

VADEMECUM SUL CATASTO. 7

LA SUPERFICIE CATASTALE: COSA CAMBIA NELLE VISURE

FABIO COLANTONI

La novità è che dall'inizio di novembre viene riportata direttamente in visura anche la superficie catastale, calcolata come stabilito dal Dpr n. 138/1998.

Non è quindi un caso che questa puntata sia dedicata alla superficie catastale, alla luce del nuovo elemento determinante per la riforma del catasto.

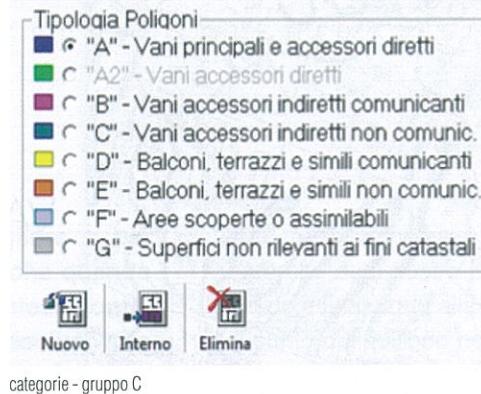
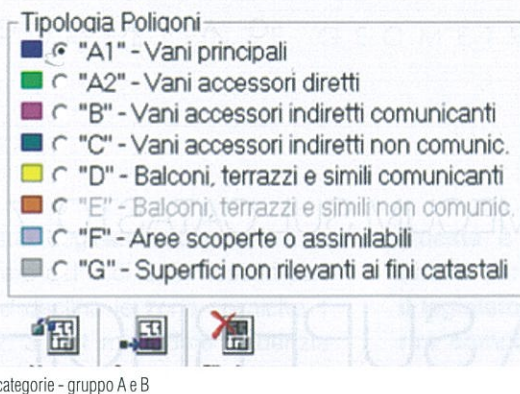
In sintesi l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile la superficie catastale nelle visure delle unità immobiliari censite nelle categorie dei gruppi A, B e C, attualmente di circa 57 milioni di unità la cui superficie specificata così riportata sarà utile anche ai fini del calcolo della tassa TARI.

Dopo tanti anni dall'entrata in vigore della procedura Docfa e del DPR 138/98, emerge finalmente un elemento necessario per la determinazione della nuova rendita catastale e noi tecnici ci auguriamo che venga ulteriormente migliorata ed affinata la procedura per il calcolo.

In questa puntata affrontiamo il tema della "superficie catastale secondo il DPR 138/1998" dopo che, all'inizio del mese di novembre 2015, l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile, sulle visure catastali, il dato relativo alla superficie catastale di alcuni immobili, ovvero quelli censiti nelle categorie dei gruppi A, B e C. Allo stato attuale risultano interessati all'aggiornamento circa 57 milioni di unità e la superficie specificata sarà utile anche ai fini del calcolo della tassa TARI. Di seguito un'ampia informativa sulle norme dettate dal DPR 328/98 e sui criteri di calcolo della superficie catastale per ciascun gruppo delle categorie catastali.

La superficie viene inserita in visura solo per gli immobili la cui planimetria catastale è riportata correttamente nella banca dati del catasto; al momento sono escluse dall'aggiornamento le unità immobiliari che non prevedono il calcolo della superficie catastale, ovvero quelle censite nelle categorie speciali dei gruppi D ed E e le unità censite nelle categorie fittizie del gruppo F.

Nei casi in cui la planimetria catastale sia mancante, il diretto interessato può incaricare un geometra abilitato per presentare una dichiarazione di variazione catastale - Docfa. Questo passaggio è indispensabile anche in caso di vendita dell'unità immobiliare stessa, in quanto si è tenuti ad attestare la conformità catastale allo stato di fatto dei dati iden-



tificativi catastali e delle planimetrie, in conformità all'art. 19, comma 14 decreto legge n. 78/2010.

Nei casi in cui si riscontrassero errori e/o incongruenze sui dati della superficie riportata in visura, il proprietario può far presentare, al tecnico abilitato, osservazioni e/o rettifica tramite procedura Docfa e/o servizio on-line di correzione dati catastali "Contact center" sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il citato decreto del Presidente della Repubblica, statuisce come la superficie catastale deve essere calcolata correttamente con l'ausilio dei "poligoni" catastali inseriti all'interno del programma - Docfa. (nuova costruzione e variazione). In caso di u.i.u. appartenente ai gruppi A, B e C si deve caricare nel Docfa la planimetria dell'immobile ed effettuare la compilazione dei poligoni catastali, per ottenere la superficie catastale totale dell'immobile.

