

Capitolo 23

Catasto fabbricati

Scopi e struttura del Catasto Fabbricati

- È l'inventario del patrimonio edilizio urbano (dal 1939) e rurale (dal 1994) nazionale.
- Include, oltre agli immobili urbani, anche i fabbricati rurali
-
- Il Catasto fabbricati è:
 - geometrico
 - particellare (particella edilizia)
 - non probatorio

UNITA' IMMOBILIARE URBANA (UIU)

- La rappresentazione cartografica è basata sulla particella edilizia
- Oggetto dell'accertamento catastale è l'unità immobiliare urbana (UIU) che ne rappresenta l'unità di consistenza:

UIU: una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o un insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, è di per sé stesso in grado di produrre un reddito proprio indipendente

Le unità di misura: vano utile, mc, mq utile

- vani principali (camera, soggiorno, cucina, ecc.) conteggiati per intero
- vani accessori a servizio diretto (bagno, ingresso, corridoio, ecc.) conteggiati per 1/3
- vani accessori a servizio complementare (soffitte, cantine, ecc.) conteggiati per 1/4

NORME FONDAMENTALI DEL N.C.E.U.

- le norme per la formazione del N.C.E.U. sono contenute in:
 - 1. vecchio regolamento**, d.p.r. del 01.12.1949, n. 1142, “regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”
 - 2. nuovo regolamento**, d.p.r. del 23.02.1998, n. 138, “revisione generale delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri”

Costituzione e messa in opera del Catasto Fabbricati

1. Formazione

1. *Accertamento (degli identificativi di mappa, ubicazione, consistenza)*
2. *Rilevamento*
3. *Stima*
 1. Formazione delle zone censuarie
 2. Qualificazione (Gruppi e categorie)
 3. Classificazione
 4. Classamento
 5. Determinazione delle tariffe

2. Pubblicazione (dei seguenti atti redatti per ogni comune durante la formazione):

1. *Mappa urbana e scheda planimetrica*
2. *Prontuario dei numeri di mappa (schedario particelle)*
3. *Schedario delle partite*
4. *Schedario dei possessori*

3. Attivazione

4. Conservazione

Formazione: le fasi

Le operazioni di formazione del Catasto fabbricati sono:

- costituzione delle zone censuarie
- qualificazione (nuovo quadro nazionale DPR n. 138/98)
- classificazione
- determinazione (formazione) delle tariffe
- accertamento e classamento

FORMAZIONE: costituzione delle zone censuarie

- Ai fini della formazione del N.C.E.U., il territorio urbano è stato suddiviso in *zone censuarie*.
- La zona censuaria è costituita da un'area (che può comprendere più comuni, un solo comune o sue porzioni) con caratteristiche urbanistiche e socio-economiche omogenee, quali:
 - ubicazione
 - caratteristiche ambientali
 - tipo ed epoca della costruzione

FORMAZIONE - microzone

- con il d.p.r. del 23.02.1998, n. 138, l'ambito territoriale della zona censuaria é stato ulteriormente articolato in **microzone**
- MICROZONA: porzione del territorio comunale, o anche un intero territorio comunale, che presenta omogeneità nei caratteri di
 - posizione
 - urbanistici
 - storico – ambientali
 - socio – economici
 - nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane

FORMAZIONE: qualificazione

- La *qualificazione* consiste nell'individuare in ciascuna zona censuaria le varie categorie di immobili, secondo la destinazione ordinaria
- Vi sono due quadri generali di qualificazione:
 - Quello attivo nel passato
 - Quello nuovo, creato nel 1998 (DPR n.138/98)

FORMAZIONE: qualificazione le vecchie categorie

- **Vecchia qualificazione**

- regolamento n. 1149/1949: quadro generale stabilito dalla direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali:

- “A”, “B”, “C” fabbricati a destinazione ordinaria
 - “D” immobili a destinazione speciale
 - “E” immobili a destinazione particolare

