche, ecc.

(**) Per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

(14) Funivie, sciovie e simili (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(15) Aree attrezzate a sosta per caravan (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

(16) Aree di deposito rottami od inerti solo stoccaggio (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

IMPOSTE - Nuovi moltiplicatori catastali

Dal 1° gennaio 2004 nuovi valori automatici per registro e ipocatastali

Ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, i moltiplicatori previsti dal comma 5 dell'art.52 del T.U. dell'imposta di registro, sono rivalutati nella misura del 10%.

Posto che l'art.3, comma 48 e 50, l.n.662/96 aveva previsto l'aumento del 5% delle rendite catastali urbane e del 25% per i redditi dominicali, a seguito della modifica introdotto dal comma in esame, dal 1° gennaio 2004, il c.d. valore automatico, in pratica, si ottiene come segue:

- **per i terreni:** **Reddito Dominicale x 103,125**
- **per i fabbricati:**
 - **cat. C/1 ed E: Rendita Catastale x 39,27**
 - **cat.A/10 e D: Rendita Catastale x 57,75**
 - **per altre categorie Rendita Catastale x 115,50.**

La norma si applica agli atti pubblici formati , agli atti giudiziari emanati o pubblicati, alle scritture private autenticate, alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertes, alle donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio 2004.

DESCRIZIONE CATEGORIE CATASTALI GRUPPO "A"

(circolare U.T. Provincia di Bologna)

A/1 – Appartamento di tipo signorile

- superficie commerciale superiore a 240 mq.
- dotato di almeno 3 servizi igienici con finiture eccezionali di tipo signorile
- ubicato in stabile con possibilità di ascensore e portineria
- presenza di ampi spazi comuni

A/2 – Appartamento di tipo civile

- superficie commerciale mediamente superiore a mq. 100 e consistenza catastale superiore a 5,5 vani
- dotato di almeno 2 servizi igienici
- marcata suddivisione tra spazi destinati alla zona notte e spazi di soggiorno
- eventuale presenza di vano destinato a soggiorno – pranzo - salotto avente consistenza uguale o superiore alla consistenza massima del vano catastale
- finiture civili e perciò correnti
- epoca di costruzione o di radicale ristrutturazione dagli anni 70 ad oggi
- monolocale di superficie di circa 30 – 40 mq. dotato di impiantistica e finiture di pregio

A/3 – Appartamento di tipo economico

- superficie commerciale inferiore a mq. 100 e consistenza catastale sino a 5 vani
- dotato di un solo servizio igienico
- distribuzione dei vani tale da non creare disimpegni e separazioni tra zone aventi diversa destinazione
- forniture di tipo economico
- epoca di costruzione risalente agli anni '50 e '60

A/4 – Appartamento di tipo popolare

- dotato o meno di servizio igienico
- distribuzione interna di tipo passante e con locali non disimpegnati
- superficie commerciale sino a 80 – 100 mq.
- finiture interne molto economiche e di scarsissimo apprezzamento
- epoca di costruzione antica

A/7 – Villino

- superficie commerciale sino a 200 mq.
- presenza di area esclusiva
- dotazione di giardino proprio esteso sino a 5 volte la superficie coperta dello stabile
- costruzione distinta da altri fabbricati
- può comprendere un massimo di 3 unità abitative oltre alle autorimesse

A/8 – Villa

- superficie commerciale oltre i 230 mq.
- dotato di almeno 3 servizi igienici
- esteso giardino di pertinenza
- eventuale presenza, anche in corpi attigui, di alloggi per il personale di servizio, nonché costruzioni ausiliarie per depositi ed autorimesse

A/9 – Palazzi eminenti e storici

- antichi e prestigiosi edifici monumentali, di rilevante consistenza catastale (almeno 8 vani) con vani di grande ampiezza ed altezza aventi finiture di pregio artistico
- godono della disponibilità di estesi androni di ingresso e fruiscono di corti interne e/o di aree scoperte a giardino

