Corso Base Catasto

Modena

15, 22, 29 febbraio 2024

Agenzia Entrate

Corso Base Catasto – Giorno 1

- Il catasto
- Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- L'Unità Immobiliare
- Tipologie di immobili
  - Immobili a destinazione ordinaria
  - Immobili a destinazione speciale e particolare
  - Categorie fittizie
  - Beni comuni
- Il classamento
- Criteri di classamento
- Rendita delle unità immobiliari a destinazione ordinaria
  - Consistenza catastale delle categorie ordinarie
  - La superficie catastale
- Rendita delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare
- Fabbricati rurali
- Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Il catasto

Il catasto è l'inventario dei beni immobili esistenti nel territorio nazionale.

Legge 1 marzo 1886 n. 3682	Regio Decreto 13 aprile 1939 n. 652
CATASTO TERRENI (legge Messedaglia)	NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Il catasto

Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano	Entrata in vigore del nuovo catasto edilizio urbano a partire dal **1 gennaio 1962**
approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142	definita con Decreto del Ministero delle Finanze del 4 dicembre 1961

Il catasto

Il catasto nasce con lo scopo di determinare il reddito imponibile di terreni e fabbricati ai fini della applicazione delle imposte. La finalità principale del catasto è pertanto **fiscale**.

A ciò si affiancano finalità **civilistiche** e **sociali**.

Gli Uffici Provinciali Territorio delle Direzioni Provinciali dell'Agenzia delle Entrate tengono aggiornati l'intestazione dei beni immobili e le loro variazioni oggettive.

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 1 – Accertamento dei fabbricati e valutazione della relativa rendita catastale

È disposta in tutto il Regno l'esecuzione a cura dello stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al catasto rustico, allo scopo di:

1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;

2) costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina **nuovo Catasto edilizio urbano.**

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 16 - Atti che compongono il nuovo catasto edilizio urbano

Il nuovo catasto edilizio urbano è formato in base alle risultanze dell'accertamento generale dei fabbricati e alla valutazione della rispettiva rendita catastale.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 17 - Conservazione e aggiornamento del nuovo catasto edilizio urbano

Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono:

a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché' rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Art. 3 – Accertamento degli immobili

Le operazioni relative alla formazione del nuovo catasto edilizio urbano consistono nell'accertare l'ubicazione, la consistenza e la rendita catastale […] delle unità immobiliari urbane esistenti nel territorio nazionale, nonché' i nominativi delle persone fisiche e giuridiche che su di esse hanno diritto di proprietà, di condominio e di quelle che sulle unità stesse hanno diritti reali di godimento.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Art. 4 – Operazioni per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano

Le operazioni per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano sono in particolare le seguenti:

- Qualificazione
- Classificazione
- Formazione delle tariffe
- Accertamento
- Classamento
- Pubblicazione
- Attivazione

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

Art. 1

1. Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale.

2. Il minimo modulo inventariale è l'unità immobiliare.

[…]

Il nuovo catasto edilizio urbano

Per la costituzione del catasto edilizio urbano si sono rese necessarie operazioni raggruppabili nelle seguenti fasi:

- formazione
- pubblicazione
- attivazione
- conservazione

Il nuovo catasto edilizio urbano

Per la costituzione del catasto edilizio urbano si sono rese necessarie operazioni raggruppabili nelle seguenti fasi:

- formazione
  - qualificazione
  - classificazione
  - determinazione delle tariffe
  - classamento

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 8

Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi.

Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale […]

Il nuovo catasto edilizio urbano

Qualificazione

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Art. 6 – Categorie

La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Classificazione

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Art. 7 – Classi

La classificazione consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi delle rispettive capacità di reddito, tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza […].

Il nuovo catasto edilizio urbano

Determinazione delle tariffe

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Art. 14 – Definizione e determinazione delle tariffe

La tariffa esprime la rendita catastale, per unità di consistenza computata secondo le norme contenute nel presente regolamento.

Le tariffe sono determinate con riferimento ai prezzi medi correnti nel periodo censuario fissato per legge.

Gli elementi per la determinazione delle tariffe si desumono con riferimento per ciascuna classe ad unità immobiliari, le quali non abbiano speciali caratteristiche che possano elevare od attenuare la misura del reddito rispetto a quella ordinaria per la rispettiva classe.

Non devono essere presi in considerazione i redditi occasionali dipendenti da situazioni particolari del proprietario o del locatario

Il nuovo catasto edilizio urbano

Classamento

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Art. 61 – Classamento e modalità esecutive

Il classamento consiste nel riscontrare sopraluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.

L’unità immobiliare

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 3 - Dichiarazione relativa agli immobili urbani

L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto **per unità immobiliare** in base a dichiarazione scritta presentata:

a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace da chi ne ha la legale rappresentanza;

b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;

[…]

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 4 - Definizioni di immobili urbani.

Si considerano come immobili urbani **i fabbricati e le costruzioni stabili** di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali.

Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti stabilmente assicurati al suolo.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 5 - Definizione di unità immobiliare.

Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 6 - Redazione della dichiarazione.

La dichiarazione di cui al precedente art. 3 deve essere redatta, **per ciascuna unità immobiliare**, su apposita scheda fornita dalla amministrazione dello Stato [...].

La dichiarazione **va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita**.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Art. 40 – Unità immobiliare urbana

Si accerta come distinta unità immobiliare ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo **stesso proprietario** e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un **cespite indipendente**.

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Art. 1 - Catasto dei fabbricati

[…]

2. Il minimo modulo inventariale è **l'unità immobiliare**.

[…]

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Art. 2 - Unità immobiliare

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di **autonomia funzionale e reddituale**.
2. […]

Il nuovo catasto edilizio urbano

Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Art. 2 - Unità immobiliare

3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché' risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale

L’unità immobiliare

L’unità immobiliare è il **minimo modulo inventariale** del catasto fabbricati.

L’unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati, ovvero un’area che, nello stato in cui si trova e secondo l’uso locale, presenta potenzialità di **autonomia funzionale e reddituale.**

Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse a suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, **stabilmente assicurati al suolo**, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano **stabili nel tempo** e presentino autonomia funzionale e reddituale.

