

APPLICAZIONE COMMA 336

CRITERI PER L'ADEGUAMENTO DEL CLASSAMENTO CATASTALE

art. 1, comma 336 della Legge 31 dicembre 2004 n. 311 (Finanziaria 2005)

La Legge 311 del 2004, nello specifico l'applicazione del comma 336, ha posto in evidenza il problema, comune e già noto, della necessità di adeguamento del classamento catastale, riferito a numerose unità immobiliari presenti in tutto il territorio comunale, che nel corso degli anni hanno perso o modificato le loro caratteristiche originarie.

Numerose le problematiche riscontrate in fase di applicazione del comma 336, nell'attribuzione del nuovo classamento catastale per le unità immobiliari interessate da tale provvedimento, basti pensare che, precedentemente all'entrata in vigore della procedura doc.f.a, l'attribuzione del classamento veniva demandata esclusivamente alla competenza del tecnico catastale mentre, oggi, tale attribuzione viene proposta da un tecnico-libero professionista.

Dopo una approfondita analisi della norma il Collegio dei Geometri di Roma – Commissione Catasto – ha redatto il documento pubblicato in questo inserto al fine di suggerire semplici linee guida e parametri di confronto, di natura non vincolante, che possano essere d'ausilio al lavoro del tecnico.

Il documento, composto da indicazioni tecniche specifiche che si riferiscono a normative e circolari del settore, risulta di semplice consultazione e si prefigge di agevolare il professionista nello svolgimento del suo lavoro e di costituire un punto di partenza utile per l'individuazione delle caratteristiche tecniche necessarie da analizzare, valutare e confrontare per una corretta definizione del nuovo classamento.

Le informazioni raccolte nel testo, riferite sia al fabbricato che alla singola unità immobiliare, possono essere comparate con i prospetti esplicativi riportati nelle tabelle e nella griglia, che costituiscono parti integranti del documento, ma che dovranno essere considerate nel loro contesto generale e non applicate schematicamente, rivolgendo particolare cura ed attenzione ad ogni singolo caso che si dovrà valutare.

Tale opera è stata redatta in collaborazione con la Dirigenza dell'Agenzia Provinciale del Territorio di Roma e tenendo in considerazione quanto evidenziato dallo stesso Comune di Roma – Dipartimento Secondo e da Roma Entrate.

Fabio Colantoni

Ringraziamenti

Si ringraziano, per la collaborazione, l'Agenzia del Territorio Uff. Prov. di Roma e la Commissione Catasto del Collegio Prov. Geometri di Roma.

Un ringraziamento particolare per la disponibilità e motivata partecipazione al Direttore Ing. Luigi Botticchio, all'Ing. Renzo Testa, al Geom. Claudio Patrizi, Geom. Ilario Di Bello, Geom. Natale Onori, Geom. Oreste Fulli, Geom. Salvatore Ricci, funzionari dell'Agenzia del Territorio Uff. Provinciale di Roma.

Un grazie per l'impegno ai Geom. Fabio Colantoni, Geom. Fernando De Marzi, Geom. Gionata Laudani, Geom. Fabrizio Cecilia della Commissione Catasto del Collegio Provinciale dei Geometri di Roma.

CONTENUTI DEL DOCUMENTO

1. Determinare le u.i.u. che rientrano nell'applicazione del comma 336 L. 311/2004.
2. Principi e criteri generali di analisi, valutazione e sintesi per l'adeguamento del classamento.

APPLICAZIONE COMMA 336

1. DETERMINARE QUALI U.I.U. RIENTRANO NELL'APPLICAZIONE DEL COMMA 336 L. 311/2004

(Determinazione A.T. del 16.02.2005 - e Circ. Direz. Centr. n° 10 del 04.08.2005, e Circ. Direz. Centr. n° 1 del 03.01.2006)

Rientrano nella applicazione del comma 336:

"...immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie..."

CIRCOLARE N. 10/2005, PAR. 2 AGENZIA DEL TERRITORIO

- a. u.i.u. non dichiarate in Catasto (Decreto 02.01.1998 - Catasto Fabbricati) per le quali risulti accertata la presenza e la pubblicazione degli elenchi in G.U. e presso i relativi comuni di appartenenza;
- b. fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità;
- c. u.i.u. oggetto di interventi edilizi;
- d. u.i.u. site in fabbricati, che siano stati oggetto di interventi edilizi, influenti sul classamento;
- e. u.i.u. mai dichiarate in Catasto (ai sensi del Decreto 02.01.1998 - Catasto Fabbricati);
- f. u.i.u. variate nella destinazione d'uso.