FORMAZIONE: qualificazione le vecchie unità di consistenza

- Categoria “A”: vano utile
 - spazio chiuso da muri e pareti, dal pavimento al soffitto, avente destinazione principale nell’uso ordinario della u.i.u.
- Categoria “B”: metro cubo
- Categoria “C”: metro quadro (di superficie utile)
- Categorie “D” ed “E”: non subiscono alcuna classificazione e di fatto non necessitano di unità di consistenza catastale

Il vecchio quadro generale delle categorie/1

Immobili a destinazione ordinaria

- Gruppo A (vano utile)
 - 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
 - A/8 - Abitazioni in villa
 - A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
 - A/10 - Uffici e studi privati
 - A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, baite, rifugi di montagna, ecc.)
- Gruppo B (mc)
 - B/1 - Collegi, convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
 - B/2 - Case di cura ed ospedali che non hanno fine di lucro
 - B/3 - Prigioni e riformatori
 - B/4 - Uffici pubblici
 - B/5 - Scuole e laboratori scientifici
 - B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno fini di lucro e sede in edifici della categoria A/9
 - B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

Il vecchio quadro generale delle categorie/2

Immobili a destinazione ordinaria

- Gruppo C (mq utile)
 - C/1 - Negozi e botteghe
 - C/2 - Magazzini e locali di deposito
 - C/3 - Laboratori per arte e mestieri
 - C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi che non hanno fine di lucro
 - C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative che non hanno fine di lucro
 - C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
 - C/7 - Tettoie chiuse o aperte

Immobili a destinazione speciale

- Gruppo D
 - D/1 - Opifici
 - D/2 - Alberghi e pensioni
 - D/3 - Teatri, cinematografi, ecc.
 - D/4 - Case di cura ed ospedali (se hanno fine di lucro)
 - D/5 - Istituti di credito, cambio e assicurazione
 - D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (se hanno fine di lucro)
 - D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriali
 - D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali
 - D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a fondi fissi del suolo, fondi privati soggetti a pedaggio

Il vecchio quadro generale delle categorie/3

Immobili a destinazione particolare

- Gruppo E
 - E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
 - 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
 - E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
 - E/6 - Fari, semafori, torri per orologi comunali d'uso pubblico
 - E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri
 - E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie del gruppo E

FORMAZIONE – qualificazione le nuove categorie

- **NUOVA QUALIFICAZIONE**
 - con il dpr n. 138/98 sono state individuate nuove categorie:
- a destinazione ordinaria:
 - “R” : residenze ed autorimesse
 - “P” : u.i.u. di tipo pubblico e culturale
 - “T” : u.i.u. di tipo terziario e commerciale
- a destinazione speciale:
 - “V” : u.i.u. speciali di tipo pubblico o di interesse collettivo
 - “Z” : u.i.u. speciali di tipo produttivo e terziario

FORMAZIONE – qualificazione le nuove unità di consistenza

- Categorie “R”, “P”, “T”: metro quadro catastale
- Categorie “V” e “Z”: si procede ad una stima diretta
 - (come si faceva per le categorie “D” ed “E”).

La riforma del catasto fabbricati: Il nuovo quadro generale delle categorie/1

Nuove categorie e classi: Unità immobiliari ordinarie

GRUPPO R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

GRUPPO P - Unità immobiliari a destinazione pubblica di interesse collettivo.

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

GRUPPO T - Unità immobiliari a destinazione terziaria

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

La riforma del catasto fabbricati:

Il nuovo quadro generale delle categorie/2

Nuove categorie e classi: Unità immobiliari speciali

GRUPPO V - Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche e interesse collettivo.

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestre, marittimi, aerei ed impianti di risalita

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori

V/5 - Ospedali

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o interesse collettivo, non censibili nelle categorie P

GRUPPO Z - Unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive e connesse all'agricoltura

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi a punti fissi del suolo

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T

FORMAZIONE: classificazione

- Riguarda solo gli immobili a destinazione ordinaria (gruppi A,B,C nel vecchio quadro)
- Consiste nel suddividere ogni categoria (per esempio, A1) in tante classi quanti sono i gradi, notevolmente diversi (15-20%), di capacità di reddito
- All'interno di ogni zona censuaria e per ogni categoria e classe sono individuate una o più **unità immobiliari tipo** capaci di rappresentare le caratteristiche medie delle unità immobiliari appartenenti alla stessa classe

