

IL CLASSAMENTO CATASTALE

In tema di accertamento catastale le metodologie tecnico – operative utilizzate per la determinazione della rendita delle unità immobiliari da censire nelle categorie catastali dei gruppi “A”, “B”, e “C” (unità immobiliari a destinazione ordinaria) sono di seguito sinteticamente descritte.

Al riguardo, si assume che le unità immobiliari sono da classare in base alle condizioni fisiche ed economiche che possiedono all’atto di presentazione della dichiarazione (2° comma dell’art. 61 del Regolamento per la formazione del NCEU, approvato con D.P.R. del 1/12/1949 n° 1142).

Il classamento consiste nell’assegnare, a ciascuna unità immobiliare, o derivata da variazione, la relativa categoria e classe di merito.

Preliminarmente, quindi, è utile chiarire quali sono le operazioni fondamentali alla base dell’attuale “Catasto dei Fabbricati”, la cui normativa di riferimento trae le sue origini nel R.D.L. 625/1939 convertito nella Legge dell’11 Agosto 1939 n° 1249 e nel D.P.R. n° 1142/1949:

- ✓ **individuazione della zona censuaria**, intesa come zona territoriale avente caratteristiche ambientali, tipologiche ed epoca delle costruzioni uniformi, omogenea sotto il profilo socio – economico;
- ✓ **individuazione delle unità tipo**, le quali per ogni categoria sono rappresentative delle caratteristiche che, ordinariamente, si riscontrano nelle unità immobiliari in essa comprese. Essa costituisce la base di riferimento per poter procedere alle successive operazioni di classamento ed individuazione della tariffa;
- ✓ **attribuzione di categoria o qualificazione**, che provvede nell’ambito del tessuto urbano comunale o sub – comunale (zona censuaria) ad individuare le categorie;
- ✓ **la classificazione**, che consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi di produttività. Determinato il numero delle classi in cui ciascuna categoria deve essere divisa, si procede al riconoscimento ed all’identificazione di un certo numero di unità tipo che siano atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese.

Infatti, il “procedimento di classamento” si effettua determinando in primo luogo la categoria dell’unità immobiliare, dapprima in base alla destinazione risultante dall’uso e dalle caratteristiche costruttive e, poi, con il confronto con le unità tipo scelte per ogni categoria e classe (solo per gli immobili a destinazione ordinaria) che rappresentano il merito medio delle unità immobiliari per quella categoria e classe.

Qualificazione

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo, in linea principale, alla destinazione d’uso urbanistica citata nel provvedimento autorizzativo che ne ha consentito l’edificazione o la variazione dell’unità immobiliare, in linea secondaria, alle caratteristiche costruttive ed all’uso appropriato dell’unità immobiliare (D.P.R. 1142/49 art. 62).

Pertanto, nell’assegnazione della categoria non si deve tener conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

E per ciò che qui interessa, al fine d’individuare le caratteristiche costruttive dell’immobile, non si può prescindere dall’esame del titolo abilitativo edilizio che ne ha consentito la sua realizzazione.

Classificazione

Poi si assegna l'unità alla classe, fra quelle prestabilite nel tariffario delle categorie, della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti condizioni e, complessivamente, capacità di reddito.

Per l'assegnazione della classe si avrà riguardo:

a) come elemento diretto, principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria: in quanto le une e le altre influenzano il reddito;

b) come elemento di controllo, al reddito fondiario unitario.

L'atto del classamento si configura come una normale azione estimativa e rappresenta l'attribuzione di una valutazione reddituale all'unità immobiliare da censire, legata, però, ad alcuni gradini rappresentati dalle classi di merito esistenti per la categoria nel quadro tariffario del comune interessato.

E' buona norma, pertanto, suddividere idealmente l'intero territorio comunale (comprendendo anche le zone prettamente agricole) in varie classi d'apprezzamento definendo ed idealizzando in tal modo le unità immobiliari della medesima categoria che, per situazione e posizione, risultino la peggiore e la migliore.