METODOLOGIE DI CALCOLO DELLA RENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1 - PREMESSA

Le note che seguono hanno lo scopo di inquadrare, in modo semplice, quanto necessita per la determinazione della cosiddetta rendita presunta dei fabbricati ai fini della compilazione della dichiarazione dei redditi. Dopo aver brevemente richiamato l'attenzione sul concetto di reddito dei fabbricati, stabilito dal D.P.R. 597/73 (I.R.Pe.F.) e sulle definizioni catastali ad esso connesse, saranno riassunti i risultati di esperienze acquisite dai tecnici catastali nell'accertamento delle unità immobiliari urbane.

2 - QUADRO LEGISLATIVO

2.1. D.P.R. 597 del 29/9/1973

2.1.1. REDDITI DEI FABBRICATI

Il reddito dei fabbricati è quello derivante dal possesso a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, di costruzioni stabili o porzioni di esse di qualsiasi specie e destinazione esistenti sul suolo o nel sottosuolo suscettibile di reddito autonomo. (art. 32). Non danno luogo a reddito dei fabbricati:

- le costruzioni rurali appartenenti al possessore dei terreni cui servono e destinate ad abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, al ricovero degli animali, delle macchine ecc. (art. 39);
- gli impianti destinati ad attività commerciali (uffici commerciali, magazzini, capannoni) ove il possessore eserciti direttamente l'attività (art. 40);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, e quelli esistenti nei cimiteri e loro dipendenze (art. 82).

2.1.2. DETERMINAZIONE DEL REDDITO

Il reddito è costituito dal reddito medio ordinario al netto delle spese di riparazione e manutenzione e di ogni altra spesa operata, determinato secondo le norme della legge catastale mediante l'applicazione delle tariffe di estimo stabilite per ciascuna categoria e classe - ovvero per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta (art. 34).

Fino alla revisione delle tariffe di estimo il reddito va determinato moltiplicando le rendite di ciascuna unità immobiliare iscritta nel catasto per i coefficienti di rivalutazione stabiliti annualmente (art. 88).

Il reddito delle unità immobiliari non ancora iscritte in Catasto è determinato, fino all'iscrizione, comparativamente a quello delle unità immobiliari similari già iscritte (art. 34).

2.2. LEGGI CATASTALI

Allo scopo di rendere più chiaro possibile la trattazione, si riporta brevemente il quadro legislativo relativo alle iscrizioni catastali trattando in seguito quelle definizioni che concorrono alla determinazione della rendita catastale reale o presunta. A tale proposito si farà riferimento alla sola rendita catastale in quanto quest'ultima diventa presunta quando l'unità immobiliare interessata non è censita in Catasto.

La legge fondamentale istitutiva del "Nuovo Catasto Edilizio Urbano" è la n. 1249 dell'11 Agosto 1939 che ha convertito con modifiche il R.D. n. 652 del 13 Aprile 1939 riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del Nuovo Catasto

Edilizio Urbano. Successivamente tale legge è stata modificata con il D.L. 514 del 8 Aprile 1948.

Il regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano è stato approvato con il D.P.R. n. 1142 del 1° Dicembre 1949.

Dopo circa vent'anni e precisamente nel 1969 è intervenuta la legge 629 del 1° Ottobre 1969 che dettò norme sulla semplificazione delle procedure catastali, ma non ha modificato in modo sostanziale le precedenti norme.

2.2.1. OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO E RENDITA CATASTALE

Presupposto dell'imposta sui fabbricati è "*il possesso a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, di costruzioni o porzioni di costruzioni stabili di qualsiasi specie e destinazione esistenti sul suolo e nel sottosuolo o assicurate stabilmente alla terra, suscettibili di un reddito autonomo*".