L’unità immobiliare

È identificata catastalmente con:

- Comune di appartenenza
- Sezione Urbana (se presente)
- Foglio
- Particella
- Subalterno (eventualmente)

Caso particolare: unità graffate. Alla unità immobiliare principale sono associate altre particelle (intere o subalternate) prive di rendita autonoma, sulle quali insistono gli stessi diritti reali.

L’unità immobiliare

Come si individua correttamente il **minimo perimetro funzionalmente e redditualmente autonomo** (Circolari 4/2006 e 4/2007):

- stesso proprietario
- cespite indipendente (caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale)

Il **criterio localizzativo** non è l’unico parametro di riferimento.

Ad esempio: all’interno del perimetro di una stazione ferroviaria possono essere presenti beni e infrastrutture strettamente funzionali al trasporto pubblico (che costituiscono una unica unità immobiliare) e unità indipendenti con autonomia funzionale e reddituale a destinazione commerciale (bar, negozi, edicole) che devono essere accatastate autonomamente dalla stazione.

L’unità immobiliare

Sono soggetti a **obbligo di censimento**:

- costruzioni, o porzioni, ancorate o fisse al suolo (di qualunque materiale costituite)
- edifici sospesi o galleggianti stabilmente assicurati al suolo, dotati di autonomia funzionale e reddituale
- manufatti prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, stabili nel tempo e dotati di autonomia funzionale e reddituale

L’unità immobiliare

Non sono soggetti a **obbligo di censimento**:

- Manufatti isolati con superficie < 8 mq (*)
- Serre su suolo naturale senza copertura stabile
- Vasche per l’acqua coltura o di accumulo per l’irrigazione (**)
- Manufatti isolati privi di copertura
- Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza < 1,80 m e Volume < 150 mc (*)
- Manufatti precari

(*) sono soggette a obbligo se accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie

(**) sono soggette a obbligo se accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, qualora rivestite con paramento murario

L’unità immobiliare

Particolari tipologie di immobili non soggette a obbligo di censimento **possono** essere soggetti a censimento a fini civilistici e iscritti nelle cosiddette **Categorie Fittizie**, senza attribuzione di rendita ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d’uso.

L’unità immobiliare

Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Art. 3 – Immobili oggetto di censimento

[…]

2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;

b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;

c) lastrici solari;

d) aree urbane.

[…]

L’unità immobiliare

Nota 23646 del 12 giugno 2013 – DC Agenzia delle Entrate

[…]

L’innovata prassi […] prevede che, alla presentazione del tipo mappale […] la particella su cui è stato edificato l’immobile sia in modo automatico, di norma, trasferita alla partita speciale 1 «Area di enti urbani e promiscui», con menzione della superficie, mentre l’immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al CEU, con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6 «Fabbricato in attesa di dichiarazione».

[…]

L’unità immobiliare

Decreto Legislativo del 15/02/2016, n. 33

Art. 12

[…]

3. […] Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, nonché' le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale.

[…]

Tipologie di immobili

Tipologie di immobili

Con la formazione del catasto, il territorio di ogni comune è stato distinto in zone omogenee in cui sono ricomprese unità immobiliari similari.

All'interno di ciascun comune, è stata quindi eseguita l'operazione di **qualificazione:** le unità immobiliari sono state distinte in «categorie di immobili», determinando un «quadro generale di qualificazione».

Gli immobili sono stati suddivisi in cinque gruppi di categorie, distinti dalle lettere A, B, C, D ed E.

Tipologie di immobili

Unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi A, B, C)	Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Gruppi D, E)

Ciascuna unità immobiliare viene qualificata in uno dei gruppi in base alla destinazione propria risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

Non deve tenersi conto di destinazioni occasionali o non usuali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Tipologie di immobili

Per finalità civilistiche, sono state nel tempo individuate ulteriori categorie di immobili:

- Unità immobiliari a destinazione ordinaria
- Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare
- Categorie fittizie
- Beni Comuni

Immobili a destinazione ordinaria

Immobili a destinazione ordinaria

Sono u.i. «ordinarie» tipologie immobiliari la cui ampia diffusione in una certa zona censuaria consente di definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto (stima **per comparazione**).

La rendita catastale è dunque valutata per confronto con le unità di riferimento, attraverso il **sistema catastale per classi e tariffe** (R.D.L. 652/39).

Tipologie di immobili

La formazione del catasto ha previsto per le categorie ordinarie, dopo la qualificazione, le seguenti operazioni estimali:

- **Classificazione:** in ciascuna zona censuaria, ogni categoria è stata suddivisa in varie classi in funzione delle differenti redditività, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche.
- **Determinazione delle tariffe:** per ciascuna categoria di immobile e classe, in ogni zona censuaria, è stata definita la rendita rapportata all'unità di consistenza catastale (tariffa). Attualmente riferita al biennio 1988-1989.

L'attribuzione a ciascuna unità immobiliare di una specifica categoria catastale e di una classe di redditività, e quindi della relativa tariffa, è definita operazione di **classamento**.

Immobili a destinazione ordinaria

Categorie:

A	B	C
• Abitazioni • Palazzi storici • Uffici privati • Alloggi tipici	• Collegi • Scuole • Uffici pubblici • Musei	• Negozi • Depositi • Laboratori • Locali sportivi • Stabilimenti balneari • Posti auto • Tettoie

Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A:

A/1 - Abitazioni di tipo signorile

A/2 - Abitazioni di tipo civile

A/3 - Abitazione di tipo economico

A/4 - Abitazione di tipo popolare

A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare

A/6 - Abitazioni di tipo rurale

A/7 - Abitazioni in villini

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

Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo B:

B/1 - Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

B/2 - Case di cure ed ospedali

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

B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti

B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo C:

C/1 - Negozi e botteghe

C/2 - Magazzini e locali di deposito

C/3 - Laboratori per arti e mestieri

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

C/7 - Tettoie chiuse o aperte

Immobili a destinazione ordinaria

Classamento: individuazione della destinazione ordinaria e attribuzione della appropriata categoria e classe, *a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche* (R.D.L. 652/39).

