

**Circolare Ministero delle Finanze -
Catasto e Servizi Tecnici Erariali N.5
del 14.03.1992.**

**Oggetto:Revisione Generale della
Qualificazione della Classificazione
e del Classamento del N.C.E.U.**

Sintesi:

Integrazione e modifiche al quadro generale delle categorie. (Soppresse: A/5. A/6. B/8) (Istituite: D/10. D/11. D/12).

Testo:

Concluse le operazioni di revisione degli estimi urbani con la pubblicazione sulla G.U. delle nuove tariffe, occorre completare la fase operativa della revisione della qualificazione, classificazione e classamento, già avviata conformemente alle disposizioni impartite con la circolare n.4 del 3 maggio 1991.

Con detta circolare sono state anticipate le varie operazioni nelle quali si articola la revisione stessa.

È comunque opportuno premettere che nel corso dei lavori, in relazione alle informazioni che periodicamente verranno chieste agli uffici nonché in relazione alle scadenze più avanti indicate, questa Direzione si riserva di emanare ulteriori istruzioni.

Tanto premesso, sciogliendo la riserva contenuta nella richiamata circolare 4/91, a seguito anche dell'esame delle proposte pervenute dagli Uffici, relative al quadro generale delle categorie, si dispone che ad esso vengano apportate le integrazioni e modifiche di seguito elencate.

GRUPPO A categorie da sopprimere: A/5 e A/6 Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, 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.

Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative - e quindi meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: categ. A/4.

- categorie da istituire: nessuna **GRUPPO B** - categoria da sopprimere: B/8.

La categoria B/8 rappresentava i magazzini sotterranei adibiti a conservazione di derrate alimentari.

Tale destinazione non è più riscontrabile nella ordinarietà. Le unità immobiliari censite nella categoria dovranno trovare più appropriata collocazione nel gruppo C, in relazione all'uso cui sono destinate.

- categorie da istituire: nessuna **GRUPPO C** - categorie da sopprimere: nessuna

- categorie da istituire: nessuna **GRUPPO D** - categorie da sopprimere: nessuna

- categorie da istituire D/10; D/11; D/12 Nella categoria D/10 si dovranno censire i "residence", anche se gestiti in multiproprietà.

Per detta tipologia infatti l'offerta dei servizi da parte di specifiche società di gestione e le dotazioni comuni (strutture ricreative, associative, ristoranti ecc.) rappresentano un rilevante entità economica e pertanto tali immobili non possono essere assimilati alle unità abitative censite, come tali, nel gruppo A.

Ove il "residence" sia dichiarato per singole unità funzionali (è il caso ordinariamente riscontrabile per le multiproprietà), ciascuna di esse dovrà essere censita nella categ. D/10 e le rispettive rendite dovranno essere riferite al valore di mercato delle singole unità comprensive quindi dei diritti su tutti i beni immobiliari comuni.

Nella categoria D/11 - in considerazione dell'attività imprenditoriale svolta - dovranno essere censiti gli immobili destinati a scuole private e che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività.

Nella categoria D/12 andranno censiti i posti barca nei porti turistici, costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali ancorché in regime di concessione demaniale, caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo al molo (anche di tipo galleggiante), l'allaccio per fornitura di acqua, luce, telefono oltre ad eventuali locali di deposito di uso esclusivo.

Nella stessa categoria andranno censiti gli stabilimenti balneari, oggetto di concessione demaniale, che hanno fine di lucro.

GRUPPO E - categorie da sopprimere: nessuna - categorie da istituire: nessuna Per poter infine qualificare in modo uniforme altre fattispecie rappresentanti nuove tipologie edilizie, peraltro riconducibili a categorie già presenti nel quadro generale, si dovrà fare riferimento ai seguenti principi:

- Minialloggi e fabbricati a schiera Tali definizioni, peraltro di uso corrente, di per sé non identificano specifiche categorie catastali (né si è ritenuto opportuno istituirne delle nuove), e pertanto le unità immobiliari abitative afferenti detti immobili, andranno censite nella categoria del gruppo A che le rappresenta, con riferimento alle caratteristiche estrinseche e di dotazioni di impianti dell'immobile stesso.

Per poter operare in tal senso sarà altresì indispensabile integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

- Uffici privati "open space" Dette unità immobiliari sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici, da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'ufficio con riferimento alla destinazione d'uso si confermerà la categoria A/10.

Sarà però opportuno individuare la superficie del vano medio, abitualmente definita in sede di modulazione degli spazi, ed integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

- Posti auto su aree private e su piani "pilotys" Dette unità immobiliari, caratterizzate da spazi - delimitati con segnaletica a terra - ricavati su aree private (posti auto all'aperto) o su spazi coperti, quali i piani "pilotys", che venivano censiti nella categoria C/6, dovranno trovare collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

- Autosilos Ove l'immobile sia dotato di impianti di sollevamento delle auto per l'attività di ricovero delle stesse, andrà censito nella categoria D/8.

- Discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili Le attività esercitate sono caratterizzate essenzialmente dalla cessione di servizi o svaghi a pagamento (emissione di biglietti SIAE) e sono pertanto assimilabili a quelle esercitate nei locali per spettacolo, quindi tali unità dovranno essere censite nella categoria D/3.