Si riesce, in tal modo, ad avere i limiti delle classi, in altre parole ad identificare le unità appartenenti alla prima ed all'ultima classe.

Operando, quindi, il raffronto con queste, risulta poi facile attribuire un classamento corretto.

E per ciò che qui interessa, vanno considerate anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, la sua centralità, l'ubicazione, l'esposizione prevalente, l'epoca della costruzione, la qualità delle strutture, il grado di finitura, l'ampiezza media dei vani ed, in ultimo, le caratteristiche di finitura.

Premesso quanto sopra, si fa osservare che l'estimo catastale, per le unità a destinazione ordinaria (appartenenti alle categorie dei gruppi "A", "B" e "C") si traduce in una stima parametrica e non in una stima diretta come invece avviene per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (appartenenti ai gruppi "D" ed "E").

Le categorie e classi di merito costituiscono una sorta di "griglia" nelle cui maglie viene inserita di volta in volta l'unità immobiliare oggetto di classamento.

Per completezza e verifica del corretto procedimento di classamento da adottare, si ritiene doveroso allegare le graduazioni di merito, per ciascuna caratteristica, così come riportato nell'appendice "F" dell'Istruzione II del 24 Maggio 1942, attualmente vigente.

✓ Per le categoria di gruppo "A"

APPENDICE F

CARATTERISTICHE E LOCUZIONI DI MERITO
ADOTTATE PER LE UNITÀ TIPO

Nei riguardi delle caratteristiche da tener presenti per la classificazione e delle locuzioni di merito da adottarsi, vennero predisposti i seguenti questionari a carattere generale

A) – Per le categorie di gruppo A:

N. d'ord	CARATTERISTICHE	GRADUAZIONI DI MERITO PER CIASCUNA CARATTERISTICA				
		1	Genere delle località.....	signorile	civile	popolare
2	Ubicazione.....	centralissima	centrale	eccentrica	periferica	suburbana
3	Collegamento con i servizi pubblici di trasporto	ottimo	buono	deficiente		
4	Esposizione prevalente.....	ottima	buona	mediocre	cattiva	
5	Epoca della costruzione.....	recentissima	recente	vecchia	antica	
6	Qualità delle strutture.....	robusta	normale	leggera		
7	Stato di conservazione e manutenzione	ottimo	buono	mediocre	cattivo	
8	Grado di finimento	ricco	ordinario	semplice	rustico	
9	Ampiezza media dei vani.....	grande	media	piccola		
10	Richiesta sul mercato dei fitti	ricercata	normale	scarsamente ricercata	non richiesta	
11	Impianti.....	completi	normali	scarsi	mancanti	

Per le categorie C/1, C/2, C/3 e C/6

APPENDICE – DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

B) – Per le categorie C/1, C/2, C/3 e C/6:

N. d'ord	Caratteristiche	Graduazioni di merito per ciascuna caratteristica					
		1	Situazione stradale	grande traffico	medio traffico	scarso traffico	
2	Ubicazione	centralissima	centrale	media	eccentrica	periferica	suburbana
3	Sviluppo su strada	grande	normale	piccolo			
4	Ampiezza	piccolissima	piccola	normale	grande	grandissima	
5	Epoca della costruzione	recentissima	recente	vecchia	antica		
6	Qualità delle strutture	robusta	normale	leggera			
7	Stato di conservazione e manutenzione	ottimo	buono	mediocre	cattivo		
8	Richiesta sui mercati dei fitti	ricercata	normale	scarsamente ricercata	non richiesta		

Nei singoli comuni, o zone censuarie, i suindicati questionari a carattere generale vennero adattati alle condizioni locali, trascurando quelle caratteristiche in esse comprese ritenute localmente non influenti sul reddito, ed aggiungendo ulteriori caratteristiche, delle quali fosse particolare del luogo l'influenza sul reddito (ad esempio: esposizione panoramica, piano, ecc.).