Caratteristiche estrinseche	Caratteristiche intrinseche
• Ubicazione • Salubrità della zona • Servizi pubblici • Appetibilità della zona	• Esposizione prevalente • Finiture • Numero di servizi • Dimensione dei vani rispetto a quelli ordinari • Consistenza rispetto all'ordinarietà della tipologia • Servizi comuni

Immobili a destinazione ordinaria

Classamento: individuazione della destinazione ordinaria e attribuzione della appropriata categoria e classe, *a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche* (R.D.L. 652/39).

Attribuzione della categoria → Attribuzione della classe → Determinazione della consistenza → Determinazione della rendita

Immobili a destinazione ordinaria

Attribuzione della categoria

La categoria dipende dalla **destinazione ordinaria** dell'unità immobiliare e dalle sue caratteristiche costruttive, senza tener conto di destinazioni anormali, occasionali, di breve durata e non conformi a quelle che avrebbero normalmente unità immobiliari analoghe. Vanno prese in considerazione, principalmente, le caratteristiche intrinseche.

La disciplina catastale è autonoma rispetto a quella urbanistico-edilizia; pertanto, non è rilevante la destinazione d'uso agli atti del Comune (Nota 76210/2015).

Immobili a destinazione ordinaria

Attribuzione della classe

La classe viene attribuita per **comparazione** con altre unità della stessa categoria nella stessa zona. Vanno prese in considerazione sia le caratteristiche estrinseche che quelle intrinseche.

https://www.gazzettaufficiale.it/catasto/caricaRicerca

Immobili a destinazione ordinaria

Determinazione della consistenza

Come si approfondirà di seguito, la determinazione della consistenza varia a seconda della categoria catastale.

Determinazione della rendita

La rendita è calcolata moltiplicando la consistenza catastale per la tariffa derivante dal classamento dell'unità immobiliare.

Immobili a destinazione ordinaria

Il classamento di cantine, autorimesse e simili.

[…] le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, qualora abbiano accesso direttamente da strada, da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono, di norma, unità immobiliari a sé stanti (Circolare 2/2016) da censire ordinariamente nelle categorie C/2 e C/6.

L'obbligo di censimento autonomo si ha nelle dichiarazioni di nuova costruzione e, dal 2020, nelle denunce di variazione (Nota 223119/2020).

Immobili a destinazione ordinaria

Il classamento di cantine, autorimesse e simili.

Nota 321457/2020

1) Autorimesse

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva (1)	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**

(1) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui l'autorimessa costituirebbe pertinenza.

Immobili a destinazione ordinaria

Il classamento di cantine, autorimesse e simili.

Nota 321457/2020

2) Cantine e soffitte (1)

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva (2)	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento **autonomo**	censimento **autonomo**	censimento come locale **accessorio**	censimento autonomo

(1) Si fa riferimento ai beni disgiunti dall'unità abitativa principale, ossia non comunicanti con i vani della stessa. Qualora comunicanti con l'unità abitativa principale, sono dichiarati congiuntamente ad essa.

(2) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui la cantina/soffitta costituirebbe pertinenza.

Immobili a destinazione ordinaria

Il classamento di cantine, autorimesse e simili.

Nota 321457/2020

3) Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva (1)	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**	censimento come locale **accessorio**

(1) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui i locali costituirebbero pertinenza.

Immobili a destinazione ordinaria

Le unità ricomprese nella categoria C/1 (circolare 146/1939)

La categoria C/1 ricomprende i locali singoli o gruppi di locali, costituenti unità immobiliari, dove si effettua la vendita e dove la vendita si accompagna con prestazione di servizi (trattorie, ristoranti, bar, caffè, ecc…).

Sono da ricomprendere nella categoria C/1 anche quei locali in cui attualmente non si effettua la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività che in atto vi viene esplicata e ciò in dipendenza della loro ubicazione, della loro qualità intrinseca, ecc. Perciò saranno da comprendere nella categoria C/1 anche i locali adibiti a esposizioni, ecc. nonché quelli occupati da barbieri, modiste, parrucchieri, orologiai, ecc.

Immobili a destinazione speciale e particolare

Immobili a destinazione speciale e particolare

Sono immobili che, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e reddituali, non risultano confrontabili con unità di riferimento dei gruppi a destinazione ordinaria.

Le categorie «speciali» presentano caratteristiche costruttive e dimensionali determinate da speciali esigenze di una attività e non risultano suscettibili di destinazione diversa se non con radicali trasformazioni.

Le categorie «particolari» hanno caratteristiche costruttive e dimensionali determinate dall'esigenza di assolvere a particolari funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

La ridotta diffusione sul territorio non consente una valutazione della rendita per comparazione; la rendita catastale è pertanto determinata con **stima diretta**.

Immobili a destinazione speciale e particolare

Il **classamento** consiste nella verifica della sua destinazione non ordinaria e nella attribuzione della categoria. Non è prevista una suddivisione in classi e la rendita è determinata con stima puntuale.

Gli immobili sono censiti in funzione delle loro caratteristiche oggettive e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva. Pertanto, il classamento deve tener conto delle sole caratteristiche oggettive, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti.

In particolare, l'esistenza di un **fine di lucro**, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, **non è discriminante** e determinante per l'attribuzione della categoria (circolare 4/2006).

Immobili a destinazione speciale e particolare

Categorie del Gruppo D

- D/1 – Opifici
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - Case di cura ed ospedali
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Immobili a destinazione speciale e particolare

Categorie del 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 rendere l'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - Fabbricati destinati all'uso 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

Categorie fittizie

Categorie fittizie

Istituite per identificare immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati per motivi civilistici.

Categorie fittizie

F/1 area urbana: Bene autonomamente iscritto senza correlazione con altre unità immobiliari. Rappresenta un lotto che necessita di essere individuato e rappresentato autonomamente

F/2 unità collabente: costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante (D.M. 28/1998 art.3 comma 2, art. 6 comma 1 lett. C)

F/3 unità in corso di costruzione: unità immobiliari che al momento dell'accatastamento non risultino ultimate ma che debbano essere accatastate per ragioni di natura civilistica. È una condizione provvisoria (Nota 15232/2002).

