

# Accertamento e Classamento degli immobili a destinazione ordinaria (gruppi A, B,C)

**22 Gennaio 2019**  
**Ordine Avvocati di Torino**

*Geom. Stefano Villani*  
*via Rubiana 52 - Torino*  
*Tel 011/389667*  
*stefano@geo-villani.it*



Con l'entrata in vigore del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, **sono state affidate ai professionisti** anche le operazioni di qualificazione, classificazione e classamento delle singole Unità Immobiliari a destinazione ordinaria e le operazioni di stima delle Unità Immobiliari a destinazione speciale, oggetto di nuova realizzazione ovvero variate in seguito ad interventi che ne hanno determinato una diversa consistenza o redditività.



La procedura, denominata DOC.FA, offre al professionista la possibilità di proporre il classamento delle unità immobiliari, ovvero **Categoria, Classe, Consistenza** e Rendita catastale, **da confrontare con il classamento automatico** fornito dalla procedura stessa, esclusivamente per i fabbricati censibili nelle categorie ordinarie A, B e C, in quanto utilizza parametri stabiliti dall'Amministrazione Finanziaria basati sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati (cosiddetti prospetti 7 e 9 allegati alla circ. Min. Fin. N° 3\_1273 del 1989)



# Accertamento

L'accertamento catastale consiste in:

1. Individuazione delle porzione di immobile, intero immobile o complesso di immobile da accertarsi distintamente
2. Determinazione dei dati di identificazione catastale
3. Determinazione della ditta catastale
4. Verifica della planimetria

Sono soggette all'accertamento (denuncia, dichiarazione) tutte le unità immobiliari, tutti i fabbricati ed in genere tutte le costruzioni stabili di qualunque materiale costituiti.



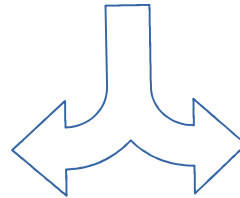
Si considera unità immobiliare ogni parte di immobile che, nello stato di fatto in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio , quindi essa:

*deve essere*

**Cespite  
indipendente**

*deve avere*

**Autonomia  
funzionale**

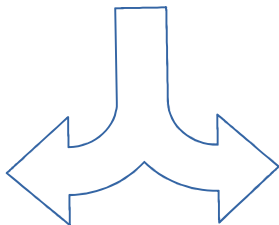


**Autonomia  
Reddittuale**



*può essere*

**Porzione di  
Fabbricato**



**Intero Fabbricato**

**Appartamento**

**Negozi**

**Autorimessa**

**Ecc....**

**Villa**

**Scuola**

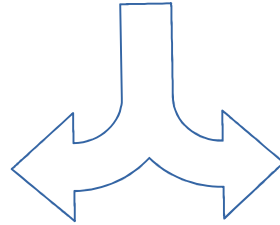
**Albergo**

**Ecc....**



*può essere*

**Porzione di  
Fabbricato**



**Intero Fabbricato**

**Appartamento**

**Villa**

**Negozi**

**Scuola**

**Autorimessa**

**Albergo**

**Ecc....**

**Ecc....**



**Complesso di  
Fabbricati**



**Area**

**Industrie**

**Porzione di cortile  
non pertinenziale**

**Ospedali**

**Area di risulta da  
demolizione**

**Università**

**Ecc....**

**Aziende Agricole**





**Dati  
Identificativi**

*deve avere*

**Dati di  
Classamento**

**Soggetti titolari  
dei diritti reali**



**Nome e codice  
del Comune**

**Numero del  
foglio di  
mappa**

**Dati Identificativi**

**Numero del  
subalterno**

**Numero della particella**



**Zona censuaria e microzona**

**Categoria e  
classe**

**Dati di  
classamento**

**Rendita  
Catastale**

**Consistenza**



**Persone fisiche e giuridiche**

**Enti pubblici**

**Soggetti titolari  
dei diritti reali**

**Quota di  
possesso**

**Tipo del diritto**



## Consistenza catastale (cenni)

Per consistenza catastale di un immobile si intende la sua grandezza da un punto di vista catastale appunto, che si misura a partire da un parametro assunto come unità di misura quali il vano catastale per la categoria A, il metro cubo per la categoria B, il metro quadro per la categoria C.