In alternativa è possibile inserire i poligoni direttamente nel file disegno DXF e/o DWG, avendo l'accortezza di creare un apposito layer nominato "DOCFA_POLIGONI", disegnando in questo layer una polilinea chiusa di colore:

Rosso = poligono A - vani principali;

Giallo = poligono B - vani accessori indiretti comunicanti;

Verde = poligono C - vani accessori indiretti non comunicanti;

Ciano = poligono D - balconi e simili comunicanti;

Blu = poligono E - balconi e simili non comunicanti;

Magenta = poligono F - aree scoperte ;

Bianco = poligono G - superfici non rilevanti ai fini catastali.

Una volta completato il disegno occorre congelare il layer, salvare il disegno in DXF ver. 2000; successivamente, dopo aver importato la planimetria nel Docfa nella parte dei poligoni, si dovranno confermare i poligoni importati.

Criteri generali per la corretta compilazione dei poligoni catastali

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, gli altri muri in comunione-confine vengono computati nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali (quelli aventi funzione principale nella specifica categoria - cucina, camera, stanze ecc.) e degli accessori diretti e indiretti (i primi sono a servizio diretto dei vani principali - bagni, ripostigli, ingressi, corridoi ecc.), mentre gli accessori indiretti sono quelli non strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali ma che integrano la loro funzione (soffitte, cantine ecc.), aventi altezza inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- la superficie degli elementi verticali di collegamento (scale, rampe, ascensori e simili), interni alle unità immobiliari viene computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie catastale, determinata secondo i criteri riportati nel DPR 138/98, viene arrotondata al metro quadrato.

Descrizione dei poligoni

(riferimento guida Docfa - Agenzia delle Entrate)

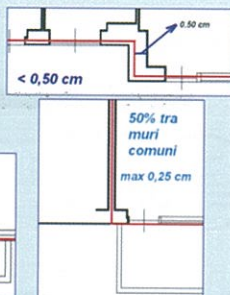
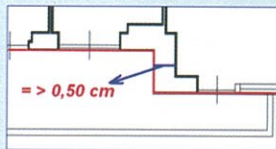
In conformità a quanto disposto dal D.P.R. 138/98, si illustrano di seguito i criteri per la determinazione delle tipologie di ambiente:

Poligono **tipo 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. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale (per esempio

Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138

Allegato C

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354

Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici

nel caso di altezza minima inferiore a m. 1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra le porzioni a diversa altezza e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione $h = m. 1,50$; i valori dell'altezza sono espressi in metri, con arrotondamento al cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto.



Le immagini a corredo del testo sono state elaborate dalla Commissione Catasto del Collegio in carica nel quadriennio 2011-2015

il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2";

Poligono **tipo 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;

Poligono **tipo 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;

Poligono **tipo D** = 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 comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

Poligono **tipo 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;

Poligono **tipo F** = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare;

Poligono **tipo G** = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

Tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari,...) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile infe-

riore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno comunque essere realizzati, indicando che la relativa altezza è inferiore appunto a 1,50 m. In presenza di locali aventi altezza variabile e comunque altezza minima inferiore a 1,50 m, in planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.

Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri (D.P.R. 138/1998 in G.U. n.108 del 12 maggio 1998)

Criteri di calcolo della superficie catastale per i gruppi "R" (gruppo A) e "P" (gruppo B)

1) Per unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo A) e P (unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo B), la superficie catastale è data dalla somma:

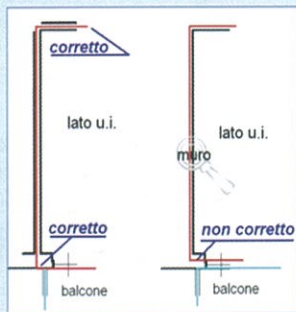
- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e

Muri perimetrali u.i.

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354

Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici

L'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie.



Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
INTESTATI											
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban				Cent	Zona	A/3	3	6,5 vani	Totale: 135 m² Totale esclusa area superficie: 132 m²	Euro 1.374,84
Indirizzo										Variazione del 09/11/2015 - Incremento in valore dei dati di superficie.	
Indirizzo										Mod.99	
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban				Cent	Zona	A/3	3	6,5 vani	Euro 1.374,84 E: 1.275,000	VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo										Mod.99	
Indirizzo										Mod.99	

del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P (unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo B), la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliare di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

- 2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (**categorie C/6**) è computata nella misura del 50 per cento.
- 3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri di calcolo della superficie catastale per il gruppo "T" (unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo C)

- 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T (**gruppo C**), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

- 2) Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (**categoria C/1**), la superficie catastale dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Voglio concludere questa puntata esprimendo soddisfazione per il fatto che, dopo tanti anni dall'entrata in vigore della procedura Docfa e del DPR 138/98, è emerso finalmente un elemento sostanziale per la riforma del catasto, necessario per la determinazione della nuova rendita catastale, e con l'augurio che in tempi brevi venga ulteriormente migliorata ed affinata la procedura per il calcolo. Come d'abitudine, sarà mia cura tenere i lettori di questa rubrica sempre al corrente di ogni, piccola o grande, novità in arrivo in quel campo così importante per la nostra professione che è il Catasto.