Non rientrano nella applicazione del comma 336:

CIRCOLARE N. 10/2005, PAR. 2 AGENZIA DEL TERRITORIO

- a. u.i.u. estranee alla casistica del precedente punto;
- b. u.i.u. anche se dovessero presentare una rendita non coerente con i correnti valori di mercato, a seguito di intervenute mutazioni del tessuto urbano ed edilizio (rientra nel comma 335);
- c. u.i.u. anche se dovessero presentare una rendita palesemente difforme da quella attribuita ad unità immobiliari limitrofe del tutto simili per consistenza, tipologia edilizia e merito di posizione (rientra nel comma 335).

Tipologie di interventi influenti sul classamento

(Determinazione A.T. 16.02.2005 e Circ. Direz. Centr. n° 1 del 03.01.2006 Allegato B)

- interventi edilizi, che abbiano comportato un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e relativa redditività ordinaria;
- ampliamenti interrati – fuori terra – e/o su terrazzi;
- sopraelevazioni;
- frazionamenti – accorpamenti – passaggio di vani o porzioni – ad altre u.i.u. (frazionamento e fusione);
- nuovi solai o soppalchi praticabili – con incremento della superficie utile;

APPLICAZIONE COMMA 336

- redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o degli accessori;
- interventi edilizi, che abbiano comportato modifica permanente della destinazione d'uso;
- u.i.u. oggetto di interventi edilizi che abbiano comportato variazione della consistenza, ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie;
- gli interventi di riqualificazione, delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;
- altri interventi di significativa riqualificazione, delle unità immobiliari, (installazione e/o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, etc);
- interventi di riqualificazione sui fabbricati, parti comuni e impianti tecnologici, etc.

Tipologie di interventi ininfluenti sul classamento (Circ. Direz. Centr. n° 1 del 03.01.2006 Allegato B)

- gli interventi edilizi che riguardano opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali

degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.

2. PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI ANALISI, VALUTAZIONE E SINTESI PER L'ADEGUAMENTO DEL CLASSAMENTO

2.1 Principi e criteri generali

DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE CATASTALI MAGGIORMENTE INTERESSATE ALL'APPLICAZIONE DEL COMMA 336

A/5 abitazione di tipo ultrapopolare:

- Appartenenza a vecchi fabbricati di scarsa importanza strutturale e architettonica, con opere esterne semplici o rustiche, scale poco areate e illuminate: androni poco decorosi; accessi alle abitazioni anche

da ballatoi su cortile o corridoi di uso comune.

Non si esclude la presenza di unità di detta categoria anche nei piani interrati o soffitte abitabili dei vecchi palazzi patrizi, delle ville e dei villini oppure in fabbricati di recente costruzione aventi specifiche caratteristiche strutturali, sorgenti in determinate zone ultrapopolari e destinate ad un ben definito ceto sociale di persone:

- consistenza minima (1 o 2 vani in linea di massima);
- vani di superficie e altezza media ma scarsamente illuminati e raramente disimpegnati;
- rifiniture semplicissime con tendenza al rustico;
- impianti e servizi scarsi o mancanti (luce, acqua e con latrine spesso in comune a più unità).

“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/4 abitazione di tipo popolare:

Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con gra-

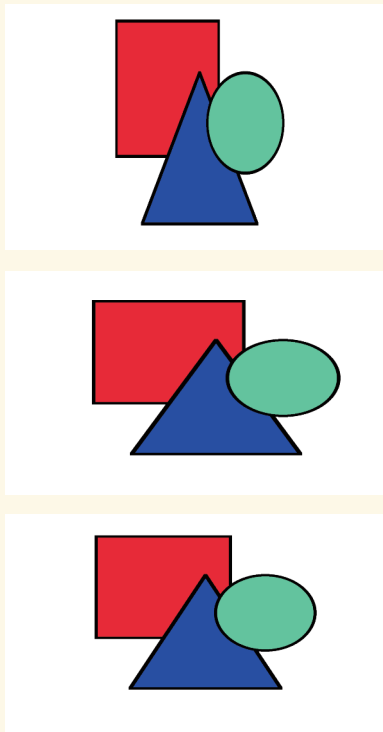
APPLICAZIONE COMMA 336

do di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti non corrispondenti agli standard correnti o anche in quelli recenti sorgenti in zone prettamente popolari.

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.

Si attribuisce la categoria A/4 a quelle unità che presentano le seguenti caratteristiche:

- appartenenza a fabbricati aventi opere esterne molto semplici, scale più o meno, ampie, androni non sempre decorosi; consistenza di 2-3-4 vani utili; vani di ampiezza e altezza media e non sempre disimpegnati; accesso alle unità anche da ballatoi su cortili; servizi e impianti ridotti al minimo indispensabile (W.C. con o senza vasca da bagno, disimpegni minimi, impianti di riscaldamento e di ascensore solo in rari casi); rifiniture alquanto semplici con assenza di materiale di ottima qualità.



“Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili”.

A/3 abitazione di tipo economico:

Grado di finimento fra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

Si attribuisce la categoria A/3 ad unità aventi le seguenti caratteristiche:

- appartenenza a fabbricati di recente (1935 in poi) e recentissima costruzione, a carattere prettamente in-

tensivo, con strutture leggere, opere esterne semplici, tromba scale di limitate dimensioni e con pianerottoli danti accesso anche a tre o quattro appartamenti, massimo sfruttamento della superficie edificabile;

- consistenza limitata a 1-2-3 o al massimo 4 vani utili;
- ambienti di altezza e superficie inferiore al normale (mq. 10 ± 13); resi indipendenti da corridoi o disimpegni di limitate dimensioni (spesso l'ingresso dà accesso a tutti gli ambienti), servizi ridotti al minimo indispensabile;
- rifiniture apparentemente del tipo civile, ma senza impiego di materiali di buona qualità (pavimenti in mattonelle cementizie comuni o alla veneziana o bollettonato, infissi leggeri e di lavorazione molto comune, soffitti piani e pareti tinteggiate a calce o con tappezzeria in carta di non buona qualità, bagno e cucina generalmente maiolicati;
- impianti normali ed in qualche caso completi (ascensore, luce, acqua, gas).

“Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che, comunque, soddisfano i minimi standard attuali. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità

APPLICAZIONE COMMA 336

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/2 abitazione di tipo civile:
Si attribuisce la categoria A/2 a quelle unità che presentano le seguenti caratteristiche:

- gradi di finimento fra il ricco e l'ordinario;
- appartenenza a fabbricati con strutture murarie solide, opere esterne di buona fattura, scale comode e luminose, ingressi ampi e decorosi, pianerottoli comodi e danti accesso, in linea di massima, a due soli appartamenti;
- vani di altezza e ampiezza media (con qualche sala più o meno ampia per le classi superiori); e con un minimo di almeno tre vani utili;
- ambienti ben disimpegnati (per le classi inferiori può esservi qualche locale anche non disimpegnato);
- servizi semplici o doppi ed anche tripli per le classi più elevate; cucina e bagni generalmente maiolicati;
- rifiniture di buona o ottima fattura e presenza di materiali di qualità (pavimenti in mattonelle cementizie di prima scelta o alla veneziana o in parquet ed anche in marmo in qualche ambien-

te principale o accessorio, tappezzeria in carta o tinteggi a tempera, eventuali stucchi ai soffitti, infissi accuratamente lavorati, servizi maiolicati, ecc);

- completezza di impianti tecnologici normali o completi (ascensore, riscaldamento, luce, acqua, gas);
- nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni prive di riscaldamento.

“Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. 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”.

2.2 Analisi e valutazione

Il tema “**Classamento**” nell’ambito dell’applicazione del comma 336, affronta una vasta e disomogenea casistica riguardante le categorie catastali sopra indicate.

I successivi prospetti “**tabella**” e “**griglia**”, analizzano le principali caratteristiche edilizie (ascensore, riscaldamento, ristrutturazione, distribuzione di vani e servizi, androne/scale/pianerottoli, numero di unità per piano e superficie).

Successivamente, in fase di sopralluogo, dovranno essere ulteriormente valutate tutte le altre caratteristiche generali del fabbricato e dell’unità immobiliare.

CRITERI GENERALI DI ANALISI - VALUTAZIONE

Caratteristiche generali del fabbricato:

- caratteristiche architettoniche / decorative;
- livello di manutenzione generale e rifiniture;
- struttura portante;
- piani fuori terra;
- numero delle scale;
- androne, scale, pianerottoli (ampiezza, luminosità, materiali)
- altezza media del piano tipo;
- numero di u.i.u. per piano.

Caratteristiche della U.I.U.:

- affaccio principale;
- numero di affacci;
- piano o livello medio di piano (quando trattasi di abitazioni su più livelli);
- ristrutturazione e stato d’uso;
- dotazioni tecnologiche;
- pavimentazioni;
- infissi interni ed esterni;
- ampiezza dei vani e funzionalità.

APPLICAZIONE COMMA 336

2.3. Sintesi - attribuzione nuovo classamento

FASE 1 APPLICAZIONE COMMA 336

Verifica e valutazione, per determinare se u.i.u. rientra nell'applicazione del comma 336 L.311/04.

