



**ente di formazione
interdisciplinare**

CATASTO FABBRICATI

e

PROGRAMMA DO.C.FA.

INTRODUZIONE

- IL CATASTO ITALIANO È L'INVENTARIO DI TUTTI I BENI IMMOBILI AI FINI FISCALI, CHE CONSENTE DI CONOSCERE E DI QUANTIFICARE LA CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE.
- IL CATASTO È STATO ISTITUITO CON FINALITÀ FISCALI PER CONSENTIRE ALLO STATO DI EFFETTUARE L'IMPOSIZIONE FISCALE ATTRAVERSO LA DETERMINAZIONE DI UNA EQUA BASE IMPONIBILE.
- DOPO LA PRIMA FASE DI IMPIANTO (FORMAZIONE) E LA SECONDA DI ATTIVAZIONE, IL CATASTO È ENTRATO IN CONSERVAZIONE.

FINO AL 1865 LA MAGGIOR PARTE DEI CATASTI ESISTENTI IN ITALIA NON TENEVA DISTINTI I FABBRICATI URBANI DAI FONDI RUSTICI, COSÌ CHE ENTRAMBI VENIVANO GRAVATI DA IMPOSTA FONDIARIA.

LA L. 26 GENNAIO 1865, N° 2136 DISPONE L'UNIFICAZIONE DELL'IMPOSTA DEI FABBRICATI URBANI IN TUTTO IL REGNO, DISTINGUENDOLI DAI FABBRICATI RURALI.

- CON LA LEGGE 11 AGOSTO 1870, N. 5784 E CON IL REGOLAMENTO 5 GIUGNO 1871, N. 267, VENNE VARATA L'ATTUAZIONE DEL CATASTO DEI FABBRICATI URBANI (LEGGE 11 AGOSTO 1870).

NEL 1886 CON LA LEGGE N. 3682 “LEGGE MESSEDEGLIA O LEGGE DELLA PEREQUAZIONE FONDIARIA” VIENE ISTITUITO CATASTO EDILIZIO URBANO (C.E.U.), CHE È L’EVOLUZIONE DEL CATASTO URBANO (C.U.), DEL 1877.

- 1939 ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA E RIVALUTAZIONE DEL REDDITO PER RENDERLO RISPONDENTE ALL’EFFETTIVA DESTINAZIONE DELLE U.I., NONCHÉ ALLA FORMAZIONE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.



- NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.) 1939
- CATASTO DEI FABBRICATI (C.F.) 1994

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)

IL REGIO DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652 CONVERTITO IN LEGGE 11 AGOSTO 1939 N.1249, MODIFICATA CON D.P.R. N. 1142 (APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO) STABILÌ L'ACCERTAMENTO GENERALE DELLE U.I. E DELLE ALTRE COSTRUZIONI NON CENSITE AL CATASTO RURALE, ALLO SCOPO DI:

- ACCERTARE LE PROPRIETÀ IMMOBILIARI URBANE E DETERMINARNE LA RENDITA*
- FORMARE UN CATASTO GENERALE DEI FABBRICATI, IL **NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)**.*

N.C.E.U. – C.F.



CATASTO DEI FABBRICATI (C.F.)

ISTITUITO NEL 1993 D.L. 30 DICEMBRE 1993 N.557 POI CONVERTITO NELLA LEGGE 133/1994 IL C.F. È L'EVOLUZIONE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.); SI È TRATTATO DI UN PASSAGGIO CHE TROVA APPLICAZIONE IN NUOVE DISPOSIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI CENSIMENTO DEI FABBRICATI.

QUEST'ULTIMO SI OCCUPA DI TUTTE LE COSTRUZIONI, SIA URBANE CHE RURALI.

SI PUÒ QUINDI DIRE CHE IL C.F. NON SOSTITUISCE IL N.C.E.U., MA LO INTEGRA E NE ESTENDE LA COMPETENZA.

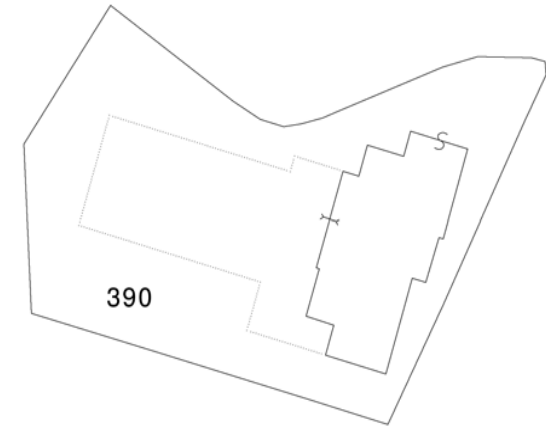
IL FATTO CHE IL C.F. NON SIA UN NUOVO CATASTO RISPETTO AL N.C.E.U. FA SÌ CHE LE FASI DI FORMAZIONE E ATTIVAZIONE DEL C.F. SIANO IN REALTÀ QUELLE DEL N.C.E.U. E COSÌ PURE LE PROCEDURE DI CONSERVAZIONE EFFETTUATE FINO AL 1994 O COMUNQUE FINO ALLA DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO DEL CATASTO DEI FABBRICATI (1998),

REGOLAMENTO CHE INTRODUCE IMPORTANTI NOVITÀ, PER ORA NON ATTUATE:

- REVISIONE DELLE ZONE CENSUARIE;
- ISTITUZIONE DELLE MICROZONE NELL'AMBITO DELLE ZONE CENSUARIE;
- RIFORMA DELLA QUALIFICAZIONE E DELLA CLASSIFICAZIONE (NUOVE CATEGORIE CATASTALI R,P,T,V,Z);.
- UTILIZZO PER TUTTI I GRUPPI DEL MQ COME UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA;

CON IL REGOLAMENTO DEL CATASTO DEI FABBRICATI, EMANATO DAL MINISTERO DELLE FINANZE, RIBADISCE CHE TUTTI GLI EDIFICI DEVONO ESSERE CENSITI AL C.F., SIA QUELLI URBANI CHE QUELLI RURALI, CON LE CARATTERISTICHE EREDITATE DAL N.C.E.U., TUTTE LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI DEVONO ESSERE CENSITE AL C.F..

CENNI SULLA MAPPA URBANA (IN DISUSO)



LA MAPPA URBANA CARTACEA C.F. (COPIONE DI VISURA), NON VIENE PIÙ AGGIORNATA.

LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE NEI DUE CATASTI C.T. E C.F. NON È SEMPRE CORRISPONDENTE.

SI TENDE, QUANDO POSSIBILE, AD UNIFICARE IL NUMERO DELLE PARTICELLE AFFINCHÉ VI SIA CORRISPONDENZA TRA LE DUE MAPPE (TERRENI – FABBRICATI).

LA MAPPA È LA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DEL TERRITORIO COMUNALE NELLA QUALE FIGURANO LE PARTICELLE URBANE, CIASCUNA CONTRADDISTINTA CON UN NUMERO ARABO (*MAPPAL E O NUMERO DI MAPPA*).

PER IDENTIFICARE UN'AREA ED UN FABBRICATO CON LO STESSO NUMERO DI MAPPA, VIENE APPOSTO AL FABBRICATO IL SIMBOLO S DETTO "CEDIGLIA", ALLO STESSO MODO PER IDENTIFICARE UN PIANO INTERRATO ALL'AREA CIRCOSTANTE, VIENE APPOSTO AL FABBRICATO IL SIMBOLO





OCCORRONO DIVERSI FOGLI DI MAPPA (CIASCUNO MISURA CM 105X69) PER RAPPRESENTARE UN DETERMINATO TERRITORIO COMUNALE: IL NUMERO DI ESSI DIPENDE DALL'ESTENSIONE DEL TERRITORIO ED OGNUNO È CONTRADDISTINTO DA UN NUMERO ROMANO O ARABO (CARATTERE GRANDE).

I LUOGHI ESENTI DA IMPOSTA (CHIESE, CIMITERI, FORTEZZE, ECC.) VENGONO INDICATI CON LE LETTERE MAIUSCOLE.