Agli effetti dell'imposta deve intendersi per fabbricato ogni combinazione di materiali di qualsiasi genere saldamente connessi, in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita, atto all'uso cui la costruzione è destinata e l'espressione stabile costruzione altro non significhi se non la definitiva permanenza dell'edificio nel luogo in cui è posto per sua espressa destinazione, di guisa che non possa rimuoversi, per trasportarlo da un luogo all'altro senza scomporlo almeno in parte, rompendo o distruggendo le aderenze che lo tengono avvinto stabilmente al suolo.

L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare considerando unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e atta a produrre un reddito proprio.

Sono esclusi dall'accertamento: i fabbricati rurali, i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 Febbraio 1929.

Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di ciascun comune o porzione di comune sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categoria e ciascuna categoria in classi. Da ciò discende, per quanto concerne l'istituto del catasto, che l'oggetto dell'accertamento non è più il fabbricato ma una nuova entità, l'unità immobiliare urbana, e che le unità immobiliari non vengono considerate, individualmente, ai fini della determinazione della rendita, ma come appartenenti a determinate categorie (**v. elenco categorie catastali**). Tale catalogazione, per potere caratterizzare adeguatamente le unità immobiliari di una determinata categoria ai fini della formazione di un catasto per classi e tariffe, che deve fornirci, in definitiva, il reddito ordinario medio di ciascuna unità immobiliare urbana, deve essere completata con una ulteriore suddivisione di ciascuna categoria in gruppi di unità caratterizzati da un grado di merito comparabile entro certi limiti - cioè con la suddivisione in classi.

Tale classificazione si esegue solo per i gruppi A, B, C e per distinguere le varie classi di ogni categoria si adotta una numerazione ordinale aperta - cioè non limitata - verso l'alto, nella quale la prima classe, a differenza di quanto avviene nel Catasto Terreni, è attribuita al grado di merito più basso, con un salto fra ogni classe pari al 20% della tariffa della classe inferiore. Determinato il numero delle classi nelle quali ciascuna categoria deve essere divisa si procede al riconoscimento ed alla identificazione di un certo numero di unità tipo che siano atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi devono essere comprese.

Eseguite le operazioni anzidette, viene compilato il quadro delle categorie e classi della zona censuaria, che può rappresentare un intero Comune o porzioni di esso, il quale contiene l'elencazione delle categorie riscontrate nella zona

stessa, le classi in cui ciascuna è stata suddivisa ed i dati di identificazione e descrizione delle unità immobiliari scelte come unità tipo per ciascuna classe.

Il quadro è completato, inoltre, dalle tariffe la cui determinazione è stata fatta con riferimento agli elementi economici ordinari del triennio 1937/1939 e limitatamente per i gruppi di categoria A,B,C. Per ogni classe la tariffa esprime in moneta legale la rendita catastale riferita all'unità di consistenza (vano per il gruppo A, mc. per il gruppo B e mq. per il gruppo C). Pertanto la rendita catastale per le categorie racchiuse nei gruppi A,B,C si determina moltiplicando la tariffa della categoria e classe attribuita a ciascuna Unità immobiliare con la sua consistenza. La rendita catastale, invece, per le categorie D ed E si determina mediante stima diretta caso per caso.

In definitiva per determinare la rendita catastale per i soli gruppi A,B,C sono necessarie due operazioni preliminari:

- **Classamento**
- **Consistenza**

Con il classamento si individua il gradino di appartenenza dell'unità immobiliare nel quadro di categoria e classi e di conseguenza la rendita unitaria dell'unità stessa. L'operazione avviene innanzitutto mediante il confronto dell'unità da classare con l'unità tipo della zona censuaria di appartenenza e secondariamente il confronto si estende ad altre unità già in precedenza classate, attraverso le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da classare.

Con la consistenza si determina l'altro elemento censuario che caratterizza l'unità stessa nel Catasto. La misura della consistenza viene effettuata in base a parametri differenti secondo l'appartenenza dell'unità immobiliare ad uno dei tre gruppi A,B,C come meglio di seguito specificato.

A questo punto il calcolo della rendita catastale è immediato; basta moltiplicare la rendita unitaria, individuata con il classamento, con il risultato della consistenza.