FORMAZIONE: determinazione delle tariffe

- In questa fase si determina, analizzando le unità immobiliare tipo, la rendita catastale (o reddito imponibile catastale, RC) per unità di consistenza, da attribuire a ciascuna categoria di immobile
- Il reddito imponibile catastale RC é
 - medio ordinario
 - al netto delle spese di manutenzione, riparazione ed eventuali perdite
 - e al lordo dell'imposta sui fabbricati, relative sovraimposte e dei contributi di ogni specie
- le tariffe sono determinate dividendo RC per la relativa consistenza catastale
- esprimono la rendita catastale per ogni categoria e classe, per unità di consistenza e con riferimento ai prezzi correnti medi nel periodo censuario fissato per legge

FORMAZIONE: determinazione delle tariffe

- Non esistono **tariffe** per gli immobili dei gruppi D ed E, per i quali la rendita catastale si calcola per *stima diretta* su ogni singola unità immobiliare
- La tariffa (gruppi A,B,C) esprime la rendita media ordinaria (= rendita catastale = reddito imponibile) riferita all'unità di consistenza:

$$\text{tariffa} = \text{reddito imponibile} / \text{consistenza}$$

- Per valutare RC vi sono due metodi, ambedue dal mercato immobiliare:
 1. primo procedimento: adottato se, per quella zona, categoria e classe di immobili, la destinazione ordinaria è la locazione
 - si sottraggono dal canone lordo (RPL) le spese, escluse le imposte
 2. secondo procedimento: si effettua qualora nella zona di riferimento non esista, o non risulti particolarmente diffusa la locazione degli immobili
 - si applica un saggio d'interesse al valore dell'immobile, ottenendo così un beneficio fondiario, a cui si aggiungono le imposte

1. determinazione delle tariffe in base ai canoni locativi medi ordinari (A,B,C)

1. Si sottraggono dal canone lordo (RPL) le spese padronali, escluse le imposte:

$$Rc = RPL - (Q + Sv + Am + Sf + Ines + I)$$

dove:

Rc = reddito imponibile catastale;

RPL = reddito padronale lordo;

Q = quote;

Sv = spese varie;

Am = amministrazione;

Sf = sfitto;

$Ines$ = inesigibilità;

I = interessi.

ALIQUOTE DI SPESA SUL RPL

$$R_c = RPL - (q + sv + am + sf + ines)$$

RPL = canone affitto annuo + interessi su canoni e cauzione + event. spese coperte dall'affittuario

q = quote

– reintegr. e manutenzioni

3÷10% RPL

– assicurazione

1-2% RPL

sv = spese varie

5% RPL

– servizi, pulizie, custodia ecc.

am = amministrazione

2÷5% RPL

sf e ines = sfritto e inesigibilità

2÷5% RPL

2. determinazione delle tariffe in base ai prezzi medi di compravendita e ai relativi saggi di fruttuosità (A, B, C)

2. Si applica un saggio d'interesse (r) al valore dell'immobile (V), ottenendo così un beneficio fondiario, a cui si aggiungono le imposte

$$Bf = V * r$$

$$Rc = Bf + (Rc * a)$$

$$Rc - (Rc * a) = Bf$$

$$Rc(1-a) = Bf$$

$$Rc = \frac{Bf}{1-a}$$

dove:

a = aliquota delle imposte sul reddito imponibile

Bf = beneficio fondiario (interesse sul capitale fondiario)

r = saggio di interesse

V = valore dell'immobile

Calcolo del reddito imponibile per i gruppi D e E

- Per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale E particolare (D e E), la rendita catastale si determina, per ogni singolo immobile, in base al reddito ordinario ritraibile da quell'immobile, al netto delle spese e al lordo delle imposte

Reddito imponibile => Stima diretta (RPL-spese)

FORMAZIONE - accertamento e classamento

- ACCERTAMENTO

- si compila un quadro di qualificazione e classificazione che deve contenere le categorie rilevate nella zona censuaria (o comune) e il numero delle classi di ciascuna categoria, nonché la descrizione delle uu.ii.uu. tipo di ciascuna categoria e classe (operazione di accertamento)