F/4 unità in corso di definizione: attribuibile a porzioni di immobili, prive di una destinazione definitiva e non suscettibili di fornire un reddito autonomo

Categorie fittizie

F/5 lastrico solare: costituisce la copertura piana dell'edificio che assolve contemporaneamente la funzione di riparare i piani sottostanti dalle intemperie e di consentire l'utilizzo quale area aperta variamente fruibile.

F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione: creata e iscritta automaticamente in Catasto Fabbricati dopo l'approvazione di un Tipo Mappale e intestata alla medesima ditta presente al C.T. prima del trasferimento in Partita Speciale 1 «area di enti urbani e promiscui».

F/7 infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione: porzioni di infrastrutture strettamente funzionali alle reti pubbliche di comunicazione, ai soli fini della loro identificazione (D. Lgs. 33/2016, circolare 18/E/2017).

Beni comuni

Beni comuni

Porzioni di immobili funzionalmente al servizio di due o più unità immobiliari.

Privi di redditualità

Beni Comuni Non Censibili B.C.N.C.

Capaci di fornire reddito proprio

Beni Comuni Censibili B.C.C.

Il classamento

Il classamento

Il classamento è l'insieme di operazioni di identificazione della destinazione d'uso «tipica» e delle caratteristiche influenti sul reddito di una unità immobiliare, al fine di determinarne la **rendita catastale**.

Il classamento è effettuato sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche «attuali», che l'unità possiede quando viene effettuato il classamento (o avrebbe dovuto essere effettuato).

Le operazioni di classamento variano tra le unità immobiliari a destinazione ordinaria e unità a destinazione speciale e particolare, così come cambia la modalità di determinazione della rendita catastale.

Il classamento

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949 n. 1142

Art. 61 – Classamento e modalità esecutive

Il classamento consiste nel riscontrare sopraluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.

Il classamento

Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n. 652

Art. 9 - Definizione di rendita catastale.

1. La **rendita catastale** è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie.

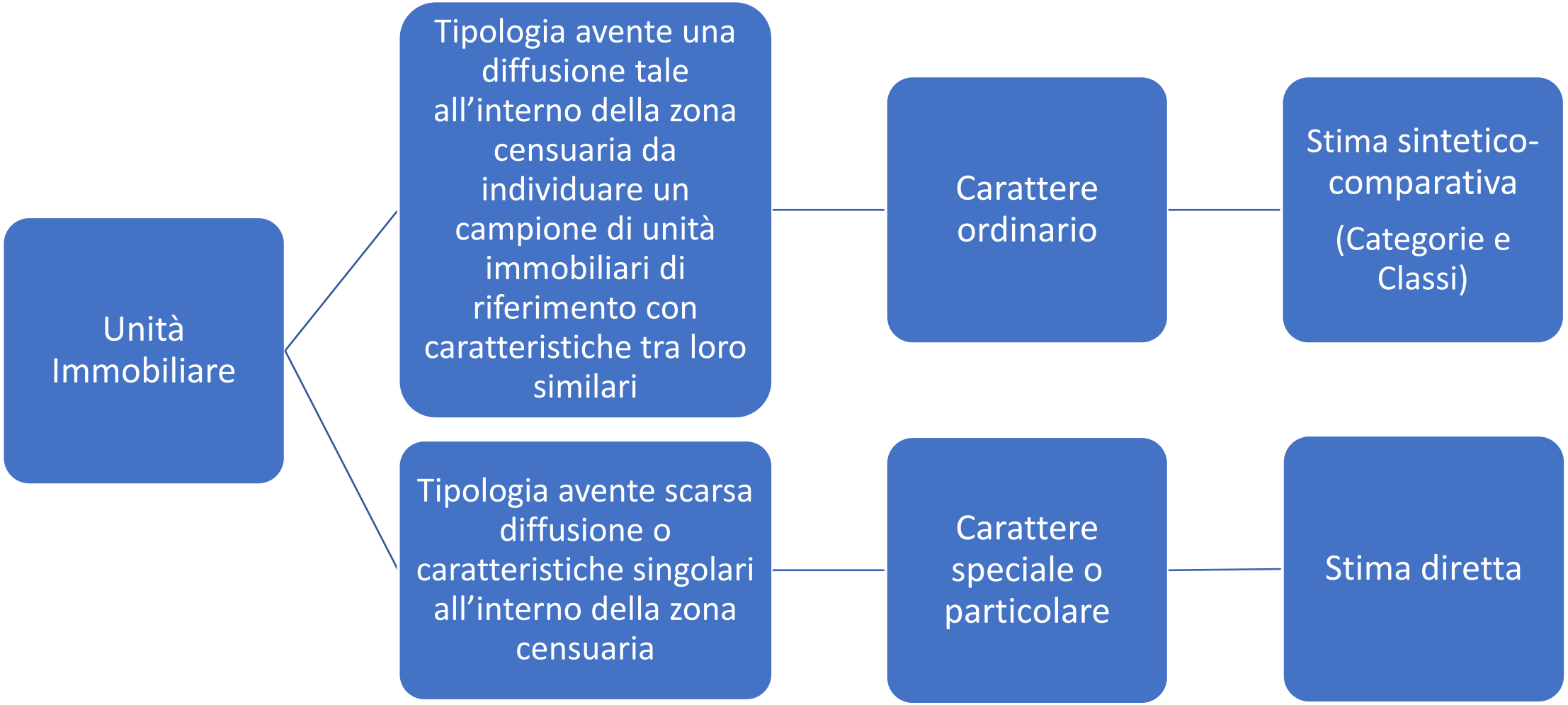
Il classamento

Valutazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in cui è collocata l'unità immobiliare

Verifica del carattere ordinario o particolare/speciale dell'unità immobiliare

Assegnazione della categoria catastale

Il classamento



I criteri di classamento

Criteri di classamento

Gli immobili sono censiti in funzione delle loro caratteristiche oggettive e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva. Pertanto, il classamento deve tener conto delle sole caratteristiche oggettive, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti.

In particolare, l'esistenza di un **fine di lucro**, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, **non è discriminante** e determinante per l'attribuzione della categoria (circolare 4/2006).