3 - DETERMINAZIONE DELLA "RENDITA PRESUNTA"

Pur tenendo ben presente i limiti e lo scopo di queste note, non possiamo non richiamare l'attenzione del lettore sulla delicatezza delle operazioni di classamento. Esse se affrontate con il dovuto rigore, richiedono una profonda conoscenza sia delle norme catastali sia di quanto è stato precedentemente classato sul territorio. E' noto a tutti che non sempre la rigidità delle norme ha permesso l'adeguamento di quest'ultime alla profonda trasformazione delle nuove esigenze tipologiche richieste dal vivere moderno.

Al fine però di permettere in ogni caso la determinazione della rendita presunta delle unità immobiliari urbane, considerati i presupposti legislativi premessi, ci è lecito eseguire una schematizzazione del problema. Si segnala fin da adesso l'attenzione sul fatto che dovendo operare una scelta sulla base delle categorie e classi di unità similari già accertate in Catasto siamo obbligati a rispettare la metodologia di accertamento eseguita in precedenza anche se talvolta si rilevano incongruenze macroscopiche dei risultati di tale applicazione rispetto ai reali apprezzamenti del mercato immobiliare.

Di seguito, quindi, verranno riportate alcune considerazioni in merito a tali problemi dettate dall'esperienza maturata dai tecnici catastali. Ciò verrà limitato agli immobili a destinazione ordinaria appartenenti, quindi, ai gruppi A, B e C.

3.1. ASSUNZIONE DI CATEGORIA E CLASSE

Prima di addentrarci nella trattazione conviene permettere alcune considerazioni pratiche di carattere generale relative alle operazioni di classamento svolte nella Provincia di Bologna.

3.2. ZONE CENSUARIE

Ogni Comune amministrativo della Provincia di Bologna, eccetto il capoluogo, rappresenta una singola zona censuaria. Il Comune di Bologna, invece, è suddiviso in due zone censuarie.

3.3. QUADRO DELLE CATEGORIE E CLASSI

Per ogni zona censuaria della Provincia (singolo Comune) o del capoluogo è compilato il quadro delle categorie e classi di cui fanno parte integrante le unità tipo delle singole categorie (dalle quali conviene prescindere dato lo scopo delle presenti note).

Nell'ambito di tale quadro, come si è detto, dovrà individuarsi la categoria e classe dell'unità considerata. La categoria va assegnata in base alle caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare. La classe va assegnata sia in base alle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare, sia in base a quelle intrinseche che non sono state considerate nella scelta della categoria.

Sono caratteristiche estrinseche l'ubicazione, la salubrità della zona, l'esistenza di servizi pubblici e privati, quali mercati rionali, scuole, poste, parchi pubblici ecc. Sono caratteristiche intrinseche, l'esposizione prevalente, le finiture, i materiali utilizzati, la dimensione dei vani in rapporto a quelli ritenuti normali ecc. Tralasciando per il momento l'individuazione della categoria, che verrà di seguito trattata, ci vogliamo soffermare sull'assegnazione della classe.

Come si è riferito, la classe è elemento peculiare delle caratteristiche della zona cui è ubicata l'unità considerata. Per le nuove e/o recenti costruzioni, daremo la classe più alta a quegli immobili che sono situati nei centri storici o in prossimità di quest'ultimi. Assegneremo, invece, la penultima classe agli immobili ubicati nelle zone semiperiferiche e/o periferiche tenendo conto di quanto già detto. Generalmente viene assegnata la stessa classe a tutte le unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato. Per le costruzioni già accertate, ma che sono oggetto di variazione, confermeremo invece per semplicità la classe già assegnata.

Per quanto riguarda invece la individuazione della categoria ci limiteremo a fornire alcuni elementi relativi al solo gruppo D essendo quest'ultimo quello più oggetto di incertezze. Mentre sia per il gruppo A che per gli altri gruppi verrà indicata la metodologia di calcolo della consistenza catastale.