LA MAPPA NEI CENTRI ABITATI CON MAGGIORE DENSITÀ È IN SCALA 1/1000, IN TUTTI GLI ALTRI CASI È IN SCALA 1/2000. LA RAPPRESENTAZIONE DEI FABBRICATI ANCHE SE COMPOSTI DI PIÙ PIANI È LIMITATA ALLA SOLA SUPERFICIE COPERTA AL LIVELLO STRADALE. IN MAPPA SONO RIPORTATE ANCHE LE DIPENDENZE ANNESSE AI FABBRICATI E SITUATE AL PIANO TERRENO (CORTILI, GIARDINI, ECC.).

IL N.C.E.U. SI È SERVITO, COME BASE, DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI, AGGIORNANDOLA OPPORTUNAMENTE IN CONFORMITÀ ALLE NUOVE ISTRUZIONI.



IMMOBILI URBANI

SONO CONSIDERATI IMMOBILI URBANI TUTTI I FABBRICATI E LE COSTRUZIONI STABILI IN QUALUNQUE MATERIALE SIANO COSTRUITI.

SONO CONSIDERATI COME COSTRUZIONI STABILI ANCHE GLI EDIFICI SOSPESI O GALLEGGIANTI, STABILMENTE ASSICURATI AL SUOLO.

L'ACCERTAMENTO DEGLI IMMOBILI URBANI È FATTO PER UNITÀ IMMOBILIARE, IN BASE A DICHIARAZIONE SCRITTA PRESENTATA DAL PROPRIETARIO O DAGLI AVENTI TITOLO.



UNITÀ IMMOBILIARE URBANA (U.I.)

OGNI FABBRICATO, O PARTE DI ESSO O INSIEME DI FABBRICATI, APPARTENENTI ALLO STESSO PROPRIETARIO, CHE NELLO STATO IN CUI SI TROVA È DI PER SE STESSO UTILE ED ATTO A PRODURRE UN REDDITO PROPRIO, VIENE CONSIDERATA UNITA' IMMOBILIARE URBANA.

UNA PORZIONE DI IMMOBILE URBANO, PUR FACENDO PARTE DI UN COMPLESSO APPARTENENTE AD UNO STESSO PROPRIETARIO, PUÒ COSTITUIRE UNA UNITÀ IMMOBILIARE A INDIPENDENTE, PURCHÉ AL MOMENTO DELLA DENUNCIA ABBIA UNA DESTINAZIONE AUTONOMA ED UNIVOCA E PRODUCA UN REDDITO PROPRIO, O SIA CAPACE DI PRODURLO, NELLO STATO IN CUI SI TROVA.



SI DEDUCE CHE IL REQUISITO ESSENZIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA È L'AUTONOMIA OVVERO L'INDIPENDENZA PER QUANTO CONCERNE L'USO A CUI È DESTINATA.

UN'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA È COMPOSTA DA SPAZI PRINCIPALI ED EVENTUALI SPAZI SECONDARI CHE SARANNO DICHIARATI QUALI:

ACCESSORI: LOCALI A SERVIZIO DEI VANI PRINCIPALI QUALI, DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, SOPPALCHI, BAGNI, LATRINE, INGRESSI, CORRIDOI, VERANDE, LUOGHI PER BUCATO, SOFFITTE, CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO, LEGNAIE, ECC.

PERTINENZE: SPAZI NON STRETTAMENTE NECESSARI ALL'AUTONOMIA DEI VANI PRINCIPALI QUALI, TERRAZZE, LOGGE, CORTILI, AIE, CISTERNE, SERRE, CHIOSCHI, GIARDINI, TERRENI DESTINATI A GIOCHI (PARCHI) O AD ESERCIZI SPORTIVI, ECC.



L'IDENTIFICAZIONE DI UN'UIU È COSTITUITA DA:

- COMUNE DI APPARTENENZA
- NUMERO DEL FOGLIO DI MAPPA
- NUMERO DELLA PARTICELLA SU CUI È EDIFICATO IL FABBRICATO
- NUMERO DEL SUBALTERNO, ELEMENTO IDENTIFICATIVO DELL'UIU.



CONSISTENZA CATASTALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

LA CONSISTENZA CATASTALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA VARIA A SECONDA DELLA CATEGORIA DI APPARTENENZA DEL FABBRICATO **A, B, C, D, E** ED **F**.

GRUPPO A

LA CONSISTENZA CATASTALE SI RIFERISCE AGLI SPAZI UTILI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, SI RITENGONO ESCLUSI GLI SPESSORI DEI MURI E GLI SPAZI OCCUPATI DALLE SCALE, CONTEGGIATE PER UN SOLO PIANO.



UNITÀ DI MISURA GRUPPO A “VANO UTILE” (VANO UTILE DA 9 A 24 MQ A SECONDA DELLA DESTINAZIONE)

PER VANO SI INTENDE QUALSIASI SPAZIO RACCHIUSO DA MURO O PARETI DAL PAVIMENTO AL SOFFITTO, CHE SIA, O POSSA ESSERE DESTINATO, A CAMERA DA LETTO, SALOTTO, STANZA DA PRANZO, CUCINA, ECC.

GLI UFFICI TECNICI DEL TERRITORIO CONTEGGIANO 1 VANO I LOCALI DI SUPERFICIE UTILE OSCILLANTE FRA UN VALORE MASSIMO ED UNO MINIMO (VANO FISCALE), PER CATEGORIA DI APPARTENENZA.

SI DEFINISCE “UTILE” QUEL VANO CHE, NELL’USO ORDINARIO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE, HA DESTINAZIONE PRINCIPALE. VENGONO, INVECE CONSIDERATI COME QUOTE FRAZIONARIE DI VANO UTILE I LOCALI ACCESSORI DELL’UNITÀ IMMOBILIARE .



“ACCESSORI DIRETTI”: SONO COMPUTATI PER 1/3 DI VANO UTILE, QUEI LOCALI STRETTAMENTE NECESSARI ALLA FUNZIONALITÀ DELL’ALLOGGIO BAGNO, INGRESSO, DISIMPEGNO, DISPENSA, ECC.

“ACCESSORI INDIRETTI”: SONO COMPUTATI PER 1/4 DI VANO UTILE, QUEI LOCALI CHE, PUR NON ESSENDO STRETTAMENTE NECESSARI ALL’UTILIZZAZIONE DEI VANI PRINCIPALI, NE COMPLETANO LA FUNZIONALITÀ QUALI CANTINE, SOFFITTI, STENDITOI, ECC.).

SONO INOLTRE CONSIDERATI “ACCESSORI DIRETTI” QUEI VANI CHE, PUR NON AVENDO UNA DESTINAZIONE PRINCIPALE NELL’ALLOGGIO, HANNO UNA SUPERFICIE NETTA DI CALPESTIO INFERIORE A QUELLA MINIMA PREVISTA PER LA CATEGORIA CUI L’UNITÀ IMMOBILIARE APPARTIENE (ESCLUSO IL VANO DESTINATO A CUCINA).



SONO CONSIDERATI **PIÙ DI UN VANO UTILE** QUELLI, CHE AVENDO UNA DESTINAZIONE PRINCIPALE NELL'ALLOGGIO, HANNO UNA SUPERFICIE NETTA DI CALPESTIO SUPERIORE A QUELLA MASSIMA PREVISTA PER LA CATEGORIA CUI L'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTIENE (ECCEDEXA).

SI TIENE CONTO ANCHE DELLE PERTINENZE, CORTILI, STENDITOI, DEPOSITI, SALETTE CONDOMINIALI, ECC., MEDIANTE LE QUALI, È CONSENTITO AUMENTARE LA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FINO AD UN MASSIMO DEL 10% DI QUELLA EFFETTIVA.

LA CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPRESSE NEL GRUPPO **A** SI ARROTONDA A 1/2 VANO.



GRUPPO B

LA CONSISTENZA CATASTALE SI CALCOLA IN MC DELL'U.I. AL LORDO (VUOTO PER PIENO).
LA CONSISTENZA PUÒ VARIARE DI $\pm 10\%$ IN FUNZIONE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE.

GRUPPO C

LA CONSISTENZA CATASTALE SI CALCOLA AL MQ DELL'U.I. AL NETTO DELLA MURATURA, PER
UNA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 250.
LA CONSISTENZA PUÒ VARIARE DI $\pm 10\%$ IN FUNZIONE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE.