FASE 2 - "TABELLA"**INCREMENTO CLASSE**

Verifica condizioni incremento classe.

FASE 3 - GRIGLIA INCREMENTO CATEGORIA

Verifica condizioni incremento categoria.

FASE 1**APPLICAZIONE COMMA 336**

Valutare, in modo oggettivo, le innovazioni tecnologiche ed edilizie apportate e desumibili dal confronto con le planimetrie catastali originarie con lo stato attuale dell'immobile.

Non rientra nell'applicazione del comma 336:**Fabbricato non ristrutturato**

- senza nuovi impianti tecnologici;
- senza ascensore;
- senza riscaldamento;
- senza innovazioni di particolare rilevanza.

Unità immobiliare non ristrutturata

- senza nuovi impianti tecnologici;
- senza riscaldamento;
- senza generale innovazione;
- senza interventi edilizi così come previsto dal comma 336 legge 311/04.

Rientra nell'applicazione del comma 336:**Fabbricato oggetto d'intervento edilizio / ristrutturazione e innovazioni tecnologiche.**

- con ascensore;
- con riscaldamento;
- con innovazioni di particolare rilevanza.

Unità immobiliare ristrutturata

- parzialmente o totalmente ristrutturata;
- con nuovi impianti tecnologici;
- con riscaldamento;
- con incremento servizi e nuova distribuzione interna.

Rientrando nell'applicazione del comma 336 si passa alle fasi 2 e 3 (**TABELLA** e **GRIGLIA**) per la verifica dell'eventuale incremento di classe e/o categoria.

FASE 2**CONDIZIONI****INCREMENTO CLASSE****Adeguamento categorie A/4**

La seguente tabella è stata strutturata, con la massima semplificazione, per individuare l'incremento di classi da attribuire per le variazioni edilizie del fabbricato e dell'unità immobiliare. (Il simbolo **x** indica la presenza di innovazioni).

TABELLA Categoria A/4

Tabella valutativa per l'incremento della classe, in presenza delle variazioni edilizie indicate con: x

| INNOVAZIONI | A | B | C |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------|
| ascensore | 0 | x | x |
| riscaldamento | x | x | x |
| ristrutturazione | | | |
| - parziale | x | 0 | 0 |
| - parziale/totale | 0 | x | 0 |
| - totale | 0 | 0 | x |
| miglioramento distribuzione vani | 0 | 0 | x |
| aumento servizi | 0 | 0 | x |
| Incremento classi | +1 | +2 | +2+ |

La tabella individua come comportarsi nei tre casi indicati e sarà anche utile come guida per gli ulteriori casi intermedii.

Analizzando i casi A, B, C possiamo dire che:

1. se l'u.i.u., è stata oggetto di una ristrutturazione parziale e se vi è stata installazione d'impianto di riscaldamento, si avrà l'incremento di +1 classe (vedi **TABELLA** caso A, incremento classi +1);
2. in presenza anche dell'installazione dell'ascensore nel fabbricato, l'incremento sarà di +2 classi (vedi **TABELLA** caso B, incremento classi +2);
3. in presenza anche di una ristrutturazione totale, che abbia comportato una migliore e più razionale distribuzione di vani e servizi, l'incremento sarà di alme-

APPLICAZIONE COMMA 336

no +2 classi, o più ove possibile (vedi TABELLA caso C, incremento classi +2+).

Partendo dalle classi più basse della categoria A/4 ed iniziando con l'incremento di 1, 2 o più classi, si può indirizzare l'u.i.u. su classamenti più alti; comunque, seguirà la verifica secondo la successiva fase 3 per la verifica delle condizioni, che permettono il passaggio nella categoria A/2 o ne confermano la permanenza nella categoria A/4; Mentre, partendo dalle classi più alte della categoria A/4, si dovrà comunque procedere alle valutazioni della fase 3, verificando il risultato della GRIGLIA per determinare ad esempio la permanenza dell'u.i.u. nella categoria A/4 oppure stabilire, mediante le valutazioni, il passaggio nella categoria A/2.

La tabella individua, senza ambiguità, come comportarsi nei 3 casi indicati, e comunque sarà di guida per gli ulteriori casi intermedi.

Analizzando i casi B, C, D possiamo dire che:

1. se l'u.i.u. ha subito, come innovazioni, solo la ristrutturazione parziale ed il riscaldamento, s'incrementa di una classe (vedi TABELLA caso B +1);
2. in presenza anche dell'ascensore, l'incremento è +2
3. in presenza anche di una ristrutturazione totale che abbia comportato anche una migliore e più razio-

nale distribuzione di vani e servizi, l'incremento sarà di almeno 2 classi, o più ove possibile (+2+);

Detto ciò risulta evidente che partendo dalle classi più basse dell'A/4, con l'incremento di 1+ o +2 ci si può attestare sulle classi più alte, per poi valutare comunque nella fase 3 l'opportunità d'un salto nella categoria A/2.