- CLASSAMENTO

- **consiste nel collocare ogni UIU nella categoria e classe che le compete, confrontandola con le unità tipo che servono come termine di paragone**

- si determina prima la categoria, in base alla destinazione ordinaria e alle caratteristiche costruttive, quindi la classe

- GRUPPI “A”, “B”, “C”:

- **CLASSAMENTO PARAMETRICO:** viene effettuato in modo automatizzato sulla base di parametri che descrivono gli elementi di maggiore rilievo che influenzano la redditività dei fabbricati
- Tali parametri tengono conto di:
 - fattore posizionale
 - fattore edilizio

FORMAZIONE – fattore posizionale e fattore edilizio

- ***fattore posizionale***: è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato
- ***fattore edilizio***: rappresenta il livello qualitativo dell'unità immobiliare e del fabbricato, in relazione a:
 - dimensione e tipologia
 - destinazione funzionale
 - epoca di costruzione
 - struttura e dotazione impiantistica
 - qualità e stato edilizio
 - pertinenze comuni ed esclusive
 - livello di piano
- Il *classamento complessivo* è dato dall'aggregazione del fattore posizionale e del fattore edilizio

FORMAZIONE – classamento

- GRUPPI “R”, “P” e “T”:
 - mediante una comparazione si procede ad assegnare in rigoroso ordine cronologico ad ogni singola U.I.U. la categoria e la classe che le compete, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- GRUPPI “V” e “Z”:
 - si procede ad una stima diretta

PUBBLICAZIONE

- Nell'ambito della nuova revisione, le RC sono oggetto di pubblicazione per 180 giorni, con la facoltà per i contribuenti interessati di presentare osservazioni

ATTIVAZIONE

- L'attivazione consiste nella correzione degli atti a seguito delle osservazioni sollevate e per le variazioni avvenute durante la pubblicazione
- una volta corretti gli errori, le RC moltiplicate per la consistenza catastale, sono attivati (cioè allestiti) i seguenti atti catastali:
 1. mappa particellare (o catastale) urbana
 2. schedario delle partite
 3. elenco degli intestati (ex schedario dei possessori)
 4. elenco degli immobili (ex prontuario dei numeri di mappa)
 - riporta in ordine progressivo per ogni foglio per ogni comune tutte le particelle dello stesso, con accanto un numero che rappresenta la pagina del registro delle partite
 5. elenco stradario
 6. planimetria delle unità immobiliari

CONSERVAZIONE

- consiste nel tener aggiornati gli atti catastali
- Mentre nel N.C.T. non é possibile aumentare la consistenza aggiungendo nuove particelle, nel N.C.E.U. tali variazioni in aumento si realizzano con l'edificazione di nuovi fabbricati
- Le variazioni del N.C.E.U possono essere:
 - 1. mutazioni soggettive**, cioè relative agli intestati, che avvengono attraverso la **voltura catastale**
 - variazioni di proprietà, possesso, o godimento di altri diritti sull'unità immobiliare registrata (MODELLO UNICO, NOTA)
 - 2. mutazioni oggettive (caratteristiche della U.I.U.)**
 - relative allo stato e/o alla destinazione degli immobili (DOCFA)
 - denunce di edificazione di nuova costruzione (DOCFA)

I documenti e le pratiche catastali

Accesso ai documenti catastali

Tra i documenti che è possibile richiedere si ricordano:

- le visure per soggetto o per partita, attuale o ampliata
- l'elenco delle unità immobiliari in cui è suddiviso un fabbricato

L'accesso ai dati è possibile seguendo due modalità:

- **Front office:** Terminali presso gli sportelli negli uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - per soggetto
 - per u.i.u.
 - per periodo di riferimento
 - visione della scheda planimetrica
- **Visure Catastali:**
 - visura sintetica (riporta i dati essenziali dell'ultimo stadio: dati identificativi, soggetto, dati reddituali);
 - visura completa (oltre ai dati di cui sopra viene indicata l'eventuale partita, gli estremi della notifica del classamento, le riserve, gli estremi dell'atto di acquisto);
 - visura storica da una data ad un'altra (riporta i dati della visura completa riferiti però a tutti gli stadi di aggiornamento).
- **SISTER:** collegamento telematico alla banca dati dell'agenzia del territorio