GRUPPI D ED E

LA CONSISTENZA CATASTALE SI CALCOLA SULLA BASE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CON
STIMA DIRETTA RIFERITO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89.
N.B. IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ PER IL GRUPPO D È DEL 2%
IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ PER IL GRUPPO E È DEL 3%



GRUPPO B

LA CONSISTENZA CATASTALE SI CALCOLA AI MC DELL'U.I. AL LORDO (VUOTO PER PIENO).
LA CONSISTENZA PUÒ VARIARE DI $\pm 10\%$ IN FUNZIONE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE.

GRUPPO C

LA CONSISTENZA CATASTALE SI CALCOLA AL MQ DELL'U.I. AL NETTO DELLA MURATURA, PER
UNA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 250.
LA CONSISTENZA PUÒ VARIARE DI $\pm 10\%$ IN FUNZIONE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE.

GRUPPI D ED E

LA CONSISTENZA CATASTALE SI CALCOLA SULLA BASE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CON
STIMA DIRETTA RIFERITO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89.
N.B. IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ PER IL GRUPPO D È DEL 2%
IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ PER IL GRUPPO E È DEL 3%



DENUNCIA DI UNITÀ IMMOBILIARE DI NUOVA COSTRUZIONE

L'OBBLIGO DELLA DENUNCIA SPETTA, PER LEGGE, A QUELLE PERSONE CHE POSSIEDONO L'IMMOBILE A TITOLO DI PROPRIETÀ (O AVENTI TITOLO) E A COLORO CHE RAPPRESENTANO LA SOCIETÀ O L'ENTE CUI L'IMMOBILE APPARTIENE.

CON IL TERMINE “NUOVE COSTRUZIONI URBANE” SI INTENDONO I FABBRICATI MAI ACCATASTATI, OVVERO:

- I FABBRICATI DI NUOVA COSTRUZIONE, DA DICHIARARE ENTRO 30 GIORNI DALLA FINE LAVORI, INTESA COME SERVIBILE ALLA DESTINAZIONE CUI APPARTIENE
- FABBRICATI RURALI CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI RURALITÀ, DA COMUNICARE ENTRO 30 GIORNI
- I LASTRICI SOLARI
- LE AREE URBANE
- I FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI DEFINIZIONE (OBBLIGO DELLA RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA)

LA DOCUMENTAZIONE REDATTA CON PROGRAMMA DOCFA COMPRENDE:

- MODELLO D1 DATI CENSUARI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEI SOGGETTI INTESTATARI
- MODELLO 1N PARTE PRIMA DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA (A, B E C)
- MODELLO 1N PARTE SECONDA DESCRIZIONE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE DEL
- MODELLO 2N PARTE PRIMA DICHIARAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE (D-E)
- MODELLO 2N PARTE SECONDA DESCRIZIONE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE DEL
- PLANIMETRIE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE (ESCLUSA LA CATEGORIA F)
- ELABORATO PLANIMETRICO RAPPRESENTA LA SUDDIVISIONE DELLE U.I. (OBBLIGATORIO PER TUTTE LE CATEGORIE INCLUSA LA CATEGORIA F)

DENUNCIA DI VARIAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE

L'AGGIORNAMENTO, A SEGUITO DI VARIAZIONE DI UNA O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI, SI REDIGE NEI SEGUENTI CASI:

- SI VARIA LO STATO DI FATTO E/O DI PROGETTO DELLE U.I. DENUNCIATE (ES. DEMOLIZIONE PARZIALE, DEMOLIZIONE TOTALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ECC.)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO
- VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA (ES. FUSIONE O DIVISIONE)
- VARIAZIONE DEL GRADO O DEGRADO DI FINITURE E/O IMPIANTISTICA, SI APPLICA QUANDO VARIA $\pm 15\%$ SUO VALORE
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE, SI RENDE NECESSARIO DENUNCIARE ALL'ADE TERRITORIO, ED AGGIORNARE LA RENDITA DELLE U.I. IN ATTI, ENTRO 30 GIORNI DALLA FINE LAVORI.

LA DOCUMENTAZIONE REDATTA CON PROGRAMMA DOCFA COMPRENDE:

- MODELLO D1 DATI CENSUARI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEI SOGGETTI INTESTATARI
- MODELLO 1N PARTE PRIMA DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA (A, B E C)
- MODELLO 1N PARTE SECONDA DESCRIZIONE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE DEL
- MODELLO 2N PARTE PRIMA DICHIARAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE (D-E)
- MODELLO 2N PARTE SECONDA DESCRIZIONE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE DEL
- PLANIMETRIE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE
- ELABORATO PLANIMETRICO CHE RAPPRESENTA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI DELLE U.I. E DELLE PARTI COMUNI



UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI

TRATTASI DI DENUNCE DI NUOVE COSTRUZIONI OTTENUTE PER AMPLIAMENTO (IN PIANTA O IN SOPRAELEVAZIONE) DI UN FABBRICATO GIÀ ACCATASTATO.

LE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI POSSONO ESSERE ACCATASTATE COME NUOVA COSTRUZIONE O COME VARIAZIONE.

NUOVA COSTRUZIONE IN CASO DI:

- SOPRAELEVAZIONE
- COSTRUZIONE ISOLATA SU CORTE COMUNE

VARIAZIONE IN CASO DI:

- SOPRAELEVAZIONE SU LASTRICO SOLARE GIÀ ACCATASTATO

I CASI PIÙ FREQUENTI SONO: IL PROPRIETARIO DI UNA CASA CHE LA SOPRAELEVA PER OTTENERE UN NUOVO APPARTAMENTO, OPPURE LA COSTRUZIONE DI UNA AUTORIMESSA SU AREA COMUNE IN UN FABBRICATO CON PIÙ PROPRIETARI.

IN QUESTO ULTIMO CASO L'INTESTAZIONE DELLA NUOVA UNITÀ SARÀ QUELLA DI BENE CENSIBILE COME CONSEGUENZA DI EDIFICAZIONE SU TERRENO DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE.



BENI COMUNI CENSIBILI E NON CENSIBILI

SI DEFINISCONO **BENI COMUNI CENSIBILI** (B.C.C.) LE PORZIONI DI FABBRICATO IN GRADO RIPRODURRE REDDITO PROPRIO COMUNI AD ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DIVERSE (ES. ALLOGGIO DEL CUSTODE, GARAGE COSTRUITO SU CORTE COMUNE ECC.) EX PARTITA “0”.

SI DEFINISCONO **BENI COMUNI NON CENSIBILI** (B.C.N.C.) LE PORZIONI DI FABBRICATO NON IN GRADO DI PRODURRE UN REDDITO PROPRIO COMUNI A PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI ANCHE DI PROPRIETÀ DIVERSE (SCALE, INGRESSI, RIPOSTIGLI, CORTI ECC.) E SI TROVANO ALLIBRATI ALLA PARTITA “A”.



RAPPRESENTAZIONE DELLE PLANIMETRIE ED ELABORATO PLANIMETRICO

LE PLANIMETRIE SERVONO A RAPPRESENTARE LE UNITÀ IMMOBILIARI.

CON UNA O PIÙ PLANIMETRIE SI RAPPRESENTA L'UNITÀ IMMOBILIARE, LA QUALE È DEFINITA DA UN NUMERO DI PARCELLA INTERA OPPURE DA UN NUMERO DI SUBALTERNO, CHE TUTTAVIA NON COMPARE NELLA PLANIMETRIA.

VANNO INVECE RAPPRESENTATE LE ALTEZZE DEI LOCALI E L'ORIENTAMENTO. LA QUANTITÀ DI PLANIMETRIE DA PRODURRE O LA SCALA DI RAPPRESENTAZIONE DIPENDONO DALLA COMPOSIZIONE DELLA U.I. (AD ESEMPIO NUMERO DI PIANI , ESTENSIONE, ECC).

GLI ELABORATI GRAFICI DEBONO ESSERE REDATTI NELLA SCALE 1:100, 1:200 E 1:500; SONO COMUNQUE TOLLERATE SCALE DIVERSE NEI CASI IN CUI LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA LO RICHIEDA AI FINI DI UNA PIÙ CHIARA COMPRENSIBILITÀ DEL DISEGNO.