Criteri di classamento

Unità immobiliari complesse possono essere caratterizzate dalla compresenza di «usi diversi» all'interno del medesimo perimetro dell'unità immobiliare, senza che ciascuna porzione avente uso differente abbia i requisiti per essere identificati come unità immobiliari autonome.

In tali casi, trova applicazione il **criterio della prevalenza**: la categoria catastale attribuita sarà quella riferita alla porzione a maggiore rilevanza reddituale (per esempio, abitazione con porzione adibita a studio professionale).

Criteri di classamento

Istruzione II del 24 maggio 1942

Una unità immobiliare che risulta da un complesso di parti aventi destinazioni contemplate in categorie diverse di deve accertare nella categoria corrispondente alla destinazione della parte che è prevalente nella formazione del reddito.

Circolare 4/T del 13 aprile 2007

Per un corretto censimento delle unità immobiliari di tipo «complesso» è pregiudiziale quindi verificare se le porzioni di fabbricato, eventualmente presenti e da stralciare dall'unità originaria, presentino o meno i caratteri essenziali dell'unità immobiliare […]. Ove non si riscontrasse tale autonomia, l'unità originaria non può essere scissa in più unità immobiliari (autonome), ma è censita nella categoria catastale più pertinente in relazione alla destinazione d'uso prevalente.

Rendita delle unità a destinazione ordinaria

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria

Per le **categorie ordinarie**, la rendita viene determinata attraverso le seguenti operazioni:

- Classamento (attribuzione categoria e classe)
  - Attribuzione della tariffa
- Determinazione della consistenza

La rendita dell'unità immobiliare è determinata moltiplicando la consistenza per la tariffa derivante dal classamento.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: la consistenza

I parametri attualmente previsti per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria sono:

- Gruppo A: **vano**
- Gruppo B: **m^3**
- Gruppo C: **m^2**

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo A

Il parametro di valutazione per la consistenza catastale delle unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo A è il **vano utile**.

Il vano è qualsiasi spazio, chiuso da muri o pareti, dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta e una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stata stabilita come «**normale**».

I valori minimi e massimi entro cui il vano è ritenuto «normale» sono individuati per zona censuaria dai singoli Uffici Provinciali e stabiliti per categoria e classe.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo A

Concorrono a formare la consistenza:

- i vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina)
- gli accessori a servizio diretto (elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali: bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, nonché i vani aventi superficie libera minore di quella minima del vano «normale»
- gli accessori a servizio complementare (elementi annessi e integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione delle stesse: soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatai, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, etc)

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo A

Concorrono a formare la consistenza:

- dipendenze:
  - aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari
  - locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei)
  - locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucataie, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati)

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo A

Tipologia	
Vani principali «normali»	1 vano utile
Cucina (anche se di ampiezza inferiore al vano normale)	1 vano utile
Eccedenza di superficie libera dei vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale	Frazione di vano utile
Locali principali aventi superfici libera minore del vano utile normale o privi di luce diretta o con sviluppo sproporzionato di una delle dimensioni	1/3 di vano utile
Vani accessori a servizio diretto esclusivo	1/3 di vano
Vani accessori a servizio diretto esclusivo aventi superficie maggiore o uguale a quella minima del vano utile normale e dotati di luce diretta	1 vano utile
Vani accessori a servizio complementare esclusivo	1/4 di vano
Dipendenze, utilità e comodi, svantaggi	fino a ±10%

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo A

La consistenza è data dalla somma dei vani utili e delle loro frazioni, incrementata fino a un massimo del 10% per la presenza di utilità e comodi e ridotta fino a un massimo del 10% per la presenza di svantaggi, **arrotondata al mezzo vano**.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo B è il **volume**, espresso in **metri cubi**.

Il calcolo del volume varia se l'unità immobiliare occupa l'intero edificio (o una porzione a tutta altezza) o se occupa una porzione dell'edificio non a tutta altezza.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo B

Se le unità immobiliari occupano **l'intero edificio** o una **porzione di edificio a tutta altezza**, il volume è determinato vuoto per pieno (**volume lordo**) moltiplicando, per ciascun corpo di fabbrica, la superficie coperta per l'altezza totale.

L'altezza totale viene misurata dal piano di calpestio del piano più basso a:

- all'estradosso della copertura in caso di copertura piana
- linea di gronda in caso di copertura a falde con sottotetto non utilizzabile
- altezza media del locale sottotetto nel caso di copertura a falde con sottotetto utilizzabile.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo B

Se le unità immobiliari occupano solo una **porzione di edificio** non a tutta altezza, il volume è calcolato moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (senza distinzione tra principali o accessori) per la rispettiva altezza interna da pavimento a soffitto (**volume netto**).

Nel caso di altezze variabili, si assume l'altezza interna media del vano.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo B

Il volume determinato viene incrementato o ridotto di una percentuale massima del 10% in funzione di utilità e comodi o svantaggi.

Per l'incremento si tiene conto di dipendenze (aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare) e di altre utilità e comodi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre della medesima categoria e classe e influenti sul reddito lordo.

Per la detrazione si tiene conto di eventuali svantaggi o requisiti negativi particolari dell'u.i. rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe e influenti sul reddito lordo.

La consistenza così determinata viene arrotondata al metro cubo.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo C

Il parametro per la valutazione della consistenza catastale delle unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo C è la **superficie utile** espressa in **metri quadrati**.

Nella consistenza catastale sono ricomprese tutte le superfici interne racchiuse da pareti, senza tener conto dell'altezza dei locali.

Sono incluse nel computo anche le superfici interne di altezza inferiore a 1,50 m.