- Parcheggi a pagamento su aree private Anche in tali fattispecie l'attività esercitata consiste nella prestazione di servizi e quindi questi dovranno essere censiti nella categoria D/8.

- Villaggi turistici Dovranno essere censiti nella categoria D2 in quanto caratterizzati da finalità alberghiere.

- Campeggi Per tali unità è predominante la prestazione di servizi e l'attività che vi si svolge ha essenzialmente un carattere commerciale; dovranno pertanto essere censiti nella categoria D/8.

- Aree per deposito (rottami, inerti ecc.) Nel caso in cui oltre al deposito si svolga nelle aree un'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale (anche se con carattere, sussidiario), esse dovranno essere censite nella categoria D/7.

Ove invece la destinazione sia di semplice stoccaggio dovranno essere censite nella categoria E/9.

- Fabbricati destinati a grande distribuzione (ipermercati, supermercati) Dovranno essere censiti nella categoria D/8.

- Impianti con attrezzature sportive (anche con coperture pressurizzate) Se a fine di lucro dovranno essere censiti nella categoria D/6.

Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili.

- Cabine elettriche Per dette unità immobiliari resta confermata la categoria D/1.

- Impianti per lavaggio auto Qualora siano dotati di attrezzature semplici, quindi con esclusione di impianti fissi nei locali, verranno considerati come attività artigianali e quindi classati in C/3.

Se del tipo automatico, con la presenza di attrezzature specifiche - e sempreché non rientrino a far

parte di stazioni di servizio - andranno censiti nella categoria D/7 (attività artigianale).

- Soffitte e cantine Se disgiunte dall'abitazione, andranno censite nella categoria C/2, integrando opportunamente le unità tipo.

- Capannoni prefabbricati per attività produttive varie Tali manufatti dovranno essere censiti nella categoria D/8 a meno che, per l'attività ivi esercitata, non rientrino nelle fattispecie previste per la categoria D/7.

Stalle e fienili non agricoli La destinazione a stalla è già prevista nella categoria C/6, riservando ad essa le classi più basse.

Il fienile può essere assimilato a locale di deposito e come tale da censire nella categoria C/2.

- Chalets Se abitazioni tipiche dei luoghi rientrano nella categoria A/11.

Diversamente andranno censiti nella categoria del gruppo A rispondente alla tipologia, alla dotazione di impianti e servizi, e rifiniture dell'unità stessa.

- Serre Normalmente rientrano nell'ambito dell'attività agricola e come tali sono censite nel catasto terreni.

Nel caso in cui la loro funzione sia solo di stoccaggio di piante e fiori anche se in stato vegetativo, andranno censite nella categoria D/8 in quanto è preminente l'attività commerciale.

- Sale condominiali Costituiscono, in quanto tali, beni comuni non censibili.

- Circoli ricreativi Senza fine di lucro: possono essere assimilati alle unità immobiliari adibite ad attività culturale e quindi dovranno essere censiti nella categoria B/6.

Con fine di lucro: dovranno essere censiti nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa (negoziato, ufficio privato, ecc).

- Funivie, sciovie e simili Per le loro caratteristiche dovranno essere censite nelle categorie E/1.

In conclusione, con riferimento alle risposte alla circolare n. 4 del 3.5.1991, con la quale alcuni Uffici hanno avanzato proposte per un'attività qualificata, relativamente a fattispecie che non trovano invece una precisa collocazione nell'attuale normativa, si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda le aree urbane, esse sono definite dall'art. 15 del D.P.R. 650/72 e come tali devono essere indicate in atti con la superficie, senza rendita.

Per quanto riguarda le aree attrezzate lungo le autostrade e le strade statali, esse trovano la loro qualificazione specifica se adibite a stazione di servizio o se attrezzate con manufatti adibiti a cessione di servizi; a questi dovrà competere l'appropriata qualificazione; qualora rientrino nella "sede stradale", non devono essere censite in C.E.U..

Le aree attrezzate a sosta per caravan, senza fine di lucro, dovranno essere inquadrare nella categoria E/4.

Tanto premesso si riporta il quadro generale delle categorie aggiornato così come segue:

**QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE
I - IMMOBILI A DESTINAZIONE
ORDINARIA**

GRUPPO A A/1 - Abitazioni di tipo signorile (1).

A/2 - Abitazioni di tipo civile (2).

A/3 - Abitazioni di tipo economico (3).

A/4 - Abitazioni di tipo popolare (4).

A/7 - Abitazioni in villini (5).

A/8 - Ville (6).

A/9 - Castelli, palazzi eminenti (7).

A/10 - Uffici e studi privati.

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (8).

GRUPPO B B/1 - Collegi, convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme (9).

B/2 - Case di cura ed ospedali (9).

B/3 - Prigioni e riformatori.

B/4 - Uffici pubblici.

B/5 - Scuole e laboratori scientifici (9).

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9.

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

GRUPPO C C/1 - Negozi e botteghe.

C/2 - Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.

C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (9).

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (9).

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (9).

C/7 - Tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti.

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (10) D/1 - Opifici.

D/2 - Alberghi e pensioni.

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi, zoo-safari.

D/4 - Case di cura ed ospedali.

note

Id. 3362