VANNO DISEGNATI “ I POLIGONI OMOGENEI ” A SECONDA DELLA TIPOLOGIA DI VANO. IL DISEGNO DELLA PLANIMETRIA DEVE ESSERE REALIZZATO PRENDENDO COME UNITÀ DI MISURA 1 UNITÀ VIDEO = 1 METRO, ALL’INTERNO DI UN RIQUADRO DETTO “CARTIGLIO” (CHE CORRISPONDERÀ ALLA CORNICE ESTERNA DEL DISEGNO) IN FUNZIONE DELLA SCALA E DEL FORMATO DI PLANIMETRIA PRESCELTO.

L’INSIEME DEI SUBALTERNI PRESENTI SU UNA PARTICELLA, OVVERO LA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI DI UN FABBRICATO, VIENE RAPPRESENTATO NELL’ELABORATO PLANIMETRICO, DETTO ANCHE QUADRO DIMOSTRATIVO. QUI SI DÀ RAPPRESENTAZIONE ANCHE DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI, CON METODO DETTAGLIATO.

SI DOVRÀ QUINDI RAPPRESENTARE GRAFICAMENTE NELLA SCALA ADEGUATA (NORMALMENTE 1:500), L’INTERO LOTTO EDIFICATO ED I DIVERSI PIANI DEL FABBRICATO, CON LA DELIMITAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI NEL FABBRICATO, IL RISPETTIVO IL NUMERO DI SUBALTERNO, I NUMERI DELLE PARTICELLE LIMITROFE, NONCHÉ LA NOMENCLATURA DELLE STRADE.



LE PLANIMETRIE E L'ELABORATO PLANIMETRICO POSSONO ESSERE INSERITI ALL'INTERNO DEL PROGRAMMA DOCFA CON DUE MODALITÀ.

- POSSONO ESSERE SCANSIONATE ALLA SCALA UTILE, OPPURE REALIZZATE A CAD.

NEL PRIMO CASO È CONSIGLIATO ESEGUIRE UNA SCANSIONE A 200 DPI IN BIANCO E NERO, PER OGNI PLANIMETRIA.

NEL SECONDO È CONSIGLIATO ESPORTARE LE STESSE NEL FORMATO DXF RELEASE R12 O R2000 DI AUTOCAD.

PER OGNI PLANIMETRIA BISOGNA PREDISPORRE UN CARTIGLIO DI BASE (RIQUADRO), IL QUALE HA DIMENSIONI DIFFERENTI A SECONDA DELLA SCALA DI RAPPRESENTAZIONE.

SUL CARTIGLIO STESSO, CHE DI FATTO RACCHIUDE LA PLANIMETRIA, VANNO IMPOSTATI ED ATTIVATI I LIMITI: VERTICE INFERIORE ANGOLO IN BASSO A SINISTRA DEL CARTIGLIO CON COORDINATA 0,0,0,.



PER UN DISEGNO IN SCALA 1:100 LE DIMENSIONI DEL RIQUADRO, ESPRESSE IN CENTIMETRI, SARANNO:

PER IL FORMATO A/4 - 19,5 x 23,5

PER IL FORMATO A/3 - 26 x 40,5

PER LA SCALA 1:200 OCCORRE MOLTIPLICARE LE DIMENSIONI DEL RIQUADRO PER 2

PER IL FORMATO A/4 - 39x47

PER IL FORMATO A/3 - 52x81

PER LA SCALA 1:500 MOLTIPLICARLE RISPETTIVAMENTE PER 5 (97,5x117,5 E 130x202,5) E COSÌ VIA PER LE ALTRE SCALE DI RAPPRESENTAZIONE. IL REQUISITO FONDAMENTALE È INFATTI MANTENERE INTATTE LE PROPORZIONI DEL DISEGNO PLANIMETRICO RISPETTO ALLA SCALA DI RAPPRESENTAZIONE.

IN ENTRAMBI I FORMATI A/3 E A/4 IL RIQUADRO, DI FORMA RETTANGOLARE, DEVE ESSERE ORIENTATO CON IL LATO MAGGIORE IN VERTICALE. IL RIQUADRO NON DEVE MAI ESSERE RUOTATO.



I CARTIGLI SI TROVANO SUL LAYER “CARTIGLIO”.

ALTRI LAYER VANNO PREDISPOSTI :

PER LE PLANIMETRIE DOCFA_DESTINAZIONI, DOCFA_PIANTA, DOCFA_POLIGONI

PER L’ELABORATO PLANIMETRICO DOCFA_ELABOTATO

I VARI ELEMENTI GRAFICI CHE COMPONGONO LE PLANIMETRIE VANNO POSTI, COME INTUITIVAMENTE SI COMPRENDE, SUI RISPETTIVI LAYERS. IL CONCETTO DEL DISEGNO CON LINEE COLORE “DA LAYER” IN DOCFA VA ACCANTONATO. NESSUN ELEMENTO DEL DISEGNO È COLORE “DA LAYER”.

COME SOPRA CITATO, VANNO ANCHE PREDISPOSTI I POLIGONI. POSSONO ESSERE CREATI DIRETTAMENTE ALL’INTERNO DEL PROGRAMMA DOCFA, OPPURE DISEGNATE IN AUTOCAD. NELL’IPOTESI DI CREARLI DURANTE LE OPERAZIONI DI DISEGNO IN CAD, I POLIGONI VANNO RAPPRESENTATI CON POLILINEE CHIUSE, DI COLORE DIVERSO A SECONDA DELLE VARIE TIPOLOGIE E “RICALCHERANNO” LE PLANIMETRIE IN MODO DA SOTTENDERE DETERMINATE AREE.

SI ILLUSTRANO DI SEGUITO I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE TIPOLOGIE DEI POLIGONI:

- A** SUPERFICIE DEI VANI (O LOCALI) AVENTI FUNZIONE PRINCIPALE NELLA SPECIFICA CATEGORIA (CAMERE, CUCINA, STANZE...) E DEI VANI (O LOCALI) ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI QUALI BAGNI, W.C., RIPOSTIGLI, TAVERNETTE, MANSARDE, INGRESSI, CORRIDOI E SIMILI (PARAMETRO 62 DEL DXF = 1).
PER LE CATEGORIE C/1 E C/6 I VANI AVENTE FUNZIONE PRINCIPALE (PER ESEMPIO IL LOCALE VENDITA ED ESPOSIZIONE PER LA CATEGORIA C/1) SARANNO INDICATI CON "A1" (PARAMETRO 62 DEL DXF = L), MENTRE I VANI ACCESSORI A DIRETTO SERVIZIO, QUALI RETRO NEGOZIO (PER CAT. C/1) BAGNI, W.C., RIPOSTIGLI, INGRESSI, CORRIDOI E SIMILI, CON "A2" (PARAMETRO 62 DEL DXF = 8);
- B** SUPERFICIE DEI VANI (O LOCALI) ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI VANI PRINCIPALI, QUALI SOFFITTE, SOTTOTETTI, CENTRALI TERMICHE, CANTINE E SIMILI QUALORA COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A (PARAMETRO 62 DEL DXF = 2);

- C** SUPERFICIE DEI VANI (O LOCALI) ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI VANI PRINCIPALI, QUALI SOFFITTE, SOTTOTETTI, CENTRALI TERMICHE, CANTINE E SIMILI QUALORA NON COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA LETTERA A (PARAMETRO 62 DEL DXF = 3);
- D** SUPERFICIE DEI BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, TERRAZZI COPERTI O PORTICI, TETTOIE E SIMILI, DI PERTINENZA E DIPENDENZA ESCLUSIVA DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE (SONO ESCLUSE LE PORZIONI COMUNI DI USO ESCLUSIVO) QUALORA COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA LETTERA A (PARAMETRO 62 DEL DXF = 4);
- E** SUPERFICIE DEI BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, TERRAZZI COPERTI, PORTICI, TETTOIE E SIMILI, DI PERTINENZA E DIPENDENZA ESCLUSIVA DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE (SONO ESCLUSE LE PORZIONI COMUNI DI USO ESCLUSIVO) QUALORA NON COMUNICANTI CON I VANI DI CUI ALLA LETTERA A (PARAMETRO 62 DEL DXF = 5);
- F** AREE SCOPERTE, CORTI, GIARDINI O COMUNQUE ASSIMILABILI, DI PERTINENZA E DIPENDENZA ESCLUSIVA DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE (PARAMETRO 62 DEL DXF = 6);

- G** SUPERFICI DI AMBIENTI NON CLASSIFICABILI TRA I PRECEDENTI CASI (INTERCAPEDINI, CAMERE D'ARIA, CAVEDI, SOTTOTETTI, VUOTI SANITARI, ECC.) E NON RILEVANTI AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE (PARAMETRO 62 DEL DXF = 7).