3.4. IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA - GRUPPO A

Le varie categorie individuate nelle diverse zone censuarie all'epoca censuaria 1937-39 sono state sottoposte ad inevitabili adattamenti per il rapido sviluppo tecnologico urbano dal dopoguerra.

In base alle unità tipo esistenti e agli accertamenti prevalentemente effettuati per confronto con le unità anzidette, si cerca tuttavia di interpretare in modo molto sintetico ed approssimativo i criteri da usare per la individuazione delle categorie in esame ad eccezione della A/1 (Abitazioni di tipo signorile) individuante prevalentemente abitazioni esistenti all'epoca censuaria di formazione del Catasto Urbano.

A/2 – Abitazioni di tipo civile – Superficie vano utile minimo mq 10 max mq 30

Abitazioni con superficie complessiva e dimensione vani più estese rispetto a quelle economiche, con normali dotazioni tecnologiche e grado di rifinitura discrete, dotate di doppi servizi e con vistosa incidenza del reparto giorno (saloncino e ingresso) rispetto al reparto notte (camere da letto). (Nelle vecchie costruzioni elemento determinante si nota il doppio servizio).

A/3 – Abitazioni di tipo economico – Superficie vano utile minimo mq 9 max mq 27

Abitazioni bene disimpegnate, dotate di bagno (nelle recentissime costruzioni è già generalizzato anche il doppio servizio) e di impianto di riscaldamento, di consistenza anche piccola, fino al monolocale purché dotato di tutti i servizi. (Nelle vecchie costruzioni elementi determinanti e si nota il disimpegno dei vani e del servizio e si trovano anche unità prive di riscaldamento).

A/4 – Abitazioni di tipo popolare – Superficie vano utile minimo mq 8 max mq 24

Abitazioni dotate di servizi ma con vani aventi altezze non normali oppure non disimpegnati, con caratteristiche modeste oppure prive di impianti di riscaldamento. (Nelle vec-

chie abitazioni elemento determinante si nota la mancanza di corridoi di disimpegno).

A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare – Superficie vano utile minimo mq 8 max mq 24

Abitazioni con servizi esterni (inesistenti nelle recenti costruzioni).

A/6 – Abitazioni di tipo rurale – Superficie vano utile minimo mq 8 max mq 24

Abitazioni già esistenti nelle vecchie abitazioni rurali con le stesse caratteristiche dei vecchi fabbricati rurali ma tenute in uso da famiglie con attività estranea alla lavorazione del podere.

A/7 – Abitazioni in villini – Superficie vano utile minimo mq 9 max mq 27

Abitazioni unifamiliari, dotate di normali servizi, con discrete rifiniture e con giardino ad uso esclusivo.

A/8 – Abitazioni in ville – Superficie vano utile minimo mq 10 max mq 30

Abitazioni unifamiliari di notevole consistenza e con notevole giardino o parco.

A/10 – Uffici – Superficie vano utile minimo mq 10 max mq 30

In relazione a quanto sopra riportato si ritiene di precisare quanto segue: le categorie del gruppo A più ricorrenti sono A/2, A/3, A/7, A/10.

La categoria A/2 è caratterizzata da finiture pregiate, in genere marmi, parquet in legno, ceramiche e gres ceramizzato. Inoltre, come già detto, generalmente ha una notevole superficie utile (da 150 mq. in su) con una distribuzione funzionale che privilegia la zona giorno. Inoltre, è dotata di notevoli superfici terrazzate.

La categoria A/3 è quella più ricorrente in Provincia di Bologna è generalmente è assegnata a tutte le costruzioni IACP e/o similari.

La categoria A/7 si riscontra di più in collina e/o montagna dove sono presenti le cosiddette seconde case, sia unifamiliari che infamiliari. Recentemente viene assegnata anche alla costruzione a "schiera" quando quest'ultima è di notevole superficie (almeno 150 mq.) ed ha una corte esclusiva attrezzata a giardino.