# CLASSAMENTO

Il classamento consiste nell'assegnare a ciascuna unità immobiliare urbana accertata la categoria e classe cui essa appartiene.

Ciò avviene mediante la:

**Qualificazione:** distinzione delle U.I.U. a seconda della destinazione ordinaria e permanente (le U.I.U. vengono divise in gruppi e categorie)

**Classificazione:** distingue all'interno di ogni categoria diverse classi di redditività (le U.I.U. vengono divise in classi a seconda della capacità di reddito)



**Il sistema estimativo del  
Catasto fabbricati ancora oggi  
prevede procedure specifiche  
per le operazioni di  
qualificazione, classificazione  
e classamento secondo le  
Istruzioni: II e IV del 1942  
Regolamento:  
DPR n. 1142 del 1949**



## **19 - Contenuto delle operazioni di classamento –**

Il classamento consiste nell'assegnare ciascuna unità immobiliare urbana accertata alla categoria e alla classe cui essa appartiene. Per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi ' ed ( il classamento è limitato alla sola assegnazione alla categoria.

## **20 - Data alla quale v'è riferito il classamento**

Le unità immobiliari devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto del classamento.





## 21 – Modalità del classamento

Il classamento si effettua determinando sopraluogo dapprima la categoria dell'unità immobiliare da classare, in base alla destinazione propria di essa - risultante, oltre che dal suo uso attuale, dalle sue caratteristiche costruttive assegnandola quindi (a seguito di opportuni raffronti con le unità tipo della categoria) nella classe - fra quelle prestabilite nel prospetto delle categorie e classi (Mod. 16) - che include l'unità tipo della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni 1 e complessivamente quindi capacità di reddito unitario.



## 22 – Assegnazione alla categoria

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare. Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari

Per l'assegnazione alla categoria, in alcuni casi speciali si terranno presenti le massime raccolte nell'appendice ( alla presente istruzione.



## **23 - Assegnazione di classe**

Per l'assegnazione alla classe si avrà riguardo: 1) come elemento diretto: principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria; le une e le altre in quanto influenzino il reddito; 2) come elemento - di controllo limitatamente alle categorie per le quali nella località è uso il sistema dell'affitto - al reddito fondiario lordo unitario.

## **24 – Annotazione del tipo di paragone**

Sul Mod. 5 devono annotarsi i numeri che contraddistinguono sul modello 16 l'unità tipo o le unità tipo alle cui qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni più si approssima l'unità immobiliare classata.



## 25 – Controllo del classamento

Per le unità immobiliari assegnate a categorie per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto, si esegue un controllo del classamento. Elemento di controllo è il reddito fondiario lordo unitario, che si calcola dividendo per la consistenza catastale il fitto annuo lordo. Si terrà conto in detrazione delle eventuali forniture del proprietario (acqua potabile, riscaldamento, ecc.) ed in aggiunta delle eventuali prestazioni del locatario, salvo quelle che ad esso competono normalmente per le disposizioni del Codice civile (articolo 1609). Il fitto annuo da assumere nel computo è quello ritenuto congruo



## Quadro generale delle categorie

### Gruppo A

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



## Quadro generale delle categorie

### Gruppo B.

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

B/2 - Case di cura 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 di derrate.



## Quadro generale delle categorie

### 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, autorimesse

C/7 - Tettoie chiuse od aperte



## Principali criticità nell'attività di classamento

1. Mancanza di chiare indicazioni normative per l'individuazione di categoria e classe
2. Differente attribuzione del classamento se a seguito di variazione o nuova costruzione
3. Eccessiva vetustà delle tariffe d'estimo non più coerenti con il mercato immobiliare, la tipologia costruttiva e lo sviluppo del territorio
4. Eccessivo peso della storicità della rendita catastale





## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

(NOTA MINISTERO DELLE FINANZE 4 MAGGIO 1994, N.C-1/1022)

«Nell'assegnare le uu.ii. a queste categorie si deve badare che essendo la qualificazione dei tipi relativi variabile da luogo a luogo, essa deve corrispondere al significato che ha localmente e che inoltre l'assegnazione a determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna uu.ii. risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale o alle destinazioni che la parte richiede»



## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

(MIN. FIN. Nota 31/05/2006 - 4 MAGGIO 1994 n° 1/1022 e circ. 5 del 14/03/1992)