NEL DISEGNO DEI POLIGONI OMOGENEI PER I MURI PERIMETRALI VA CONSIDERATO LO SPESSORE ESTERNO FINO A UN MASSIMO DI 50 CM DAL LATO INTERNO, MENTRE PER I MURI DIVISORI DI TIPOLOGIE-AMBIENTE VA CONSIDERATO L'INTERASSE DEL MURO FINO A UN MASSIMO DI 25 CM DAL LATO INTERNO. PER TERRAZZI E BALCONI SI PRENDA IL PARAMENTO ESTERNO.

PER LE SCALE ESCLUSIVE LA SUPERFICIE PROIETTATA DEL VANO SCALA, CONSIDERATA PER UNO SOLO DEI PIANI COLLEGATI.

PER VANI CON ZONE DI ALTEZZA INFERIORE A 1,50 M IL POLIGONO SEGUE LA PROIEZIONE ORIZZONTALE DI TALE ALTEZZA.



IN PLANIMETRIA DEVE ESSERE INDICATA CON LINEA TRATTEGGIATA LA DIVIDENTE VIRTUALE CHE EVIDENZIA LA PROIEZIONE A TERRA DELL'ALTEZZA 1,50 M.

TALE ALTEZZA VA INDICATA.

LA SUPERFICIE DEI LOCALI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI, OVVERO LORO PORZIONI, AVENTI ALTEZZA UTILE INFERIORE A 1,50 M, NON ENTRA NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE.

IN PLANIMETRIA VANNO INDICATI:

- IL NORD
- L'ALTEZZA DEI VANI IN METRI, ALTEZZA (COSTANTE O MEDIA)
NEL CASO IN CUI VI SIANO ALTEZZE DIVERSE ALL'INTERNO DELLA STESSA U.I., VA INDICATA ALL'INTERNO DEI SINGOLI VANI
- IL PIANO IN CUI INSISTE L'OGGETTO DELLA DENUNCIA

ULTIMATE LE PLANIMETRIE È CONSIGLIATO “SPEGNERE” IL LAYER “DOCFA_POLIGONI”, PER EVITARE DI VISUALIZZARE LE LINEE STESSE CHE COMPONGONO I POLIGONI.



CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO A

COMPRENDE TUTTE LE
RESIDENZE E GLI UFFICI PRIVATI

CATEGORIE CATASTALI

A/1 ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE

U.I. APPARTENENTI A EDIFICI, ANCHE PLURIFAMILIARI,

- UBICATI IN ZONE DI PREGIO;
- CARATTERIZZATI DA OTTIMA ESPOSIZIONE;
- RICCO GRADO DI FINIMENTO;
- AMPIEZZA MEDIA DEI VANI;
- COMPLETEZZA DI IMPIANTI.



IN ALCUNI CASI POSSONO FAR PARTE DI QUESTA CATEGORIA ANCHE MINIAPPARTAMENTI RICAVALI DAL FRAZIONAMENTO DI VILLE, QUALORA SI TROVINO IN POSIZIONI DI PARTICOLARE PREGIO O PRESTIGIO.

A/2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

- GRADI DI FINIMENTO FRA IL RICCO E L'ORDINARIO;
- MEDIA AMPIEZZA DEI VANI (MQ. 24);
- COMPLETEZZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI;

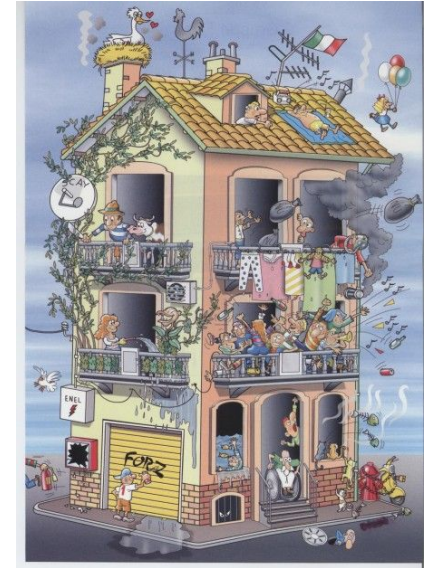
CATEGORIE CATASTALI

NELLE LOCALITÀ A VOCAZIONE TURISTICA
POSSONO ESSERE CLASSIFICATE IN A/2
ANCHE ABITAZIONI PRIVE DI RISCALDAMENTO.



A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

- GRADO DI FINIMENTO FRA L'ORDINARIO E IL SEMPLICE;
- AMPIEZZA DEI VANI MEDIO-PICCOLA (MQ. 24);
- COMPLETEZZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI E DOTAZIONE DI NON PIÙ DI UN SERVIZIO IGIENICO.



UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE DI ECONOMIA, CHE SODDISFANO I MINIMI STANDARD ATTUALI.

SONO COMPATIBILI CON LA CATEGORIA ANCHE QUELLE UNITÀ IMMOBILIARI (MINIALLOGGI) DI CONSISTENZA INFERIORE A QUELLA PROPRIA DELLE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO E QUELLE APPARTENENTI A QUELLA PROPRIA DELLE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO E QUELLE APPARTENENTI A FABBRICATI A SCHIERA, CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TECNOLOGICHE, DI RIFINITURA E DOTAZIONI PROPRI DELLA CATEGORIA.

A/4 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

TALE CATEGORIA NON TROVA PIÙ APPLICAZIONE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE DI RECENTE EDIFICAZIONE.

PUÒ ESSERE ATTRIBUITA AD ABITAZIONI DI VECCHIA COSTRUZIONE CON GRADO DI FINIMENTO SEMPLICE, SCARSA DOTAZIONE DI IMPIANTI E NON CORRISPONDENTI AGLI STANDARD CORRENTI.

POSSONO RITENERSI COMPATIBILI CON LA CATEGORIA LE UNITÀ IMMOBILIARI COSTRUITE IN ADERENZA AD ALTRI FABBRICATI OPPURE QUELLE ISOLATE E DOTATE DI ATTINENZE SCOPERTE DI MODESTISSIMA ENTITÀ, A CONDIZIONE CHE LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI RIFINITURA SIANO DI MODESTO LIVELLO CON DOTAZIONE DI IMPIANTI LIMITATI E SERVIZI IGIENICI ASSENTI.





A/5 ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE

CON LA NOTA C1/1022/94 LA CATEGORIA A/5 È STATA ANNULLATA, IN QUANTO NON RAPPRESENTA PIÙ TIPOLOGIE ABITATIVE ORDINARIE.

RIMANGONO QUELLE GIÀ ESISTENTI NELLA BANCA DATI CATASTALE, CHE VENGONO VARIATE DI CATEGORIA IN OCCASIONE DELLA PRIMA VARIAZIONE.

UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI A FABBRICATI EDIFICATI NEL PERIODO ANTECEDENTE GLI ULTIMI EVENTI BELLICI, NON RISTRUTTURATI E CON LIVELLI COSTRUTTIVI E DI DOTAZIONE DI IMPIANTI E SERVIZI INSUFFICIENTI OPPURE ORDINARIAMENTE INFERIORI AGLI STANDARD ATTUALI; RIFINITURA DI MODESTO LIVELLO E VETUSTÀ.



A/6 ABITAZIONI DI TIPO RURALE

CON LA NOTA C1/1022/94 LA CATEGORIA A/5 È STATA ANNULLATA, IN QUANTO NON RAPPRESENTA PIÙ TIPOLOGIE ABITATIVE ORDINARIE.

ATTUALMENTE NON RAPPRESENTANO PIÙ TIPOLOGIE ABITATIVE ORDINARIE PERCHÉ AL DI FUORI DEGLI STANDARD MINIMI INDISPENSABILI PER L'USO CUI DETTE CATEGORIE FANNO RIFERIMENTO.