La categoria A/10 viene assegnata quando l'unità immobiliare ha tale destinazione permanente, è cioè priva di cucina ed ha impianti peculiari degli uffici.

Il calcolo della consistenza in vani utili si determina conteggiando separatamente e sommando:

- 1) i vani principali purché non inferiori al minimo stabilito per la categoria prescelta;
- 2) come vano utile la cucina anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta purché fornita degli impianti necessari e con accesso di disimpegno o corridoi;
- 3) accessori diretti strettamente necessari al servizio e al disimpegno dei vani principali (ingresso, corridoio, ripostiglio, cucinotto, vano inferiore al minimo) contando ogni vano accessorio per 1/3 di vano utile;
- 4) accessori complementari (soffitte e cantine) contando ogni vano per 1/4 di vano utile;
- 5) come ogni vano utile o frazione di vano utile, le eccedenze di superficie ricavate dal rapporto tra la somma delle eccedenze stesse e la superficie massima del vano. Esempio vano utile in abitazione di tipo civile mq. 42 il cui massimo è 30 mq: si ha $mq\ 42-30=12 / 30 = 0,40$ di vano utile.
- 6) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tenere conto delle dipendenze ad uso comune od esclusivo (corti, giardini, terrazze, ecc) che aumentano le utilità o i comodi, sia per svantaggi, per gravami di servizi o altro.
- 7) arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

Si determina quindi il reddito dell'unità moltiplicando la consistenza complessiva per la relativa tariffa della categoria e classe prescelta.

3.5. IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA - GRUPPO B (Abitazioni collettive)

La consistenza catastale delle unità immobiliari si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

- a) se trattasi di unità immobiliare occupanti interi edifici o porzioni di edifici per tutta la loro altezza, il volume si calcola, vuoto per pieno moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale dal piano dei vani situati più in basso al piano della terrazza, se l'edificio è coperto a terrazza o fino alla linea reale di gronda, se l'edificio è coperto a tetto inclinato, ma ha il sottotetto non utilizzabile, oppure fino all'altezza media della soffitta o del locale sottotetto, se il sottotetto è utilizzabile. Dal computo della superficie da prendere a base si deve escludere l'area occupata da cortili, da chiostrine scoperte o coperte, da semplice vetrature, da tettoie aperte o simili;
- b) se trattasi di unità immobiliari che non occupano da cielo a terra per tutta l'altezza, l'edificio o la porzione di edificio di cui fanno parte, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna, di ciascun vano (principale o accessorio) per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto. Per i vani coperti a volte o a soffitti inclinati, e per i vani a pavimento inclinato, si assumerà l'altezza media, così da ottenere con il prodotto della superficie utile per l'altezza, la cubatura intera del vano;
- c) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tenere conto delle dipendenze ad uso comune od esclusivo che aumentano le utilità o i comodi, sia per svantaggi, per gravami di servizi od altro. Si determina la rendita catastale moltiplicando la consistenza complessiva per la tariffa della categoria e classe prescelta. Tali categoria e classe sono facilmente individuabili in funzione della destinazione permanente dell'unità e della zona in cui è ubicata l'unità stessa.

3.6. IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA - GRUPPO C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nella categoria del gruppo C si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato e si computa determinando in primi luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi comprese fra le pareti) degli ambienti principali ed accessori che costituiscono l'unità immobiliare. Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili giardini, ecc) siano esse ad uso comune o siano ad uso esclusivo.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati sommando la superficie utile degli ambienti principali con la superficie utile degli ambienti accessori (ad eccezione dei soli negozi per i quali la superficie degli accessori deve essere ragguagliata alla superficie utile dei locali principali) e apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 20% per i soli negozi e del 10% per le restanti categorie sia per tenere conto delle dipendenze ad uso comune ed esclusivo che aumentano le utilità e i comodi, sia per tenere conto di utilità e svantaggi derivanti da particolari rapporti dimensionali, posizioni d'angolo, ecc.