### Categoria A/1 (abitazioni signorili)

Unità immobiliari costituite da un unico fabbricato o comprendenti almeno un intero piano. Di solito sono in ottima posizione centrale o eccentrica, isolata o se contigue, con ampio spazio circostante, dotato di verde ed eventuale parcheggio auto. Hanno affaccio su strada principale, su piazza o verde pubblico. In alcuni casi possono far parte di questa categoria anche miniappartamenti ricavati dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio. Hanno caratteristiche costruttive tali che spiccatamente si differenziano da tutte le altre u.ii., sia per la solidità, conservazione e manutenzione delle strutture murarie e sia perché costituite da un gran numero di vani alcuni dei quali di grande ampiezza. La dotazione di impianti è completa o esuberante. Sono dotate di spazio verde, di parcheggio auto, di eventuale guardiola custode, sale riunione, ecc. Le parti esterne del fabbricato sono ben rifinite: piastrelle o marmo o pietra naturale con in-tonaco resino-plastica.

Infissi e serramenti in legno di pregio. Atrio e scale in marmo o pietra naturale o cotto pregiato. I vani di queste uu.ii. sono sempre ben aerati ed illuminati e con finimenti lussuosi o per lo meno ricchi: bagni e cucina piastrellati.



## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

### Categoria A/2 (abitazioni civili) -

Unità immobiliari costituite da appartamenti ben rifiniti e decorosi sia nelle parti esterne ( facciate semplici ma piacevoli, ingressi più o meno ampi, scale comode e luminose, ecc. ) che nelle interne ( pavimenti in buon materiale, coloriture e tappezzerie discretamente ben rifinite, infissi in legno ben connessi e di lavorazione accurata, ecc. ). Queste uu.ii., specialmente alle alte classi, hanno i vani ben disimpegnati, con minimo due camere più servizi, ben aerati ed illuminati e sono munite di impianti fissi di riscaldamento, ascensore (oltre il terzo piano), citofono e bagno. In detta categoria rientrano altresì i fabbricati “a schiera” da non comprendere nelle classi minime. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria. Nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni prive di riscaldamento. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.



## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

### Categoria A/3 (abitazioni economiche)

Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale ( medio-piccola ) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. 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.

Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi. Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.



## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

### Categoria A/4 (abitazioni popolari)

Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche. Nei piccoli centri, tali unità costituiscono a volte un unico fabbricato con finimenti rustici, mentre invece in città si compongono di piccoli appartamenti situati o in caseggiati a carattere popolare, ovvero in fabbricati di aspetto civile, ma in tal caso posti agli ultimi piani e con prospetto sul cortile. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di ville e villini ( quindi in zona rurale ), 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 e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata.



## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

### Categoria A/7 (abitazioni in villino)

Costruzioni isolate a pianta irregolare, piacevoli alla vista, costituite da una o due unità immobiliare con vani di dimensione media ben disimpegnati ed aerati.

Sono provvisti di impianti completi e accessori e quasi sempre sono circondate da cortile ampio o verde. Rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina. Di regola si trovano alla periferia dei concentrici più importanti, e nei piccoli comuni, in posizione amena per villeggiatura. L'abitazione in villini (A/7) ha un numero di vani mai inferiore a tre più cucina e servizi. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali. In detti fabbricati è ammessa la presenza di soli C/6 e C/7. Qualora l'affaccio di queste unità avviene su zone inquinate o a scarso apprezzamento insediativo si accerterà l'u.i. nella classe minima.



## Principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo

### Categoria A/8 (abitazioni in villa)

Costruzioni isolate e costituite di una sola unità immobiliare, più o meno lussuosa, ma sempre con finimenti ricchi. Hanno impianti completi e sono provviste di tutte le dipendenze ed accessori. Sono costituite da un numero elevato di vani con rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina.

Sono ubicate generalmente nella periferia dei centri più importanti oppure in campagna in zone di villeggiatura circondate da abbondante verde ( parco, giardino, cortile ). Ad eccezione delle ville situate in zone ricercate dei piccoli comuni, utilizzate per villeggiatura, tutte le altre servono sempre ad uso padronale. In detti fabbricati è ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7.

Se ubicate in zone inquinate si inserirà nella classe minima.



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

***GEOM. STEFANO VILLANI  
VIA RUBIANA 52 - TORINO  
TEL 011/389667  
STEFANO@GEO-VILLANI.IT***