GLI IMMOBILI GIÀ CENSITI IN DETTE CATEGORIE SONO CARATTERIZZATI DALL'ASSENZA O CARENZA DEGLI INDISPENSABILI SERVIZI IGIENICI E, SPESSO, ANCHE DI ALTRE DOTAZIONI ORA RITENUTE INDISPENSABILI.

*DETTE UNITÀ VENGONO ADEGUATE ALLE MINIME CONDIZIONI ABITATIVE E **MERITANO UN NUOVO APPROPRIATO CLASSAMENTO** NELLA CATEGORIA CHE RAPPRESENTA LE UNITÀ PIÙ POVERE DI DOTAZIONI: CATEGORIA A/4.*

A/7 ABITAZIONI IN VILLINO

È AMMESSA NEL FABBRICATO LA COMPRESENZA DI SOLE C/6 E C/7.

SI INTENDE PER VILLINO UN FABBRICATO, ANCHE SE SUDDIVISO IN PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI, AVENTE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE TIPICHE DEL VILLINO, NONCHÉ ASPETTI TECNOLOGICI E DI RIFINITURA PROPRI DI UN FABBRICATO DI TIPO CIVILE O ECONOMICO E DOTATO DI AREE PERTINENZIALI.



SONO COMPATIBILI CON LA CATEGORIA ANCHE QUELLE UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI A FABBRICATI A SCHIERA.



A/8 ABITAZIONI IN VILLE

EDIFICI A TIPOLOGIA UNIFAMILIARE CARATTERIZZATI ESSENZIALMENTE DALLA PRESENZA DI PARCHI E/O GIARDINI, EDIFICATI DI NORMA IN ZONE URBANISTICHE DESTINATE A TALI COSTRUZIONI O IN ZONE DI PREGIO.

L'UNITÀ IMMOBILIARE DEVE POSSEDERE VANI PRINCIPALI CON SUPERFICIE AMPIA, UNA CONSISTENTE SUPERFICIE LORDA E AMPIA SUPERFICIE DELL'AREA SCOPERTA PERTINENTE.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA E LA DOTAZIONE DI IMPIANTI E SERVIZI DEVONO ESSERE DI LIVELLO SUPERIORE ALL'ORDINARIO.

A/9 CASTELLI E PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI E STORICI

CASTELLI E PALAZZI EMINENTI CHE PER LA LORO STRUTTURA, LA RIPARTIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E I VOLUMI EDIFICATI NON SONO COMPARABILI CON LE UNITÀ TIPO DELLE ALTRE CATEGORIE.

ESSI, ORDINARIAMENTE, COSTITUISCONO UNA SOLA UNITÀ IMMOBILIARE.





A/10 UFFICI E STUDI PRIVATI

UFFICI PRIVATI *OPEN SPACE*

SCUOLE PRIVATE

AGENZIE ASSICURATIVE

LABORATORI PROFESSIONALI

LABORATORI MEDICI LABORATORI ODONTOTECNICI

LABORATORI PER ANALISI ECC.



CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO B

COMPRENDE TUTTE LE
STRUTTURE DI USO COLLETTIVO

CATEGORIE CATASTALI



B/1 COLLEGI E CONVITTI, EDUCANDATI, RICOVERI,
ORFANATROFI, OSPIZI, CONVENTI, SEMINARI, CASERME.

B/2 CASE DI CURA E OSPEDALI, POLIAMBULATORI,
FABBRICATI DI PROPRIETÀ DELL'I.N.P.S. ADIBITI A
SANATORI ECC.



B/3 PRIGIONI E RIFORMATORI.



B/4 UFFICI PUBBLICI QUALI UFFICI
VESCOVILI E PARROCCHIALI
ADIBITI A UFFICI E COSTITUENTI
UNITÀ IMMOBILIARI INDIPENDENTI



CATEGORIE CATASTALI



B/5 SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI,
OSSERVATORI ASTRONOMICI,
OSSERVATORI METEOROLOGICI, ECC.

B/6 BIBLIOTECHE, PINACOTECHES, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE CHE NON HANNO SEDE IN EDIFICI DELLA CATEGORIA A/9

CIRCOLI RICREATIVI (DA ASSEGNARE ALLA CATEGORIA B/6 QUANDO IL CIRCOLO RICREATIVO NON HA FINE DI LUCRO ED È ASSIMILABILE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE AD ATTIVITÀ CULTURALI. QUANDO, INVECE, HANNO FINE DI LUCRO DOVRANNO ESSERE DICHIARATI CON LA CATEGORIA PROPRIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, SECONDO L'USO ORDINARIO DELLA STESSA QUALI ABITAZIONE, MAGAZZINO, NEGOZIO, UFFICIO PRIVATO, ECC...

B/7 CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI

TRATTASI DI CAPPELLE PRIVATE CHE NON COSTITUIRANNO UNITÀ IMMOBILIARE DISTINTA NEL MOMENTO IN CUI SONO ANNESSE AD ABITAZIONI ED ANDRANNO PERTANTO COMPUTATE NELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI FANNO PARTE.

SE LA CAPPELLA PRIVATA, OLTRE A ESSERE ADIBITA ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI, HA LE CARATTERISTICHE PROPRIE ALL'USO SPECIFICO CUI È DESTINATA SI ASSEGNA ALLA CATEGORIA E/7 E SARÀ ASSOGGETTATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE, SECONDO CHE SIA CEDUTA IN AFFITTO O GRATUITAMENTE.

B/8 MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITO DERRATE

LA CATEGORIA B/8 RAPPRESENTAVA I MAGAZZINI SOTTERRANEI ADIBITI ALLA CONSERVAZIONE DELLE DERRATE ALIMENTARI.

TALE DESTINAZIONE NON È PIÙ RISCONTRABILE NELLA ORDINARIETÀ E LE UNITÀ CENSITE NELLA CATEGORIA DOVRANNO TROVARE APPROPRIATA COLLOCAZIONE NELLA CATEGORIA DEL GRUPPO 'C', IN RELAZIONE ALL'USO CUI SONO AD OGGI DESTINATE.



CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO C

COMPRENDE TUTTI I
LOCALI DI USO TERZIARIO E COMMERCIALE

CATEGORIE CATASTALI



C/1 NEGOZI E BOTTEGHE

LOCALI OCCUPATI DA BARBIERI, MODISTE, OROLOGIAI, NONCHÉ GLI UFFICI TELEFONICI, LE RICEVITORIE POSTALI, I BANCHI DEL LOTTO, LE ESATTORIE DELLE MPOSTE DIRETTE, LE AGENZIA BANCARIE O ASSICURATIVE, LE BIGLIETTERIE, LE SALE D'ASPETTO DELLE LINEE AUTOMOBILISTICHE DI SERVIZIO PUBBLICO, AMBULATORI MEDICI, ECC. POSTI IN COMUNI LOCALI CHE HANNO INGRESSO DIRETTO DALLA STRADA PUBBLICA E LE COMUNI CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER BOTTEGA, I LOCALI ADIBITI AD ESPOSIZIONE O A “MUSIC-STORE” ED IN GENERE QUEI SINGOLI O GRUPPI DI LOCALI – COSTITUENTI UNITÀ IMMOBILIARI – DOVE SI EFFETTUA LA VENDITA, CON PREVALENZA AL DETTAGLIO, DI MERCI, DI MANUFATTI, PRODOTTI, DERRATE, ECC. E QUEI LOCALI DOVE LA VENDITA SI ACCOMPAGNA CON PRESTAZIONI DI SERVIZIO COME, AD ESEMPIO, TRATTORIE E RISTORANTI, PIZZERIE, PANETTERIE (INTESE COME LOCALI DI VENDITA AL MINUTO DEL PANE), BAR, CAFFÈ, ECC.



C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

FIENILI AGRICOLI E NON AGRICOLI, SOFFITTE E CANTINE DISGIUNTE ALL'ABITAZIONE.

LOCALI DOVE SI ESERCITA LA VENDITA ALL'INGROSSO DI MERCI..

MANUFATTI, PRODOTTI, DERRATE, ECC. O SOLO ADIBITI A CONTENERE QUESTI ULTIMI, MA CHE NON ABBIANO APPRESTAMENTI PER MOSTRE (VETRINE).