Partendo dalle classi più alte dell'A/4 si dovrà, comunque, procedere alle valutazioni della fase 3 ed individuare il risultato della GRIGLIA per stabilire l'opportuna permanenza nella cat. A/4 o il salto di categoria in A/2.

Adeguamento categorie A/3

Le peculiarità specifiche della categoria A/3 escludono il passaggio nella categoria superiore A/2, ad eccezione degli interventi edilizi che abbiano trasformato integralmente le caratteristiche tipologiche dell'u.i.u.

TABELLA Categoria A/3

Tabella valutativa per il solo incremento della classe di merito (non si procede alla fase 3 per il cambio di categoria)

| INNOVAZIONI | B | C | D |
|---------------------|---|----|----|
| ascensore | x | x | x |
| riscaldamento | x | x | x |
| ristrutturazione | | | |
| - parziale | x | 0 | 0 |
| - totale | 0 | x | x |
| distribuzione spazi | 0 | 0 | x |
| aumento servizi | 0 | 0 | x |
| Incremento classi | 0 | +1 | +2 |

Particolarità adeguamento categorie A/5 ed A/6

Differenti risultano le valutazioni d'incremento della classe da apportare per le categorie A/5 ed A/6, che rappresentano allo stato odierno una situazione marginale e limitata, per le quali si potrà indirizzare il nuovo classamento nella categoria A/4. Ma valutando l'opportunità di cambiare la categoria mantenendo le classi più basse, in particolare per le unità inizialmente classificate in A/5 - A/6 che abbiano però mantenuto l'originale minima consistenza.

TABELLA Categoria A/5 e A/6

Tabella valutativa per il cambio della categoria per modeste unità ex A/5 e A/6

| INNOVAZIONI | B | C | D |
|-----------------------|------------------------------|---|---|
| riscaldamento | x | x | x |
| ristrutturazione | | | |
| parziale | x | 0 | 0 |
| totale | 0 | x | x |
| inserimento servizi | 0 | 0 | x |
| Adeguamento Categoria | Passa in categoria A/4 - A/2 | | |

FASE 3**CONDIZIONI INCREMENTO CATEGORIA**

Le caratteristiche di seguito evidenziate hanno particolare rilevanza nel caso si operi nell'ambito dell'applicazione del comma 336 per l'adeguamento del classamento di vecchi fabbricati, ove sia stato successivamente installato l'ascensore.

APPLICAZIONE COMMA 336

Il criterio generale è che la presenza del nuovo ascensore, combinato con le caratteristiche di seguito elencate (fattori discriminanti), consente comunque di determinare la permanenza nella cat. A/4 oppure valutare l'eventuale passaggio nella cat. A/2.

Il combinarsi di alcuni fattori come: **androni** angusti, stretti, poco o male illuminati, **scale** strette, rampe irregolari, **pianerottoli** piccoli, con presenza di più abitazioni per piano e **superfici ridotte**, determinano le caratteristiche principali della categoria A/4.

Mentre la presenza dell'a-

scensore con androni ampi, **scala** luminoso e regolare, **pianerottoli** spaziosi con un ridotto numero di abitazioni a piano, individua le abitazioni di tipo civile A/2.

Queste considerazioni e questa griglia non possono trovare applicazione per fabbricati "recenti" o nuove costruzioni, che andranno diversamente trattati.

Utilizzo della griglia:

L'uso della "GRIGLIA", è successivo all'uso della "TABELLA" per l'incremento della classe, che abbia dato esito positivo e principalmente per le unità immobi-

liari provenienti dalla categoria A/4, oppure nel caso di categorie A/5 o A/6 che abbiano però subito particolari e significative ristrutturazioni con accorpamenti/fusioni di più u.i.u.

Ad ogni caratteristica si abina un parametro, cui corrisponde un peso numerico.

La somma dei pesi attribuiti nella verifica esprime un risultato:

- da 0 a 3 si avrà la permanenza in categoria A/4;
- da 6 a 8 si avrà il passaggio in categoria A/2;
- nei casi intermedi da 4 a 5 si rimanda a valutazioni ulteriori.