I documenti e le pratiche catastali

Procedure informatiche di aggiornamento

- **DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati)**
- **PREGEO (PREtrattamento atti GEOmetrici)**
- **NOTA**
- **Modello unico**

APPROFONDIMENTI

DICHIARAZIONI DI NUOVE COSTRUZIONI (NC)

- si effettuano con procedura informatica DO.C.FA., che consente la redazione dei documenti tecnici d'aggiornamento, compresi degli elaborati grafici
- la dichiarazione di nc deve essere presentata prima del rilascio del certificato di abitabilità a cura del direttore dei lavori, “immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e comunque entro 30 giorni dall'installazione degli infissi”
- la dichiarazione riguarda anche i fabbricati rurali (come previsto dal dpr n. 138/98)
- l'accertamento e il classamento effettuate con DO.C.FA. consistono in identificazione catastale e toponomastica, calcolo della consistenza e attribuzione della categoria e della classe

MODELLI DI DO.C.FA.

1. **MODELLO D1**, “ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA”
 2. **MODELLO 1NB O 2NB, PARTE I E II**, PER LA DICHIARAZIONE RISPETTIVAMENTE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA O DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE
 3. **ELABORATI GRAFICI.**
- CON IL DO.C.FA. SI PUÓ:
 - A. DICHIARARE DELLE “NC”;
 - B. DENUNCIARE DELLE “VAR”;
 - C. DENUNCIARE UNITÁ AFFERENTI AD AREE URBANE

PLANIMETRIE DEL DO.C.FA.

- LE PLANIMETRIE DEVONO ESSERE INCLUSE NELLA PROCEDURA IN FORMATO RASTER, OTTENUTO CON LA SCANNERIZZAZIONE A 200 DPI DEL DISEGNO CARTACEO (FORMATO TIF, JPG, GIF...) O IN FORMATO CAD (DXF). IL PROGRAMMA SUPPORTA DIRETTAMENTE LO SCANNER;
- LA PROCEDURA CONSENTE POI IL CALCOLO AUTOMATICO DELLE SUPERFICI TRAMITE LA MISURAZIONE DEI POLIGONI COMPRESI NEL DISEGNO ACQUISITO. TALI DATI COSTITUISCONO L'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DEL CATASTO, PASSANDO GRADUALMENTE AD UN ARCHIVIO DIGITALE DEGLI ELABORATI GRAFICI;
- LE PLANIMETRIE (REALIZZATE IN A3 O A4) RIGUARDANO:
 - 1. OGNI U.I. (SCALA 1:200, A VOLTE 1:100);
 - 2. L'ELABORATO PLANIMETRICO (E.P.) PER LA SUDDIVISIONE DEI SUBALTERNI (SCALA 1:500, A VOLTE SCALA 1:200).

PLANIMETRIE DEL DO.C.FA.

- L'E.P. PER LA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI DEVE RIPORTARE LA RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERO LOTTO (**AREA DI SEDIME E PERTINENZA**) CON L'INDICAZIONE:
- 1. DELLA SUDDIVISIONE DELLE **AREE SCOPERTE**;
- 2. DELLA RAPPRESENTAZIONE DEL **PERIMETRO DI CIASCUN PIANO** DELL'EDIFICIO;
- 3. NELL'INTERNO DI DETTO PERIMETRO, PER OGNI PIANO, DELLE **PORZIONI COMUNI** E GLI **ACCESSI** ALLE SINGOLE UU.II. (A PIANO TERRA, ANCHE GLI ACCESSI DAGLI SPAZI SCOPERTI);
- 4. DEL **SUBALTERNO ASSEGNATO A CIASCUNA U.I.**;
- 5. DEI **SUBALTERNI CHE INDIVIDUANO LE PARTI COMUNI**;
- 6. DELL'**ORIENTAMENTO**;
- 7. DEL **RIFERIMENTO AL TIPO MAPPALE** DELLA PARTICELLA INTERESSATA;
- L'ELENCO DEI SUBB. É PRODOTTO E STAMPATO DA DO.C.FA.