C/3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

- U.I. COSTITUITE ANCHE DA DIVERSI TIPI DI COSTRUZIONE (UNA FALEGNAMERIA CON TETTOIA PER DEPOSITO LEGNAMI O DEI LOCALI UTILIZZATI PER LA LAVORAZIONE ARTIGIANALE);

- CASEIFICI, FORNI DA PANE, MACELLI E MOLINI DI SCARSA IMPORTANZA ECONOMICA E QUANDO OCCUPANO COMUNI LOCALI SUSCETTIBILI DI DIVERSA DESTINAZIONE ORDINARIA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI E NON PRESENTANO LE CARATTERISTICHE RICHIESTE NELL'ART. 10 DELLA LEGGE 11 AGOSTO 1939, N. 1249, MODIFICATA DAL D.L. 9 APRILE 1948, N. 514.

L'ATTRIBUZIONE DI TALE CATEGORIA NON TIENE CONTO DELL'ENTITÀ DEL REDDITO D'IMPRESA; OFFICINE PER LA RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI; IMPIANTI PER LAVAGGIO AUTOVETTURE (SE DOTATI DI ATTREZZATURE SEMPLICI E, QUINDI, CON ESCLUSIONE DI IMPIANTI FISSI NEI LOCALI).

C/4 FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

TALE CATEGORIA COMPRENDE QUEGLI IMMOBILI COSTRUITI O ADATTATI PER TALI SPECIALI SCOPI E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI, SE NON HANNO FINE DI LUCRO COME

AD ESEMPIO:

- RICREATORI RELIGIOSI;
- COSTRUZIONI DESTINATE ALL'ESERCITAZIONE DEI POMPIERI;
- SALE PER GINNASTICA;
- LOCALI E FABBRICATI PER DOPOLAVORO.



C/5 STABILIMENTI BALNEARI E DI ACQUE CURATIVE

TALE CATEGORIA COMPRENDE QUEGLI IMMOBILI COSTRUITI O ADATTATI PER TALI SPECIALI SCOPI E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI, SE NON HANNO FINE DI LUCRO.



C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

BOX PER AUTO, POSTI AUTO COPERTI O SCOPERTI, RIMESSE PER AUTOVEICOLI O IMBARCAZIONI, AUTORIMESSE COLLETTIVE SE COSTRUITE O ADATTATE PER TALE DESTINAZIONE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI, SE NON ANNO FINE DI LUCRO E SE NON RIENTRANO NELL'ART. 10 DELLA LEGGE 11 AGOSTO 1939, N. 1249, MODIFICATA DAL D.L. 514/1948).

CATEGORIE CATASTALI

C/7 TETTOIE CHIUSE O APERTE

- LAVatoi PUBBLICI COPERTI;
- GAZEBO O PERGOLATI CHE POSSONO PRODURRE REDDITO AUTONOMO;

CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO D

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE



D/1 OIFICI

FABBRICATI OVE SI SVOLGE UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE A MEZZO DI MECCANISMI INAMOVIBILI.

STABILIMENTI O FABBRICHE CHE OCCUPANO INTERI FABBRICATI O PORZIONI DI ESSI NEI QUALI SI SVOLGE UN'ATTIVITÀ INTESA A PRODURRE UN BENE ECONOMICO E CAPACE DI TRASFORMARE LA MATERIA PRIMA IN PRODOTTI FINITI E VENDIBILI (FABBRICA DI AUTOMOBILI O DI MOTOCICLI, POLVERIFICIO, ZUCCHERIFICIO, DISTILLERIA, IMPIANTI FOTOVOLTAICI), CABINE ELETTRICHE, CENTRALI IDROELETTRICHE; FORNI PANIFICAZIONE, CASEIFICI E MOLINI DI RILEVANTE IMPORTANZA ECONOMICA.



D/2 ALBERGHI E PENSIONI, VILLAGGI TURISTICI, CASE DI RIPOSO O PENSIONATI PER ANZIANI, LOCANDE

D/3 TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI, SPETTACOLI E SIMILI, ARENE, DISCOTECHES, PARCHI GIOCHI, PARCHI ZOO E ZOOSAFARI

D/4 CASE DI CURA ED OSPEDALI, POLIAMBULATORI (QUANDO ABBIANO FINE DI LUCRO)

D/5 ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONE

LIMITATAMENTE AI FABBRICATI O PARTI AUTONOME DI ESSI E NON LE COMUNI AGENZIE BANCARIE O QUELLE ASSICURATIVE CHE DEVONO RIENTRARE, SECONDO IL CONCETTO DELL'ORDINARIETÀ ED ALLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IN UNA DELLE CATEGORIE DEI GRUPPI A (AD ES. A/10) O C (AD ES. C/1).

D/6 FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

- SALE PER BOWLING;
- STADI E PISCINE;
- AREE CON ATTREZZATURE SPORTIVE;
- CAMPI SPORTIVI SENZA COSTRUZIONI (AD ES.: CALCETTO, TENNIS, PALLA A VOLO, BASKET, BASEBALL, ECC.) O CON SEMPLICI GRADINATE (QUANDO ABBIANO FINE DI LUCRO);
- IMPIANTI CON ATTREZZATURE SPORTIVE, ANCHE CON COPERTURE PRESSURIZZATE.

SI CONSIDERANO ATTREZZATURE SPORTIVE ANCHE I CAMPI DA GOLF, I MANEGGI E SIMILI.

D/7 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI

CATEGORIE CATASTALI

ESEMPI PARTICOLARI: CASELLI DEGLI SVINCOLI AUTOSTRADALI ED I LOCALI PER DEPOSITO DI ATTREZZI ESISTENTI LUNGO LE AUTOSTRADE CONCESSE ALL'INDUSTRIA PRIVATA, IMPIANTI PER LAVAGGIO AUTO AUTOMATICI SEMPRECHÉ NON RIENTRINO A FAR PARTE DELLE STAZIONI DI SERVIZIO; CENTRALI DEL LATTE; I FABBRICATI PER GLI IMPIANTI DI ESTRAZIONE DAL SOTTOSUOLO DENOMINATE “DI OCCUPAZIONE” OVVEROSIA LE “INDUSTRIE ESTRATTIVE” (QUELLE CIOÈ, CHE HANNO LO SCOPO DI RICAVARE DIRETTAMENTE DAL SOTTOSUOLO I SUOI PRODOTTI).



D/8 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI

SONO COMPRESI IN ESSI: LE AREE PER DEPOSITO DI ROTTAMI O INERTI, ECC. QUALORA LA LORO DESTINAZIONE SIA DI SEMPLICE STOCCAGGIO; CAPANNONI INDUSTRIALI UTILIZZATI PER LA CONSERVAZIONE DEI SURGELATI; MACELLI; CAMPEGGI; FABBRICATI DESTINATI A GRANDE DISTRIBUZIONE, SPECIALMENTE NEI CASI DI GROSSI COMPLESSI E CON RILEVANTI CARATTERISTICHE PRETTAMENTE COMMERCIALI (GRANDI MAGAZZINI SUPERMERCATI, IPERMERCATI ED AUTOGRILL AUTOSTRADALI) ECC...

D/9 EDIFICI GALLEGGIANTI O SOSPESI, ASSICURATI A PUNTI
FISSI DEL SUOLO, PONTI PRIVATI SOGGETTI A PEDAGGI

D/10 FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE
ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

NEL CASO IN CUI LE CARATTERISTICHE DI DESTINAZIONE E TIPOLOGICHE SIA TALI DA NON
CONSENTIRE, SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI, UNA DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA
PER LA QUALE FURONO COSTRUITI (COSTRUZIONI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ
AGRICOLA COMPRESSE QUELLE COSTRUZIONI DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE.



CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO E

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

CATEGORIE CATASTALI

E/1 STAZIONI PER SERVIZI DI TRASPORTO TERRESTRI,
MARITTIMI E AEREI

E/2 PONTI COMUNALI E PROVINCIALI
SOGGETTI A PEDAGGIO



E/3 COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE
PUBBLICHE

(ES: LE STAZIONI AUTOTRANVIARIE; TETTOIE AD USO PUBBLICO SULLE SPIAGGE, PADIGLIONI DI ENTI COMUNALI DI ASSISTENZA, PESE PUBBLICHE, GLI ORINatoi PUBBLICI; GLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI RIFIUTO A GESTIONE RESIDENZIALE PUBBLICA O PRIVATA, SENZA SCOPO DI LUCRO).