GRIGLIA dei fattori discriminanti

per il salto di categoria da A/4 ad A/2 per fabbricati con ascensore o senza, fino a 3 piani (T, 1°, 2°)

| CARATTERISTICHE | PARAMETRI | PESI |
|---|------------------|------------|
| androne scale e pianerottolo | angusto | 0 |
| | normale | 2 |
| | ampio | 3 |
| Numero abitazioni per piano | 4 o più | 0 |
| | 3 | 2 |
| | fino a 2 | 3 |
| Superficie catastale media delle u.i.u. del fabbricato (Dpr 138/98) | fino a 50-65 mq | 0 |
| | intermedia | 1 |
| | oltre 100-120 mq | 2 |
| Risultati significativi di permanenza nella cat. A/4 * | da 0 - 3 | A/4 |
| Risultati | 4 | A/4 |
| | | A/2 |
| Risultati | 5 | A/4 |
| | | A/2 |
| Risultati significativi per il salto nella cat. A/2 | da 6 - 8 | A/2 |

*Valutare attentamente le caratteristiche generali del fabbricato e dell'u.i.u., la superficie e la funzionalità dell'abitazione.

APPLICAZIONE COMMA 336

GRIGLIA dei pesi per l'eventuale salto di categoria di U.I.U. censite in A/4.

| caso ==> | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|--|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|------------|------------|----------|----------|------------|------------|------------|----------|------------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| andatore pianerotoli e scale | angusto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | normale | 2 | | | | | | | | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | | | | | | |
| | ampio | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| numero di abitazioni per piano | 4 o più | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| | 3 | 2 | | | 2 | 2 | 2 | | | | | | | 2 | 2 | 2 | | | | | | | 2 | 2 | 2 | | | |
| | fino a 2 | 3 | | | | | | 3 | 3 | 3 | | | | | | | 3 | 3 | 3 | | | | | | | 3 | 3 | 3 |
| Superficie media delle u.i.u. del fabbricato | fino a mq 50/65 | 0 | 0 | | 0 | | 0 | | | 0 | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | 0 | | | 0 | | | |
| (Dpr.138/98) | intermedia | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | | 1 | | | 1 | | | 1 | | | 1 | | 1 | | | 1 | | 1 |
| | oltre mq 100/120 | 2 | | | 2 | | 2 | | | 2 | | | 2 | | | 2 | | | 2 | | | 2 | | 2 | | | 2 | 2 |
| Totale | | 0 | 1 | 2 | 2 | 3 | 4 | 3 | 4 | 5 | 2 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 | 5 | 6 | 7 | 3 | 4 | 5 | 5 | 6 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| | | A/4 | A/4 | A/4 | A/4 | A/4 | A/4 A/2 | A/4 | A/4 A/2 | A/4 A/2 | A/4 | A/4 | A/4 A/2 | A/4 A/2 | A/4 A/2 | A/2 | A/4 A/2 | A/2 | A/2 | A/4 | A/4 A/2 | A/4 A/2 | A/4 A/2 | A/2 | A/2 | A/2 | A/2 | A/2 |

- Con sommatoria da 0 a 3 permanenza nella cat. A/4;
- Con Sommatoria 4 e 5 valutare ulteriori caratteristiche proposte nei box adiacenti;
- Con Sommatoria da 6 a 8 salto nella cat. A/2

Fattori di tendenziale permanenza nella cat. A/4

1. u.i.u. con accesso da ballatoio;
2. u.i.u. seminterrate;
3. unità abitative ricavate da ex locali lavatoi, soffitte, con altezze particolarmente ridotte;
4. u.i.u. con servizio igienico unico collocato sul balcone;
5. modesti o precari corpi accessori a fabbricati principali;
6. u.i.u. ex A/5 ed A/6
7. etc.

Fattori di tendenziale salto nella cat. A/2

1. fabbricati di pregevole consistenza e fattura;
2. altezza e luminosità dei vani;
3. ampie metrature con ambienti ben disimpegnati;
4. u.i.u. con più servizi igienici;
5. etc.

Pertanto il risultato finale dell'adeguamento del classamento deriverà da una valutazione complessiva riferita al:

1. risultato della **TABELLA** per la valutazione dell'incremento di categoria;
2. risultato della **GRIGLIA** per il salto della categoria;
3. ulteriori e significative caratteristiche in precedenza non valutate.