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo C

Per le categorie del gruppo C (esclusa la categoria C/1) concorrono alla determinazione della consistenza:

- **superficie utile dei locali principali** (locali aventi funzione principale nella specifica categoria)
- **Superficie utile dei locali accessori** (locali aventi funzione accessoria)
- **Utilità** (tettoie, cortili, aie, giardini, spazi di manovra, ecc a servizio esclusivo dell'unità) **e comodi** (servitù attive, disposizione e forma dei locali, accessori notevolmente ampi, etc.)
- **Svantaggi** (rapporti dimensionali, posizione sfavorevole, etc)

Rendita delle u.i. a destinazione ordinaria: calcolo della consistenza per il gruppo C

Tipologia	C/1	C/2-C/3-C/4-C/5-C/6-C/7
Locali principali	intera superficie utile	intera superficie utile
Locali accessori	superficie utile equivalente	intera superficie utile
Dipendenze, utilità e comodi	fino a +20%	fino a +10%
Svantaggi	fino a -20%	fino a -10%

Per le sole unità della categoria C/1, la superficie dei vani aventi funzione accessoria (servizi, wc, spogliatoi, disimpegni, retronegozi, cucine, …) concorre al computo della consistenza in percentuale. La superficie deve essere trasformata in superficie utile equivalente attraverso un coefficiente di ragguaglio, stabilito da ogni UPT per i comuni di propria competenza.

La superficie catastale

Per le sole unità a destinazione ordinaria, è prevista la determinazione della **superficie catastale**.

I criteri generali di calcolo della superficie catastale sono forniti dall'allegato C del DPR 138/1998 e fanno riferimento alle categorie catastali del nuovo quadro generale che avrebbe dovuto sostituire quello attualmente in vigore con la riforma del Catasto, rimasta inattuata. Le categorie sono dunque assimilate a quelle attualmente in vigore in base alla specifica destinazione.

La superficie catastale non deve essere confusa con la consistenza catastale.

La superficie catastale

Per ogni unità esaminata, in relazione alla specifica categoria di appartenenza è necessario distinguere la funzione delle superfici dei singoli locali:

- Superfici dei locali aventi funzione principale
- Superfici dei locali aventi funzione accessoria diretta (necessari al servizio e/o al disimpegno dei vani principali)
- Superfici dei locali aventi funzione accessoria indiretta o complementare (necessari a integrare e completare l'utilità dell'unità immobiliare):
  - Comunicanti
  - Non comunicanti
- Superfici di balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva
  - Comunicanti
  - Non comunicanti
- Superfici di aree scoperte, corti, giardini o simili

La superficie catastale

La definizione dei locali dipende dalla specifica destinazione.

Per esempio:

Tipologia	Abitazioni	Negozi
Locali principali	Stanze, camere, soggiorno, cucina, mansarde, taverne, etc	area vendita, locali per esposizione, saloni
Locali accessori diretti	corridoi, bagni, ripostigli, verande, etc	retro-negozi, spogliatoi, laboratori
Locali accessori indiretti o complementari	Cantine, soffitte, etc	depositi, locali di stoccaggio, centrali termiche, etc.

La superficie catastale

Un locale avente funzione accessoria indiretta o complementare è da considerare **comunicante** con i locali aventi funzione principale nella specifica categoria se può essere raggiunto attraverso aperture, scale o corridoi, interni ed esclusivi, che permettono un accesso diretto.

La superficie catastale è una **superficie lorda**. Vanno inclusi i muri interni e i muri perimetrali (fino a uno spessore di 50 cm) e i muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50% (fino a uno spessore di 25 cm).

La superficie dei locali principali e degli accessori avente altezza utile **inferiore a 1,50 m** non rientra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli **elementi di collegamento verticale**, quali scale, ascensori, rampe e simili, **interni** alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale a prescindere dal numero di piani collegati.

Rendita delle unità a destinazione speciale e particolare

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Per le **categorie speciali e particolari**, con l'operazione del classamento a ciascuna unità immobiliare viene attribuita solo la categoria.

Per tali categorie, non è prevista l'attribuzione di una classe (e quindi di una tariffa d'estimo) né l'attribuzione di una consistenza.

Dal febbraio 2016, le informazioni sono state integrate anche dalla **destinazione d'uso** dell'unità immobiliare, che costituisce un ulteriore dato informativo.

A ciascuna categoria catastale dei gruppi D ed E corrisponde un elenco di destinazioni d'uso attraverso una corrispondenza univoca.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

REGOLE DI COMPATIBILITÀ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)**	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/1 ***Opifici***	0101	*Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas*
	0102	*Immobili in uso a centrali idroelettriche*
	0103	*Immobili in uso a centrali eoliche*
	0104	*Immobili in uso a centrali fotovoltaiche*
	0105	*Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili*
	0201	*Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere*
	0202	*Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas*
	0301	*Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive*
	0302	*Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti*
	0503	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)*
	0504	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)*
	1701	*Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia*
D/2 ***Alberghi e pensioni***	0901	*Alberghi e strutture simili*
	0902	*Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi*
	0904	*Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero*
D/3 ***Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili***	1001	*Teatri, cinema, sale per concerti e arene*
D/4 ***Case di cura e ospedali***	1201	*Ospedali*
	1203	*Strutture per l'assistenza sociale residenziale*
D/5 ***Istituti di credito, cambio e assicurazione***	0602	*Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria*
D/6 ***Fabbricati e locali per esercizi sportivi***	1101	*Immobili destinati ad impianti sportivi*
	1102	*Palestre e piscine in fabbricati promiscui*

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

D/7 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0402	*Magazzini e altre strutture di stoccaggio*
	0403	*Aree scoperte di stoccaggio*
	0501	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)*
	0502	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)*
	0706	*Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali*
	1702	*Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi*
	1703	*Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi*
	1705	*Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale*
D/8 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0401	*Interporti e terminal portuali*
	0601	*Uffici strutturati*
	0701	*Centri commerciali*
	0702	*Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi*
	0703	*Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio*
	0704	*Immobili destinati ad attività fieristiche*
	0705	*Autorimesse pluripiano e autosilos*
	0801	*Scuole*
	0802	*Istituti universitari e conservatori*
	0803	*Collegi e convitti, educandati e seminari*
	0804	*Accademie e scuole militari*
	0903	*Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte*
	0905	*Immobili per servizi di ristorazione*
	1002	*Discoteche, sale da ballo e simili*
	1003	*Sale da gioco*
	1004	*Parchi di divertimento, tematici e zoo*
	1005	*Orti e giardini botanici*
	1006	*Stabilimenti balneari*
	1103	*Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico*
	1104	*Porti turistici*
	1105	*Aeroporti turistici o per voli non di linea*
	1202	*Stabilimenti termali*
	1301	*Immobili militari*
	1302	*Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica*
	1501	*Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico*
	1704	*Aree attrezzate per servizi ai veicoli*