Si determina quindi il reddito dell'unità immobiliare moltiplicando la consistenza complessiva arrotondata al metro quadrato per la relativa tariffa della categoria e classe prescelta, anche qui facilmente individuabili. La consistenza complessiva delle unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi e botteghe quando esse comprendono locali accessori (retro botteghe, servizi, ecc) deve essere diminuita riducendo la superficie degli accessori in misura corrispondente alla loro minore produttività di reddito rispetto al locale principale.

TABELLA DI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DELLA SUPERFICIE DEGLI ACCESSORI IN SUPERFICIE DI NEGOZIO (con riferimento all'epoca censuaria 1937/39):

Si indica con R il rapporto tra la superficie degli accessori con quella dei locali principali ad uso negozio e bottega, e con K il coefficiente di ragguglio che moltiplicato per la superficie degli accessori ne riduce la superficie in misura corrispondente alla minore produttività di reddito rispetto ai locali principali:

R = 0,01 - 0,02	K = 0,70	R = 0,58 - 0,62	K = 0,23
R = 0,03 - 0,06	K = 0,62	R = 0,63 - 0,66	K = 0,22
R = 0,07 - 0,08	K = 0,58	R = 0,67 - 0,72	K = 0,21
R = 0,09 - 0,11	K = 0,54	R = 0,73 - 0,77	K = 0,20
R = 0,12 - 0,13	K = 0,50	R = 0,79 - 0,82	K = 0,19
R = 0,14 - 0,16	K = 0,48	R = 0,83 - 0,88	K = 0,18
R = 0,17	K = 0,45	R = 0,89 - 0,92	K = 0,17
R = 0,18	K = 0,42	R = 0,93 - 0,96	K = 0,16
R = 0,19 - 0,22	K = 0,38	R = 0,97 - 1,06	K = 0,15
R = 0,23	K = 0,33	R = 1,07 - 1,13	K = 0,14
R = 0,24 - 0,27	K = 0,30	R = 1,14 - 1,31	K = 0,13
R = 0,28 - 0,32	K = 0,29	R = 1,32 - 1,41	K = 0,12
R = 0,33 - 0,37	K = 0,28	R = 1,42 - 1,62	K = 0,11
R = 0,38 - 0,42	K = 0,27	R = 1,64 - 1,73	K = 0,10
R = 0,43 - 0,47	K = 0,26	R = 1,81 - 2,06	K = 0,09
R = 0,48 - 0,52	K = 0,25	R = 2,11 - 2,47	K = 0,08
R = 0,53 - 0,56	K = 0,24	R = 2,48	K = 0,07

Per gli accessori di notevole importanza esiste la seguente tabella di coefficienti di ragguglio:

R = 0,50	K = 0,45
R = 0,51 - 1,00	K = 0,40
R = 1,01 - 1,50	K = 0,45
R = 1,51 - 2,00	K = 0,30
R2	K = 0,25

Esempio consistenza Gruppo C:

Negozi con vano principale di vendita di mq. 20 e con retro di mq. 6:
 si ottiene $R = 6/20 = 0,30$ in corrispondenza nella tabella si ricava $K = 0,29$
 Pertanto la superficie raggugliata del retro è pari a $mq. 6 \times 0,29 = 1,74$ mq.

D.M. 02/08/1969 **Caratteristiche delle abitazioni di lusso**

Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2 febbraio 1960, n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso:

1. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".
2. Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
3. Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
5. Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.
6. Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).
7. Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.
8. Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.
9. Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.
10. Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella della entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961.
11. I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

Tabella delle caratteristiche

N.B. - Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento).

Caratteristiche	Specificazione delle caratteristiche
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi.	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana
c) Ascensori.	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d) Scala di servizio. . .	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi
e) Montacarichi o ascensore di servizio . .	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) Scala principale . . .	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza libera netta del piano.	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna.	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.
i) Infissi interni.	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
l) Pavimenti.	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina.	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) Campo da tennis.	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.