APPLICAZIONE COMMA 336

ESEMPI di carattere generale per la cat. A/4:

| | ABITAZIONE IN FABBRICATO | RISULTATO ADEGUAMENTO |
|---|---|---|
| 1 | SENZA ascensore; SENZA riscaldamento; SENZA ristrutturazione né parziale, né totale | Non muta né categoria né classe, perché non sono presenti variazioni edilizie e pertanto è fuori dall'ambito di applicazione del comma 336. A seguito della prima ristrutturazione si eseguiranno le valutazioni del caso |
| 2 | SENZA ascensore; CON riscaldamento; CON ristrutturazione parziale; proveniente dalle classi più BASSE; SENZA le caratteristiche dell'A/2; Verificate secondo la GRIGLIA per il salto della categoria e tutte le opportune considerazioni del caso | Incremento di una classe (+1) e permane nella cat. A/4 |
| 3 | SENZA ascensore; CON riscaldamento; CON ristrutturazione parziale; Proveniente dalla MASSIMA classe; SENZA le caratteristiche dell'A/2; Verificate secondo la GRIGLIA per il salto della categoria e tutte le opportune considerazioni del caso | Non risulta possibile l'incremento della classe, inopportuno il salto di categoria, permane nella cat. A/4 con la medesima classe |
| 4 | CON ascensore; CON riscaldamento; CON ristrutturazione parziale/totale; Proveniente dalle classi più BASSE; SENZA le caratteristiche dell'A/2; Verificate secondo la GRIGLIA per il salto della categoria e tutte le opportune considerazioni del caso | Incremento di una classe (+2) e permane nella cat. di provenienza |
| 5 | CON ascensore; CON riscaldamento; CON ristrutturazione parziale; Proveniente dalla MASSIMA classe; SENZA le caratteristiche dell'A/2; Verificate secondo la GRIGLIA per il salto della categoria e tutte le opportune considerazioni del caso | Non risulta possibile l'incremento della classe, inopportuno il salto di categoria, permane nella cat. A/4 con la medesima classe |
| 6 | CON ascensore; CON riscaldamento; CON ristrutturazione parziale/totale; Proveniente dalle classi più BASSE; CON le caratteristiche dell'A/2; Verificate secondo la GRIGLIA per il salto della categoria e tutte le opportune considerazioni del caso | Si attribuisce la classe più appropriata della cat. A/2 di norma senza superare la media |
| 7 | CON ascensore; CON riscaldamento; CON ristrutturazione parziale; Proveniente dalla MASSIMA classe; CON le caratteristiche dell'A/2; Verificate secondo la GRIGLIA per il salto della categoria e tutte le opportune considerazioni del caso | Si attribuisce la classe più appropriata della cat. A/2, di norma senza superare la media |

APPLICAZIONE COMMA 336

OPERAZIONI
PROPEDEUTICHE PER
L'ADEGUAMENTO**Ricerche:**

- estratto mappa zona riferimento;
- elenco fabbricato;
- visura storica u.i.u.;
- elenco fabbricati limitrofi/adiacenti finalizzato alla ricerca di immobili simili (consistenza e numero complessivo unità immobiliari).

Sopralluogo:

- foto del fabbricato – facciata – androne – scale – ascensore;
- foto dell'u.i.u.;
- foto fabbricati individuati per la comparazione;
- rilievo unità immobiliare.

Tipologie e situazioni particolari**Tendenzialmente da collocare nella categoria A/4:**

- u.i.u. con accesso da ballatoio;
- u.i.u. seminterrate;
- unità abitative ricavate da ex locali lavatoi, soffitte, con altezze particolarmente ridotte;
- u.i.u. con servizio igienico unico collocato sul balcone;
- u.i.u. ex A/5 ed A/6.

“LA NUOVA RENDITA CATASTALE ADEGUATA, DEVE COMUNQUE RISULTARE SUPERIORE RISPETTO ALLA PRECEDENTE”.

COMPILAZIONE DOCFA

Nella redazione del DOCFA, il tecnico avrà cura di compilare tutti quei campi che consentiranno all'Ufficio un'immediata ed univoca lettura delle caratteristiche e le motivazioni che hanno determinato l'OGGETTIVO incremento di classe e/o categoria:

- spunta comma 336;
- nella causale 5 andremo a scrivere **“adeguamento del classamento”** ove necessario aggiungeremo le sigle **VSI** (diversa distribuzione degli spazi interni) **AMP** (ampliamento) etc.
- nella relazione tecnica, indicherà l'avviso bonario o la lettera di notifica quando presente ad esempio per altri casi quali F/3 etc.;
- modelli 1N parte Prima e Seconda;
- osservazioni relative al classamento proposto con chiaro elenco delle intervenute variazioni edilizie, rimarcando l'eventuale assenza di ascensore o riscaldamento, con riferimento alla TABELLA classamento (riscald. ascensore, ristrutturazione, bagni etc.);
- nello stesso campo succinta ma puntuale descrizione di tutte caratteristiche elencate nella **griglia** presenti ed assenti per l'eventuale salto di categoria (androne, scale, pianerottoli-numero u.i.u. a piano-altro ove utile) ma utili anche nel caso di mantenimento della categoria.