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

D/9 ***Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio***	1601	*Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili*
D/10 ***Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole***	1401	*Immobili destinati ad attività agrituristiche*
	1402	*Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura*
	1403	*Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali*
	1404	*Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura*
	1405	*Costruzione strumentale alla protezione delle piante*
	1406	*Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile*
	1407	*Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna*
	1408	*Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola*
	1409	*Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso*
	1410	*Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche*
	1411	*Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali*
	1412	*Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli*

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

E/1 ***Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei***	1801	*Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei*
	1811	*Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri*
	1812	*Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali*
	1813	*Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale*
E/2 ***Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio***	1806	*Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio*
E/3 ***Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche***	1802	*Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*
	1805	*Impianti per la distribuzione dei carburanti*
E/4 ***Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche***	1803	*Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche*
E/5 ***Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze***	1807	*Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze*
E/6 ***Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale***	1808	*Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale*
E/7 ***Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti***	1809	*Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti*
E/8 ***Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia***	1804	*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***	1810	*Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E*

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Per le **categorie speciali e particolari**, la rendita viene determinata attraverso un procedimento più articolato:

- Individuazione dei componenti immobiliari oggetto di stima
- Osservazione del mercato immobiliare per lo specifico segmento, con attenzione al periodo di riferimento della stima (epoca censuaria)
- Scelta dell'approccio di stima idoneo (diretto e indiretto) in funzione della precedente analisi
- Applicazione dell'approccio di stima

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Il procedimento di stima per le unità speciali e particolari, in funzione delle specifiche condizioni del mercato immobiliare di riferimento, può essere (Istruzione III del 1942):

- diretto
- indiretto

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Con il procedimento di stima diretto, la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinariamente ritraibile, detraendo le spese e le eventuali perdite.

Il reddito lordo ordinario è il canone di locazione, fatte salve le eventuali aggiunte (per esempio, spese di manutenzione del locatario) e detrazioni (per esempio, spese condominiali sostenute dal proprietario).

È adottabile quando esiste ed è conosciuto un mercato di locazioni immobiliari.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Con il procedimento di stima indiretto, la rendita è calcolata a partire dalla misura del valore del capitale fondiario, identificabile nel **valore di mercato** dell'immobile (se esiste un mercato delle compravendite), ovvero nel **valore di costo di ricostruzione**, tenendo conto di un adeguato «coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari» (deprezzamento).

Il primo si configura come un approccio di mercato, che presuppone l'esistenza e la conoscenza di un mercato di compravendite;

Il secondo presuppone una analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione) e della perdita di valore degli immobili del tempo per vetustà e obsolescenza.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Il rapporto tra i tre approcci è gerarchico.

A causa della lontananza dell'epoca censuaria di riferimento (1988-1989) e della singolarità delle unità immobiliari, l'approccio di costo è il più diffuso.

La rendita viene determinata, a partire dal valore di mercato o dal valore di costo, attraverso un **saggio di fruttuosità** attualmente prescritto nella misura del:

- 2% per gli immobili delle categorie del gruppo D;
- 3 % per gli immobili del gruppo E.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Le componenti immobiliari che costituiscono l'unità immobiliare possono essere suddivise in quattro categorie (Circolare 2/E del 1 febbraio 2016):

- Suolo
- Costruzioni
- Elementi strutturalmente connessi o costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità
- Componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali a uno specifico processo produttivo

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Le componenti immobiliari sono così definite nella Circolare 2/2016:

Il suolo:

[…] porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali, redatti nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Esso è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Tale componente è da includere nella stima.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Le costruzioni:

[…] qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.

Tali componenti sono da includere nella stima.

Rientrano tra tali componenti: fabbricati, tettoie, pontili, gallerie, opere di fondazione e di supporto, opere di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi dighe, opere di presa e di scarico di acque, canali, serbatoi, cisterne e vasche, torri, ciminiere e pozzi).

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità:

[…] componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno – in particolare quando le stesse integrano parti mobili – risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità:

Tali elementi sono da ricomprendere nella stima.

Rientrano tra tali elementi, a titolo di esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili.

Rientrano in tale categoria anche i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Componenti impiantistiche funzionali a uno specifico processo produttivo:

[…] componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in ccaso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno.

Dal 1 gennaio 2016, tali componenti sono da escludere dalla stima (Legge 208/2015, art. 1, comma 21).

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Prima del 1 gennaio 2016: **CIRCOLARE 6/T del 30/11/2012.**

nella stima erano valorizzate, oltre alle strutture edilizie, anche le installazioni connesse o incorporate con i fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi. Tra queste, dunque, anche le componenti impiantistiche «essenziali» per la destinazione economica dell'unità immobiliari e «fissi», ovvero stabili (anche nel tempo) rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare.

La previsione normativa ha efficacia per le unità dichiarate (per accatastamento o variazione) dopo il 1 gennaio 2016 e non per le unità già censite.

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

Porzioni di immobili funzionalmente al servizio di due o più unità immobiliari.

Unità immobiliari realizzate o variate prima del 1 gennaio 2016

(anche se l'aggiornamento è presentato dopo tale data)

- Criteri della circolare 6/T del 2012

Unità immobiliari realizzate o variate dopo il 1 gennaio 2016

- Criteri della circolare 6/T del 2012 e della Legge 208/2015

Rendita delle u.i. a destinazione speciale e particolare

La legge 208/2015 prevede la possibilità, per gli intestatari catastali, di presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri (cosiddetto «scorporo componenti impiantistiche»).

Fabbricati rurali

Fabbricati rurali

Immobili destinati ad abitazione o costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, per i quali sussistono i requisiti di ruralità.

L'attuale disciplina prevede che tutti i fabbricati siano censiti al Catasto Fabbricati, con l'attribuzione del classamento in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione, in base alle regole ordinarie.

Il possesso del requisito di ruralità consente il godimento di benefici fiscali. La richiesta del riconoscimento di tali requisiti non è obbligatoria, mentre lo è la comunicazione nel caso di perdita di requisiti precedentemente riconosciuti.