E/4 RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE

mercati, posteggio bestiame, tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico.

E/5 FABBRICATI COSTITUENTI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE.

E/6 FARI, SEMAFORI, TORRI PER RENDERE DI USO PUBBLICO L'OROLOGIO COMUNALE

E/7 FABBRICATI DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI



E/8 FABBRICATI E COSTRUZIONI NEI CIMITERI, ESCLUSI I COLOMBARI, I SEPOLCRI E LE TOMBE DI FAMIGLIA

E/9 EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE NON COMPRESI NELLE CATEGORIE PRECEDENTI

AD ESEMPIO: LE DISCARICHE PER LO SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI (QUANDO LA LORO GESTIONE NON CONFIGURA FONTE REDDITUALE); I MAGAZZINI PER CONSORZI AGRARI, GLI ACQUEDOTTI CIVICI (TORRI PIEZOMETRICHE, VASCHE PER LA RISERVA IDRICA, LOCALI PER I DEPURATORI E REGOLAZIONE DELL'ACQUA POTABILE), I MATTatoi PUBBLICI, I CAMPI SPORTIVI PUBBLICI, I CAMPI DI TIRO A SEGNO, LE PISCINE, ECC.



CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO F

ENTITA' URBANE

CATEGORIE CATASTALI



F/1 AREE URBANE

AREE DI CORTE URBANA CHE NON SONO LEGATE AD ALCUNA UNITÀ IMMOBILIARE APPARTENENTE AI GRUPPI PRECEDENTI.

DEVONO ESSERE RAPPRESENTATE SOLO SULL' ELABORATO PLANIMETRICO E SE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEVONO ESSERE IDENTIFICATE CON UN NUMERO DI MAPPA AUTONOMO.

F/2 UNITÀ COLLABENTI

UNITÀ CHE IN PARTE O IN TOTO SONO INABITABILI, PARZIALMENTE DEMOLITE, DIRUTE, CHE NON PRODUCONO REDDITO PROPRIO.

E' NECESSARIA UNA RELAZIONE TECNICA BREVE, DESCRITTIVA DELLO STATO DEI LUOGHI, CON RIFERIMENTO ALLE STRUTTURE, DOTAZIONI TECNOLOGICHE E STATO DI MANUTENZIONE; DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, AUTODICHIARAZIONE DI DISTACCO TOTALE DA RETI PUBBLICHE.

DEVONO ESSERE RAPPRESENTATE SOLO SULL'ELABORATO PLANIMETRICO CON ESCLUSIONE DELLE PRESENTAZIONI DI SINGOLE PLANIMETRIE.



F/3 UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE

U.I. ESCLUSIVAMENTE DI NUOVA COSTRUZIONE PER LE QUALI NON RISULTA ANCORA ULTIMATA LA COSTRUZIONE.

DICHIARAZIONE ESEGUITA IN VISTA DI STIPULA DI ATTI TRASLATIVI O ALTRE FUNZIONI GIURIDICHE.

SERVE BREVE RELAZIONE TECNICA CHE NE DESCRIVA LA SITUAZIONE DEI LAVORI NON ANCORA ESEGUITI DEVONO ESSERE RAPPRESENTATE SOLO SULL'ELABORATO PLANIMETRICO.

F/4 UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE

U.I. DA IDENTIFICARE CON DENUNCIA DI VARIAZIONE.

SI TRATTA DI U.I. IN FASE DI MODIFICA PER LE QUALI NON SIANO ANCORA DEFINITE FORMA E/O DESTINAZIONI E PER LE QUALI È NECESSARIO ADDIVENIRE A UN ATTO TRASLATIVO.

ANCHE PER QUESTA CATEGORIA SI RICHIEDE UNA BREVE RELAZIONE TECNICA.

DEVONO ESSERE RAPPRESENTATE SOLO SULL'ELABORATO PLANIMETRICO.

F/5 LASTRICI SOLARI

DEVONO ESSERE RAPPRESENTATI SOLO SULL'ELABORATO PLANIMETRICO.

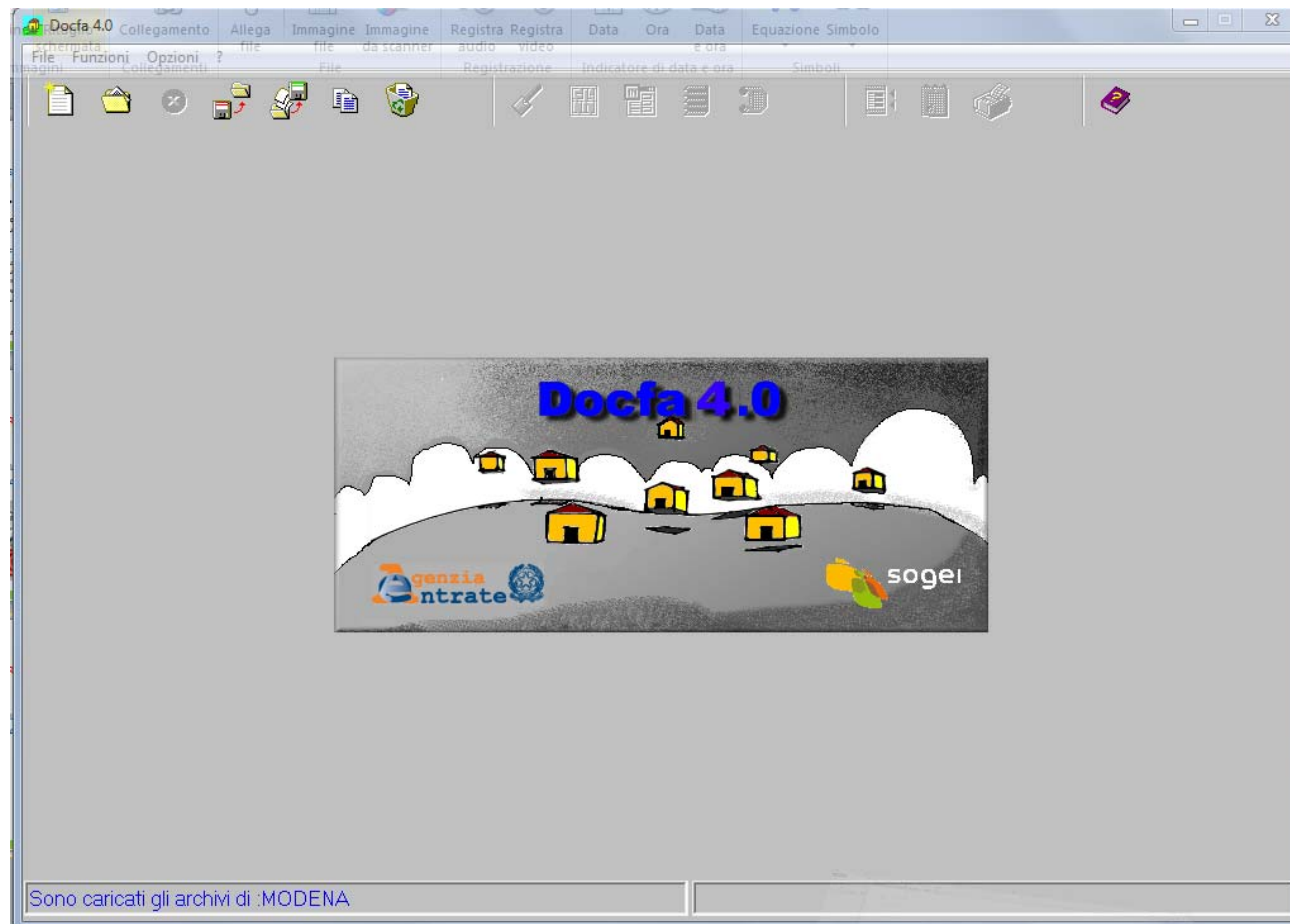
!!!! IMPORTANTE !!!!

L'INVIO DELLE PRATICHE PUÒ ESSERE ESEGUITA
ESCLUSIVAMENTE IN MODALITÀ TELEMATICA CON FIRMA
DIGITALE DA TECNICO ABILITATO.

INVIO TELEMATICO



DOCFA 4.00.2



ESEMPI PRATICI