ALLEGATI

NORMATIVA

Testo Unico Edilizia

Decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)”
(in G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 - Supplemento Ordinario n. 239)

Legge Finanziaria 2005

Legge 30 dicembre 2004, n. 311
Artt. 335; 336; 337; 338; 339; 340

Determinazioni del 16/02/2005

Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata. Linee guida. (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18/02/2005)

Listino Ufficio tecnico

Elementi per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in Catasto
Legge 30 dicembre 2004, n. 311
Art. 1, comma 336 – (finanziaria 2005)

CIRCOLARE n. 10/2005

04 agosto 2005

Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

CIRCOLARE n. 13/2005

07 dicembre 2005

Legge 30 dicembre 2004, n. 311
Art. 1, comma 340 – Fornitura ai Comuni delle superfici catastali e incrocio dei dati comunali con quelli catastali per gli immobili a destinazione ordinaria – Chiarimenti e indicazioni operative

APPLICAZIONE COMMA 336

ALLEGATO ALLA CIRCOLARE 13/2005

“Criteri generali” del D.P.R. 138/98
(valido per tutte le casistiche riportate
nei presenti prospetti)

CIRCOLARE n. 1/2006

03 gennaio 2006

Ulteriori chiarimenti per la corretta
attuazione dell'art. 1, comma 336, della
legge 30 dicembre 2004, n. 311 -
Semplificazioni procedurali per la
predisposizione di documenti di
aggiornamento Docfa

ALLEGATO A

alla Circolare n. 1/2006

Definizioni degli interventi edilizi di cui
all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 richiamate
nella determinazione direttoriale
del 16 febbraio 2005

ALLEGATO B

alla Circolare n. 1/2006

Attribuzione di nuovo classamento in
relazione agli interventi edilizi richiamati
nell'allegato A

Determinazioni del 13/08/2007

Aggiornamento degli oneri dovuti per la
redazione d'ufficio degli atti di
aggiornamento catastali, da porre a carico
dei soggetti inadempienti

Tariffe Catasto del 24/08/2007

Elementi per la contabilizzazione delle spese
relative alla redazione d'ufficio delle
dichiarazioni tecniche in Catasto

CIRCOLARE n. 5/1992

14 marzo 1992

Revisione generale della qualificazione della
classificazione e del classamento del
N.C.E.U.

COMUNE DI ROMA

Delibera n. 8

01-02-2007

Modifica con riapertura dei termini del
Regolamento per la definizione agevolata
dell'I.C.I. dovuta a seguito della
regolarizzazione tardiva del classamento
catastale di immobili siti nel Comune di
Roma e dell'attribuzione o variazione della
relativa rendita, approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale
n. 87 del 3 aprile 2006

Convenzione

Convenzione per l'attuazione degli
adempimenti tecnici di cui alla Delibera
del Consiglio Comunale di Roma n. 8 del
1° febbraio 2007 e all'articolo 1, comma
336 della Legge 31 dicembre 2004, n. 311

Tariffa convenzionata

Elementi per la contabilizzazione delle
spese relative alla redazione d'ufficio
delle dichiarazioni tecniche in catasto
(da corrispondere oltre le sanzioni, i tributi
e gli interessi moratori dovuti)

Contratto

Scrittura privata per conferimento incarico
professionale. In applicazione della
convenzione tra il Comune di Roma e il
Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

Esempio di onorario

Esempi di onorari calcolati in applicazione
della convenzione sottoscritta tra Comune
di Roma e Collegio Provinciale dei
Geometri di Roma

Nota Agenzia del Territorio

Nota a chiarimento per avviso bonario
da parte del Comune di Roma

Proroga del 18/10/2007

Nuova scadenza per poter usufruire delle
condizioni di favore previste dalla
definizione agevolata dell'I.C.I.

Arretrati ICI del 22/01/2008

Roma Entrate - Regolarizzazioni in Catasto
- arretrati

RIFERIMENTI ESTIMATIVI

Tabella delle categorie catastaliTipologie catastali

Qualificazione categorie catastali esistenti.
COMPILAZIONE DOCFA

Esempio DOCFA

Esempio di compilazione dei quadri DOCFA

MODULISTICA

Liberatoria

Dichiarazione del committente
per l'espletamento della prestazione
richiesta

Modello richiesta planimetrie

Richiesta planimetrie cartacea - rasterizzata

Delega del proprietario

DELEGA alla presentazione e/o ritiro di
documentazione catastale

Modello richiesta sub.

Prenotazione dei subalterni.

Lettera d'incarico

Lettera d'incarico (Circolare n. 194/T 1995)

Lettera d'incarico

Lettera d'incarico non autorizzato
(Circolare n. 194/T 1995)