Fabbricati rurali

La sussistenza dei requisiti di ruralità è riconosciuta con l'apposizione di una annotazione, ad eccezione degli immobili iscritti alla categoria D/10.

Sono escluse dal riconoscimento del requisito di ruralità:

- categorie A/1 e A/8
- u.i. che possiedono caratteristiche di lusso previste dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969
- u.i. appartenenti a categorie particolari (Gruppo E)
- u.i. appartenenti a categorie fittizie (Gruppo F)

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

QUANDO SI HA L'OBBLIGO

- realizzazione di Nuove Costruzioni o Unità Afferenti (**dichiarazione di Accatastamento**)
- variazione di unità immobiliari già censite (**denuncia di Variazione**)

CHI HA L'OBBLIGO

- i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili (R.D.L. 652/1939 art. 3)
- i soggetti possessori dei terreni sui quali vengono edificati nuovi fabbricati e ogni altra stabile costruzione nuova (L. 679/69 art. 8)

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

CHI PRESENTA L'ATTO DI AGGIORNAMENTO

L'atto di aggiornamento deve essere presentato da un **professionista tecnico abilitato**.

Possono presentare gli atti di aggiornamenti: architetti, ingegneri, dottori agronomi e forestali, geometri, periti edili, periti agrari (limitatamente ai fabbricati rurali), agrotecnici.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

COME SI PRESENTA

- compilazione mediante procedura informatica **DOCFA**
- trasmissione obbligatoria in **modalità telematica** (salvo casi particolari) mediante piattaforma **SISTER**
- I documenti originali cartacei, comprensivi degli allegati, devono essere conservati dai professionisti che li hanno sottoscritti e presentati per almeno **cinque anni**

ASSISTENZA n. verde: **800 219 402**

indirizzo e-mail dedicato: **assistenzaweb@agenziaentrate.it**

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Sono esclusi dall'obbligo della trasmissione telematica:

- dipendenti pubblici che predispongono atti tecnici per conto degli enti da cui dipendono;
- dipendenti pubblici che predispongono atti tecnici di aggiornamento relativi a immobili di proprietà privata, muniti di specifico nulla osta da parte delle amministrazioni cui appartengono;
- professionisti iscritti ad albi qualificati, tenuti alla disciplina di ciascuno degli stati dell'Unione Europea cui è riconosciuta in Italia la possibilità di esercitare la libera prestazione di servizi con carattere di temporaneità in base alla Direttiva 2005/36/CE;
- professionisti provenienti da Stati con cui l'Italia ha accordi bilaterali e in cui sono regolamentate le professioni connesse all'ingegneria e all'architettura.

In questi casi, l'atto viene comunque sottoscritto con firma digitale e presentato su supporto informatico presso l'Ufficio territorialmente competente.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

La piattaforma SISTER consente di consultare la banca dati per eseguire visure, ricerche catastali e ispezioni ipotecarie e la presentazione di documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecarie.

Il servizio prevede una procedura di abilitazione.

La richiesta viene effettuata tramite il modulo di richiesta e secondo le procedure disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per gravi e ripetute violazioni degli obblighi connessi alle disposizioni contenute nel Provvedimento dell'Agenzia del 22 marzo 2005 (Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali), per cessazione dell'attività del professionista, provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale, l'Ufficio Provinciale che ha concesso l'abilitazione può disporne la revoca.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

TERMINI

art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006
Circolare 3/2006

Il termine per la presentazione delle dichiarazioni in catasto viene stabilito in **trenta giorni** decorrenti dalla momento in cui sono divenute abitabili o servibili all'uso a cui sono destinate, ovvero dal momento in cui le mutazioni si sono verificate.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Nel modello D del DOCFA è obbligatorio indicare:

- la **Data di ultimazione lavori** (ovvero la data in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o comunque servibili all'uso cui sono destinati) nel caso di Accatastamento;
- la **Data di completamento della variazione** (ovvero la data di completamento delle mutazioni nello stato dei beni) nel caso di Denuncia di Variazione.

Tali date possono non coincidere con la data di fine lavori comunicata al Comune per gli adempimenti urbanistico-edilizi.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

TRIBUTI

La presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati prevede il versamento dei **tributi speciali catastali**.

I tributi sono autoliquidati dal professionista incaricato della presentazione dell'atto di aggiornamento in relazione alla dichiarazione resa.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Dal 1 ottobre 2012 (Circolare 4/2012 Allegato 1)

- **€ 50,00** per ogni u.i.u di nuova costruzione o derivata da dichiarazione di variazione, appartenente alle categorie a destinazione ordinaria e a quelle censite senza rendita
- **€ 100,00** per ogni u.i. di nuova costruzione o derivata da dichiarazione di variazione, appartenente alle categorie a destinazione speciale e particolare

L'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali può essere applicata nei soli casi espressamente previsti da disposizioni di legge.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

SANZIONI

Il mancato o tardivo assolvimento degli adempimenti catastali può essere sanzionabile.

La violazione decorre dal giorno successivo al termine ultimo previsto per la presentazione della dichiarazione in catasto.

Non sono sanzionabili le fattispecie non soggette a obbligo di presentazione di atti di aggiornamento (categorie fittizie, beni comuni non censibili, variazioni per esatta rappresentazione grafica non dipendenti da lavori successivamente intervenuti e che non diano luogo a una nuova determinazione della rendita).

Gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Mancata o tardiva dichiarazione di accatastamento o denuncia di variazione	Sanzione per errata redazione delle planimetrie con invito a ripresentarla entro il termine di 30 giorni	Mancata o tardiva presentazione del Tipo Mappale
• Min € 1.032,00 • Max € 8.264,00	• Min € 10,00 • Max € 103,00	• Min € 4,00 • Max € 61,00

Se la violazione non è stata già formalmente contestata dall'ufficio competente con notifica dell'atto di accertamento e di liquidazione, alla presentazione del Do.C.Fa., attraverso il portale SISTER, è possibile avvalersi dell'istituto giuridico del **Ravvedimento Operoso** beneficiando di una riduzione della sanzione.