ATTRIBUZIONE DELLA R.C.

- PER LE UU.II. A DESTINAZIONE ORDINARIA SECONDO I CRITERI DEL VECCHIO REGOLAMENTO, CON LE VECCHIE CATEGORIE, VECCHIE UNITÁ DI MISURA E VECCHIE TARIFFE. É OBBLIGATORIO PERÓ DICHIARARE LA SUPERFICIE CATASTALE (LA NUOVA UNITÁ DI CONSISTENZA);
- LA CATEGORIA É EFFETTUATA SECONDO LE UNITÁ TIPO STABILITE DAL MINISTERO;
- L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE É EFFETTUATA SECONDO IL CONFRONTO TRA VALORI MEDI APPROVATI CON LE MICROZONE E IL REALE VALORE DELL'IMMOBILE DA CENSIRE. QUEST'ULTIMO DEVE ESSERE INTESO SIA COME VALORE DI MERCATO CHE COME VALORE LOCATIVO. IL SUGGERIMENTO DALL'AMMINISTRAZIONE É FARE RIFERIMENTO INIZIALMENTE ALLA CLASSE MEDIA PRESENTE NELLA MICROZONA, AUMENTANDO O DIMINUENDO SUCCESSIVAMENTE IN FUNZIONE DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI E DELL'ETÁ DEL FABBRICATO;
- LA R.C. PROPOSTA DA DO.C.FA. RISULTERÁ DALLA CONSISTENZA MOLTIPLICATA PER LA TARIFFA CORRISPONDENTE ALLA CATEGORIA E ALLA CLASSE ASSEGNATA DAL TECNICO.

ATTRIBUZIONE DELLA R.C.

- per le categorie a destinazione speciale e particolare sono richiesti
 - la dimensione del fabbricato [m^2 o m^3]
 - il costo unitario di costruzione [$€/m^2$, $€/m^3$]
 - e il saggio di rendimento
- di fatto si procede ad una stima diretta

VARIAZIONI SOGGETTIVE

- é la stessa trattazione del N.C.T.
- quando la voltura non é automatica (in fase di trascrizione nella conservatoria dei registri immobiliari), si presenta la domanda di volture utilizzando il **modello 98 tp/a** o la procedura informatica **voltura 1.0**.

Mappa urbana e scheda planimetrica

La mappa urbana è la rappresentazione planimetrica (1:1000) delle *particelle edilizie* ricadenti nel territorio comunale

Ogni particella edilizia, a sua volta, può comprendere una o più unità immobiliari.

Ogni particella edilizia è indicata con un numero arabo e se è composta di più unità immobiliari queste sono indicate con un numero subalterno (10 sub 1, 10 sub 2, ...).

Ogni unità immobiliare ha una sua scheda planimetrica.

MOD. 4100 / 100 (REV. 04/11)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.u. in Comune di SAVIGNO via VEDEZZETO CIV. 32/A

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ASPREZZATO

COMUNE DI SAVIGNO
FOGLIO 37 MAPPALE M4
PLANIMETRIA SCALA 1:2000

SPAZIO PROVVISORIO PER LA STRADA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. Compilata dal GEOMETRA
Denuncia di variazione POLIZZI (fissa cognome e nome)
GIUGIÒ
Identificativi catastali Iscritto all'albo de GEOMETRI
F 37 nella provincia di BOLOGNA n. 1267

determinazione del valore catastale

Il calcolo della rendita catastale è utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari

Valore catastale = reddito imponibile x coefficiente (comprensivo di rivalutazione)

Categoria

Valore catastale

prima casa	RC non rivalutata	x 115,50
altri fabbricati A, C (escluse A/10 e C/1)	RC non rivalutata	x 126,00
fabbricati gruppo B	RC non rivalutata	x 176,40
fabbricati A/10 e D	RC non rivalutata	x 63,00
fabbricati C/1 ed E	RC non rivalutata	x 42,84
terreni non edificabili	RD non rivalutato	x 112,50

Aree edificabili

Valore di mercato